

Ruimtelijke onderbouwing

“Peeldijk 32 Handel”

Gemeente Gemert-Bakel

Ruimtelijke onderbouwing Peeldijk 32 Handel

Rapportnummer : 127600BP01-V1.4
Ontwerp : 18-09-2017
Vastgesteld :
Opdrachtgever : Van Emmen VOF
Contactpersoon : Dhr M. van Emmen
Procedure : Herziening bestemmingsplan

Auteur : Jeroen van Boxmeer MSc
Adviesbureau : Drieweg Advies BV
Collegiale toets : Ing. Ivo van de Weijer



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 DOEL.....	5
1.3 LIGGING.....	6
1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5 LEESWIJZER.....	8
2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	9
2.1 HUIDIGE SITUATIE	9
2.1.1 <i>Geschiedenis</i>	9
2.1.2 <i>Huidige situatie</i>	10
2.2 PROJECTOMSCHRIJVING	10
2.2.1 <i>Gebruik bebouwing</i>	10
3. BELEIDSKADER.....	13
3.1 RIJKSBELEID	13
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i> 13	
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	14
3.2 PROVINCIAAL BELEID	14
3.2.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant</i>	14
3.2.2 <i>Verordening Ruimte Noord-Brabant</i>	15
3.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	18
3.3.1 <i>Structuurvisie Gemert-Bakel</i>	18
3.3.2 <i>Handreiking kwaliteitsverbetering landschap Gemert-Bakel</i>	20
3.3.3 <i>Beeldkwaliteitsplan Buitengebied</i>	22
3.3.4 <i>Conclusie</i>	23
4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	24
4.1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	24
4.2 FLORA EN FAUNA	26
4.3 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN AARDKUNDIGE WAARDEN	27
4.3.1 <i>Archeologie</i>	27
4.3.2 <i>Cultuurhistorie</i>	28
4.4 VERKEER EN PARKEREN	30
4.4.1 <i>Verkeersgeneratie</i>	30
4.4.2 <i>Parkeren</i>	31
4.5 KABELS EN LEIDINGEN	31
4.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	31
4.7 BODEM.....	34
4.8 WATER	34
4.9 GELUID	36
4.10 LUCHTKWALITEIT	37
4.11 GEUR	38
4.12 EXTERNE VEILIGHEID	40
5. UITVOERBAARHEID	42

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	42
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	42
5.3 CONCLUSIE	42
BIJLAGENOVERZICHT	43
BIJLAGE 1. PLATTEGROND EN AANZICHTEN NIEUW TE REALISEREN LOODS	44
BIJLAGE 2: BEREKENING WAARDEVERANDERING EN ERFINRICHTINGSPLAN	46
BIJLAGE 3: QUICK SCAN NATUURWAARDEN	48
BIJLAGE 4: VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN ASBEST IN BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 5: GEURBEREKENING VOORBELASTING VAN PEELDIJK 43	50

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Peeldijk 32 in Handel bevindt zich sinds 2005 het bedrijf Van Emmen VOF. De locatie is een voormalige pluimveehouderij. De bestemming van de locatie is in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 naar "wonen" en "agrarisch" gewijzigd. In het vigerende bestemmingsplan uit 2010 is deze bestemming niet veranderd. Het huidig grondgebruik is dus strijdig, maar mag door een op 13 mei 2009 verzonden gedoogbrief van het college van B en W in Gemert-Bakel worden voortgezet. De eigenaar van het bedrijf (hierna initiatiefnemer) wil dit strijdig gebruik opheffen door de locatie van een passende bestemming te voorzien.

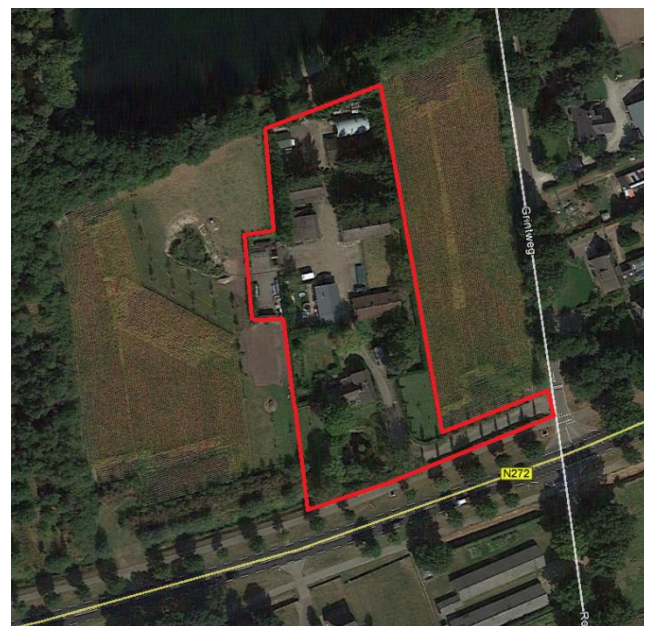
1.2 Doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft ten doel om grondgebruik van de locatie ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf planologisch mogelijk te maken. Hiervoor wordt de bestemming gewijzigd van "Wonen" naar "Bedrijf" met de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch-Agrarisch verwant" en van "Agrarisch" naar "Bedrijf" met de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch-Agrarisch verwant". In de uiteindelijke situatie heeft de locatie voor een deel de bestemming "Agrarisch" en voor een deel "Bedrijf" met de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch-Agrarisch verwant". De totale oppervlakte bedrijfsbestemming zal 7712 m² bedragen. Zie onderstaande afbeeldingen. Bovendien zal de locatie een aanduiding krijgen met daarop 1550 m² toegestane bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsgebouwen. De wijziging van de bestemming wordt opgenomen in de integrale herziening van het bestemmingsplan "buitengebied" van de gemeente Gemert-Bakel, waardoor er sprake is van een herziening van het bestemmingsplan.



Figuur 1 De vigerende bestemmingen voor de Peeldijk 32 in Handel

(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



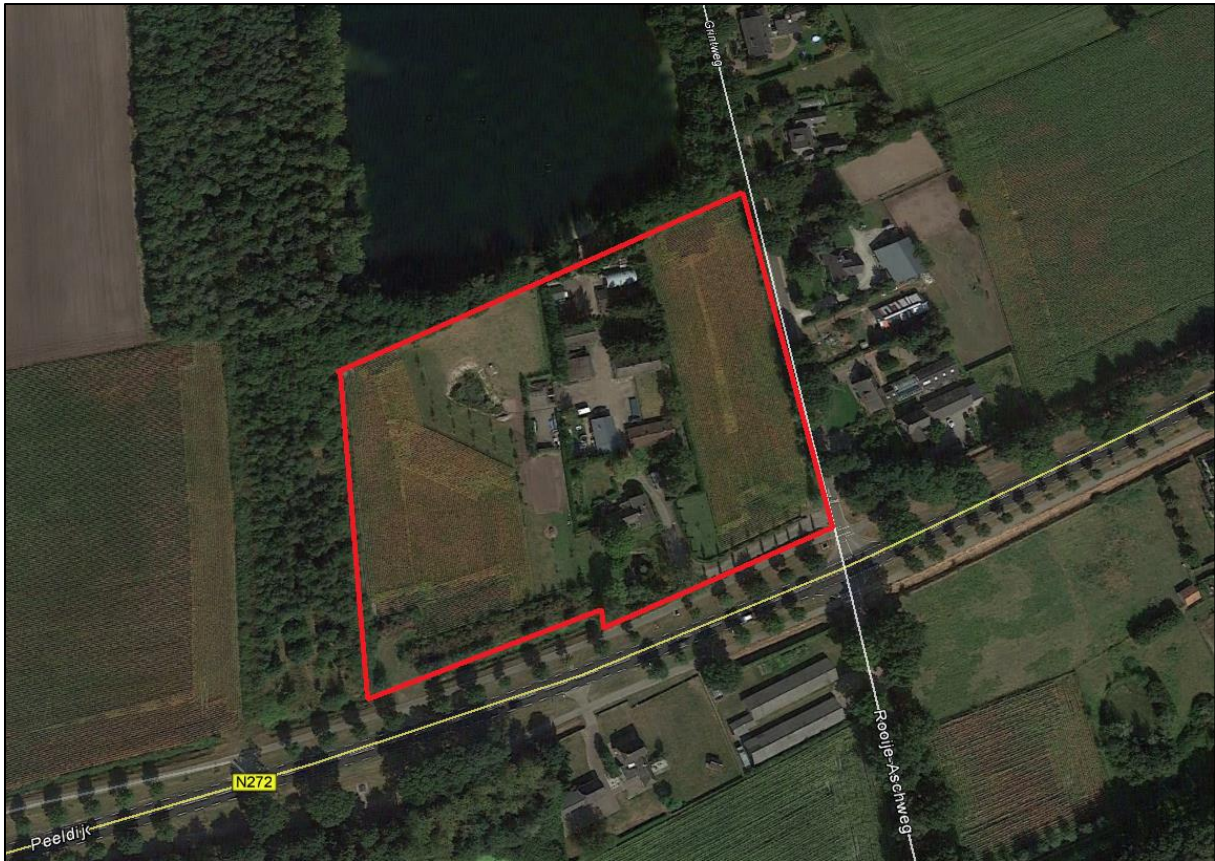
Figuur 2 Beoogd bestemmingvlak voor "Bedrijf - Specifieke vorm van agrarisch-Agrarisch verwant" (opp. 7712 m²)

1.3 Ligging

De locatie is gelegen aan de Peeldijk 32 ten noordoosten van Gemert. Dit is de doorgaande weg van Gemert naar Boxmeer (N272). Het plangebied ligt in de nabijheid van recreatiegebied De Rooye Plas te Handel. In onderstaande afbeelding is de planlocatie aangegeven.



