RELAND



Onderbouwing

‘Evenwichtige toedeling van functies aan locaties’

Heereveldseweg 26a en 28 Handel

Gemeente Gemert-Bakel

www.reland.nl

Colofon

Motivering: ‘Heereveldseweg 26a en 28 Handel’
Rapportnummer: 2026.4005
Status: Concept
Datum: 17 september 2026

Projectlocatie

Heereveldseweg 26a en 28
5423 VM Handel

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.

Bezoekadres:
Mgr. Bekkersstraat 56
5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:
Postbus 186
5830 AD Boxmeer
www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon
085 043 1949
Email
info@reland.nl

© september 2026 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Projectgebied 5
1.3 Het omgevingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel 7
2.1 Gebiedsprofiel 7
2.2 Projectprofiel 7
HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling 8
3.1 Projectbeschrijving 8
HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving 10
4.1 Rijksbeleid 10
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 10
4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 10
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 11
4.1.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) 11
4.2 Provinciaal beleid 12
4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Noord-Brabant 12
4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant 12
4.3 Gemeentelijk beleid 13
4.3.1 Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040 13
4.3.2 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel 15
4.3.3 Buitengebied met perspectief 15
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving 17
5.1 Erfgoed 17
5.2 Beschermen van de gezondheid 18
5.3 Bodem 18
5.4 Water(systemen) 19
5.4.1 Kenmerken huidige watersysteem 19
5.5 Ecologie 20
5.5.1 Gebiedsbescherming 20
5.5.2 Soortenbescherming 21
5.6 Geluid 22
5.7 Kwaliteit van de buitenlucht 23
5.8 Geur 24
5.9 Externe veiligheid 24

5.10 Milieubelastende activiteiten 27
5.11 Niet-gesprongen explosieven 28
5.12 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen 29
5.12.1 Kabels en leidingen 29
5.12.2 Hoogspanningslijnen 29
5.13 Mobiliteit 29
5.13.1 Verkeersgeneratie 30
5.13.2 Parkeren 30
5.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 30
5.15 Project-mer-beoordeling 31
HOOFDSTUK 6 Beperkingengebieden 32
HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid 33
7.1 Economische uitvoerbaarheid 33
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
7.2.1 Participatie 33
7.2.2 Procedure 33
7.2.3 Bezwaar en beroep 34
HOOFDSTUK 8 Belangenafweging en conclusie 35
8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 35
8.2 Conclusie 35

Bijlagen

Bijlage 1 - LIP en kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 2 - Bodemonderzoek
Bijlage 3 - Omgevingsdialoog

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemers hebben in de periode 2003/2004 de locaties Heereveldseweg 26a en 28 aangekocht met als doel om hier te gaan wonen. De voorgaande eigenaar had hier een waterplantenbedrijf. De initiatiefnemers hadden geen ambitie om agrarische bedrijfsactiviteiten te ontplooien. Bij aankoop waren de initiatiefnemers in de veronderstelling dat het gebruik om hier te gaan wonen was toegestaan. Tot op heden is dit gebruik planologisch-juridisch niet toegestaan. In de loop van de jaren is meermaals contact geweest met de gemeente over het planologisch verankeren van dit gebruik. De beoogde ontwikkeling ziet dan ook toe om het feitelijk gebruik, zijnde bewoning van de voormalige bedrijfswoningen, aan Heereveldseweg 26a en 28 te verankeren. Daarbij wordt beoogd de bestaande bebouwing en voorzieningen planologisch-juridisch te verankeren.

Om de gewenste situatie te realiseren, dient er te worden afgeweken van de geldende planologische mogelijkheden. Hiervoor is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een afwijking van het omgevingsplan in de vorm van een 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit' (BOPA). Onderliggend document betreft de onderbouwing behorende bij de BOPA waarin het plan wordt toegelicht en gemotiveerd.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de gronden behorende bij Heereveldseweg 26a en 28 en de groenstrook naast Heereveldseweg 28. Het projectgebied omvat de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Gemert, sectie B, nummers 1524, 2346, 2461, 2585 en 2588 (figuur 1). De oppervlakte van het projectgebied bedraagt 6.586 m^2.



Figuur 1 Projectgebied blauw omkaderd

1.3 Het omgevingsplan

Voor het projectgebied is het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel geldend. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen, aangevuld met regels van het Rijk, de zogenaamde bruidsschat. Voor het projectgebied zijn derhalve de regels zoals vastgelegd in het (voormalige) bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' van toepassing.

Het projectgebied heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' en 'Groen'. Binnen de groenbestemming geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde = Natuur en landschap'. Daarnaast is binnen eenzelfde vlak als de agrarische enkelbestemming tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden' van toepassing. Tenslotte is er een gebiedsaanduiding van toepassing zijnde 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen'.



Figuur 2 Uitsnede tijdelijk omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk conform de geldende planregels. Om dit mogelijk te maken is dan ook een afwijking van het tijdelijke omgevingsplan van gemeente Gemert-Bakel noodzakelijk in de vorm van een vergunning(-saanvraag) voor een 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit' (BOPA).

