

Ruimtelijke onderbouwing

Groenesteeg 35 Gemert

Wijziging bestemming



Projectlocatie

Groenesteeg 35 Gemert

Omschrijving project

Bestemmingsplan, wijziging bestemming

Projectnummer:

LIE01.R001

Datum en versie rapportage:

2 mei 2018, versie 4

Opdrachtgever

Theo van Lieshout de Groene klus Dienst
Groenesteeg 35
5421 ZM Gemert

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opzet bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	6
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020	11
3.3.2	VAB-beleid	12
3.3.3	Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'	13
4.	Ruimtelijke aspecten	17
4.1	Natuur	17
4.1.1	Gebiedsbescherming	17
4.1.2	Soortenbescherming	18
4.2	Landschappelijke waarden	19
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.3.1	Cultuurhistorische en aardkundige waarden	21
4.3.2	Archeologische waarden	22
4.4	Ontsluiting en parkeren	23
4.4.1	Ontsluiting	23
4.4.2	Parkeren	23
5.	Milieuaspecten	25
5.1	Bodem	25
5.2	Water	25
5.3	Bedrijven en milieuzonering	26
5.4	Geluid	27
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.6	Geurhinder	28
5.6.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	29
5.6.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	30
5.7	Externe veiligheid	30
6.	Waterparagraaf	32
6.1	Oppervlaktewater	33
6.2	Grondwater	34
6.3	Afvoer hemelwater	35
7.	Uitvoerbaarheid	36
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.2	Economische uitvoerbaarheid	36

8.	Juridische verantwoording	37
8.1	Algemene opzet	37
8.2	Toelichting op de verbeelding	37
8.3	Toelichting op de regels	37

Bijlagen

- Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
- Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer exploiteert op de locatie Groenesteeg 35 te Gemert (hierna: het plangebied) een hoveniersbedrijf dat zich richt op onderhoud en beheer van ecologische verbindingzones en landschapselementen.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel, Buitengebied 2010' van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast zijn op het bouwvlak de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing.

Op de locatie zijn de agrarische activiteiten reeds lange tijd beëindigd. De initiatiefnemer is derhalve voornemens de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Een hoveniersbedrijf valt onder de categorie 'agrarisch verwante bedrijven'.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze bestemmingswijziging. Echter, er wordt voor gekozen om het plan op te nemen in de algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

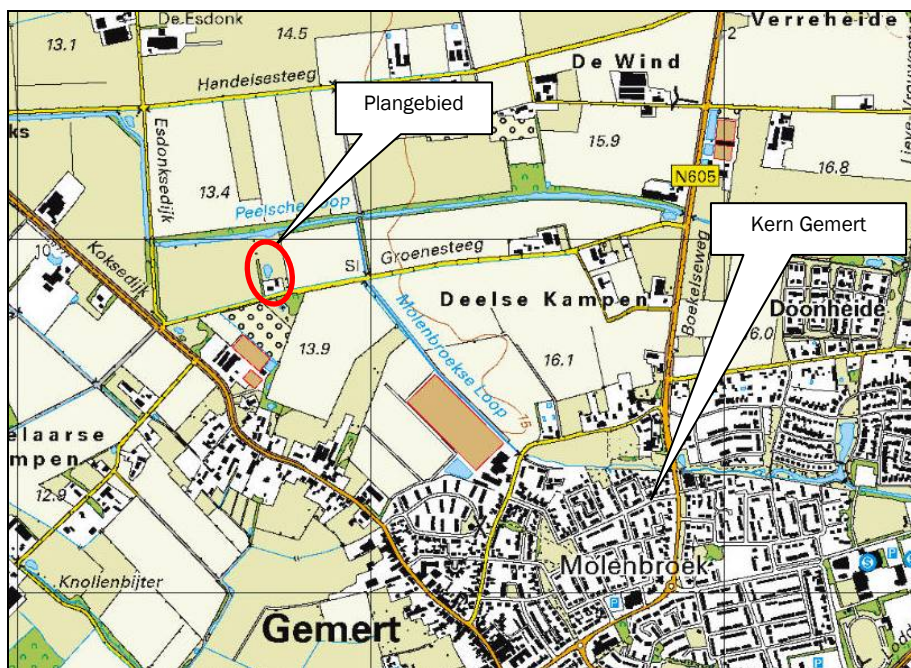
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 600 meter noordelijk van de kern Gemert. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummer 202.

Het plangebied wordt ontsloten via de Groenesteeg, die de zuidelijke grens van het plangebied vormt. Ten oosten en noorden wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden. Aan de westzijde grenst het aan een bossingel, een belangrijk landschapselement dat als zodanig is bestemd.

Op een afstand van circa 30 meter noordelijk is de Peelse Loop gelegen, die is aangemerkt als ecologische verbindingzone. Ten zuiden van de locatie is 'Aardbeienhof' gelegen.

Figuren 1, 2 en 3 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto omgeving plangebied



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

1.3 Opzet bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde bestemmingswijziging. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is sprake van een agrarisch bestemmingsvlak (oppervlakte circa 0,95 hectare) en heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden'.

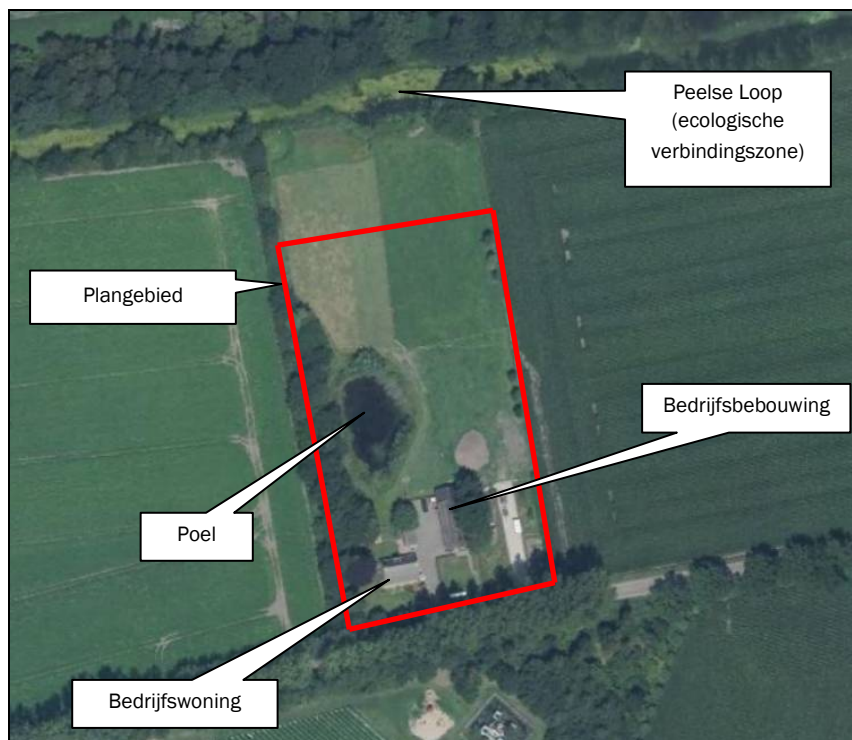
Het agrarisch bedrijf is reeds sinds jaren beëindigd.