Figuur 3 Topografische ligging van de planlocatie (Bron: PDOK)



Figuur 4 Luchtfoto van de planlocatie (Bron: Google Earth)

1.4 vigerend bestemmingsplan

In 2010 is voor de locatie het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” vastgesteld. De locatie heeft in dit plan de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch”. Op de grond met de woonbestemming bevinden zich de woning van de initiatiefnemer, een bijgebouw met beoogd gebruik als vergunningsvrije mantelzorgwoning, een klein kantoorgebouw en de meest zuidelijk gelegen stal van de voormalige pluimveehouderij. De andere overgebleven stallen bevinden zich op de grond met de agrarische bestemming. De stallen zijn niet gesloopt toen het agrarisch bedrijf werd beëindigd en staan op basis van het overgangsrecht nog op deze locatie.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijziging naar de bestemming “Bedrijf” niet mogelijk, waardoor een herziening van het plan of een omgevingsvergunning op basis van Wabo artikel 2.12 1^e lid onder 3 noodzakelijk is. Omdat de gemeente Gemert-Bakel voornemens is om op korte termijn het bestemmingsplan voor het buitengebied te herzien, ligt de voorkeur bij de optie om het bestemmingsplan te herzien. De bestemmingswijziging voor deze locatie kan worden meegenomen in de integrale herziening.

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van het project en de daarbij behorende voorgenomen plannen. Hoofdstuk 3 gaat verder in op het beleidskader.

Het beleid en de bijbehorende procedures, evenals relevante wet- en regelgeving worden hierin behandeld. Hoofdstuk 4 geeft een beoordeling van het project, waarin gekeken wordt naar de planologische en milieuhygiënische aspecten van het plan. In hoofdstuk 5 wordt stilgestaan bij de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Omschrijving van het project

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Geschiedenis

Het plangebied is gelegen in een gebied dat zich heeft ontwikkeld van een bosrijk gebied naar een voornamelijk agrarisch gebied met groene accenten. Deze ontwikkeling heeft zich in de eerste helft van de 20^e eeuw afgespeeld. De Peeldijk was destijds al een verbindingsweg tussen Gemert en Boxmeer.



Figuur 5 Historische kaart uit omstreeks 1900 (Bron: www.topotijdreis.nl)

In de tweede helft van de 20^e eeuw heeft op de locatie een pluimveehouderij gestaan. Het agrarisch bedrijf paste in de toenmalige ontwikkeling van voornamelijk bosrijk gebied naar een meer agrarisch gebied. Aan het begin van de 21^e eeuw is de pluimveehouderij beëindigd. Anno 2017 zijn in de omgeving meerdere agrarische bedrijven reeds beëindigd en de gronden omgezet naar een bedrijfsbestemming.

2.1.2 Huidige situatie

Sinds 2005 is op de locatie het bedrijf Van Emmen VOF gevestigd. Dit loonwerkbedrijf heeft zich gespecialiseerd in het ontwikkelen, regenereren en onderhouden van waterwinputten en kent voornamelijk een agrarische klantenkring. Omdat deze putten zich altijd op locatie bevinden, bevinden de meeste activiteiten van het bedrijf zich buiten de planlocatie. Op de planlocatie vinden de volgende bedrijfsactiviteiten plaats:

- Opslag van diverse machines, pompen en transportvoertuigen, die ten behoeve van het bedrijf elders worden gebruikt.
- Schoonmaken en repareren van deze apparatuur.

Voor deze activiteiten maakt het bedrijf momenteel gebruik van de voormalige stallen van de pluimveehouderij.

2.2 Projectomschrijving

Om de hierboven genoemde activiteiten te kunnen uitvoeren dient de locatie bestemd te zijn met de bestemming 'Bedrijf'. Daarbij zal het de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch-Agrarisch verwant' krijgen. Om beoogde (toekomstige) oppervlakte bedrijfsbebouwing mogelijk te maken wordt op de locatie een aanduiding opgenomen met daarop de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing van 1550 m². In onderstaande paragraaf wordt het huidige en toekomstige gebruik van de bebouwing beschreven. De landschappelijke inpassing van het bouwvlak komt in paragraaf 4.1 aan bod

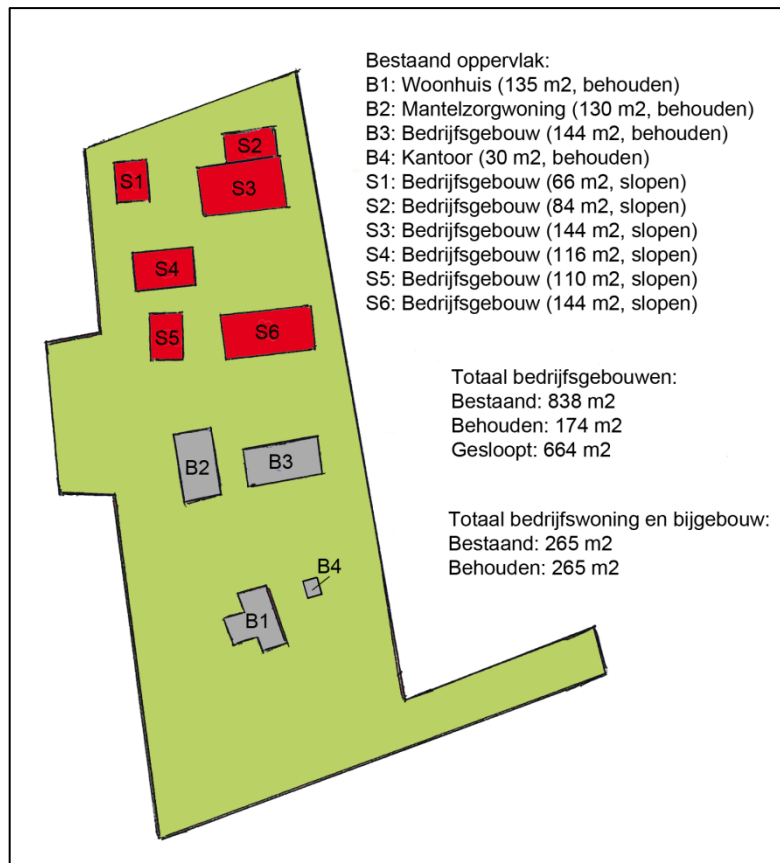
2.2.1 Gebruik bebouwing

Om deze bedrijfsactiviteiten volwaardig te kunnen laten plaatsvinden, dient de huidige gefragmenteerde bebouwing te worden vervangen door een nieuw te realiseren loods.

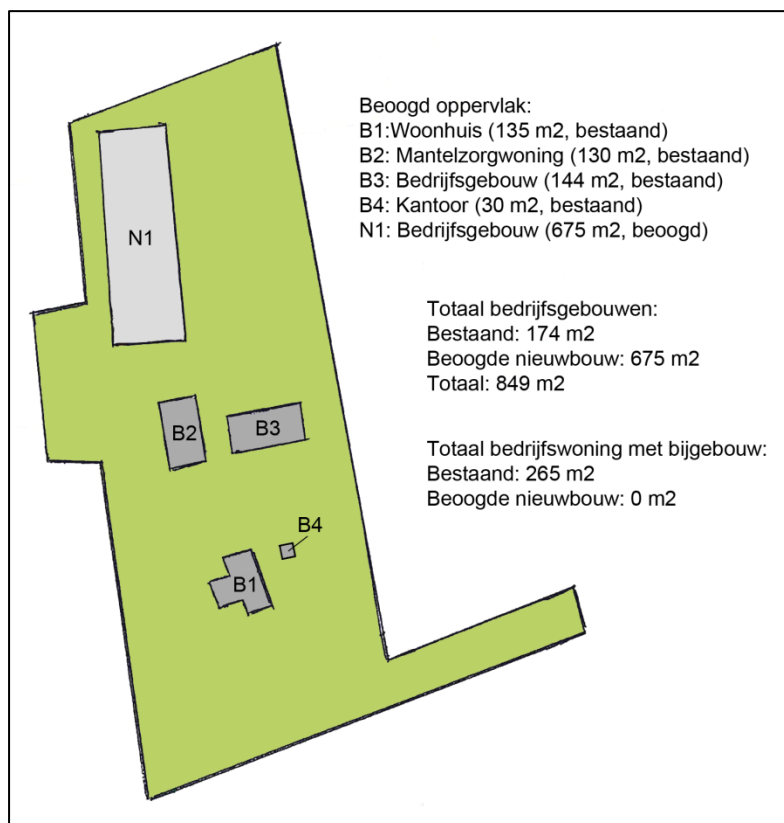
De beschikbare gebouwoppervlakte kan dan efficiënter worden benut en bovendien kan de nieuw gebouwde loods veel langer mee dan de oude bebouwing. In de afbeeldingen op de volgende pagina's is weergegeven welke bestaande gebouwen gesloopt dienen te worden en wat de beoogde locatie is van het te realiseren bedrijfsgebouw. De oppervlakten van alle gebouwen zijn eveneens op de afbeelding weergegeven. Na voltooiing van het project neemt de totale oppervlakte bedrijfsbebouwing met 11 m² toe. De beoogde indeling van dit bedrijfsgebouw is in bijlage 1 weergegeven.

Omdat een bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar wordt vastgesteld, dient er ook nagedacht te worden over mogelijke ontwikkelingen die zich in deze periode voordoen. Van Emmen VOF heeft in de afgelopen jaren een groei gekend. De verwachting is dat deze groei in de komende 10 jaar voortgezet zal worden. Initiatiefnemer verwacht dat het op den duur noodzakelijk is om nogmaals een nieuwe loods (ongeveer 700 m²) te realiseren. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken dient deze toekomstige ontwikkeling nu al vastgelegd te worden.

De beoogde bebouwde oppervlakte van de locatie is door beide nieuw te realiseren loodsen maximaal 711 m² groter dan de bestaande bebouwde oppervlakte. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan, waarin de bestemmingswijziging wordt opgenomen, is echter de bestaande bebouwingsoppervlakte maatgevend. Wil men een grotere bebouwingsoppervlakte, dan dient de locatie te worden voorzien van een aanduiding met daarop de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte. Om de beoogde bebouwingsoppervlakte toe te staan zal de locatie een aanduiding krijgen met daarop maximaal 1550 m² toegestane bedrijfsbebouwing. Deze maatvoering is een som van alle bedrijfsgebouwen die blijven staan en de bovengenoemde beoogde loodsen.



Figuur 6 Huidige situatie met daarop de te slopen bebouwing



Figuur 7 Beoogde situatie met de nieuw te realiseren loods

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het geldende beleid en de relevante regelgeving beschreven die betrekking hebben op onderhavig plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Deze aspecten zullen in de volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde komen.

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden.

Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van

provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Planspecifiek

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt in een radarverstoringsgebied (Volkel), waardoor voldaan moet worden aan de regels die voor dat gebied gelden. Er geldt een maximale bouwhoogte (voor bijvoorbeeld windturbines) van 114 meter. Door de bij de bestemming "Bedrijf" horende maximaal voorkomende bouwhoogte van 12 meter (voor bouwwerken geen gebouw zijnde) is gewaarborgd dat de grens van 114 meter hoogte niet wordt overschreden.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Omdat in onderhavig bestemmingsplan sprake is van een bedrijfsbestemming dat voorziet in de vestiging van maximaal één zelfstandig bedrijf (dus geen bedrijventerrein) is geen sprake van stedelijke ontwikkeling. Een afweging volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening is in werking getreden per 19 maart 2014. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied'. Dit gebied ligt buiten de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

In het 'landelijk gebied' wil de provincie het volgende bereiken:

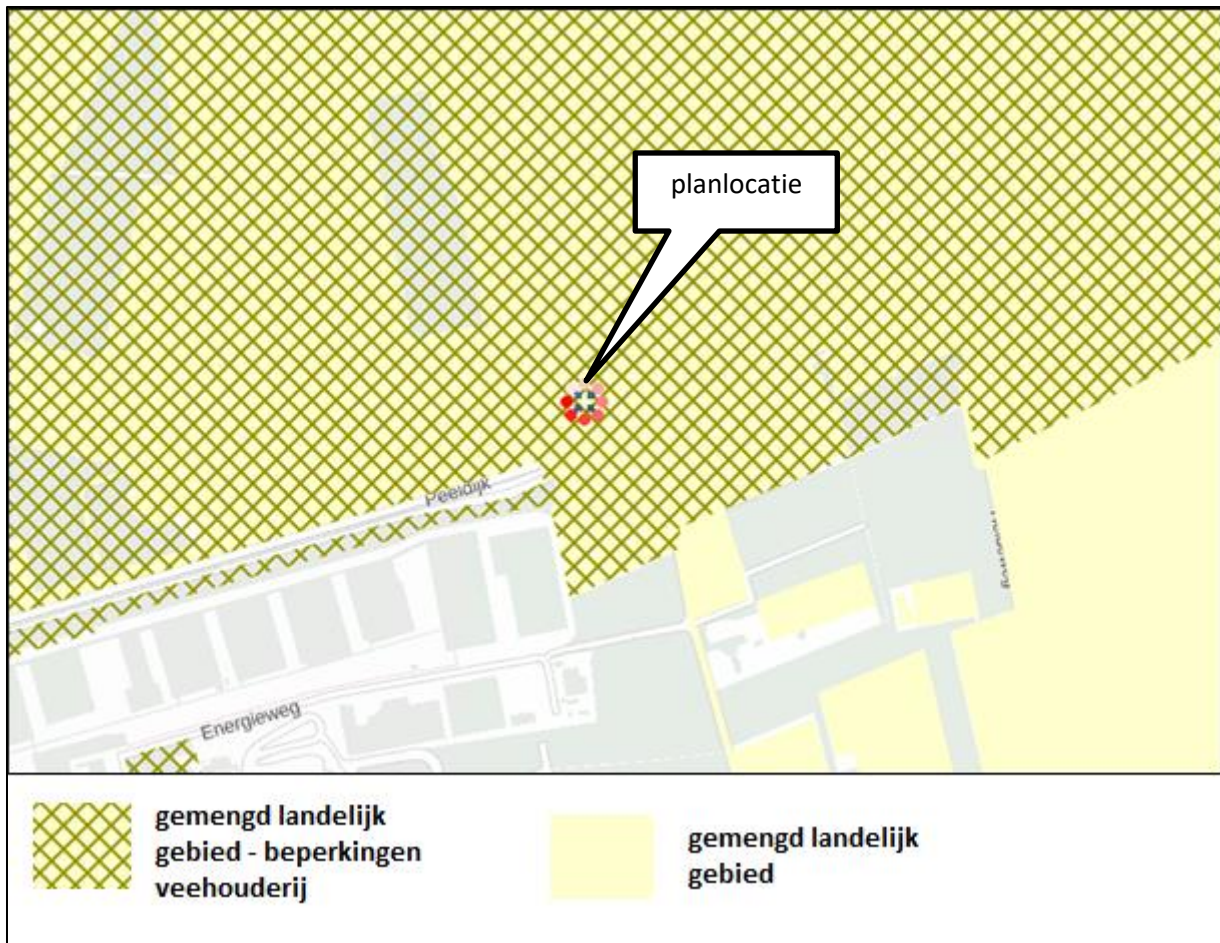
1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap

Onderhavig plan voorziet in het voortzetten van een agrarisch technisch hulpbedrijf. De voorgenomen situatie (gebruik in lijn met de bestemming) is daarbij duurzamer dan de huidige situatie van gedoogd strijdig grondgebruik. Bij de huidige gedoogconstructie is immers nog altijd sprake van strijdig gebruik. Grondgebruik in lijn met het bestemmingsplan is juridisch gezien sterker verankerd en daardoor duurzamer. Bovendien draagt het bedrijf bij aan de breed georiënteerde plattelandseconomie door in een van de niches van de agricultuursector (watervoorzieningen) te opereren. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan in lijn is met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op dit moment geldt de Verordening Ruimte Noord Brabant (versie 07-06-2017). De projectlocatie is gelegen binnen de structuur "Gemengd landelijk gebied" Ook is de aanduiding "beperkingen veehouderij" van toepassing.

Omdat het bedrijf geen veehouderij betreft, levert deze aanduiding geen beperkingen op voor het initiatief.



Figuur 8 De planlocatie in de Verordening Ruimte (Bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

In Artikel 7.10, lid 1 van de Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie. Dit onder een aantal voorwaarden, die ook in het bestemmingsplan Buitengebied zijn verwerkt. De omschakeling is mogelijk mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt; *De totale omvang van het bouwperceel wordt 7712 vierkante meter. Om dit in het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk te maken kan een beroep gedaan worden op artikel 7.11 eerste lid, waarmee de vestiging van een agrarisch –technisch hulpbedrijf met een omvang van maximaal 1,5 hectare kan worden toegestaan. De beoogde 7712 vierkante meter valt hier ruim binnen.*
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1; *Van Emmen VOF is een bedrijf dat een bijdrage levert aan de lokale plattelandseconomie door in een van de niches van de agricultuursector (watervoorzieningen) te opereren. De kernfunctie van de locatie (opslag en reparatie van machines) verzet zich niet tegen de kwaliteiten van het gebied.*

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt; *De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Zie paragraaf 2.2.1.*
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger; *De activiteiten op de locatie bestaan uit de opslag en reparatie van machines en voertuigen van het putontwikkelings- en regeneratiebedrijf. Deze activiteit wordt niet benoemd in de VNG-brochure, maar vertoont te meeste overeenkomsten met opslag en reparatie van voertuigen en apparatuur. Dit betreft een categorie 2 bedrijf.*
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven; *Dit is niet het geval.*
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie; *Dit is niet het geval.*
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 vierkante meter; *Dit is niet het geval.*
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang; *De nieuw te realiseren loods biedt voldoende ruimte voor het huidige machine- en voertuigenbestand van het bedrijf. Het beoogde bouwvlak biedt voldoende ruimte om in de toekomst eventuele uitbreidingen te kunnen opvangen. Hier wordt in paragraaf 2.2.1 rekening mee gehouden.*
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling. *Dit is niet het geval.*

Om te kunnen afwijken van het gestelde in het eerste lid van dit artikel wordt een beroep gedaan op artikel 7.11 eerste lid van de verordening. Dat lid stelt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf met een maximaal bouwvlak van 1,5 hectare. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is sprake van een agrarisch-technisch hulpbedrijf omdat het een loonwerkbedrijf betreft, die diensten levert in de vorm van het ontwikkelen en onderhouden van waterwinputten. De behoefte voor een waterwinput is het grootst bij agrarische bedrijven, waardoor de werkzaamheden in hoofdzaak worden uitgevoerd voor agrarische bedrijven.

Een belangrijk onderdeel van de verordening is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Zie daarvoor paragraaf 4.1.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemert-Bakel

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

De structuurvisie bevat de volgende gemeentelijke doelstellingen en ambities:

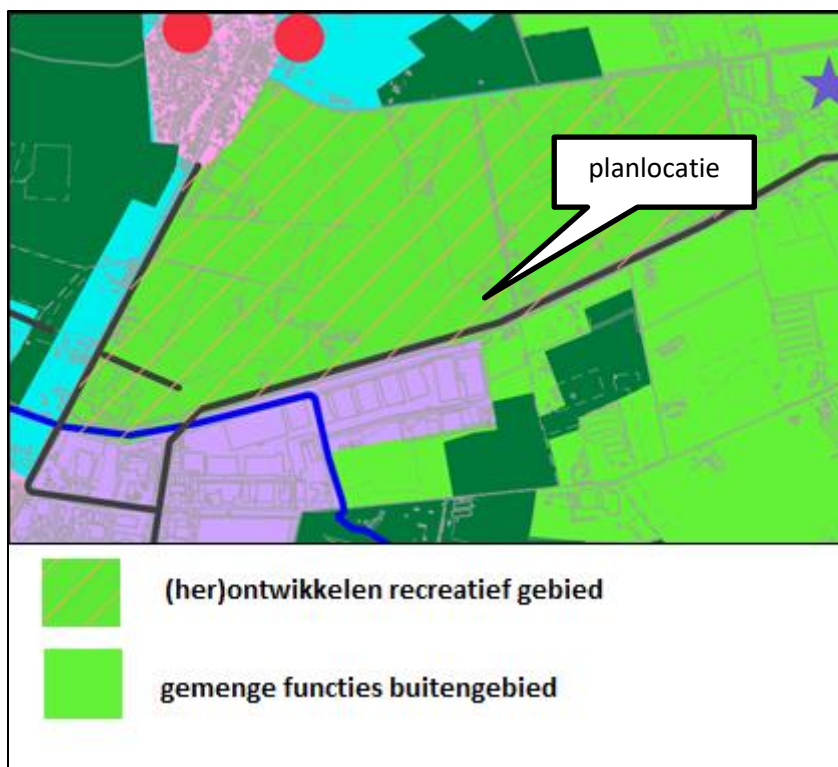
- op het gebied van bodem en water blijft de gemeente inzetten op een gezond waterklimaat. Concreet betekent dit het herstel van wijstgebieden en hydrologisch neutraal bouwen;
- daarnaast zal de gemeente het watersysteem blijven herstellen, door onder andere meer water vast te houden in de bovenlopen van de beken;
- een gezond waterklimaat kan gekoppeld worden aan de doelstelling om natuurgebieden te verbinden, omdat de ecologische verbindingzones die de gemeente aan gaat leggen, 'natte' verbindingzones zijn. Een ander doel op het gebied van natuur en landschap is het stimuleren van natuureducatie, van, met en door vrijwilligers;
- cultuurhistorie is van belang. De gemeente zal aan de slag gaan met het versterken van oude gehuchten. Ook de dorpsranden zal de gemeente blijven versterken door eigentijdse rafelranden toe te passen;
- het aantal inwoners van de gemeente zal over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen;
- voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon-en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap;
- de gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de agrarische sector. De gemeente wil bedrijven zich verder laten ontwikkelen in de landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden mits zij duurzaam ondernemen;
- er komen meer bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Op het gebied van recreatie is het doel om alle mogelijkheden te bundelen. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap;
- er wordt in rap tempo werk gemaakt van de plannen en aanleg van de wegenruit om Eindhoven, het vierbaans maken van de verbinding Helmond-Veghel en de aanleg van de Noord-Om tussen