1.4 Leeswijzer

Deze motivering ten behoeve van onderhavige vergunningaanvraag 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit' (BOPA) bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebiedsprofiel en de huidige situatie van het projectgebied. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid en de regelgeving. In hoofdstuk 5 is getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 zijn de beperkingengebieden aangegeven. In hoofdstuk 7 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en hoofdstuk 8 betreft een afweging van de belangen.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het projectgebied is gelegen aan de noordoostzijde van het dorp Handel. Het projectgebied grenst direct aan het stedelijk gebied. De directe omgeving kenmerkt zich als gemengde omgeving waarbij woonfuncties, maatschappelijke functies, bedrijfsfuncties, groenfuncties en agrarische grondgebruik elkaar afwisselen.

Richting het oosten kenmerkt de omgeving zich door een afwisselend landschap waarbinnen zowel agrarische bedrijven als reguliere woningen aanwezig zijn. De erven liggen verspreid in het landschap, zijn ruim opgezet en vaak ingepast met groene landschapselementen.

De aanwezige infrastructuur, erven en de landschapselementen zorgen voor een geleidelijke overgang tussen de kern Handel en het omliggende buitengebied.

2.2 Projectprofiel

Het projectgebied is gelegen aan Heereveldseweg 26a en 28 te Handel. Binnen het projectgebied zijn twee bedrijfswoningen (figuur 3) aanwezig incl. bijbehorende gebouwen en tuinen. Daarnaast is een bestaande groenstrook gelegen binnen het projectgebied. Beide locaties worden ontsloten via de Heereveldseweg.

Sinds aankoop van de locaties door de initiatiefnemers zijn beide locaties meer ingericht ten behoeve van de beoogde woonfunctie. Voormalige bedrijfsactiviteiten en bijbehorende voorzieningen zijn hierdoor geleidelijk verdwenen.



Figuur 3 Impressie woningen binnen projectgebied

HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Projectbeschrijving

Initiatiefnemers, tevens eigenaren van Heereveldseweg 26a en 28, zijn voornemens de voormalige agrarische bedrijfswoningen binnen Heereveldseweg 26a en 28 om te schakelen naar reguliere woonfuncties. De initiatiefnemer wonen reeds tientallen jaren aan Heereveldseweg 26a en 28, in de veronderstelling dat dit gebruik was toegestaan. Tot op heden is dit gebruik planologisch-juridisch niet toegestaan. In de loop van de jaren is meermaals contact geweest met de gemeente over het planologisch verankeren van dit gebruik. De beoogde ontwikkeling ziet dan ook toe om het feitelijk gebruik, zijnde bewoning van de voormalige bedrijfswoningen, aan Heereveldseweg 26a en 28 toe te staan. Daarbij wordt voor de maximale omvang aan bijbehorende bouwwerken aan gesloten bij het tijdelijk omgevingsplan, zijnde een maximale omvang van 150 m² bijgebouw per woning. Tenslotte wordt de bestaande goot- en bouwhoogte van deze bijbehorende bouwwerken en overige voorzieningen, zoals zonnepanelen, planologisch-verankerd. Zie figuur 4 en bijlage 1 voor een impressie van de beoogde situatie. Tenslotte is in figuur 5 de omvang van de beoogde woonfuncties weergeven.



Figuur 4 Impressie beoogde situatie



Figuur 5 Inzicht beoogde woonfuncties

HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie/beschrijving van de doorwerking van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het projectgebied opgenomen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

a) Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
b) De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
c) Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
d) Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze van invloed is op de fysieke leefomgeving. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit de NOVI geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Vanuit de algemene Rijksregels voor de fysieke leefomgeving zijn vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) opgesteld. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Deze instructieregels (afdeling 5.1 Bkl) gelden ook voor de omgevingsverordening, het projectbesluit en de omgevingsvergunning (artikel 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e). Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed.

Toetsing initiatief
In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze Rijksregels uit het Bkl en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bkl geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is een uitwerking van hetgeen is opgenomen in het NOVI en ziet op 'zorgvuldig ruimtegebruik'. De ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De tweede vraag is of het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Om dit te bepalen moet een vergelijking worden gemaakt tussen de planologische mogelijkheden in de huidige en toekomstige situatie. In het Bkl is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie kan gesteld worden dat de grens in beginsel ligt op het toevoegen van 12 woningen of meer, dan wel 500 m² of meer voor andere ontwikkelingen.

Toetsing initiatief
In onderhavige ontwikkeling worden twee voormalige bedrijfswoningen omgeschakeld naar een reguliere woonfunctie. Er is geen sprake van het toevoegen van woningen. Hierdoor is er dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor geen verdere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

4.1.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Toetsing initiatief
In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze Rijksregels uit het Bal en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet.

Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bal geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal de komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Daarnaast is de Omgevingsvisie reeds vertaald in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarin zijn expliciete en concrete instructieregels opgenomen voor gemeenten die zij moeten hanteren bij het opstellen van Omgevingsplannen, danwel bij vergunningenprocedures.

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling voorziet in een herontwikkeling waarbij bestaande woonfuncties voor een grotere doelgroep inzetbaar worden. Hierdoor wordt de bestaande woningvoorraad maximaal benut. Daarnaast leidt dit tot een afname van agrarische bedrijfsmogelijkheden nabij de kern van Handel wat het woon- en leefklimaat ten goede komt. Tevens blijkt uit hoofdstuk 5 dat onderhavige ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de leefomgeving. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het plan in lijn is met de basisopgave uit de omgevingsvisie waarin omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving belangrijke aspecten zijn.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft in haar Omgevingsvisie de ambities en kernwaarden vastgelegd. Deze is juridisch door vertaald in de Omgevingsverordening met concrete regels. In de Omgevingsverordening zijn specifieke regels opgenomen voor het omzetten van bedrijfswoningen naar een (reguliere) burgerwoningen in het buitengebied. Het projectgebied is gelegen in het 'landelijk gebied'.