Binnen het plangebied is aan bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Bedrijfsbebouwing: deze bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de huidige activiteiten van het hoveniersbedrijf van de initiatiefnemer.

Direct ten noorden van de bedrijfswoning heeft de initiatiefnemer een poel aangelegd, die op een natuurlijke wijze is ingericht. Noordelijk van het plangebied is de Peelse Loop gelegen, die is aangemerkt als ecologische verbindingszone.

De volgende figuur geeft de bestaande situatie weer.



Figuur 4: Situatieschets bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Bedrijf'. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 0,4 hectare.

In de beoogde situatie blijft de bestaande bedrijfswoning gehandhaafd. Naast de bestaande loods wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd ten behoeve van het hoveniersbedrijf (opslag van materialen en machines). De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt in de beoogde situatie 500 m².

De volgende figuur geeft een weergave van de beoogde situatie (zie ook bijlage).



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

Binnen de vigerende bestemming mogen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten niet als hoofdactiviteit plaatsvinden. Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Het plan wordt opgenomen in de algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de Structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen voor initiatieven van dergelijke aard en omvang.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijkertijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal-cultureel en ecologisch beleid.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'.

In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang (ruimte voor agrarische ontwikkeling, een duurzame land- en tuinbouw) en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. Dit kan door ontwikkelingsmogelijkheden voor functies te bieden die daaraan bijdragen. Hiermee wil de provincie een positieve ontwikkeling bereiken in het functioneren van het watersysteem en in de biodiversiteit en daarmee ook de landschappelijke contrasten in Brabant versterken.

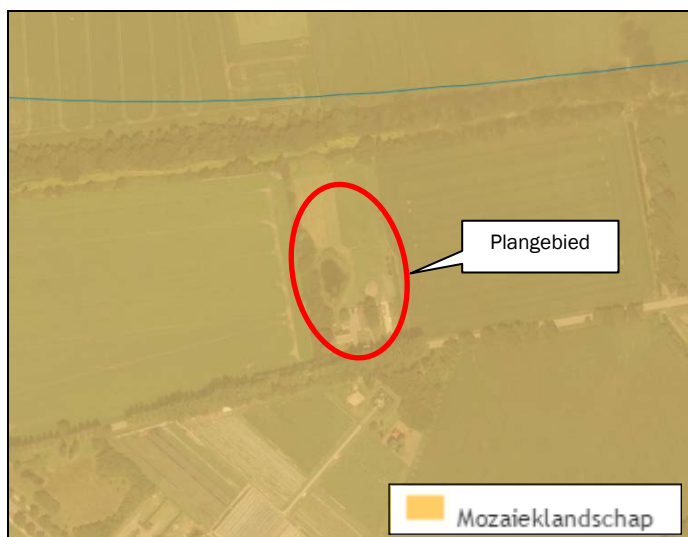
Het plangebied is gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

Tot gemengd landelijk gebied behoren de gebieden buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten.

De visiekaart van de Structuurvisie toont dat het plangebied is gelegen binnen de structuurvisiegebieden 'economisch kenniscluster' en 'mozaïeklandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Visiekaart' Structuurvisie (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Om deze clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van deze

clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Deze aanpak is vertaald in de provinciale strategie werklocaties.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is.

In een aantal gebieden is de landbouw dominant en wil de provincie ruimte behouden voor agrarische bedrijvigheid. Dit is belangrijk voor het economisch perspectief van de provincie Noord-Brabant als kennis- en innovatieregio, waarbij de agrofoodsector, een belangrijke positie inneemt voor de Brabantse economie. De provincie streeft daarom naar een optimale en duurzame ontwikkeling van in die gebieden aanwezige landbouwsectoren. Deze gebieden zijn de vestigingsgebieden glastuinbouw, de omgeving van Zundert (boomteelt), de Peel (veehouderij en glastuinbouw), de zeeklei (glastuinbouw en akkerbouw) en jonge rivierklei gebieden (rundveehouderij). In deze gebieden heeft de agrarische sector een sterke positie die ook naar de toekomst toe belangrijk is voor het functioneren van de agrofoodsector in Brabant. Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving.

Het agrarisch verwant bedrijf is een functie die gelieerd is aan de agrarische sector en die derhalve past binnen het landelijk gebied. Onderhavig initiatief past binnen de visie van de provincie Noord-Brabant.

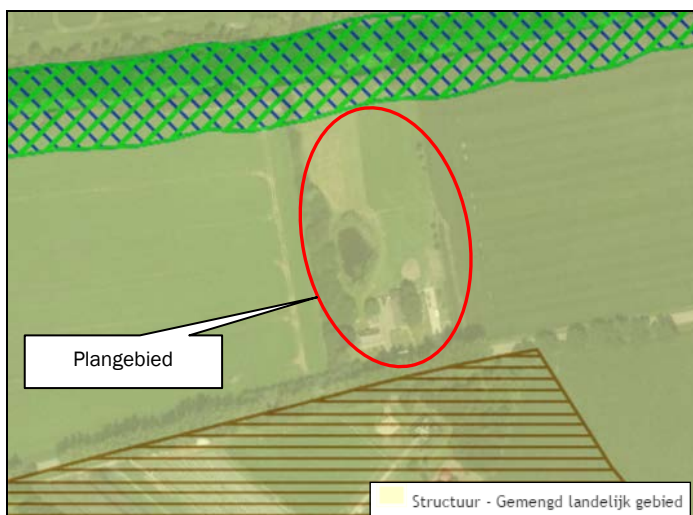
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

Alle wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant op 1 januari 2018.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is ingevolge de Verordening ruimte gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart 'Integrale plankaart' Verordening ruimte

Tot deze gebieden behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de besluitvlakken algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en voor mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Echter, de ontwikkeling ziet niet op de ontwikkeling van mestverwerking en een veehouderij. Deze regels zijn dan ook niet van toepassing.

De volgende regels uit de Verordening ruimte zijn van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.10 Niet-agrarische functies;
- Artikel 7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verbante bedrijven.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering, bescherming of ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. In artikel 3.1 zijn regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Het bestemmingsvlak wordt verkleind. Er vindt enerzijds verkleining van de bouwmogelijkheden en daarmee verstening van het buitengebied plaats. Anderzijds wordt middels onderhavig plan een geringe uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag mogelijk gemaakt; er wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd, waarmee de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing 500 m² bedraagt. Verder wordt extra erfverharding aangelegd ten behoeve van de bereikbaarheid van de loods.