Gemert en Handel. Dit betekent dat Eindhoven, Helmond, Veghel en Uden in reistijd dichterbij komen liggen. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Peelregio wordt groter;

- een helder milieubeleid helpt om vat te krijgen op de plannen die van invloed zijn op de leefomgevingskwaliteit. De gemeente gaat zorgen dat milieuaspecten en duurzaamheidsaspecten in een vroegtijdig stadium in planprocessen worden meegenomen;
- de gemeente werkt samen met de sociale partners en het bedrijfsleven, om de gezonde en kwalitatief goede leef- en werkomgevingen in te richten en vraaggerichte voorzieningen op peil te houden.

Onderhavig plan draagt bij aan de doelstelling om ondernemers ruimte te bieden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de “Visie Bedrijventerreinen” van de gemeente Gemert-Bakel. In deze visie is het uitgangspunt dat bedrijven in Gemert-Bakel gevestigd kunnen blijven en zich ook kunnen blijven ontwikkelen. De regie op bedrijfsontwikkelingen in het buitengebied vraagt om maatwerk. In het beleid voor het buitengebied wordt bedrijvigheid meestal beschouwd als een gegeven situatie waarop terughoudend beleid wordt gevoerd. Het belangrijkste regie instrumentarium daarvoor is het bestemmingsplan Buitengebied. In onderhavige situatie sprake is van een bestaand bedrijf, dat zich wil blijven ontwikkelen op de huidige locatie.

Op de verbeelding bij de Structuurvisie valt de locatie binnen de aanduiding ‘gemengde functies buitengebied’ (lichtgroen op de onderstaande kaart). Bovendien is de aanduiding ‘(her)ontwikkelen recreatief gebied’ van toepassing (diagonale lijnen). Het initiatief past binnen de doelstellingen van de aanduiding ‘gemengde functies buitengebied’. De aanduiding ‘(her)ontwikkelen recreatief gebied’ verleent in eerste instantie voorrang aan recreatieve ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling is niet als recreatief te beschrijven, maar de activiteiten die op de locatie plaatsvinden zullen eventuele toekomstige recreatieve ontwikkelingen elders niet verhinderen. Bovendien zijn in het verleden opgestelde plannen om de nabijgelegen recreatieplas uit te breiden in de richting van de planlocatie niet doorgezet, waardoor ruimte voor andere ontwikkelingen is ontstaan.



Figuur 9 Planlocatie in de Structuurvisie (Bron: Gemeente Gemert-Bakel)

3.3.2 Handreiking kwaliteitsverbetering landschap Gemert-Bakel

Zoals eerder vermeld zijn in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant regels vastgesteld die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De gemeente Gemert-Bakel heeft er voor gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en deze vervolgens onderdeel uit te laten zijn van het bestemmingsplan. Hiertoe heeft zij de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' opgesteld (versie 3, vastgesteld d.d. 20-02-2018). De uitgangspunten van dit beleid zijn gehanteerd in onderhavige casus. Afhankelijk van de impact op de omgeving wordt bepaald of artikel 3.2 van de Verordening ruimte van toepassing is.

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Het omschakelen naar een agrarisch verwant bedrijf valt onder categorie 2. Voor onderhavig project wordt dus een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap verlangd.

Om te komen tot een richtlijn voor de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Gemert-Bakel gekozen voor de methodiek waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de 'rode' ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waarde stijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waarde stijging.

Op basis van de bedragen in de bijlage van de gemeentelijke handreiking is onderstaande tabel opgesteld.

Oorspronkelijke waarde	€	m²	
Agrarisch	5	4801	€ 24.005
Wonen (1 ^e 1000 m ²)	100	1000	€ 100.000
Wonen (vanaf 1000 m ²)	70	2223	€ 155.610
<i>Totaal</i>		<i>8024</i>	<i>€ 279.615</i>
Nieuwe waarde			
Bedrijf - Specifieke vorm van agrarisch-Agrarisch verwant	25	8024	€ 200.600
<i>Totaal</i>		<i>8024</i>	<i>€ 200.600</i>
Waardeverandering			€ -79.015
Investering 20% waardevermeerdering			Geen investering ivm vermindering waarde

In de berekening is te zien dat er sprake is van een waardevermindering van de grond. Op basis van de handreiking wordt daardoor geen extra investering in de kwaliteitsverbetering verlangd. Wat wel blijft staan is de eis dat 20% van het bouwvlak gebruikt dient te worden voor landschappelijke inpassing. In paragraaf 4.1 wordt dit aspect verder uitgewerkt.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De beoogde ontwikkeling in lijn te zijn met het gestelde in het “Beeldkwaliteitsplan Buitengebied – Gemeente Gemert-Bakel”. Deze visie heeft als doel om de beeldkwaliteit in het buitengebied hoog te houden en stelt toetsingskaders voor ontwikkelingen en landschappelijke inpassing. Een van de veelvoorkomende ontwikkelingen die in de visie worden behandeld is het vergroten van de schaal van (agrarische) bedrijven. Een goede landschappelijke inpassing is daarbij van belang om te voorkomen dat de ontwikkelingen steeds zichtbaarder worden. Ook kwaliteitsverbetering komt in de visie aan bod. Er wordt daarbij ingezet op de richtlijn dat een goede kwaliteitsverbetering zoveel mogelijk op de locatie zelf moet plaatsvinden.

In het beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt tussen een drietal landschapstypen:

- Het peelontginningenlandschap
- Het beekdallandschap
- Het kampenlandschap met oude akkers

Voor elk van deze landschapstypen wordt in de visie een beschrijving gegeven van de unieke en beeldbepalende aspecten van het landschap. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de randvoorwaarden die de omgeving met zich meebrengt en manieren waarop het initiatief in te passen is in het landschap.

Planspecifiek

Bij onderhavig project is sprake van schaalvergroting. Niet zozeer vanwege de (geringe) toename van bebouwd oppervlakte, maar door de omschakeling van veel kleine gebouwen naar een grote opslagloods met werkplaats. Het plangebied is gelegen in het landschapstype “Kampenlandschap met oude akkers”. Dit landschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van akkerbouw en veeteelt. Perceelsgrenzen in dit landschap werden van oudsher veelal aangeplant met rechte landschapselementen tegen wind en wildvraat. Dergelijke elementen zijn op de planlocatie nog steeds aanwezig en zullen door de ruimtelijke ontwikkeling niet aangetast worden.

De randvoorwaarden voor het “Kampenlandschap met oude akkers” bestaan uit het behouden van het kleinschalige, groene karakter van het landschap en het in stand houden van de grillige verkaveling. Bij dit landschap liggen kansen in het aanleggen van (kruidenrijk) akkerrandbeheer en het slopen van vervallen bedrijfsgebouwen. In onderhavig project is dit laatste het geval.

Hoewel er sprake is van een schaalvergroting van het bedrijf, is van het wegnemen van de kleinschaligheid in het gebied nauwelijks sprake. Het is niet de verwachting dat het bedrijf zelf veel groter wordt. De beoogde ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet past immers binnen hetzelfde bouwvlak als ten tijde van de pluimveehouderij.

Het vervangen van de huidige gebouwen door de nieuw te realiseren loods resulteert in een toename van het bebouwingsoppervlak van 11 m². De bestaande perceelgrenzen worden niet aangetast en doordat in het midden van het perceel wordt gebouwd (omringd door agrarische grond) wordt ook de grillige structuur van het landschap niet aangetast. De nieuwe loods wordt bovendien gerealiseerd op een locatie waarbij al sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Op het perceel van de initiatiefnemer zijn, onder andere, houtwallen, bomenrijen, bomengroepen en kruidenrijke akkerranden te onderscheiden. De omliggende knip- en scheerhaar zorgt samen met bovengenoemde landschapselementen voor een besloten uitstraling. De inrichting van het erf voldoet hiermee aan de randvoorwaarden uit de visie.

Voor wat betreft het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw is er sprake van een eenvoudige, rechthoekige opzet van het gebouw. Er is sprake van slechts één bouwlaag met kap en het geheel heeft een symmetrische vorm. Om in pandig manoeuvreren met de (hogere) bedrijfsvoertuigen van het bedrijf van initiatiefnemer is er voor gekozen om af te wijken van de standaard dakgevelverhouding van 2:1. Een verhouding van 1:1 is noodzakelijk om de goot op een praktische hoogte te kunnen bouwen, zonder dat de nokhoogte boven de maximale bouwhoogte uitkomt. De rijkelijk aanwezige landschapselementen op het perceel zorgen er echter voor dat deze afwijking geen beeldbepalende effecten op het landschap heeft.

3.3.4 Conclusie

Op basis van de bovengenoemde aspecten is te concluderen dat het initiatief kan voldoen aan de voorwaarden die in het gemeentelijk beleid worden gesteld. Het initiatief past derhalve binnen dit beleid.

4. Uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Landschappelijke inpassing

Eén van de randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling is dat de wijziging van de bestemming gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie. Hierbij is de 'Handreiking kwaliteitsverbetering landschap' van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing.

