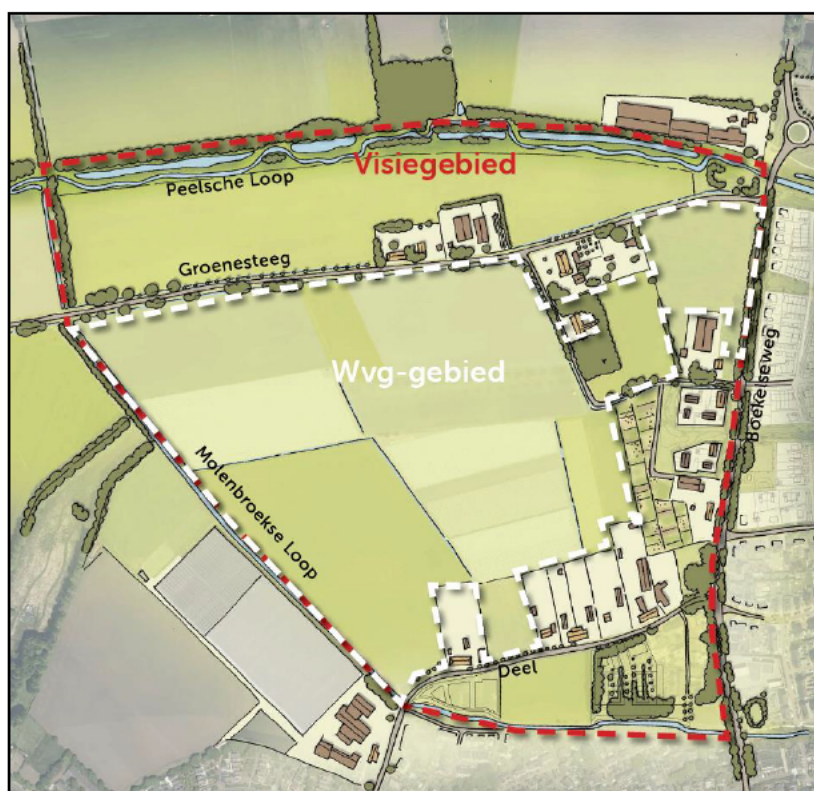


Planologische quick scan

aan: Gemeente Gemert-Bakel
van: SAB
projectnummer: 220390
datum: 19 april 2024
betreft: Planologische quick scan woningbouw Deel-Groenesteeg te Gemert

Inleiding

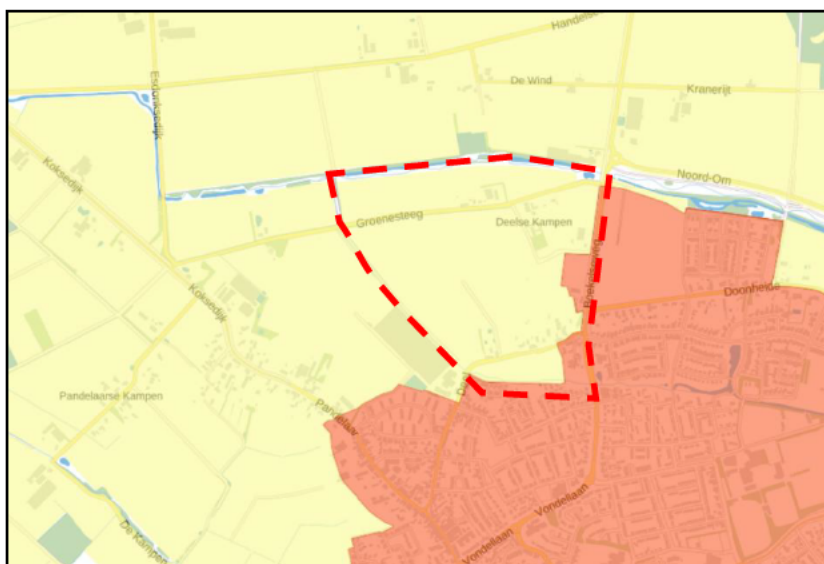
Voorliggende planologische quick scan heeft betrekking op een aantal percelen ten noordwesten van de kern Gemert tussen de Peelsche Loop, Molenbroekse Loop en de Boekelseweg. Het voornemen bestaat om op de betreffende percelen woningbouw te realiseren. De onderzoeklocatie bestaat uit een aantal onbebouwde agrarische percelen. In deze planologische quick scan wordt op hoofdlijnen gekeken naar relevant ruimtelijk beleid en milieu- en omgevingsaspecten. Op deze manier wordt op hoofdlijnen gekeken of woningbouw op deze locatie kansrijk blijkt en of er bepaalde aspecten zijn waar in de eventuele planontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden.



Onderzoeksgebied en Wvg-gebied Deel-Groenesteeg te Gemert (bron: SAB).

TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

In de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de provinciale regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving opgenomen. De regels hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Raadpleging van de TAM-omgevingsverordening wijst uit dat het onderzoeksgebied vrijwel geheel in het 'landelijk gebied' ligt. In het landelijk gebied zijn stedelijke ontwikkelingen in principe niet toegestaan.



Ligging landelijk gebied (geel) en stedelijk gebied (rood) met het ontwikkelgebied globaal rood omlijnd (bron: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant).

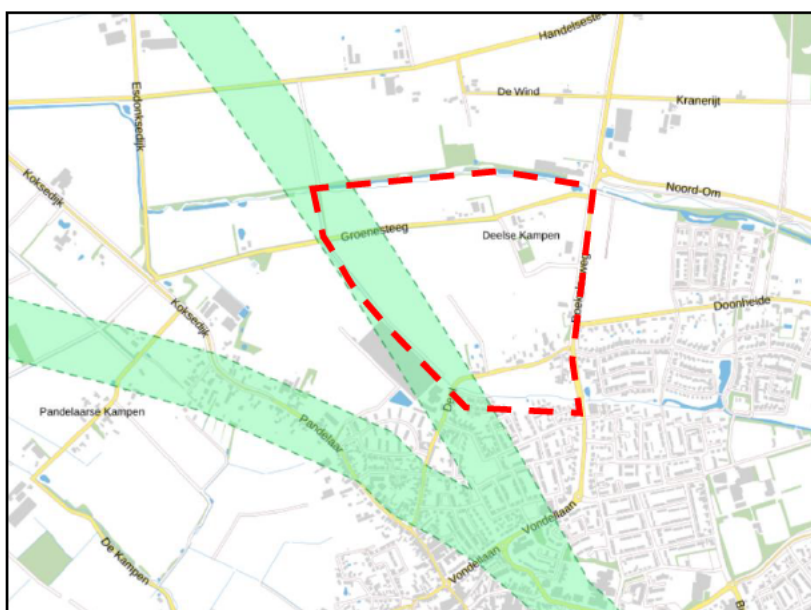
Waar vóór 1 januari 2024 het onderzoeksgebied grotendeels de status 'verstedelijking afweegbaar' had, is deze status sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet langer onderdeel van de omgevingsverordening. In heel de provincie is deze status dan ook komen te vervallen. Wel wordt in Artikel 5.56 lid 1 gesteld dat een omgevingsplan onder voorwaarden kan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied. Er zal dan moeten kunnen worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er is binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12 van de omgevingsverordening. In Artikel 5.12 wordt gesteld dat in ieder geval met de provincie een 'ontwikkelingsrichting' moet worden opgesteld;
- de ontwikkeling past binnen regionale afspraken, zoals bedoeld in Afdeling 7.2 van de omgevingsverordening;

- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden en de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Om de woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied te mogen realiseren dient dus ten minste te worden voldaan aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Er zal dus onder meer, in lijn met artikel 5.12, eerst in samenspraak met de provincie een ontwikkelingsrichting voor het gebied opgesteld moeten worden. Ook moet bijvoorbeeld aangetoond worden dat er in het stedelijk gebied geen geschikte locatie is, dat de ontwikkeling regionaal wordt afgestemd en moet aandacht zijn voor de aanwezige waarden in het gebied. Er zijn geen aanwijzingen om te veronderstellen dat de ontwikkeling niet aan de gestelde provinciale voorwaarden kan voldoen.

Het onderzoeksgebied is verder deels aan te merken als een aardkundig waardevol gebied. Gebieden met deze aanmerking zijn gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken. In voorliggend geval betreft het het Peelrandbreukstelsel. Dit stelsel is een uniek voorbeeld van actieve breuken in los 'gesteente', met een duidelijk zichtbare wisselwerking met hydrologie en vegetatie. Belangrijke kenmerken zijn hier de plateau-achtige hortst, horstglooiing, de dalvormige laagte en een laagte zonder randwal. Bij een ontwikkeling ter plaatse zal rekening moeten worden gehouden met deze aardkundige waarden en kenmerken.