Het plangebied is reeds op een adequate wijze landschappelijk ingepast door middel van groenelementen en groenstructuren voornamelijk aan de grenzen van het huidige bouwvlak; de groenstructuren vinden aansluiting op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur, via de twee bestaande inritten.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

De ecologische verbindingzone van de Peelse Loop ten noorden van het bedrijf wordt niet doorkruist c.q. aangetast.

Gelet op bovenstaande is er dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd

zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een wijziging van de agrarische bestemming in een niet-agrarische bedrijfsbestemming (agrarisch verwant bedrijf). Er is sprake van een verkleining van het bestemmingsvlak.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' opgesteld (februari 2018). Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in tweetal categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap.

Onderhavige ontwikkeling betreft een omschakeling naar een agrarisch verwant bedrijf (middels een bestemmingsplanherziening), een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd').

Dit betekent dat een groene erfinrichting is vereist van 20% van de omvang van het bouwblok, een landschappelijke inpassing en een eventuele aanvullende kwaliteitsverbetering. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een berekening van de investering is bijgevoegd als bijlage. Conform de gemeentelijke handreiking is voor agrarische grond een grondwaarde van € 5,- gehanteerd en voor de bestemmingen 'Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch verwant bedrijf' een bedrag van € 25,- per m². De resultaten van de berekening laten zien dat er sprake is van een waardevermindering als gevolg van de wijziging van de bestemming; het bestemmingsvlak wordt immers verkleind bij gelijkblijvende grondwaarden per m². Dit betekent dat er geen extra investering noodzakelijk is dan alleen de landschappelijke inpassing in de vorm van groene erfbeplanting.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd middels een ontwikkelingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente en daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de uitvoering en instandhouding van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Beschrijving gemengd landelijk gebied

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie met het toepassen van daarbij passende bestemmingen. De ontwikkeling dient een uitwerking te zijn van het te voeren beleid voor dat gebied, dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en mag geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

De ontwikkeling draagt bij aan de menging van functies en is een passende bestemming in het gemengd landelijk gebied. De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in het onderdeel ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen past binnen de doelen behorende bij het landelijk gebied; het stimuleert de ontwikkeling van de agrarische economie.

Regels voor niet agrarische functies en agrarisch-verwante bedrijven

Volgens artikel 7.10 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. In artikel 7.11 zijn afwijkende regels opgenomen voor agrarisch-verwante bedrijven. De ontwikkeling dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling mag ten hoogste 5.000 m² gedragen;

Deze maximale oppervlakte van het bouwperceel geldt niet voor agrarisch-verwante bedrijven (zie artikel 7.11 onder 1); deze mogen een maximale oppervlakte van 1,5 hectare hebben. Het gewenste bestemmingsvlak heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 0,4 hectare en voldoet daarmee aan de voorwaarde.

- b. De ontwikkeling dient bij te dragen en te passen binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
Zie onder kopje "Regels voor gemengd landelijk gebied".
- c. Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.
- d. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
Een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan of gelijk aan 500 m² betreft volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een categorie 2-bedrijf.
- e. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Het initiatief ziet op één zelfstandig bedrijf.
- f. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorfunctie met een baliefunctie.
- g. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Bij het bedrijf is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening.
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
De beoogde oppervlakte is relatief gering ten opzichte van de op grond van de verordening maximaal toegestane oppervlakte. Binnen deze oppervlakte (0,4 hectare) kan de initiatiefnemer zijn bedrijfsvoering voortzetten. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
De beoogde ontwikkeling ziet op het passend bestemmen van de locatie. Daarbij wordt het huidige bestemmingsvlak verkleind en worden alle voorzieningen binnen het bestemmingsvlak opgenomen. Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling en dit wordt ook niet beoogd.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidsregels van de Verordening ruimte die van toepassing zijn op onderhavige locatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

De planlocatie is gelegen deels in de zone 'zoekgebied woonfuncties' en deels in de zone 'gemengde functies buitengebied' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De beoogde ontwikkeling ziet op de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf en past daarmee in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

3.3.2 VAB-beleid

In 2012 heeft de gemeente Gemert-Bakel een toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB) opgesteld. Het provinciaal beleid en de gemeentelijke structuurvisie en visie plattelandontwikkeling hebben daarvoor kaders opgesteld, maar de concrete invulling vindt in deze nota plaats.

In de VAB-nota presenteert de gemeente de uitgangspunten en richtlijnen waarbinnen de transitie van het buitengebied plaats vindt. De richtlijnen schetsen letterlijk en figuurlijk de grenzen.

Niet-agrarische bedrijvigheid is onder voorwaarden overal mogelijk, met uitzondering van de landbouwontwikkelingsgebieden en de ecologische hoofdstructuur.

De volgende regels gelden voor herbestemming van VAB-locaties.

- VAB-ontwikkelingen dragen bij aan de transitie van de gemengde plattelandseconomie en versterken de kernkwaliteiten van het landelijk gebied.
Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de gemengde plattelandseconomie waar naast de agrarische functies ook ruimte wordt geboden voor andersoortige functies.
- Maximaal 1 zelfstandig niet-agrarisch bedrijf op een bestemmingsvlak.
Bij beoogde ontwikkeling is sprake van één zelfstandig bedrijf.
- De bedrijvigheid is kleinschalig.
De ontwikkeling betreft een kleinschalige niet-agrarische functie zonder een grote verkeersaantrekkende werking.
- De bedrijvigheid valt in milieucategorie 1 en 2.
Een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan of gelijk aan 500 m² betreft volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een categorie 2-bedrijf.
- Andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd c.q. zorgen voor onevenredige aantasting voor de omgeving.
Zie voor onderbouwing hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.
- Het bestemmingsvlak van een VAB-locatie is niet groter dan 0,5 ha.
Het bestemmingsvlak van de nieuwe bestemming "Bedrijf" heeft een oppervlakte van 0,4 hectare.

Op 5 februari 2015 de oplegger 'aanvullend gemeentelijk VAB-beleid op de Verordening ruimte 2014' vastgesteld. Het college heeft besloten om:

1. Het VAB-beleid vorm te geven conform het voorgelegde scenario 2: tweesporenbeleid;
2. Het College van B&W de bevoegdheid te geven om, in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van de maatvoering zoals in het VAB-beleid genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van het beleid.
3. In te stemmen met het verplichten van eigenaren die gebruik maken van het VAB-beleid, tot inleveren van de omgevingsvergunning-milieu;
4. Op basis van de resultaten uit de VAB 0-meting 2013, verdere uitwerking te geven aan de aanbevelingen uit de VAB 0-meting. Gekozen is voor het 2-sporenbeleid (Coalitieakkoord 2014-2018).

Bij het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf op een voormalige agrarische bedrijfslocatie geldt artikel 7.10 van de Verordening ruimte. Het vastgestelde VAB-beleid van Gemert-Bakel geeft aanvullende regels met betrekking tot de toegestane maximale oppervlakte, zowel bij volledige sloop en nieuwbouw als bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing.