In paragraaf 3.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is middels een berekening aangetoond dat naast een goede landschappelijke inpassing van 20% van het bouwvlak, geen extra investering wordt verlangd.

Landschappelijke inpassing

Het bestaande terrein is al grotendeels omzoomd met groene elementen in de vorm van heggen, kruidenrijke zoom, boomelementen en een poel. Deze zullen behouden blijven. Uit onderstaande berekening blijkt dat wordt voldaan aan de eis dat 20% van het bouwvlak gebruikt dient te worden voor een goede landschappelijke inpassing.

Inrichting van het bouwvlak	Oppervlakte	Percentage van het bouwvlak
(Bedrijfs)bebouwing, erfverharding en onverhard erf	6962m ²	77.3%
Landschappelijke inpassing	1750 m ²	22.7%
Totaal	7712 m²	100%

Op afbeelding 10 op de volgende pagina wordt het inrichtingsplan weergegeven. Deze is ook in bijlage 2 opgenomen.

Erfinrichtingsplan Peeldijk 32 Gemert

t.b.v. omschakeling naar Bedrijf



Figuur 10 Erfinrichtingsplan van het bouwvlak

4.2 Flora en Fauna

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten, zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden.

Op de planlocatie is een quick scan ecologische waarden uitgevoerd door Els en Linde B.V. te Hilversum. Het rapport van dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. De planlocatie is niet gelegen in of nabij Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Ook is er geen sprake van de emissie van stoffen die schadelijk zijn voor dergelijke gebieden. Op dit aspect zijn geen belemmeringen te verwachten.

Tijdens de quick scan is in het plangebied de aanwezigheid van de huismus vastgesteld. Dit is een van de beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Het zonder meer realiseren van het project zou daardoor een overtreding zijn op de verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 Wnb, die in essentie stellen dat het verboden is om het leefgebied van een beschermde diersoort te verstoren.

Om onderhavige ontwikkeling toch te kunnen realiseren bestaat de mogelijkheid om een ontheffing op het verbod aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Het is echter ook mogelijk om de huismus op een natuurlijke manier te helpen aan een nieuwe nestplaats, waardoor het project uitgevoerd kan worden zonder dat er sprake is van een overtreding op de verbodsbepalingen in Wnb hoofdstuk 3. Bovendien is deze oplossing beter voor de huismus omdat deze niet in zijn nestplaats verstoord wordt. Initiatiefnemer kiest voor deze optie. Dit kan worden gerealiseerd door te werken volgens een ecologisch werkprotocol. Een dergelijk protocol is voor de planlocatie opgesteld. Hierdoor is niet langer sprake van een overtreding op de verbodsbepalingen en is dus een ontheffing niet nodig.

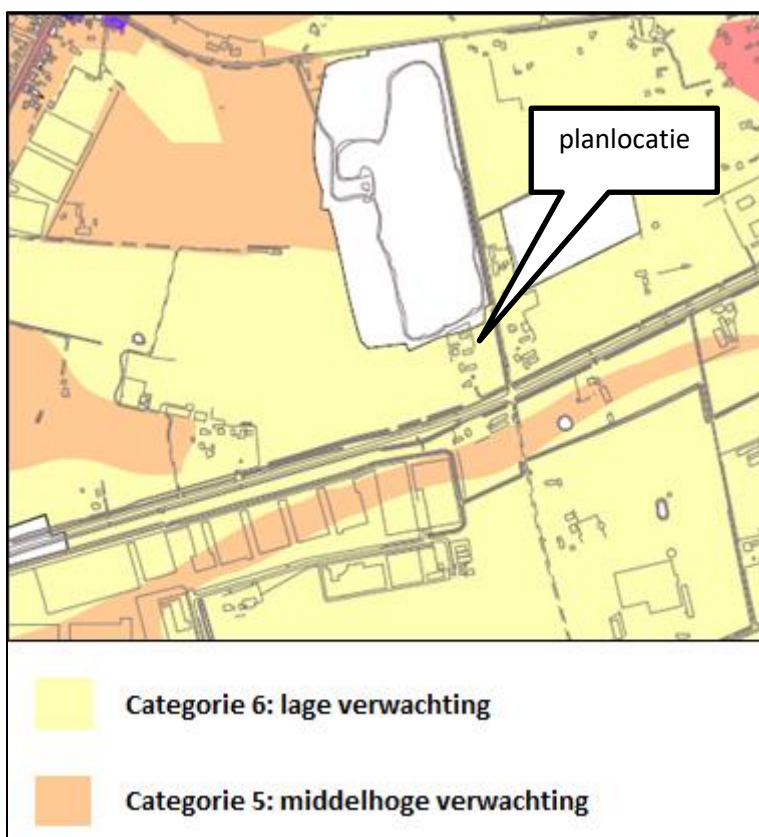
Conclusie

Het aspect flora- en fauna levert geen belemmeringen op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden

4.3.1 Archeologie

Bij de aanvraag van een vergunning voor werkzaamheden waarbij de bodem geroerd gaat worden, zal bekeken worden óf er archeologisch onderzoek noodzakelijk is, en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om verantwoord met de archeologische resten om te gaan. Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart worden aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Voor elk van deze categorieën gelden verschillende kenmerken met betrekking tot de verwachte of vastgestelde archeologische waarden. Hoe hoger de archeologische verwachting, des te groter is de kans dat deze bij bodemingrepen aangetroffen worden.



Figuur 11 Uitsnede uit de Archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Gemert-Bakel)

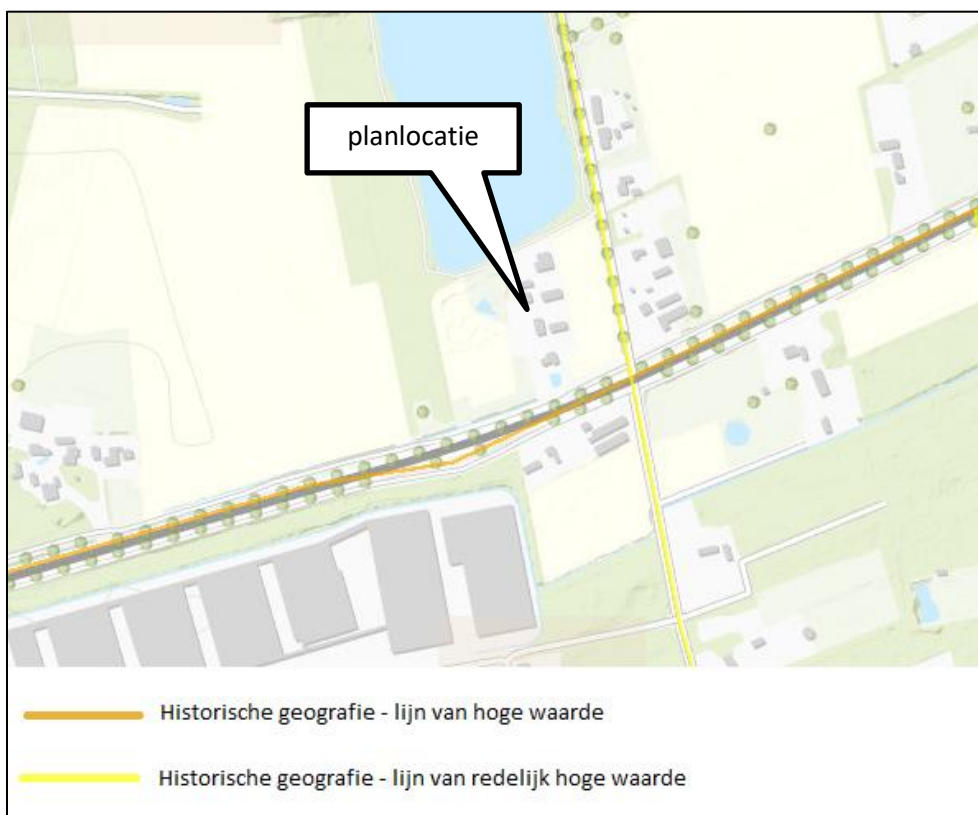
Peeldijk 32 ligt in een gebied dat is aangeduid als categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie. Alleen bij m.e.r.- en Tracéwetplichtige inrichtingsprojecten zal nader onderzoek worden verlangd. Onderhavig project m.e.r.- of Tracéwetplichtig, waardoor geen nader onderzoek nodig is.

4.3.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie wordt een steeds belangrijker aspect in de ruimtelijke ordening. Cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is verankerd in het Rijksbeleid in de vorm van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Uitgangspunt hierbij is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt gekeken naar de monumenten zelf, maar ook naar de omgeving waarin deze monumenten staan. Historische (zicht)lijnen en landschapskarakters spelen hierbij een rol.

Provinciaal niveau

Een belangrijk instrument om de cultuurhistorische waarden in beeld te brengen is de CultuurHistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede uit die kaart weergegeven.