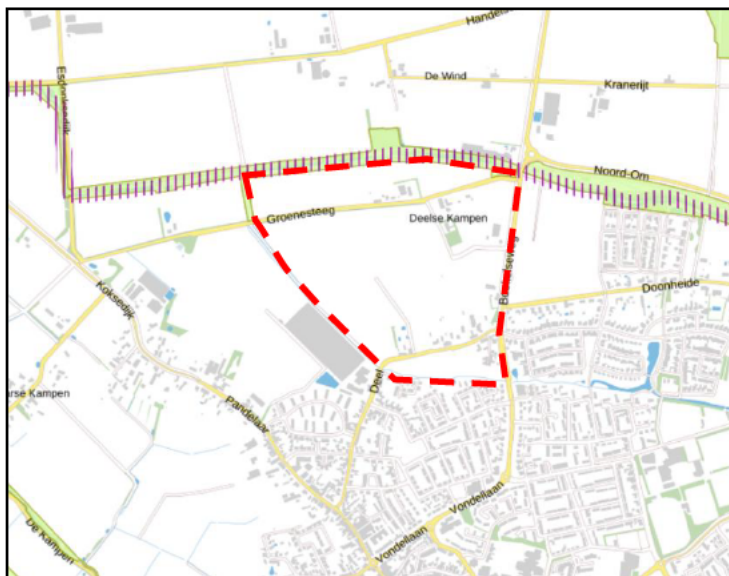


Locatie aardkundige waarden met het onderzoeksgebied globaal rood omlijnd (bron: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant).

[illegible]

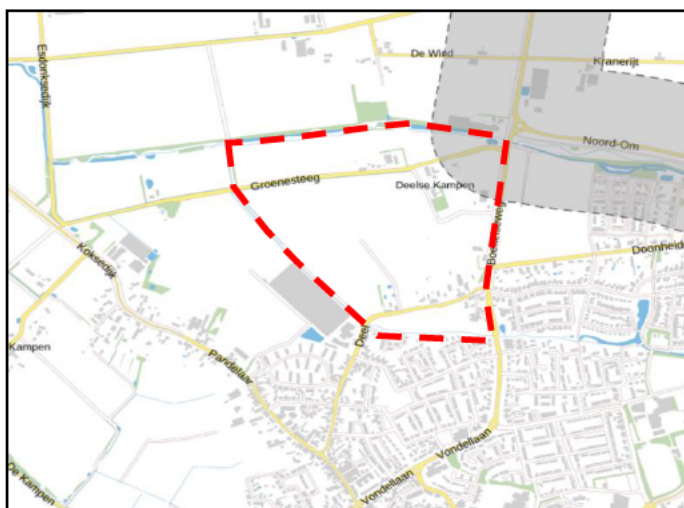
Locatie groenblauwe waarden (blauwe arcering) met het onderzoeksgebied globaal rood omlijnd (bron: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant).

pagina 4 van 14



Locatie NNB (groen), attentiezone waterhuishouding (lichtgroen, gelijk aan NNB) en behoud en herstel van watersystemen (paars gestreept) met het onderzoeksgebied globaal rood omlijnd (bron: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant).

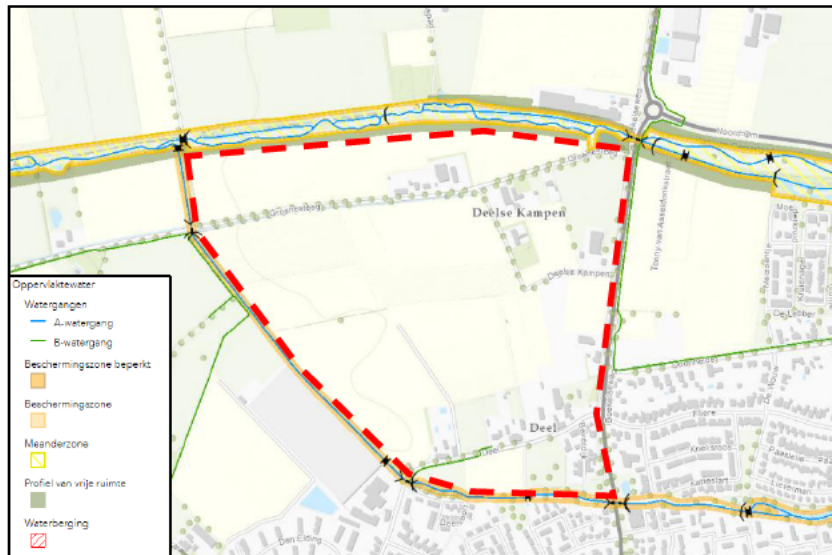
Het noordoostelijk deel van het onderzoeksgebied maakt onderdeel uit van een attentiezone voor geluid van de Noord-om. In de omgevingsverordening zijn regels opgenomen rondom geluid wanneer in deze zone geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen, worden opgericht. Wanneer hier woningen worden opgericht zal te zijner tijd met een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden in hoeverre aan de genoemde regels, zoals het realiseren van ten minste één geluidluwe zijde wanneer sprake is van een geluidbelasting van 60 dB L_{den} of hoger.



Locatie attentiezone geluid provinciale weg (grijs) met het onderzoeksgebied globaal rood omlijnd (bron: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant).

Legger Waterschap Aa en Maas

Het plangebied maakt onderdeel uit van het werkgebied van het waterschap Aa en Maas. Op de legger van het waterschap is te zien dat het noorden van het onderzoeksgebied wordt begrensd door de Peelse Loop en het westen en zuiden door de Molenbroekseloop.