In onderhavig plan is sprake van hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing. Bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing is op basis van het VAB-beleid de maximale omvang van het bouwblok en de bedrijfsbebouwing toegestaan zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Dit betekent dat de omvang van het bouwvlak in de beoogde situatie maximaal 5.000 m² mag bedragen en dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

De beoogde situatie ziet op een bouwvlak van 4.000 m². Er is geen sprake van overtollige bebouwing, aangezien alle bedrijfsbebouwing functioneel wordt gebruikt.

Er wordt voldaan aan het gemeentelijke VAB-beleid.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel, Buitengebied 2010' van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast zijn op het bouwvlak de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied' (zie volgende figuur).



Figuur 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2010'

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Binnen een agrarische bestemming is het uitvoeren van een niet-agrarische functie als hoofdactiviteit niet toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan vindt een wijziging plaats van een agrarische naar een niet-agrarische bestemming.

Het plan wordt opgenomen in de algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf (artikel 4.8.3). Volledigheidshalve wordt aan de voorwaarden van deze bevoegdheid getoetst.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf, agrarisch verwant' als er sprake is van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een concreet bouwplan;
De bestaande bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid tot een oppervlakte van 500 m².
- b. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als 'Ecologische Hoofdstructuur';
- c. de locatie is niet gelegen in een gebied zoals in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als 'Groenblauwe mantel';
De locatie is gelegen binnen de zone 'gemengd landelijk gebied'.
- d. de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte;
Zie onderbouwing in paragraaf 3.2.2 van deze rapportage.
- e. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
Omliggende functies worden door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd (zie hoofdstuk 4 en 5).

- f. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
Het gehele veebestand van de locatie is reeds in 2006 ingetrokken.
- g. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
- h. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
- i. er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
Aan deze voorwaarden is reeds getoetst in paragraaf 3.2.2.
- k. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;
Het nieuwe bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 4.000 m².
- l. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
Alle bebouwing, erfverharding en overige voorzieningen zijn binnen het bestemmingsvlak gelegen.
- m. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt in de beoogde situatie 500 m². Dit wordt middels een aanduiding vastgelegd.
- n. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden;
Er is geen sprake van overtollige gebouwen.
- o. er mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte;
Niet van toepassing.
- p. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
Niet van toepassing.
- q. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
De ontwikkeling ziet op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. De bebouwingmogelijkheden op de locatie worden middels verkleining van het bestemmingsvlak drastisch ingeperkt. Op basis van de gemeentelijke handreiking wordt 20% van de omvang van het bestemmingsvlak aangewend voor groene erfbeplanting ten behoeve van landschappelijke inpassing.
- r. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder q. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
Niet van toepassing
- s. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
Binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

- t. buitenopslag is niet toegestaan;
Er is geen sprake van buitenopslag.

- u. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
In hoofdstuk 6 wordt onderbouwd dat sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

- v. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- w. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die eventueel zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
In hoofdstuk 4 en 5 wordt onderbouwd dat geen onevenredige aantasting van de belangen van omliggende bedrijven en omwonenden en waarden in de omgeving plaatsvindt.

- x. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.
De overige gronden die voorheen bestemd waren als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' worden in de beoogde situatie bestemd als 'Agrarisch'.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden. De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

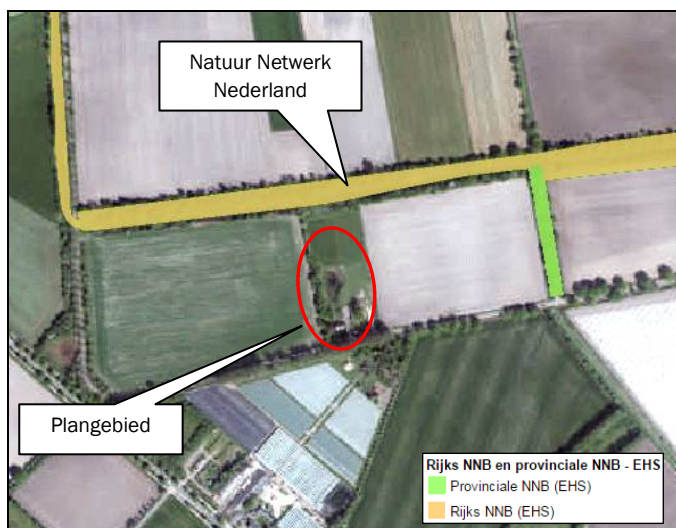
Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 13,8 kilometer. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.

Natuurnetwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Netwerk.

Het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' is gelegen op een afstand van circa 100 meter tot een gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland (zie volgende figuur). Gelet op deze afstand en de aard van de bedrijvigheid leidt de ontwikkeling niet tot aantasting c.q. doorkruising van dit gebied.



Figuur 11: Natuur Netwerk Nederland (bron: kaartbank.brabant.nl)

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de woning. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in

het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. 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.

Toetsing plangebied

De beoogde ontwikkeling ziet op een verkleining van het bestemmingsvlak; dit komt op een grotere afstand van de ecologische verbindingzone Peelse Loop te liggen. Daarnaast wordt de uitbreiding van de loods gerealiseerd op gronden die intensief worden gebruikt (maai- en bemestingswerkzaamheden). Ter plaatse worden geen beschermde planten- en diersoorten verwacht.

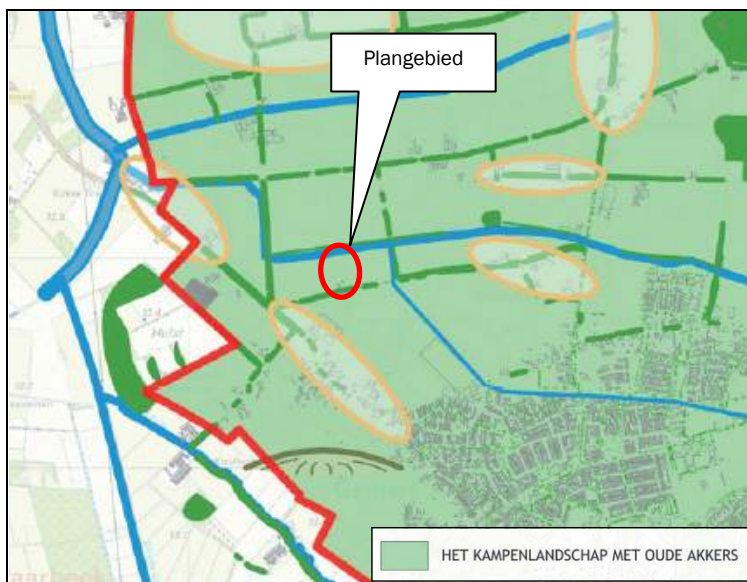
De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming; de ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

Door de bestaande en toekomstige landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is sprake van een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfplaatsen voor eventueel voorkomende soorten.