In de omgevingsverordening zijn de regels voor wonen in landelijk gebied vastgelegd in artikel 5.77. Dit artikel biedt tevens de mogelijkheid om bestaande bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen.

Toetsing initiatief
Op basis van artikel 5.77 van de omgevingsverordening is het mogelijk om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Hieronder wordt de toets aan dit artikel weergegeven.

5.77 Wonen
Lid 1
Een omgevingsplan ter plaatse van het landelijk gebied:
a. Bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
b. Bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
c. Kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
    1. Dit past binnen de ontwikkelrichting van het gebied, als bedoelt in artikel 5.12;
    2. Dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
    3. Bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

Zie toetsing lid 2.

Lid 2
In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in artikel 5.12, en in de volgende gevallen:
a. De woningen worden gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14 of afdeling 5.5;
b. Het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
    1. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
    2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De beoogde ontwikkeling betreft de omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar reguliere (burger-)woningen waarbij geen sprake is van splitsing in meerdere woonfuncties en waarbij geen overtollige bebouwing aanwezig is.

Lid 3
In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.
Niet van toepassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040

De Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040 ‘Samen slim de toekomst in!’ is in werking getreden op 2 februari 2025. Deze visie fungeert als ruimtelijke stip op de horizon voor de gemeente en biedt richting voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2040.

De twee integrale opgaven, ook wel lange termijn doelen, en daarmee belangrijkste thema’s van de omgevingvisie zijn:
- Vitaal houden van de kernen;

- Toekomstbestendig maken van het buitengebied.

Voor het thema 'Vitale kernen' richt de visie zich op de volgende punten:

- Wonen: het voldoen aan de woningvraag en woonbehoefte in alle kerkdorpen, met aandacht voor het dorpseigen karakter en een hogere prioriteit voor inbreidingslocaties. Ook is het doel om kernen niet tegen elkaar aan te laten groeien en groen te behouden en te versterken.
- Voorzieningen en lokale economie: het op peil houden van maatschappelijke en retail voorzieningen voor alle generaties, en ruimte bieden aan bedrijvigheid die past bij de maat en schaal van het dorp.
- Openbare Ruimte (ontmoeten): het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte door plaats te maken voor groen, spelen, bewegen en ontmoetingsplekken, en het inzetten op bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

Voor het thema 'Toekomstbestendig buitengebied' wordt ruimte geboden aan agrarische ondernemers, natuurontwikkeling, waterberging, recreatie, wonen en kleinschalige bedrijvigheid. De algemene conclusie is om landschappelijk verantwoord ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Dit wordt uitgewerkt aan de hand van vier landschapstypen: beekdallandschap, kampenlandschap met oude akkers, peelontginningslandschap en bos- en natuurgebieden, elk met hun eigen sturingsfilosofie voor behoud en ontwikkeling.

Overkoepelend streeft de omgevingsvisie naar een gezonde en veilige leefomgeving. De gemeente hanteert vier leidende principes bij het maken van keuzes over de leefomgeving: Brede welvaart & goed rentmeesterschap, Van sectoraal naar integraal, Bodem en water sturend, en Groot denken, lokaal doen. De gemeente verschuift daarbij van een kaderstellende naar een meer stimulerende en faciliterende rol, waarbij de samenleving wordt uitgenodigd om zelf met initiatieven te komen die bijdragen aan de gestelde doelen.

Toetsing initiatief

Het projectgebied ligt in een Kampenlandschap met oude akkers. De nadruk voor dit landschap ligt op:

1. Archeologisch en cultuurhistorische waarden, zoals de oude akkers en de wijstgronden, beschermen en versterken;
2. Wonen in gehuchten behouden, uitbreiden en nieuwe gehuchten toevoegen. Kleinschalige woningbouw uitsluitend mogelijk binnen bebouwingsconcentraties;
3. Variatie aan landbouwvormen binnen het Kampenlandschap met aandacht voor natuurbeheer;
4. In balans met de natuur de recreatieve aantrekkingskracht voor dag- en verblijfsrecreatie vergroten en kleinschalig verblijf mogelijk maken;
5. Kleinschalige bedrijvigheid (tot en met milieucategorie 1 en 2) op vrijkomende agrarische bedrijven;
6. De mogelijkheden om vanuit de kernen een ommetje te maken in het buitengebied uitbreiden.

Met het omschakelen van een voormalige agrarische bedrijfsfunctie wordt het gebruik ter plaatse geëxtensiveerd. Door kwaliteitsverbetering, middels een landschappelijk inpassingsplan, wordt rekening gehouden met gebiedseigen en inheemse beplanting en beplantingsstructuren die passen bij de kenmerken van het gebied.

Concluderend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040.

4.3.2 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling. Om de kwaliteit in het landelijk gebied te versterken heeft de Provincie Noord-Brabant het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. De provincie biedt ruimte aan een gemeente over hoe de uitvoering van dit principe wordt aangepakt.