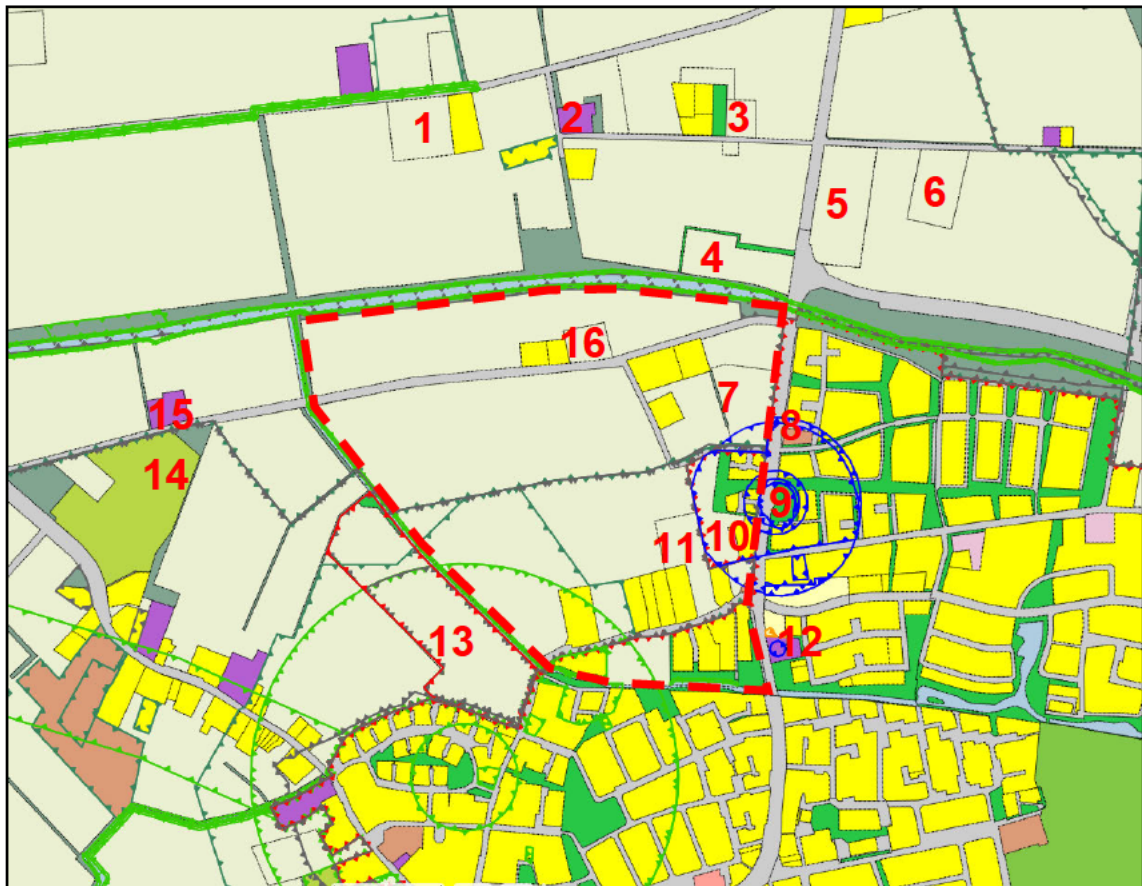


Legger Waterschap Aa en Maas met het onderzoeksgebied globaal rood omlijnd (bron: Waterschap Aa en Maas).

Beide watergangen zijn A-watergangen met een beschermingszone. Bebouwing binnen deze beschermingszone is zonder vergunning niet toegestaan. De Peelsche Loop kent naast een beschermingszone tevens een meanderzone en een profiel van vrije ruimte. Hiervoor geldt ook dat in het profiel van vrije ruimte geen nieuwe werken mogen worden geplaatst, gewijzigd of behouden. Dit profiel is nodig om toekomstige aanpassingen van waterstaatswerken, in het bijzonder waterkeringen, mogelijk te maken. Mits er geen werken worden beoogd binnen de beschermingszone of het profiel van vrije ruimte van beide A-watergangen, worden er geen belemmeringen verwacht wat betreft de watergangen.

Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.



Situatie hinderveroorzakende functies rondom onderzoeksgebied (globaal rood omlijnd) (bron: PDOK viewer).