4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Gemert-Bakel heeft in december 2015 een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Dit plan wordt vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het plangebied is gelegen in de zone 'kampenlandschap met oude akkers' (zie volgende figuur).



Figuur 12: Ligging plangebied beeldkwaliteitsplan buitengebied Gemert-Bakel

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen

de ruggen, en het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

Voor de maat en schaal van de erfbeplanting worden de volgende eisen aangehouden.

Het type landschapselementen is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het kampenlandschap kenmerkt zich door hoog opgaande beplanting. Uitsluitend het gebruik van struweel is niet voldoende voor een goede landschappelijke inpassing. Er dient er altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen. De maat en schaal van de erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing. Bij kleinschalige bebouwing (tot 1.000 m²) meter, kan een bomengroep of transparante bomenrij met een breedte van 5 tot 10 meter voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap.

Voor de inpassing van deze gebouwen zijn robuuste landschapselementen nodig, zoals houtwallen/-singels en boscomplexjes (minimale breedte van 8-10 meter). Landschapselementen die toegepast kunnen worden zijn: houtwallen/-singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaarden.

Toetsing plangebied

Onderhavige ontwikkeling betreft een omschakeling van een agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarische bedrijfslocatie. Er vindt een verkleining van het bestemmingsvlak plaats en de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid.

De locatie is reeds landschappelijk ingepast. Aan de zuidkant zorgt de bestaande laanbeplanting aan de Groenesteeg voor een goede landschappelijke inpassing vanuit deze zijde. Aan de westzijde van het plangebied is een (bos)singel (landschapselement) gelegen die is bestemd als natuur. De initiatiefnemer heeft tegen deze singel, op zijn eigen gronden, beplanting aangebracht die qua structuur en soortensamenstelling past bij deze bestaande singel. Verder heeft de initiatiefnemer op zijn perceel een natuurlijke poel aangelegd met natuurvriendelijke oevers. De totale oppervlakte van dit groen (inclusief poel) bedraagt circa 2.050 m². Daarnaast wordt aan de oostzijde de bestaande wilde kniphaag doorgetrokken waardoor het zicht op de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt verzacht.

Er wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke eis van 20% van het nieuwe bestemmingsvlak dat dient te worden aangewend voor landschappelijke inpassing (20% van 4.000 m² = 800 m²). Voor het beplantingsplan wordt verwezen naar de bijlage.

Ten slotte wordt in het kader van het beekherstelproject voor de Peelse Loop een deel van de gronden van de initiatiefnemer grenzend aan de beek ingericht als bloemrijk grasland.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de van cultuurhistorisch belang zijn regio 'Peelrand' (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010 Noord-Brabant

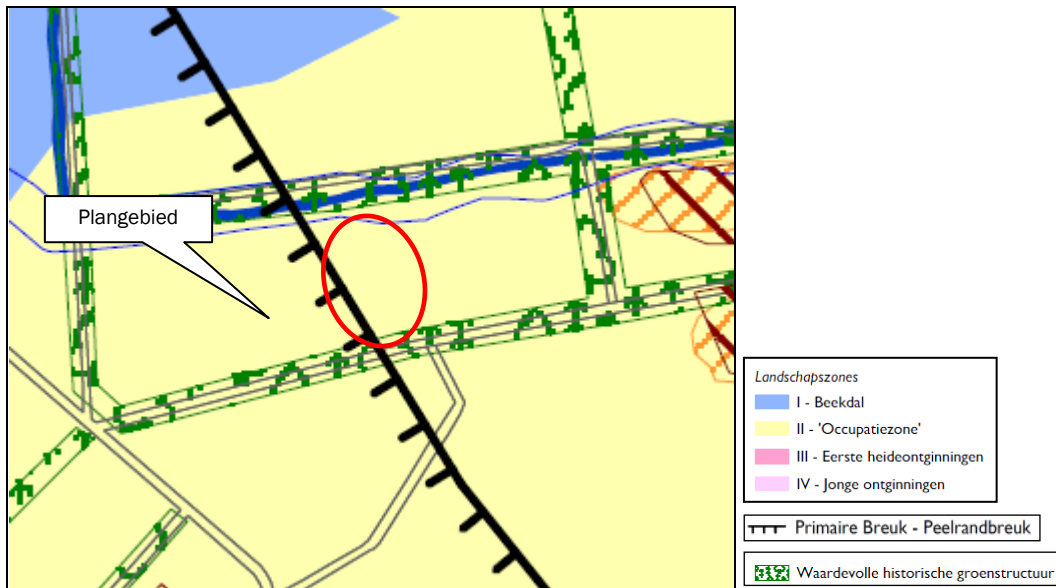
De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied.

Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Het beleid is hier gericht op het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

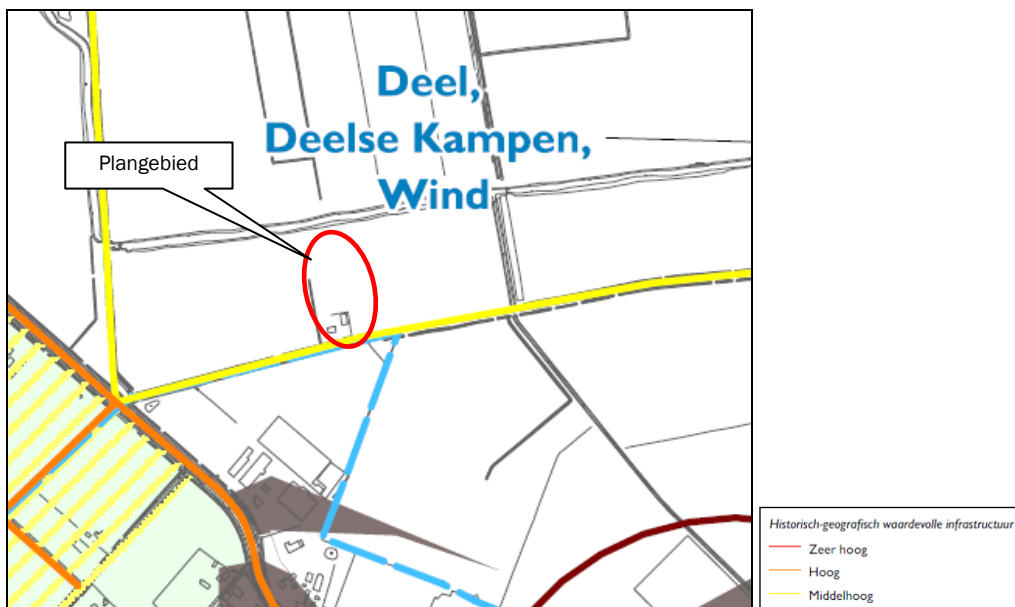
De Groenesteeg is een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde. Door de ontwikkeling wordt deze lijn niet aangetast c.q. doorkruist.