Gemeente Gemert-Bakel heeft ervoor gekozen om een eigen handreiking te schrijven en zo vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering van het landschap wordt omgegaan en hoe dit principe onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan. Deze handreiking is op 21 april 2020 (versie 4) geactualiseerd. Zo wordt vooraf gecommuniceerd naar initiatiefnemers welke bijdrage vanuit de ontwikkeling gedaan moet worden in het landschap. Met de handreiking wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijke uniformer aanpak in relatie met provinciaal beleid en regelingen over kwaliteitsverbetering van het landschap en duidelijkheid vooraf naar de burgers wanneer zij een initiatief in het buitengebied willen ontwikkelen.

In de handreiking worden twee categorieën ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden aan de hand waarvan wordt bepaald hoe groot de kwaliteitsbijdrage dient te zijn. Aan de hand van de impact van een ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit wordt deze ingedeeld in categorie 1 of 2.

Toetsing initiatief

Op basis van deze handreiking is de beoogde ontwikkeling, zijnde de omschakeling van twee agrarische functies naar twee woonfuncties, een categorie 2 ontwikkeling.

Ten behoeve van ontwikkelingen in deze categorie geldt dat er sprake dient te zijn van:

- Een basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
  - De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.
  - 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden.
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.3.3 mag de 20% van de omvang van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inpassing ook aangrenzend aan het bestemmingsvlak plaatsvinden. Uit bijlage 1 blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden en de overige voorwaarden uit de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor een nadere uitwerking en motivering van het inpassingsplan zie bijlage 1. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.3 Buitengebied met perspectief

De gemeente Gemert-Bakel streeft naar een ondernemend, vitaal en aantrekkelijk buitengebied. Het beleid 'Buitengebied met perspectief' biedt een toetsingskader voor

(nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen om tot dit doel te komen. Het beleid biedt grondeigenaren/ondernemers in het buitengebied de kans om te schakelen naar andere functies zoals wonen.

Algemene voorwaarden
Voor herontwikkeling van een VAB-locatie gelden conform de het beleid Buitengebied met perspectief een aantal kaders. Deze stellen onder andere dat:
- moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing (op of aangrenzend aan het beoogde functievlak met een minimale omvang van 20% van het beoogde functievlak > in dit geval wonen);
- bestrating en gebouwen geen gebouw zijnde in het functievlak moeten worden gerealiseerd;
- functieverandering niet leidt tot belemmeringen voor actieve agrarische bedrijven.

Toetsing initiatief
Zoals blijkt uit paragraaf 4.3.2 wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt de woonfunctie qua omvang beperkt waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Tenslotte blijkt uit hoofdstuk 5 vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor actieve agrarische bedrijven.

Verder geeft dit beleid aan dat het ontwikkelen van woonfuncties binnen een kampenlandschap, waarbinnen het projectgebied is gelegen, voorstelbaar is. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Erfgoed

Het beleidskader Cultureel Erfgoed (art. 5.130 lid 1 Bkl) is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving en om als instrument uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Cultureel erfgoed

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt binnen het projectgebied, dient te worden bekeken welke mogelijkheden er zijn tot bescherming van het cultureel erfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Archeologie

Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Conform het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Gemert-Bakel heeft het projectgebied geen dubbelbestemmingen in het kader van archeologie (door het niet vaststellen van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 ter plaatse van het projectgebied).

Recent heeft de gemeente Gemert-Bakel de 'Beleidsnotitie Archeologie Gemeente Gemert-Bakel 2026' vastgesteld. Deze beleidsnotitie is op 1 juli 2026 in werking getreden. Op basis van deze beleidsnotitie heeft het projectgebied een lage archeologisch verwachtingswaarde. Hierbij geldt dat er een onderzoeksplicht is in het kader van archeologie bij projectgebieden ≥ 100.000 m².

Toetsing initiatief

Conform de Cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Brabant is het projectgebied niet gelegen binnen een gebied met cultuurhistorische waarden. Daarnaast is het projectgebied aanzienlijk kleiner dan 100.000 m² waardoor geen onderzoeksplicht is in het kader van archeologie. Hierdoor vormt het aspect erfgoed geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem, spuitzones, ligging ten opzichte van veehouderijen en externe veiligheid een belangrijke rol.

Spuitzones

Gemeente Gemert-Bakel heeft het 'beoordelingskader gewasbeschermingsmiddelen (GBM) Gemert-Bakel' opgesteld. Op basis van dit beoordelingskader geldt dat voor nieuwe ontwikkelingen het beoordelingskader volledig doorlopen dient te worden.

Onder bestaande ontwikkelingen wordt onder andere ook het omschakelen van (Agrarische) bedrijfswoningen naar een reguliere (burger-)woning gezien. Voor bestaande ontwikkelingen geldt dat deze ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd zonder dat hiervoor spuitzones hoeven te worden ingesteld.

Geitenhouderijen

Ten aanzien van het aspect gezondheid dient extra aandacht te worden besteed aan de potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen. Geadviseerd wordt om binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen terughoudend te zijn met het toevoegen van nieuwe gevoelige functies zoals woningen.