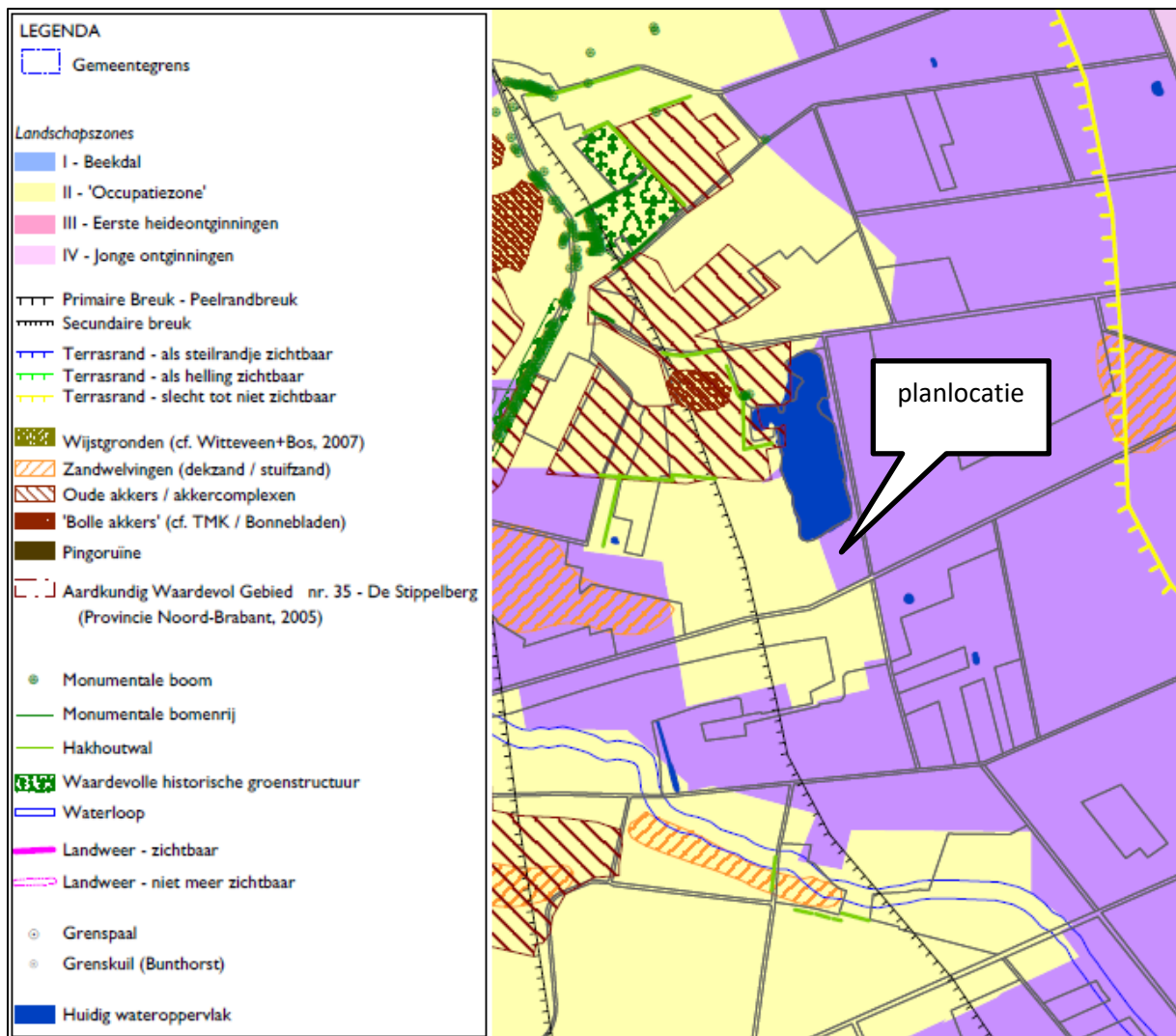
Figuur 12 Uitsnede van de CultuurHistorische Waardenkaart (CHW) (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Op de planlocatie is geen object gelegen met een waardevolle of monumentale status. Als men kijkt naar de directe omgeving, dan ziet men dat de Peeldijk op de kaart is aangegeven als een lijn van hoge waarde (oranje) en de Grintweg op de kaart een status als lijn van redelijk hoge waarde (geel) heeft. Beide lijnen geven de locaties van historische wegen aan en zijn daardoor waardevol. De wegen maakten deel uit van de historische infrastructuur van de Peelkern.

Het initiatief speelt zich enkel af op de planlocatie en zal dus geen direct effect hebben op de omliggende waardevolle lijnen. Er is sprake van een nieuwbouw op enkele tientallen meters van de lijnen, maar deze wordt landschappelijk voldoende ingepast. De directe omgeving van de lijnen zal dus zo minimaal mogelijk worden verstoord door de ruimtelijke ontwikkeling.

Gemeentelijk niveau

Ook de gemeente Gemert-Bakel kent een cultuurhistorische kaart. Uit deze kaart is hieronder een uitsnede weergegeven.



Figuur 13 Uitsnede uit de erfgoedkaart van de gemeente Gemert-Bakel (Bron: Gemeente Gemert-Bakel)

Uit de afbeelding komt naar voren dat de planlocatie ligt op het grensgebied van de landschapszones "Occupatiezone" en "Eerste heideontginningen". Het beoogde bouwvlak ligt volledig in laatstgenoemde zone. Er zijn geen waardevolle objecten gelegen op de planlocatie waar, op basis van de gemeentelijke erfgoedkaart, in de planvorming rekening mee gehouden dient te worden.

In de notitie 'Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers (mei 2016)' wordt een omschrijving gegeven van de waarde van de diverse oude akkers in de gemeente. De planlocatie is niet gelegen op een oude akker en deze notitie is daarom ook niet van toepassing.

Conclusie cultuurhistorie

Geconcludeerd kan worden dat er geen waardevolle objecten op de planlocatie aanwezig zijn. Deze kunnen dan ook niet worden aangetast. Op dit aspect zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van de integrale herziening.

4.4 verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeersgeneratie

Het plangebied is direct gelegen aan de N272 en kent daardoor een goede ontsluitingsroute. Het bedrijfsverkeer betreft de locatie via een enkele bedrijfsinrit, die reeds aanwezig is. Hoewel de planlocatie op dit moment een woonbestemming heeft, is het bedrijf reeds actief op de locatie. Dit wordt door de gemeente gedoogd. De feitelijke verkeerskundige situatie verandert dus niet door de bestemmingswijziging.

Voor het aspect verkeersgeneratie is gekeken naar de normen volgens de CROW. Op basis van het gestelde in de "Parkeerbeleidsnota" van de gemeente Gemert- Bakel dient uit te worden gegaan van een niet-stedelijk gebied (adressendichtheid <500/km²). Bovendien ligt de locatie in het buitengebied. Het bedrijf kent weinig werknemers en nauwelijks bezoekers, waardoor uit is gegaan van de categorie "Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief". In deze categorie hanteert men een norm van maximaal 5.7 verkeersbewegingen/100 m² bvo/dag. Voor een gemiddelde werkdag moet dit getal met 1.33 worden vermenigvuldigd.

Op een gemiddelde werkdag zullen uit het bedrijf dus maximaal $5.7 \times 8.49 \times 1.33 = 64$ verkeersbewegingen voortkomen.

bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)									
Parkeerkcijfers (per 100 m ² bvo)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,3	0,8	0,5	1,0	0,6	1,1	0,8	1,3	5%
sterk stedelijk	0,4	0,9	0,5	1,0	0,7	1,2	0,8	1,3	
matig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
weinig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
niet stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
Opmerking Exclusief vrachtwagenparkeren									
Verkeersgeneratie (per 100 m ² bvo)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	2,2	3,9	2,7	4,4	3,2	4,9	3,9	5,7	5%
sterk stedelijk	2,4	4,1	3,0	4,7	3,6	5,3	3,9	5,7	
matig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
weinig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
niet stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
Opmerking Inclusief vrachtwagenverkeer									

Figuur 14 Kencijfers verkeersgeneratie voor arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (Bron: CROW)

Uit een opgave van de verkeersbewegingen van het bedrijf blijkt dat in de praktijk ruim onder deze norm gebleven zal worden. In een worst case scenario zal op een zeer drukke werkdag het erf maximaal betreden en verlaten worden door 10 vrachtwagens en 10 overige voertuigen (bussen, personenauto's). Dit komt neer op 40 verkeersbewegingen.

Tot slot is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de bestemmingswijziging. Het bedrijf is immers al 12 jaar actief op deze locatie.

4.4.2 Parkeren

Voor (nieuwe) bouwinitiatieven binnen de gemeente Gemert-Bakel geldt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. In de Parkeerbeleidsnota zijn hiervoor normen aangegeven. De norm wordt bepaald door de parkeerkencijfers toe te passen zoals deze gepubliceerd zijn door het CROW (huidige versie ASVV 2012), categorie 'niet stedelijk'.

Arbeidsextensieve bedrijven kennen een parkeernorm van 1,3 per 100 m² bvo. De gemeente heeft echter nieuw beleid in ontwikkeling, waarin deze norm naar beneden zal worden bijgesteld. De verwachting is dat dit beleid tijdens de planprocedure van het integrale bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het bedrijfsgebouw kent een vloeroppervlak van 849 m². Uitgaande van de huidige norm betekent dit dat er $8.49 \times 1.3 = 11$ parkeerplaatsen op eigen terrein vereist zijn. De ruimte daarvoor is meer dan voldoende beschikbaar.

4.5 Kabels en Leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect kabels en leidingen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, kinderopvang onderwijsinstellingen e.d.

VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In de VNG-brochure, die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Omgevingstype

Om de richtafstanden te bepalen moet eerst worden beoordeeld in welke omgevingstype de planlocatie zich bevindt. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De onderstaande tabel bevat richtafstanden voor bedrijvigheid in de te onderscheiden milieucategorieën en omgevingstypen.

Tabel 2: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Afstanden in meters	
	<i>Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied</i>	<i>Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied</i>
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	2.000	1.000

Volgens de VNG-brochure is een gemengd gebied een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geconcludeerd kan worden dat de omgeving Peeldijk als gemengd gebied kan worden geclassificeerd vanwege de aanwezige menging met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Het bedrijf voert werkzaamheden uit aan waterwinputten op locatie. De activiteiten van het bedrijf op de bedrijfslocatie omvat daardoor enkel de opslag en reparatie van machines. De bedrijfsactiviteiten vallen daardoor in categorie 2.

In een rustige woonwijk en rustig buitengebied geldt bij deze categorie een richtafstand van 30 meter. Voor gemengd buitengebied geldt een richtafstand van 10 meter. Omdat de planlocatie in gemengd buitengebied ligt dient dus laatstgenoemde richtafstand van 10 meter te worden aangehouden. Het dichtstbijzijnde gevoelig object in de omgeving is op dit moment de woning aan de Grintweg 7. De afstand van het bouwvlak tot de woning bedraagt 75 meter. Deze afstand is ruim voldoende.

De richtafstanden gelden ook andersom. Dit betekent dat de woning op de planlocatie ook een bepaalde afstand tot een bedrijf in de omgeving moet hebben. In onderhavig project is echter sprake van een reeds bestaande woning. Het betreft een burgerwoning met een woonbestemming, die vanwege de bestemmingswijziging naar "bedrijf" in gebruik wordt genomen als bedrijfswoning. De feitelijke woning bestaat reeds tientallen jaren.

Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving is gelegen aan de Grintweg 7. Op deze locatie is een groothandel in Akkerbouwproducten gevestigd. Deze activiteit valt onder milieucategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand van de inrichting tot aan de bedrijfswoning van de planlocatie bedraagt 100 meter. De planregels van de integrale herziening van het bestemmingsplan laten enkel bestaande bedrijven op deze locatie toe.