De laanbeplanting aan weerszijden van de Groenesteeg is tevens aangewezen als historisch groen in een oud cultuurlandschap en maakt onderdeel uit van de houtwallen en wegbeplanting Handelsesteeg e.o. De beplanting bestaat onder andere uit zomereik, populier, els, berk, gele kornoelje, wilg, vogelkers, Spaanse aak en grauwe wilg. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1900-1940, maar is deels ook jonger.

Volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2016) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap 'occupatiezone' en grenst het aan waardevolle historische groenstructuren, waarvan de Groenesteeg een historisch-geografisch waardevol lijnelement is. Verder is het westelijk deel van het plangebied gelegen tegen de Peelrandbreuk (zie volgende figuren).



Figuur 14: Uitsnede kaart 'historisch landschap' gemeentelijke Erfgoedkaart



Figuur 15: Uitsnede kaart 'historische bebouwing' gemeentelijke Erfgoedkaart

Onderhavige ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan. Er vindt een uitbreiding met bebouwing plaats op het oostelijk deel van het plangebied; deze nieuwe bebouwing is niet gelegen op de Peelrandbreuk. Daarnaast blijven de bestaande wegbeplantingen en houtwallen gehandhaafd.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en financiering van onderzoek (de veroorzaker betaalt).

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

Het plangebied is volgens de archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting (zie volgende figuur).



Figuur 16: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' gemeente Gemert-Bakel

Hier geldt geen onderzoeksplicht. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Indien tijdens bouwwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

4.4 Ontsluiting en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt middels twee uitritten ontsloten. De westelijke uitrit ontsluit de bedrijfswoning en het achterliggende erf; via de meest oostelijke uitrit is de oostelijke zijde van de bedrijfsbebouwing bereikbaar. De Groenesteeg betreft een landelijke weg waarop zich voornamelijk bestemmingsverkeer bevindt. Met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vindt geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaats; de ontwikkeling genereert dan ook geen tot nauwelijks extra verkeersbewegingen.

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein zoals vastgesteld in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013.

Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bezoekers.

De volgende figuur toont de ligging van de uitritten en parkeergelegenheid.



Figuur 17: Ligging uitritten en parkeerplaatsen

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets

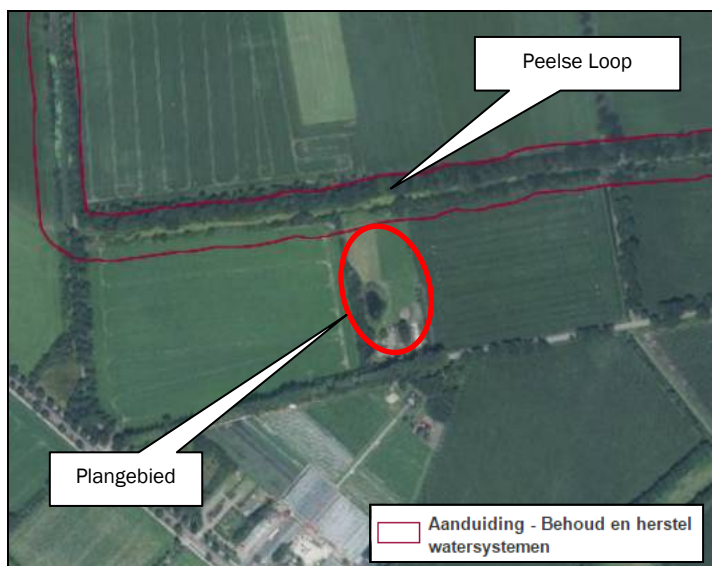
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Toetsing plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging en uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing. Volgens de Woningwet is een bodemonderzoek vereist, indien het een bouwwerk betreft waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen verblijven. Dit is echter niet het geval; de uitbreiding wordt gebruikt voor de opslag van materialen en machines. Er wordt verwacht dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een waterwingebied of een beschermingszone hiervan. Tevens is het plangebied niet gelegen in een gebied dat bestemd of gereserveerd is ten behoeve van regionale waterberging (zie volgende figuur). Het dichtstbijgelegen waardevolle gebied is de noordelijk gelegen Peelse Loop, die is aangewezen als te behouden en te herstellen watersysteem.



Figuur 18: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit (ook landbouwactiviteiten zoals het houden van dieren) richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de grens van de perceelsgrens van het bedrijf (bestemmingsvlak) en anderzijds de perceelsgrens van een woning (bestemmingsvlak).

Het meest nabijgelegen bedrijf betreft het zuidelijk gelegen aardbeienteelt- en recreatiebedrijf Koksedijk 1 (bouwvlak: afstand circa 120 meter; bestemmingsvlak recreatie: afstand circa 15 meter). Verder is er binnen een straal van zeker 300 meter geen bedrijf met een milieuzone gelegen. De hindergevoeligheid van de locatie Groenesteeg 35 wijzigt echter niet. De ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Omgekeerd dient ook aan de richtafstanden vanuit de inrichting aan de Groenesteeg 35 te worden getoetst om te bepalen of de bedrijfsactiviteiten geen hinder opleveren ter plaatse van hindergevoelige objecten en of het woon- en leefklimaat wordt aangetast. De volgende tabel geeft de richtafstanden weer.

Tabel 1. Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Groenesteeg 35 (hoveniersbedrijf)				
Dienstverlening t.b.v. de landbouw				
Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10

De meest nabijgelegen woningen liggen op een afstand die groter is dan 30 meter van het hoveniersbedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden en wordt door de bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet aangetast.

5.4 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Wegverkeerslawaai

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Bedrijfsgebouwen worden in het kader van de Wgh niet als geluidgevoelige bestemming aangemerkt. Een onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het bedrijf is op geruime afstand gelegen van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object; er wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid (zie paragraaf 5.3). Een akoestisch onderzoek industriellawaai is niet noodzakelijk.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM₁₀) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die Niet in Betekende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld

door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Toetsing initiatief

De wijziging van de bestemming heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf is minimaal en wijzigt ook nauwelijks tot niet. Het onderhavig plan is zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

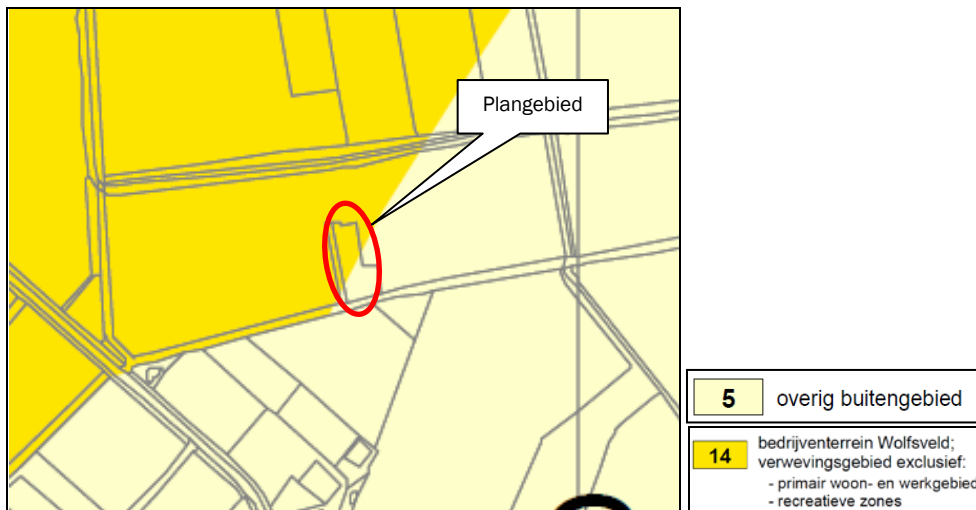
Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Op 15 november 2007 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De gemeente heeft in 2013 dit geurbeleid geëvalueerd. Het nieuwe geurbeleid is hierop aangepast en op 6 februari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad.