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling wordt gezien als een bestaande ontwikkeling in het kader van spuitzones waardoor geen spuit(vrije)zones ingesteld hoeven te worden. Daarnaast ligt de dichtstbij gelegen geitenhouderij op meer dan 5 km afstand. Er is dan ook geen verhoogd gezondheidsrisico te verwachten binnen het projectgebied. Daarnaast is er sprake van bestaande bedrijfswoningen die worden omgezet naar een reguliere woonfunctie er vindt dan ook geen toevoeging van gevoelige functies plaats. Hierdoor vormt het aspect gezondheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Bodem

Het onderdeel bodem dient getoetst te worden aan de volgende paragrafen uit artikel 2.34 Bkl:

- §5.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
  - §5.1.4.5 Bodemkwaliteit;
    - §5.1.4.5.1 Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie;
    - §5.1.4.5.2 Nazorg (in stand houden afdeklagen en tijdelijke beschermingsmaatregelen om blootstelling aan bodemverontreiniging te voorkomen);

- §5.1.4.5.3 Aanwijzing bodembeheergebieden en indeling landbodem in bodemfunctieklassen.

Toetsing initiatief

In de beoogde situatie is er sprake van een gevoeliger gebruik voor het aspect bodem. Derhalve is er uit planologisch-juridisch oogpunt een bodemonderzoek benodigd. Het onderzoek is toegevoegd in bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierdoor vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Water(systemen)

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij een wijziging of afwijking van het planologisch regime rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid van de waterschappen die de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgen opgenomen in de waterschapsverordeningen.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het projectgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde.

5.4.1 Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Toetsing initiatief

Grondwater

De beoogde ontwikkeling wijzigt niets aan het huidige gebruik m.b.t. grondwater. Er worden ten aanzien van grondwater dan ook geen belemmeringen verwacht.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is een wadi aanwezig en een sloot. Daarnaast grenst er een A-watergang aan het noorden van het projectgebied (figuur 6). Ten behoeve van deze A-watergang geldt een obstakelvrije onderhoudsstrook. De beoogde ontwikkeling

voorziet geen wijzigingen binnen deze onderhoudsstrook. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen effect op oppervlaktewater.



Figuur 6 A-watergang ten noorden van projectgebied

Afvalwater
Het huidige afvalwater wordt middels het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal woningen en bedrijfsactiviteiten worden planologisch gezien niet meer toegestaan. Hierdoor wordt verwacht dat de hoeveelheid afvalwater per saldo gelijk blijft of afneemt. De woningen en bijgebouwen/ voorzieningen blijven onveranderd aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Hemelwater
Gezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaande bebouwing en er sprake is van een landschappelijke inrichting neem het verharde oppervlak naar verwachting af. Zo wordt het functievlak waar gebouwen opgericht kunnen worden ook verkleind. Hierdoor ontstaat er geen bergingseis met betrekking tot hemelwater. Desalniettemin is er ruim voldoende mogelijkheid om hemelwater op te vangen binnen eigen terrein.

Conclusie
Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de boogde ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor de afvoer, kwaliteit of infiltratie van water.

5.5 Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Het aspect ecologie kent dan ook twee subcategorieën: Natura 2000-gebieden en (beschermde) flora en fauna.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te

worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

In hoofdstuk 11 van het Bal is bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, lid 1, en onder e Ow verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod geldt:

1. Niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen die zijn aangewezen in een omgevingsverordening.
2. In gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Er is sprake van een algemene zorgplicht voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Toetsing initiatief

Het projectgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Deurnsche Peel * Mariapeel' welke op een afstand van respectievelijk 12,6 kilometer van het projectgebied is gelegen.

Gezien de geruime afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden en het feit dat er o.a. geen bouw- en sloopwerkzaamheden worden verricht zijn er geen negatieve effecten op deze stikstofgevoelige gebieden te verwachten.

Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5.2 Soortenbescherming

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- Er soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal), verplicht is:

a. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Toetsing initiatief
Aangezien er binnen het projectgebied geen bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd en er enkel sprake is van een gebruikswijziging zijn er geen negatieve effecten op beschermde flora en fauna te verwachten. Hierdoor vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect 'geluid' zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet betreffen enerzijds 'direct werkende regels' (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en anderzijds 'instructieregels' (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van 'geluid' moet worden uitgeoefend).

1. Direct werkende regels omtrent 'geluid' zijn/worden door de gemeente vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. Instructieregels omtrent 'geluid' zijn terug te vinden in het Bkl en de Provinciale omgevingsverordening.

Omdat de Rijksoverheid in het kader van gezondheid en milieu mensen wil beschermen tegen geluid, zijn er voor wat betreft de verschillende situaties onder 1 en 2 in het Bkl concrete standaard- en grenswaarden vastgelegd.

Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Dit 'gemeentelijk geluidsbeleid' kan zij dan opnemen in het gemeentelijke Omgevingsplan overeenkomstig de vereisten uit de instructieregels van het Bkl.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarden toestaan als ze voldoet aan de voorwaarden die daartoe in (de artikelen 3, 5 en 8 van) het Bkl zijn opgenomen.

Tenslotte kan het bevoegd gezag in een aantal specifieke situaties ook een overschrijding van de grenswaarden toelaten. Deze specifieke situaties en de daarbij behorende randvoorwaarden zijn eveneens terug te vinden in (de artikelen 3 en 5 van) het Bkl.

Toetsing initiatief
De beoogde ontwikkeling voorziet niet in nieuwe geluidsgevoelige objecten. Zo zijn de woningen reeds geluidsgevoelig. Desalniettemin wordt voldaan aan de richtafstand

van 30 meter ten opzichte van het agrarisch bedrijf aan Heereveldseweg 26, zie paragraaf 5.10.