Aan de overzijde van de Peeldijk is de grens van het bedrijventerrein Wolfsveld gelegen. Op een afstand van 130 meter van de woning is een locatie gelegen met de bestemming Bedrijf -2 (Bestemmingsplan Wolfsveld 2010). De planregels voor deze locatie laten een milieucategorie van maximaal 3.2 toe. Voor deze categorie staat in gemengd gebied een richtafstand van 50 meter. De bedrijfswoning is dus niet gelegen binnen de richtafstand van dit bedrijf.

Op dit aspect zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van het integrale bestemmingsplan.

4.7 Bodem

Op de planlocatie is door Terra Milieu een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Middels een vooronderzoek (NEN 5725) is een onderzoeksstrategie bepaald. Het doel van het onderzoek is daarbij om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Op basis van het vooronderzoek is de locatie als onverdacht beschouwd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek is echter naar voren gekomen dat er sprake is van verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden van verschillende stoffen. De verhogingen zijn minimaal en geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Dergelijke verhogingen worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar de beoogde ontwikkeling.

Op het terrein is een bovenlaag van menggranulaat aanwezig. Deze laag is schoon en voorzien van de benodigde certificaten. Op het perceel zijn echter diverse gebouwen aanwezig met een asbestverdachte dakbedekking. Omdat deze gebouwen niet voorzien zijn van een dakgoot, bestaat de kans dat bij regenval onbedoeld asbestverontreiniging in de bodem terecht is gekomen. Om dit vast te kunnen stellen is een asbest in bodemonderzoek (conform NEN 5707) uitgevoerd. Het onderzoek is als zijnde een regendrup onderzoek uitgevoerd. Er zijn diverse monsters genomen en deze monsters zijn geanalyseerd. Hoewel de analyseresultaten aantonen dat er asbest in de grond aanwezig is, is de concentratie vele malen lager dan de interventiewaarde van 100 mg/kg/ds. Bij concentraties onder deze interventiewaarden zijn geen bezwaren voor de geplande werkzaamheden op de locatie.

Het verkennend bodemonderzoek en het asbest in bodemonderzoek zijn bijgevoegd in bijlage 4.

Conclusie

Voor het aspect bodem kan geconcludeerd worden dat sprake is van voldoende kwaliteit van de bodem om de geplande ontwikkeling toe te laten. Er zijn voor dit aspect dan ook geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.8 Water

Het aspect water dient eveneens belicht te worden in een ruimtelijke onderbouwing. Water kent een belangrijke plek in onze samenleving. Vanuit diverse overheidslagen is beleid opgesteld met betrekking tot de waterhuishouding. Dit beleid kan betrekking hebben op zowel de kwaliteit van water (zoals afvalwater en verontreiniging) als de kwantiteit van water (zoals waterafvoer en irrigatie).

Voor onderhavig project is enkel sprake van een verandering die invloed heeft op de kwantiteit van het water. Het bedrijf is immers reeds gevestigd, waardoor er geen veranderingen aan de bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden. Het bedrijf zal op dezelfde manier met afvalwater om blijven gaan en van verontreiniging is geen sprake. Verwacht wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen

invloed heeft op de kwaliteit van het water. Het totaal aan verhard oppervlak zal echter wel toenemen, waardoor het van belang is om naar de waterkwantiteit te kijken. Het beleid van de waterbeheerder is voor dit aspect van toepassing.

De waterbeheerder voor het plangebied is het waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert voor in haar beleid het principe "hergebruik-infiltratie-buffering en afvoer". Vasthouden (en hergebruik) wil zeggen zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk hemelwater te hergebruiken, oppervlaktewater te creëren of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlaktewater. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Het waterschap stelt in artikel 3.6 van de Keur dat men niet zomaar hemelwater, dat op toegenomen verhard oppervlak neerslaat, mag afvoeren naar oppervlaktewater. Als de toename van verhard oppervlak boven de grenswaarde van 2000 m² uitkomt, is de eigenaar van de grond verplicht maatregelen te nemen ten behoeve van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Blijft de toename onder de grenswaarde, dan is op basis van artikel 15.1 van de Algemene Regels geen compensatie nodig.

Oppervlakten	Vigerend en bestaand m ²	Toekomstig m ²
Daken	1103	1114
Terreinverharding	467	5136
Totaal	1570	6250

In de huidige situatie is sprake van ca. 1570 m² aan verharding en dakvlak. De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een maximale verharding tot 6250m². Dit is een toename van 4680 m², waardoor het noodzakelijk is om extra voorzieningen te treffen voor de afwikkeling van hemelwater.

In artikel 15 van de algemene regels wordt de volgende formule gegeven voor het berekenen van de benodigde bergingscapaciteit:

$$\text{Benodigde capaciteit} = \text{Toename verharding} \times \text{Correctiefactor} \times 0.06$$

Volgens de kaart bij de Algemene Regels heeft de planlocatie een correctiefactor van 1, waardoor de benodigde bergingscapaciteit volgt uit de volgende berekening:

$$4680 \times 1 \times 0.06 = 280.8 \text{ m}^3$$

Infiltratievoorzieningen

De planlocatie beschikt over een tweetal waterlichamen die dienst kunnen doen als infiltratievoorziening. Aan de zuidzijde van het bouwvlak is een vijver met een oppervlakte van ongeveer 125 m² gelegen. Ten westen van het bouwvlak is eveneens een vijver aanwezig met een oppervlakte van ongeveer 175 m². Beide vijvers hebben een gemiddelde diepte van meer dan een meter, waardoor de benodigde bergingscapaciteit in deze vijvers gevonden kan worden. Om daadwerkelijk gebruik als infiltratievoorziening te kunnen bewerkstelligen dient een afvoer van het verharde oppervlak naar de vijvers te worden gebracht. Dit wordt gerealiseerd middels greppels.

Op figuur 15 zijn de locaties van de vijvers aangegeven.



Figuur 15 De locaties van de infiltratievoorzieningen

4.9 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Wegverkeerslawaai

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden of het voorgenomen realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder.

In dit geval is geen sprake van het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen; de bedrijfswoning die kan worden gebouwd bestaat in de huidige situatie al.

Industrielawaai

Bij de woning dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat terwijl verder het nieuwbouwplan geen belemmering mag vormen voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving van

de locatie. In paragraaf 4.6 is onderbouwd dat de woning niet binnen de invloedzone zit van de dichtst bij gelegen bedrijven, dus ook niet in termen van industrielawaai. Dit punt levert geen beperkingen op aan het woon- en leefklimaat ter plekke van het beoogde bedrijf en geen beperkingen in de mogelijkheden van omliggende bedrijven.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder 20 vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

Voor een niet-agrarisch bedrijf zijn, in tegenstelling tot een veehouderij, geen normen voor fijnstofemissie vastgesteld. De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de transportbewegingen. Op basis van de verkeersgegevens uit paragraaf 4.4.1. is de NIBM-tool ingevuld, die hieronder is weergegeven. Daarbij is een worst case scenario ingevoerd van een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de prognose en dat 50% van het verkeer vrachtwagenbewegingen betreft (dus 80 bewegingen per dag, waarvan 40 vrachtwagenbewegingen).

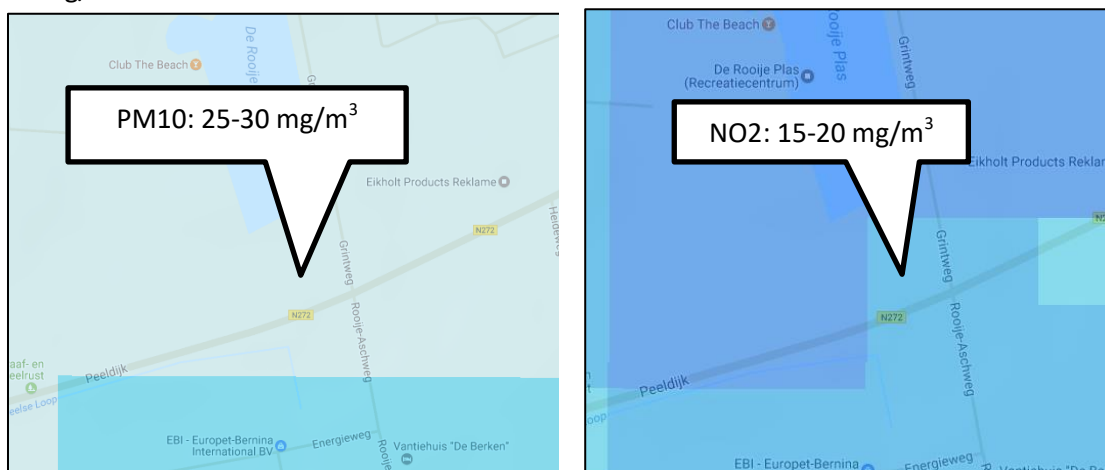
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
	Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	80
	Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,48
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16 Toepassing rekenmethode NIBM

De resultaten van de rekentool laten zien dat door de realisatie van dit plan geen sprake is van een significant negatief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse. Verdere toetsing ter plaatse hoeft derhalve niet plaats te vinden.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de concentratie PM10 ter plaatse circa 25-30 mg/m³ en is de hoogste concentratie NO₂ ter plaatse circa 15-20 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³.



Figuur 17 De achtergrondwaarden pm10 en NO₂ op de planlocatie (Bron: Luchtmeetnet)

Afgaande op de kaarten van het Luchtmeetnet is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.

Conclusie

Aan een goed woon- en leefklimaat kan voldaan worden. Het plan voldoet hiermee aan de in de Wet milieubeheer gestelde luchtkwaliteitsnormen.

4.11 Geur

De ruimtelijke ontwikkeling omvat geen realisering van geur emitterende objecten. Hierdoor valt te stellen dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een overbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving.

Omgekeerd dient wel gekeken te worden naar de geurbelasting van omliggende veehouderijen op de bedrijfswoning. Deze woning bestaat reeds lange tijd. Voor de geurbelasting op de bedrijfswoning spelen de "Verordening Geurhinder en veehouderij Gemeente Gemert-Bakel 2013" en de "Wet Geurhinder en Veehouderij" een rol.

Voorbelasting

Voor het aspect voorbelasting is gekeken naar veehouderijen in de omgeving. De dichtstbijzijnde veehouderij is op ongeveer 500 meter van het bedrijf gelegen. Binnen een straal van 500 tot 1000 meter van de bedrijfswoningen bevinden zich enkele varkenshouderijen en rundveehouderijen.