In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013' zijn nieuwe geurnormen vastgesteld. Volgens de bijbehorende kaart 'Gemeentelijke normstelling' is het plangebied deels gelegen binnen de zone 'Overig buitengebied' (geurnorm 5,0 ou_E/m³) en deels binnen 'Verwevingsgebied' (geurnorm 14,0 ou_E/m³) geldt (zie volgende figuur).



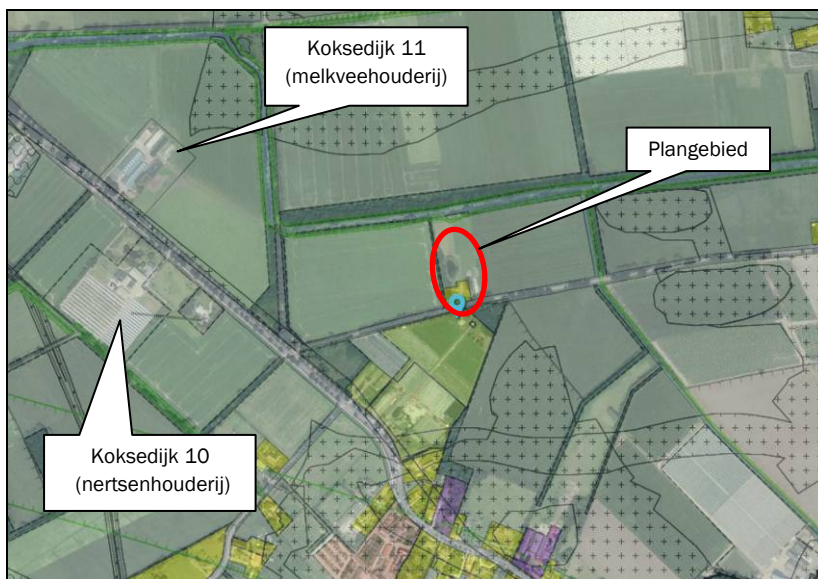
Figuur 19: Uitsnede kaart 'Gemeentelijke normstelling' Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel

5.6.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Koksedijk 10 (nertsenhouderij): afstand circa 520 meter;
- Koksedijk 11 (melkveehouderij): afstand circa 550 meter;

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 20: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Voor de melkveehouderij Koksedijk 11 gelden vaste afstanden waaraan dient te worden getoetst. Buiten de bebouwde kom geldt dat de afstand tussen het emissiepunt en het geurgevoelige object minimaal 50 meter dient te zijn. Aan deze afstand wordt voldaan.

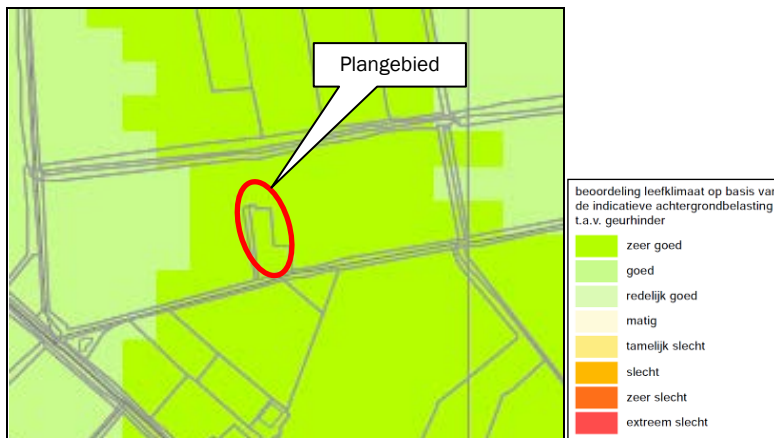
Daarnaast geldt dat voor de nertsenhouderij op de locatie Koksedijk 10 andere geurgevoelige objecten dichterbij het bedrijf zijn gelegen dan de locatie Groenesteege 35, waardoor deze veehouderij reeds door deze objecten beperkt wordt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.

Ten slotte wordt voor beide bedrijven voldaan aan de richtafstand voor geur uit de VNG-publicatie.

5.6.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

In de 'Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013' is het leefklimaat beoordeeld op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse van het plangebied is hierin als 'zeer goed' beoordeeld. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie volgende figuur).



Figuur 21: Kaart beoordeling woon- en leefklimaat volgens 'Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013'

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

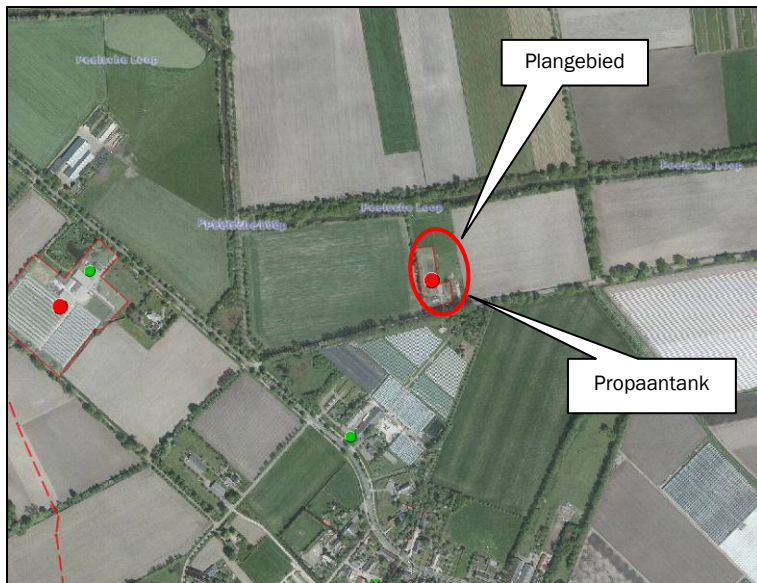
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant dat binnen het plangebied een bovengrondse propaantank met een inhoud van 5.000 liter aanwezig is (zie volgende figuur). De risicoafstand bedraagt 10 meter. Bovengenoemde risicobron vormt geen gevaar voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 22: Uitsnede Risicokaart

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Watertakenplan Gemert-Bakel. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief

veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

Gemeentelijk Watertakenplan

De principes van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het waterbeheer betreffen:

- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- Verbetering van de waterkwaliteit;
- Bestrijding van droogte.