Hierdoor vormt het aspect geluid dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Kwaliteit van de buitenlucht

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als Rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. In Artikel 5.50 t/m 5.54 Bkl worden vervolgens de kaders gesteld waarbinnen al dan niet getoetst moet worden aan de luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag te toetsen of aan de (Rijks)omgevingswaarden wordt voldaan. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling:

a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. Een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (een plan is ‘NIBM’ als dat blijkt uit de NIBM-Tool, of als deze valt onder de ‘standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit’ (artikel 5.54 Bkl).).
d. Een plan betreft een locatie waarvoor in artikel 5.52 Bkl een uitzondering is opgenomen.

Ter plaatse van de te realiseren ontwikkeling dient sprake te zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen de Rijksomgevingswaarden zijn (40 µg/m^3 (PM_{10}) en 40 µg/m^3 (NO^2)), maar gemeenten kunnen ook strengere waarden hanteren. Hiervan zijn drie varianten:

- Een scherpere norm, bijvoorbeeld voor fijnstof;
- Een resultaatsverplichting voor een Rijksomgevingswaarde waar in het Bkl een inspanningsplicht voor geldt;
- Voor de lokale omgevingswaarde geldt dezelfde getalswaarde op locaties waar de Rijksomgevingswaarde niet geldt.

Toetsing initiatief

Het projectgebied is, op basis van de concentratiekaarten van het RIVM, getoetst aan de gestelde omgevingswaarden voor fijnstof en stikstof.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m^3. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Voor het projectgebied blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa 15,82 µg/m^3 (PM_{10}) bedraagt. Er wordt dus voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Stikstofdioxide
Voor stikstofdioxide (NO^2) geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3 voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het projectgebied bedraagt circa 9,606 µg/m^3. Dit betekent dat de hoeveelheid stikstofdioxide beneden de gestelde grenswaarden ligt.

Geconcludeerd wordt dat de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van het projectgebied beneden de gestelde grenswaarden ligt waardoor de kwaliteit van de buitenlucht door de beoogde ontwikkeling niet in het geding zal komen. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen onevenredig negatief effect op de omgeving. Hierdoor levert de luchtkwaliteit geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling.

5.8 Geur

De Omgevingswet heeft onder andere tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting vanwege dierenverblijven en veehouderijen. Door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden in het Bkl, wordt er op dit punt gestreefd naar een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Anderzijds dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Individuele geurhinder
In het Bkl zijn in artikel 5.109 standaardwaarden opgenomen die gelden voor landbouwhuisdieren waarvoor (bij ministeriële regeling) geuremissiefactoren zijn opgenomen. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactoren gelden de vaste afstanden zoals opgenomen in artikel 5.112 van het Bkl. Gemeenten hebben de bevoegdheid om in hun omgevingsplan afwijkende geurnormen en afstanden op te nemen. Tot het moment dat een gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld, blijven (indien een geurverordening van kracht was onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)), de geurnormen en afstanden uit de geurverordening van kracht. Indien een gemeente geen geurverordening onder de Wgv heeft vastgesteld, gelden de regels zoals opgenomen in artikel 5.109 en 5.112 van het Bkl.

De geurhinder dient te worden berekend op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 van het Bkl is opgenomen welke gebouwen gedefinieerd zijn als geurgevoelig gebouw. Gemeenten mogen in hun omgevingsplan meerdere gebouwen definiëren als geurgevoelig.

Toetsing initiatief
In de beoogde situatie is er geen sprake van een gevoeliger gebruik voor het aspect geur. Zo was er reeds sprake van twee geurgevoelige bedrijfswoningen. Desalniettemin blijkt uit de geurkaart van de ODZOB dat er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Hierdoor vormt het aspect geur geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen,

spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Risiconormering
In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Aandachtsgebieden
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).

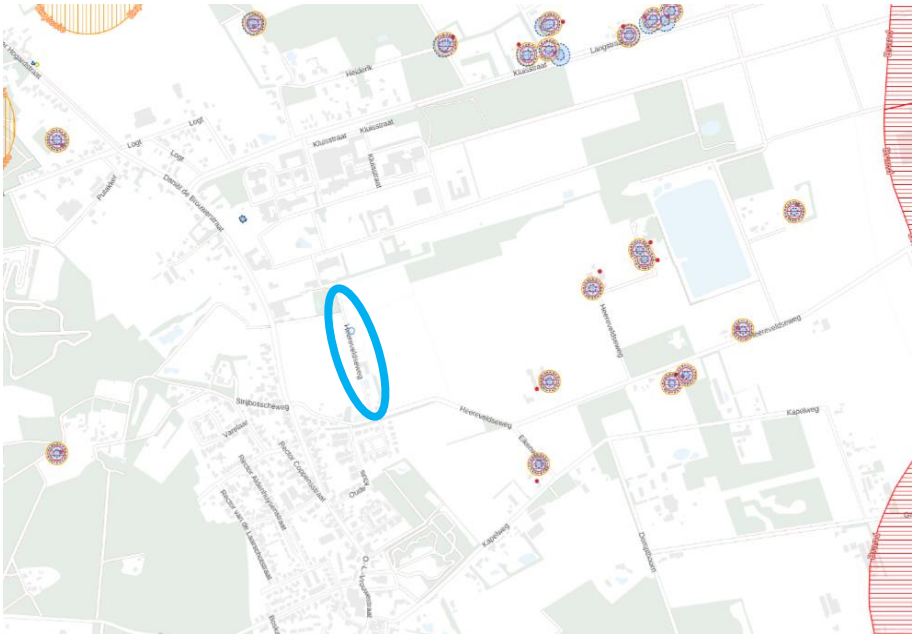
Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarbij zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:
- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Voor beperkt kwetsbare, kwetsbaar en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden en moet advies bij de Veiligheidsregio worden ingewonnen (artikel 5.2 Bkl).