Om een indruk te krijgen van de mate waarin het onderzoeksgebied te maken kan hebben van hinder vanuit nabijgelegen bedrijfsfuncties is gekeken naar de aanwezige bedrijfsfuncties in de directe omgeving van het gebied. Hiervoor is een grofweg een scope van 200 meter aangehouden. We hebben ons daarbij zo veel mogelijk gebaseerd op de feitelijke situatie (onder meer op basis van Kvk-inschrijving en Google Maps) en niet de planologische situatie (de mogelijkheden die een perceel heeft). De gepresenteerde richtafstanden geven een eerste inzicht in de potentiële hinder vanuit de bedrijven, gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Vooralsnog is uitgegaan van een situatie van een 'rustige woonwijk'. Voor gebieden waarbij sprake is van een afwisseling van woningen met bedrijvigheid, een zogenoemd 'gemengd gebied', kunnen de richtafstanden met één afstandsstap kunnen verlagen, met uitzondering voor het aspect 'gevaar'.

Indien de afstand tussen de gevel van de toekomstige woningen in het onderzoeksgebied en de bestemmingsgrens van bovengenoemde functies kleiner is dan gepresenteerde richtafstanden dient een nadere beschouwing van deze aspecten plaats te vinden. Normaliter vindt dit plaats via het uitvoeren van onderzoek.

Nr	Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
1	Boomkwekerij	Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10
2	Boom- en groenverzorging	Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10
3	Akkerbouwbedrijf	Akkerbouw en fruitteelt	10	10	30	10
4	Akkerbouwbedrijf	Akkerbouw en fruitteelt	10	10	30	10
5	Boomkwekerij met caravanstalling en dagbesteding	Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10
		Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10
		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
6	Melkvee- en loonwerkbedrijf	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0
		Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10
7	Champignonkwekerij	Champignonkwekerijen (algemeen)	50 ¹	10	30	10
8	Gezondheidscentrum	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
9	Tankstation	Benzineservicestations met LPG < 1000 m ³ /jr	30	0	30	50
10	Volkstuin	niet hinderveroorzakend	0	0	0	0
11	Tuinbouwbedrijf	Tuinbouw – bedrijfsgebouwen	10	10	30	10
12	Garagebedrijf en tankstation	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10
		Benzineservicestations met LPG < 1000 m ³ /jr	30	0	30	50
13	Plantenkwekerij	Tuinbouw: -kassen met/zonder gasverwarming	10	10	30	10
14	Recreatiebedrijf met grondgebonden agrarische activiteiten als nevenactiviteit	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	30
		Akkerbouw en fruitteelt	10	10	30	10
15	Boom- en groenverzorging	Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10
16	Akkerbouwbedrijf	Akkerbouw en fruitteelt	10	10	30	10

¹ De richtafstand van 30 meter is met de kennis vanuit het verrichte onderzoek voor 'Doonheide II' vergroot naar 50 meter.

In voorliggende situatie verdient een aantal bedrijven extra aandacht, omdat hier niet aan alle richtafstanden kan worden voldaan. Ten eerste gaat het om de twee agrarische bedrijven die binnen het onderzoeksgebied liggen (nr. 7 en 11). Wanneer deze niet (gelijk) worden opgeheven bij de ontwikkeling van de beoogde woningen, zal onderzocht dienen te worden op aan de gestelde richtafstanden kan worden voldoen, of op welke wijze hiervan af kan worden geweken, bijvoorbeeld aan de hand van specifiek onderzoek. Verder zal rekening gehouden dienen te worden met de plantenkwekerij (nr. 8) ten zuidwesten van het onderzoeksgebied. Deze ligt tegen het onderzoeksgebied aan en kent een grootste richtafstand van 30 meter. Verder wordt er geen hinder verwacht van bedrijven in de omgeving. Navolgend wordt nog wel doorlopen of mogelijk veehouderijen zorgen voor geurhinder en of inrichtingen met externe veiligheidsrisico's een aandachtspunt vormen.

Geurhinder veehouderijen

Woningbouw in de nabijheid van veehouderijen is in verband met het aspect geur lang niet altijd mogelijk. Nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningen, zijn namelijk niet toegestaan binnen een geurcontour van een veehouderij. Daarom hebben we voor deze planologische quick scan gekeken naar veehouderijen in de omgeving van het onderzoeksgebied. Volgens de viewer van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant bevinden zich in de directe omgeving (circa 500 meter) van het onderzoeksgebied vier veehouderijen. Navolgend zijn deze weergegeven.



Ligging veehouderijen (blauw) ten opzichte van het onderzoeksgebied (rood) (Bron: PDOK, bewerking SAB).

De veehouderijen liggen op respectievelijk 235 meter, 250 meter, 390 meter en 660 meter afstand van het onderzoeksgebied. Het gaat om drie melkveehouderijen en een paardenhouderij. In de Wet geurhinder en veehouderijen worden twee soorten dieren onderscheiden. Dieren met een geuremissiefactor en dieren zonder een geuremissiefactor. Dieren met een geuremissiefactor noemen we Odour Unit-dieren (ou-dieren). Met behulp van de geuremissiefactor kan de geurbelasting van deze dieren op een geurgevoelig object worden berekend. Het totaal aantal dieren en het stalsysteem bepaald de emissie. Dieren zonder een geuremissiefactor noemen we vaste afstand dieren (vadieren). Voor deze dieren geldt een vaste afstand tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze vaste afstand staat los van het dierenaantal. Melkvee en paarden worden gecategoriseerd als dieren zonder een geuremissiefactor. Hiervoor kan dan ook een vaste afstand worden aangehouden. Het gaat om 100 meter tot woningen binnen de bebouwde kom. In voorliggende situatie is de afstand tot het onderzoeksgebied meer dan 100 meter en dus voldoende groot.