Het Gemeentelijk Watertakenplan is in 2012 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m² dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m² wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Er wordt daarbij ook uitgegaan van T=100. Dit wordt gedaan omdat er een adequate voorziening aangelegd dient te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

6.1 Oppervlaktewater

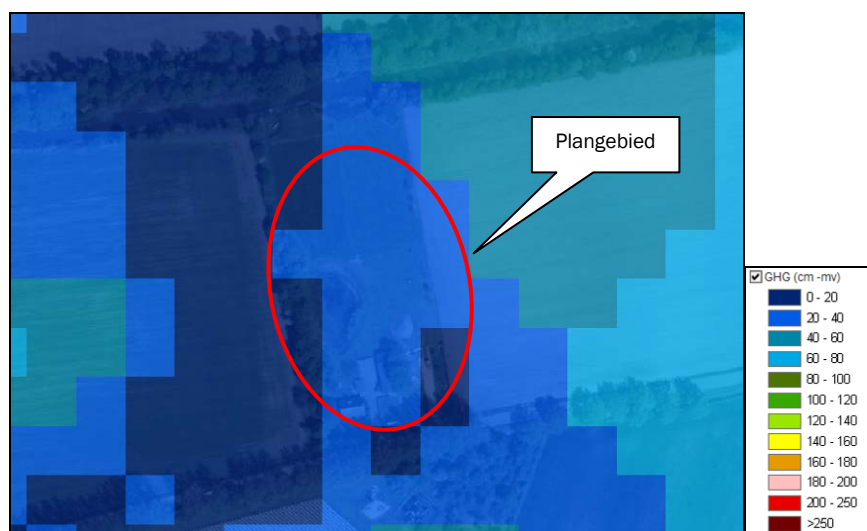
De volgende figuur laat de leggerwatergangen in beheer bij het waterschap Aa en Maas in de omgeving van het plangebied zien. Het plangebied is hier buiten gelegen.



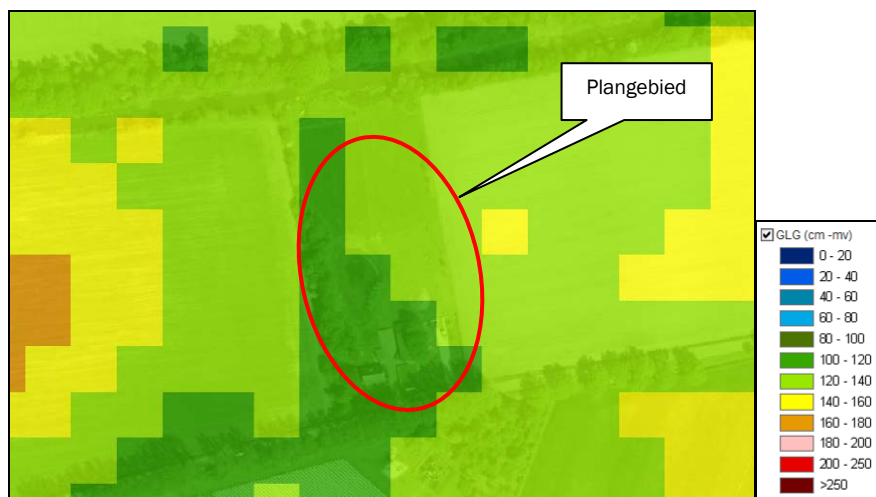
Figuur 23: Ligging leggerwatergangen

6.2 Grondwater

De Wateratlas van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste waterstand zich op 0-40 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 100-140 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 24: GHG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 25: GLG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

6.3 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is.

Verhard oppervlak beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt circa 300 m² dakoppervlak (uitbreiding bedrijfsbebouwing) gerealiseerd. Daarnaast wordt circa 290 m² aan erfverharding aangelegd. In totaal is er sprake van een toename van verhard oppervlak van circa 590 m².

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m². In het beoogde plan is dan ook geen compenserende maatregel noodzakelijk op basis van het beleid van het waterschap.

Op basis van het gemeentelijk Watertakenplan dient voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m² nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater.

Conform dit beleid dient $0,052 \times 590 = 30,7$ m³ te worden geborgen. Binnen het plangebied is een bestaande poel aanwezig, waarin het schone hemelwater kan worden opgevangen.

In gevallen van zeer extreme regenval kan het overtollige water afstromen naar omliggende sloten en landbouwgronden.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfilteerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Conclusie

Voldaan wordt aan de uitgangspunten van het waterschap Aa en Maas en van de gemeente Gemert-Bakel.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap; Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemer is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten op de regels van de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010';
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Bedrijf (enkelbestemming);
- Specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf, agrarisch verwant (functieaanduiding);
- Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing: 500 m² (maatvoeringsaanduiding);
- Agrarisch (enkelbestemming).

Daarnaast wordt de erfbeplanting geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

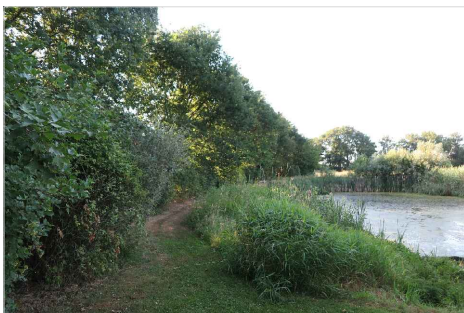
Bijlage Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap Groenesteeg 35 Gemert

Waardevermeerdering van de grond						
	m ²					
Oppervlakte huidige bestemmingsvlak	9500					
Oppervlakte beoogd bestemmingsvlak	4000					
Huidige waarde grond	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>		<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>
Agrarisch bedrijf	m ²	9500	€	25,00	€	237.500,00
				<i>subtotaal</i>	€	237.500,00
Nieuwe waarde grond	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>		<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>
Agrarisch	m ²	5500	€	5,00	€	27.500,00
Agrarisch verwant bedrijf	m ²	4000	€	25,00	€	100.000,00
				<i>subtotaal</i>	€	127.500,00
Totaal waardevermeerdering					€	-110.000,00

Investering		
Basisspanning investering (20%)	€	-22.000,00

Bijlage Landschappelijk inpassingsplan



Foto's bestaande vijver

	Agron Advies Koppelstraat 95 5741 GB Beek en Donk Tel.: 0492 347 761 Fax.: 0492 347 754	proj. leider: JVDB getekend: KW
	opdrachtgever: De heer T. van Lieshout Groenesteeg 35 5421 AM Gemert	schaal: 1:1000 datum: 30-06-2017 versie: 01 gewijzigd: -
onderwerp: Landschappelijk inpassingsplan Groenesteeg 35 Gemert	formaat: A4 werk nr.: LIE01.R001	