Toetsing initiatief

Met behulp van de kaarten van Atlas Veiligheid van het Register Externe Veiligheid (figuur 7) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen.



Figuur 7 Uitsnede projectgebied uit Atlas Veiligheid, projectgebied blauw omcirkeld

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening vallen onder de Omgevingswet.

- Risicovol transport over spoorwegen

In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen plaats. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

- Risicovol transport over water- en autowegen

In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water- en autowegen plaats. Dit aspect vormt geen belemmering ten aanzien van de ontwikkeling.

Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichten zijn op ruime afstand gelegen van het projectgebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen
In de omgeving van het projectgebied zijn geen buisleidingen aanwezig. De dichtstbij gelegen gasleiding is gelegen op ca. 1,5 kilometer. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Milieubelastende activiteiten

Onder een milieubelastende activiteit wordt verstaan: *een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit*. In het Bal worden in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van milieubelastende activiteiten benoemd en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbij behorende nevengeschikte milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

De beoogde ontwikkeling bevat geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Derhalve is toetsing aan de (gedrags-)regels niet aan de orde. Daarnaast is er bepaald of er voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig is tussen enerzijds de beoogde woning en anderzijds functies in de omgeving.

Om e.e.a. hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen heeft als doel om:

- Het al in het ruimtelijk spoor voorkomen, danwel het zoveel mogelijk beperken, van hinder en gevaar voor omliggende gevoelige objecten zoals woningen;
- Het voldoende zekerheid bieden aan bedrijven om de gewenste milieubelastende activiteit uit te voeren.

De afstanden uit de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype ‘rustig buitengebied/woonwijk’. Indien er sprake is van een ‘gemengd gebied’ mogen de richtafstanden met één stap worden verkleind. De omgevingstypen zijn te definiëren als;

- Rustig buitengebied/woonwijk: Een omgevingstype dat gericht is op het principe van functiescheiding. Er komen enkel gebiedsgerichte activiteiten voor waarbij geen tot kleinschalige functiemenging plaatsvindt. Tevens is er weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: Een omgevingstype dat gekenmerkt wordt door een matige tot sterke functiemenging. In de directe nabijheid van woningen vinden meerdere verschillende functies plaats in de vorm van winkels, horeca en kleine bedrijven. Met betrekking tot het buitengebied geldt dat sprake is van lintbebouwing met overwegend agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid.

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling is gelegen in een gemengd gebied. Zo zijn er verschillende functies, zoals woon-, maatschappelijke en (agrarische) bedrijfsfuncties, in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig. Daarnaast vindt in de nabijheid van het projectgebied een transitie plaats aan de rand van de kern Handel door Heerebosch fase III. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met één stap worden verkleind.

In dit geval zijn in de directe omgeving van het projectgebied een aantal bedrijven gelegen. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woningen en de grens van het bouwvlak van de omliggende bedrijven.

Adres	**Functie**	**Richtafstand**	**Werkelijke afstand**	**Voldaan?**
Heereveldseweg 26 Handel	Agrarisch bedrijf	30 meter	31 meter	Ja
Pastoor Castelijnsstraat 51 Handel	Cat. 1 en 2 bedrijven	10 meter	163 meter	Ja
Pater Petrusstraat 21 Handel	Leefgemeenschap (gelijk te stellen aan verpleeghuis)	10 meter	31 meter	Ja
Kluisstraat 8 Boekel	Gezondheidszorg (gelijk te stellen aan verpleeghuis)	10 meter	134 meter	Ja

Aan de richtafstanden kan worden voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast kan worden verondersteld dat het woon- en leefklimaat ter hoogte van de om te schakelen woningen aanvaardbaar is.

5.11 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie.

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen Rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden wel de mogelijkheid om zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving.

Toetsing initiatief

Conform de VEO bommenkaart zijn er in de omgeving van het projectgebied geen niet-gesprongen explosieven gevonden. Daarom kan gesteld worden dat de locatie als niet verdacht aangemerkt kan worden.

5.12 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het projectgebied kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden.

5.12.1 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het gemeentelijk Omgevingsplan zijn normaliter geen of zeer beperkte gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen opgenomen aangaande ligging, type leiding en gebruikskenmerken. In het kader van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het echter wel belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen (al dan niet met veiligheidszone) aanwezig zijn.

Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12.2 Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op (ontwikkelingen in) de omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.13 Mobiliteit

Het Bkl bevat verschillende Rijkinstructieregels voor de instandhouding van de Rijksinfrastructuur. Mobiliteit is daarnaast ook een belangrijk aspect dat meeweegt in het kader van de afweging of er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor (deel)auto’s en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie en gemeentelijk beleid.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn er twee nationale belangen gericht op mobiliteit:

- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.13.1 Verkeersgeneratie

Op basis van de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden of er sprake is van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de locatie en kan worden bepaald of dit gevolgen heeft met betrekking tot de infrastructuur.

Voor een vrijstaande woning geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 voertuigen per etmaal.