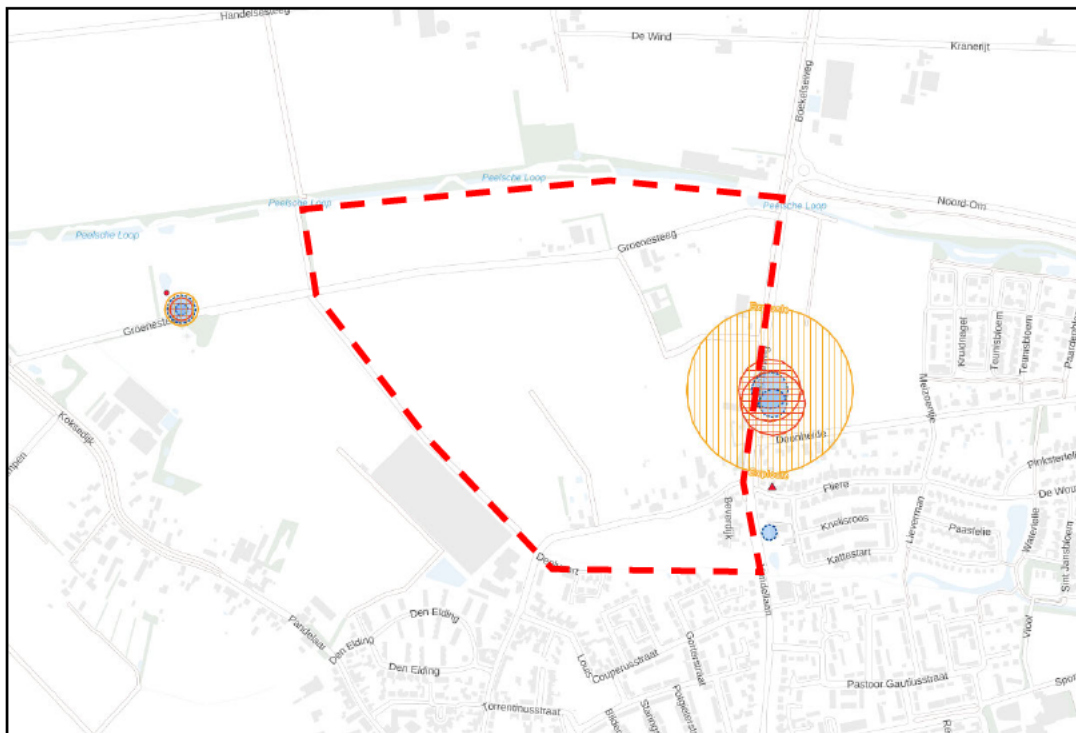
Verder is ook de achtergrond geurbelasting relevant, omdat de cumulatieve geurbelasting van veehouderijen van invloed is op het woon- en leefklimaat op een locatie. Volgens de viewer geur (versie maart 2022) van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant kent het onderzoeksgebied een achtergrond geurbelasting die wordt gekenmerkt als 'zeer goed'. Navolgend is de kaart weergegeven. Hierdoor worden geen belemmeringen verwacht wat betreft het aspect geur.



Viewer Achtergrondbelasting Geur met het onderzoeksgebied globaal rood omlijnd (bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

Externe veiligheid

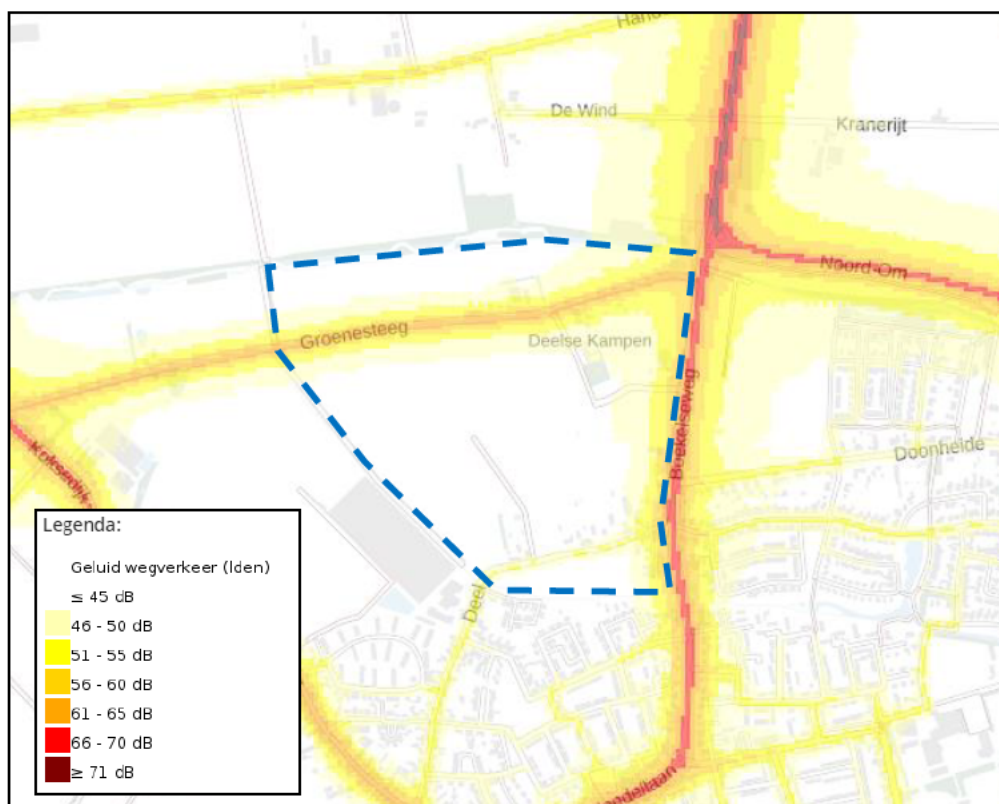
Het aspect externe veiligheid vormt een onderdeel van de toetsing die bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet onder meer vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen afgewogen worden of het aanvaardbaar is om het initiatief op de betreffende locatie te realiseren. Ten behoeve van voorliggende quick scan is de digitale risicokaart van Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in het onderzoeksgebied geen risicobronnen gesitueerd zijn. Wel vormt het LPG-tankstation aan de Boekelseweg een aandachtspunt. De brandaandachtsgebieden van de LPG-opslagtank en het LPG-vulpunt én het explosieaandachtsgebied van het vulpunt bevinden zich in het onderzoeksgebied. Binnen een brandaandachtsgebied en een explosieaandachtsgebied gelden in beginsel geen aanvullende eisen voor woningen, tenzij in gemeentelijk beleid anders is bepaald. Voor zeer kwetsbare objecten (bijvoorbeeld kinderdagverblijven) gelden wel aanvullende bouweisen. Daarnaast is het conform de Circulaire LPG-tankstations het onwenselijk om binnen 60 meter vanaf het vulpunt (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren. In principe zijn geen nieuwe kwetsbare objecten binnen deze contour toegestaan, maar hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken. Wanneer nieuwe (zeer) kwetsbare objecten binnen de aandachtsgebieden zijn voorzien, is een nadere beschouwing van het aspect externe veiligheid noodzakelijk.



Uitsnede risicokaart met daarop de het onderzoeksgebied globaal in rood aangeduid (bron: risicokaart.nl).

Wegverkeerslawaaï

Navolgende uitsnede van de kaart geluidbelasting wegverkeer toont aan dat wegverkeerslawaaï op de beoogde locatie naar verwachting zeer beperkt is. De standaardwaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt voor lokale wegen 50 dB en deze kan in de meeste delen van het onderzoeksgebied behaald worden. De geluidbelasting van de Boekelseweg aan de oostrand van het plangebied kent echter wel een hogere geluidsbelasting. Langs deze weg vormt geluid een aandachtspunt. De geluidskaart laat zien dat de grenswaarde van 70 dB niet overschreden wordt. Mogelijk extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling kan een verhoging van de geluidsbelasting afkomstig van de omliggende wegen veroorzaken. Voornamelijk dient aandacht besteedt te worden aan het verkeer over de Groenesteeg welke dwars door het onderzoeksgebied loopt. De precieze geluidbelasting in het gebied dient in een later stadium nader in beeld te worden gebracht middels een akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeerslawaaï.



Uitsnede kaart geluidbelasting wegverkeer met daarop het onderzoeksgebied globaal in blauw aangeduid (bron: Atlas Leefomgeving).