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling ziet enkel toe op de functiewijziging van agrarische bedrijfswoningen naar reguliere woningen. In beide situaties was er reeds sprake van een vrijstaande woning. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de deze vrijstaande woningen zal dan ook niet wijzigen. Daarnaast zal ten opzichte van de voormalige agrarische bedrijfsvoering het aantal verkeersbewegingen afnemen. Deze verkeersbewegingen hebben in het verleden niet tot problemen geleid. Door de beoogde ontwikkeling toeziet op een daling van het aantal verkeersbewegingen vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.13.2 Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel zijn per functie parkeernormen opgenomen. Hierbij geldt voor een vrijstaande koopwoningen een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Dit leidt afgerond tot een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen per woning.

Toetsing initiatief

Binnen het projectgebied is voldoende ruimte om drie parkeerplaatsen te realiseren per woning, zie bijlage 1. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Zo is het uitgangspunt dat vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten worden gehouden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever worden.

Toetsing initiatief

Binnen deze beoogde ontwikkeling is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Er is binnen het projectgebied voldoende ruimte voor groenvoorzieningen tegen hittestress en er is voldoende ruimte voor de berging van hemelwater. Het projectgebied is zodoende bestand tegen perioden van extreme hitte of neerslag.

Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.15 Project-mer-beoordeling

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu beschreven.

Het doel van een mer is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben. Milieu is een breed begrip. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

Een project kan op twee manieren leiden tot een project-mer-plicht:

1. de generieke aanwijzing geldt voor plannen waarvoor direct een project-mer-plicht geldt.
2. de project-mer-beoordeling geldt voor een project dat kaderstellend is Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die al dan niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen. Staat het project niet in bijlage V dan geldt geen project-mer-(beoordelings-)plicht. Staat het project wel in kolom 1, dan dient te worden gekeken of de ondergrenzen voor een (beoordelings-)plicht al dan niet worden overschreden.

Toetsing initiatief

Om te bepalen of een mer-plicht of mer-beoordeling noodzakelijk is, moet beoordeeld worden of de beoogde ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De beoogde ontwikkeling valt niet onder een categorie uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 Beperkingengebieden

In een beperkingengebied gelden beperkingen voor activiteiten die de functie van een maatschappelijk belangrijk werk of object kunnen verstoren. Dit kan onder andere gaan om wegen, spoorwegen, luchthavens en waterstaatswerken. In de hoofdstukken 6 tot en met 10 van het Bal staan de voorschriften voor speciale gebieden in beheer bij het Rijk. Niet alleen het Rijk kan beperkingengebieden aanwijzen, dat geldt ook voor provincies en waterschappen.

Om de functie van het werk of object te beschermen, gelden er beperkingen in een aangewezen gebied daaromheen. Het bevoegd gezag wijst dat gebied op kaart aan. De beperkingen gelden voor activiteiten in dit gebied (het beperkingengebied). De beperkingen kunnen een vergunningplicht inhouden of bestaan uit algemene regels.

Toetsing initiatief
In onderhavig projectgebied is geen sprake van een beperkingengebied. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die op grond van deze regels aan beoordeling door het bevoegd gezag onderhevig zijn. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

Gemeente en initiatiefnemers hebben afspraken gemaakt over de financiële dekking voor de vergunningsprocedure van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit behorende bij de beoogde ontwikkeling zoals in deze motivering omschreven.

Hierdoor is verzekerd dat de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd, zie bijlage 3.

7.2.2 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van Gemert-Bakel dient de reguliere procedure, zoals beschreven in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb), te worden doorlopen.

De beslistermijn begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt. De beslistermijn is normaliter 8 weken. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn 1 maal met maximaal 6 weken verlengen. Het bevoegd gezag maakt het besluit tot verlenging bekend aan de aanvrager binnen de beslistermijn (artikel 16.64, lid 1 en 2, Omgevingswet, en 4:14 Awb).

Bij een besluit op de aanvraag geeft het bevoegd gezag kennis van dat besluit tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Het geeft kennis in een zelf uitgegeven elektronische publicatie (gemeenteblad, provinciaal blad, et cetera) via DROP. In de kennisgeving (artikel 16.64, lid 3, en artikel 16.64a Omgevingswet) staat:

- Een zakelijke weergave van de inhoud;
- Dat geen omgevingsvergunning nodig is, als het bevoegd gezag vindt dat dit het geval is;
- Dat het gaat om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als dit het geval is.

Een vergunning welke is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure, treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het bevoegd gezag het besluit bekend heeft gemaakt.

7.2.3 Bezwaar en beroep

Na het verlenen van de vergunning kan bezwaar worden ingediend bij de gemeente Bergeijk tegen de verleende vergunning. Tot slot kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Initiatiefnemers beogen om het feitelijk gebruik, zijnde bewoning van de voormalige bedrijfswoningen, aan Heereveldseweg 26a en 28 te verankeren. Daarbij wordt beoogd de bestaande bebouwing en voorzieningen planologisch-juridisch te verankeren.

Met de ontwikkeling worden geen belangen in en van de omgeving geschaad. De bestaande functies in de omgeving worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

Tevens blijkt dat beoogde ontwikkeling in lijn is met de beleidskaders van de diverse overheden (nationaal, provinciaal en gemeentelijk) en een bijdrage wordt geleverd aan het woon- en leefklimaat ter plaatse, door sanering van twee agrarische bedrijfslocaties.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door overige omgevingsaspecten. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot behoud en versterking van groenstructuren en -elementen.

8.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is. Derhalve is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.