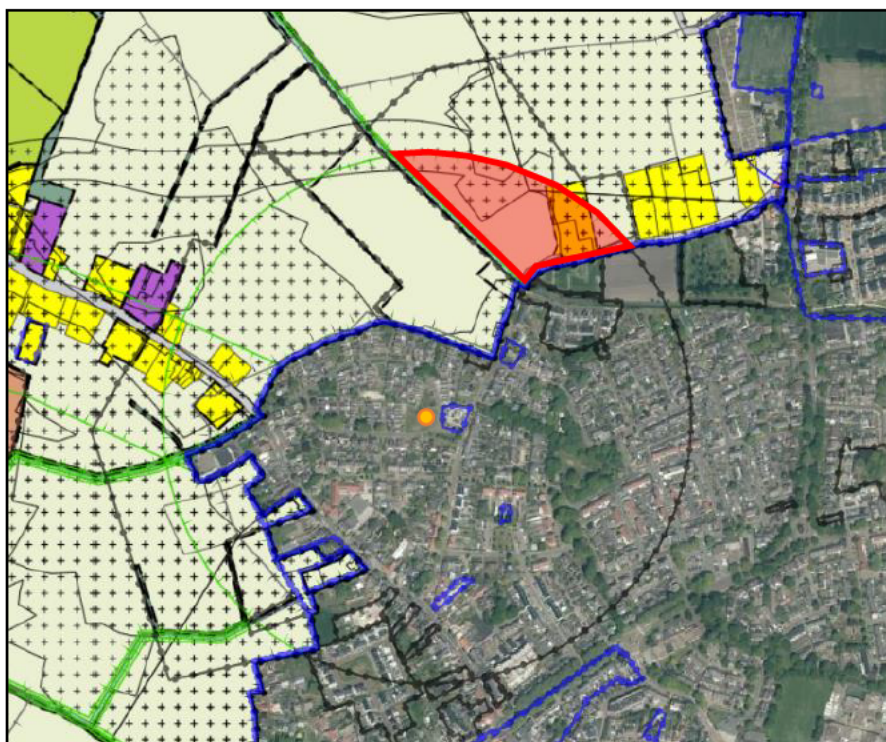
Stikstof

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het noodzakelijk aan te tonen dat er op het gebied van stikstof geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden. Het onderzoeksgebied ligt op circa 12,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-

gebied. Het betreft een relatief grote afstand waardoor kansen op significant negatieve effecten kleiner zijn. Daarnaast wordt het onderzoeksgebied in de huidige situatie grotendeels gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden. Middels intern salderen kan het opheffen van deze agrarische activiteiten afgetrokken worden van de stikstofeffecten van de beoogde ontwikkeling. Voor de ontwikkeling zal te zijner tijd een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd moeten worden, maar wij verwachten niet dat dit tot een 'no go' zal leiden.

Molenbiotoop

Voor het zuidwesten van het onderzoeksgebied geldt dat een gedeelte hiervan binnen de vrijwaringszone van de molenbiotoop van molen 'De Bijenkorf' valt. De 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3' dient ter bescherming van de molen als werktuig en de waarde van de molen als landschapsbepalend element. Om dit te kunnen bewerkstelligen is een maximale bouwhoogte opgesteld, middels de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 50 + 3,24)$. De minimale afstand tussen de molen en het ontwikkelgebied bedraagt circa 250 meter, waardoor een hier een maximale bouwhoogte van 8,24 meter is toegestaan. Aan de uiterste rand van de molenbiotoop is een maximale bouwhoogte van 11,24 meter toegestaan. Mits rekening wordt gehouden met de toegestane maximale bouwhoogtes binnen de vrijwaringszone van de molenbiotoop, worden geen belemmering verwacht.



Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 met daarop molen de Bijenkorf (oranje) en de vrijwaringszone van binnen het ontwikkelgebied (rood) (bron: ruimtelijkeplannen.nl bewerking: SAB).

Conclusie

Uit deze planologische quick scan volgt dat er in het onderzoeksgebied gebiedsspecifieke provinciale en externe veiligheidsbelangen aanwezig zijn waar rekening mee moet worden gehouden. Het gaat om het LPG-tankstation langs de Boekelseweg, de NNB-status van het gebied rondom de Peelse Loop, de aardkundige waarden vanuit de Peelrandbreuk en het feit dat (een groot deel) van het onderzoeksgebied is aangewezen als 'landelijk gebied'. Daarnaast maakt het zuidwestelijk deel van het onderzoeksgebied onderdeel uit van een molenbiotoop, waardoor hoogtebeperkingen hier aan de orde zijn. Voor het aspect stikstof geldt dat deze in een later stadium onderzocht zullen moeten worden, maar dat het hoogstwaarschijnlijk geen knelpunt voor de beoogde ontwikkeling zal vormen. Ook lijkt geurhinder vanuit veehouderijen geen aandachtspunt te zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Verder is de eerste inschatting dat de geluidhinder vanuit omliggende wegen mogelijk hoger zal zijn dan de standaardwaarde. Ook kan extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling leiden tot extra geluidshinder afkomstig van de wegen. Dit vraagt mogelijk om specifieke aandacht voor het stedenbouwkundig plan. Tot slot zullen ook de richtafstanden van bedrijven in en om het onderzoeksgebied gehanteerd te moeten worden. Al met al worden er op voorhand geen 'no go's' gezien voor woningbouw in het onderzoeksgebied.