Een rundveehouderij kent in de “Wet Geurhinder en Veehouderij” een vaste afstand van 50 meter (buiten de bebouwde kom). De rundveehouderijen in de omgeving van de planlocatie zullen dus niet gehinderd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden voor wat betreft de voorbelasting op de bedrijfswoning.

Voor de varkenshouderijen in de omgeving is specifiek gekeken naar de dichtstbijzijnde varkenshouderij (gelegen aan de Peeldijk 43). Deze varkenshouderij kent de grootste geuremissie en de kortste afstand tot de bedrijfswoning. Het is dus aannemelijk dat dit bedrijf de grootste geurbelasting op de planlocatie heeft.

Om de voorbelasting van dit bedrijf op de planlocatie te berekenen is gebruik gemaakt van het programma V-stacks vergunning. Uitgangspositie is hierbij de brongegevens zoals deze opgenomen zijn in het Bestand Veehouderij Bedrijven van de provincie Noord-Brabant. Als toetspunt zijn diverse coördinaten ingevoerd aan de rand van het bestemmingsvlak, waaronder het dichtstbijzijnde punt van het bestemmingsvlak.

De resultaten van de berekening geven aan dat de hoogste belasting op één van de toetspunten 0,6 OU/m³ bedraagt. Dit valt ruim binnen de in de “Verordening Geurhinder en veehouderij Gemeente Gemert-Bakel 2013” vastgestelde norm van 5.0 OU/m³. De berekening is opgenomen in Bijlage 5.

Achtergrondbelasting

Voor het aspect achtergrondbelasting verwijst de “Verordening Geurhinder en veehouderij Gemeente Gemert-Bakel 2013” naar artikel 6 lid 1 van de wet. Daarin staat onder D vermeldt dat de achtergrondbelasting buiten concentratiegebieden, buiten de bebouwde kom niet hoger mag zijn dan 20,0 OU/m³. Op de onderstaande uitsnede van de achtergrondbelasting geurkaart van de gemeente Gemert-bakel is de planlocatie aangegeven.



Figuur 18 uitsnede uit de kaart Achtergrondbelasting Geur (Bron: Gemeente Gemert-Bakel)

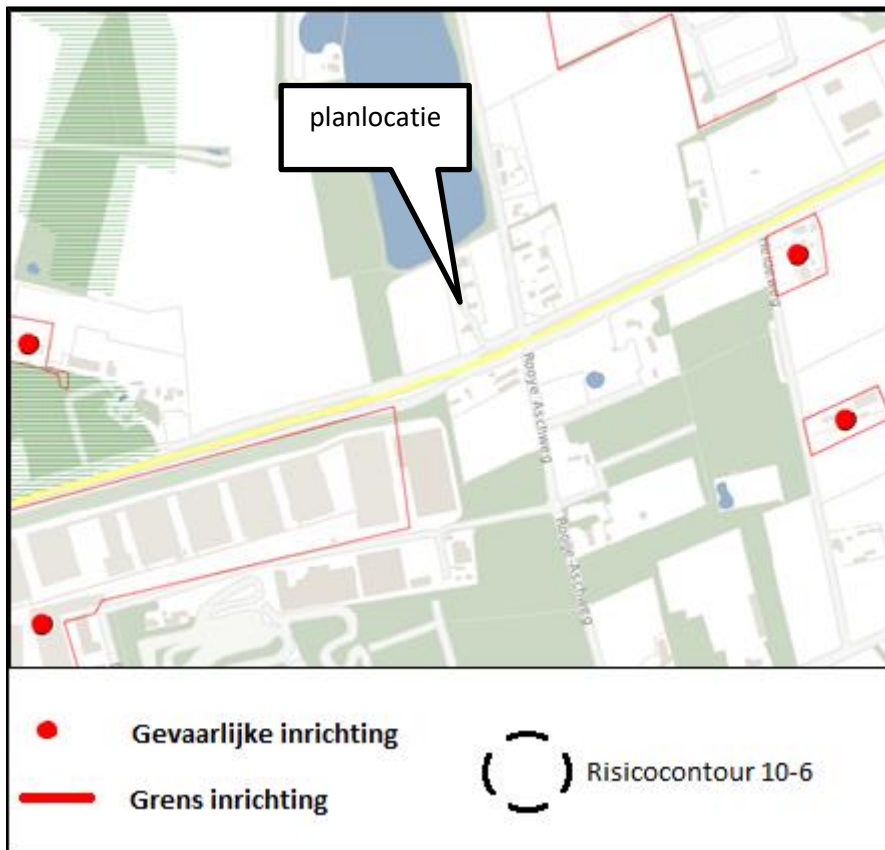
Op de afbeelding is te zien dat op de planlocatie een achtergrondbelasting tussen de 3 en 7 OU/m³ is. Dit valt ruim binnen de wettelijke kaders.

Conclusie

Voor het aspect geur zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van het integrale bestemmingsplan.

4.12 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht. Er is onderzocht of op en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.



Figuur 19 De planlocatie in de risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Bovenstaande figuur betreft een uitsnede van de risicokaart, die door de provincies wordt opgesteld en beheerd. Een belangrijke maatstaf om te kijken of een bepaalde locatie binnen een risicovolle zone valt is de zogenaamde 10-6 risicocontour. Binnen deze contour is de kans op overlijden van een persoon als direct gevolg van een ongeval in de inrichting 1 op een miljoen. De overheid beschouwt dit als een groot risico, waardoor wettelijk is vastgelegd dat geen kwetsbare objecten binnen deze contouren zijn toegestaan.

Op de risicokaart is te zien dat de planlocatie niet valt binnen de grens van een risicovolle zone. Er zijn een aantal inrichtingen in de directe omgeving waar volgens de risicokaart gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Ook de grenzen van deze inrichtingen zijn aangegeven. Er zijn geen gevaarlijke transportroutes gelegen in de omgeving van het plangebied. Indien voor een gevaarlijke inrichting of transportroute een veiligheidsafstand aangehouden dient te worden, is op de kaart een 10-6 contour aangegeven middels een onderbroken cirkel. Er zijn echter geen 10-6 contouren op de uitsnede gelegen. Te stellen valt dat de planlocatie niet gelegen is binnen de veiligheidsafstand van een gevaarlijke inrichting. Op dit aspect zijn dus geen belemmeringen vast te stellen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor dit plan wordt een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst opgesteld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is niet reëel te veronderstellen dat er zwaarwegende belangen van overheden of belanghebbenden spelen die het plan maatschappelijk gezien onuitvoerbaar maken.

De integrale herziening van het bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant. Gezien aard en omvang van de wijziging in deze ruimtelijke onderbouwing wordt geen separaat inspraaktraject doorlopen.

Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om de omgeving nader te informeren over de voorgenomen plannen.

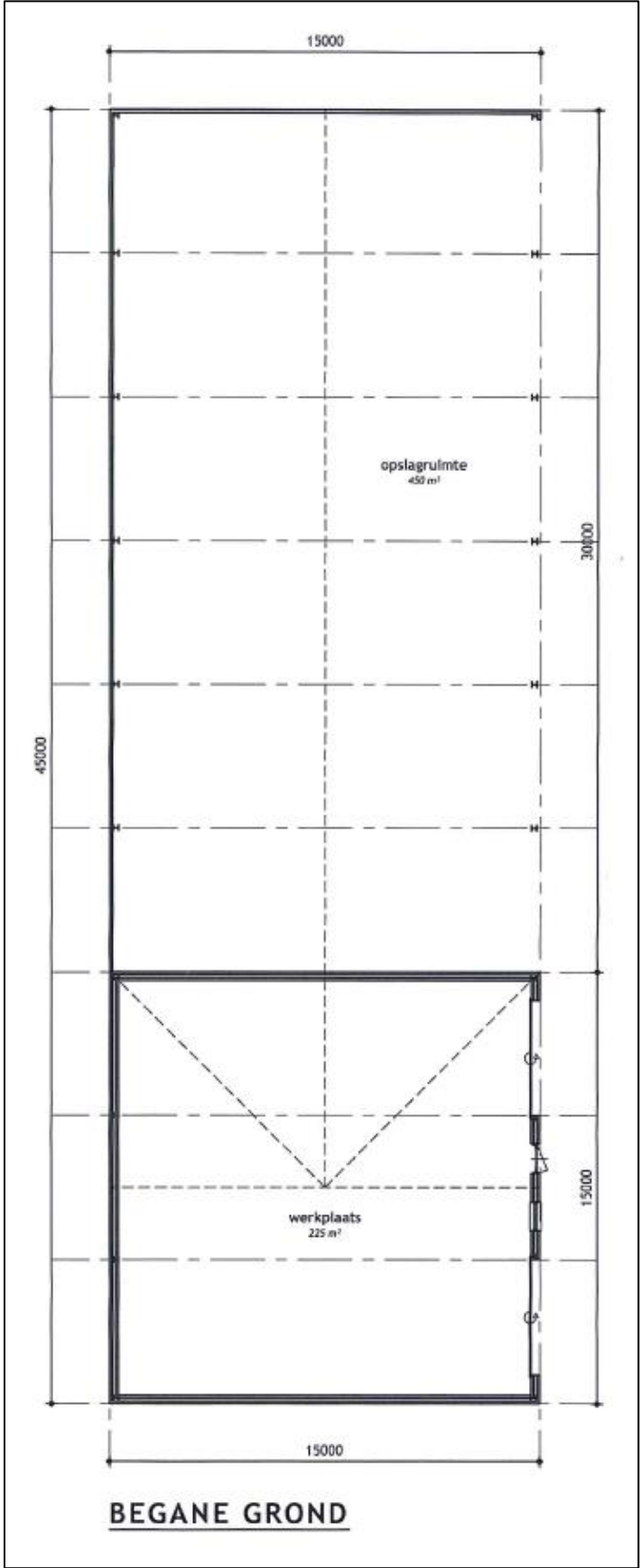
5.3 Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat met de wijziging van “Agrarisch” en “Wonen” naar “Agrarisch” en “Bedrijf” met de aanduiding “Specifieke vorm van agrarisch-Agrarisch verwant” ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van Van Emmen VOF aan de Peeldijk 32 in Handel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk beleid van de overheden verzet zich er niet tegen en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Bijlagenoverzicht

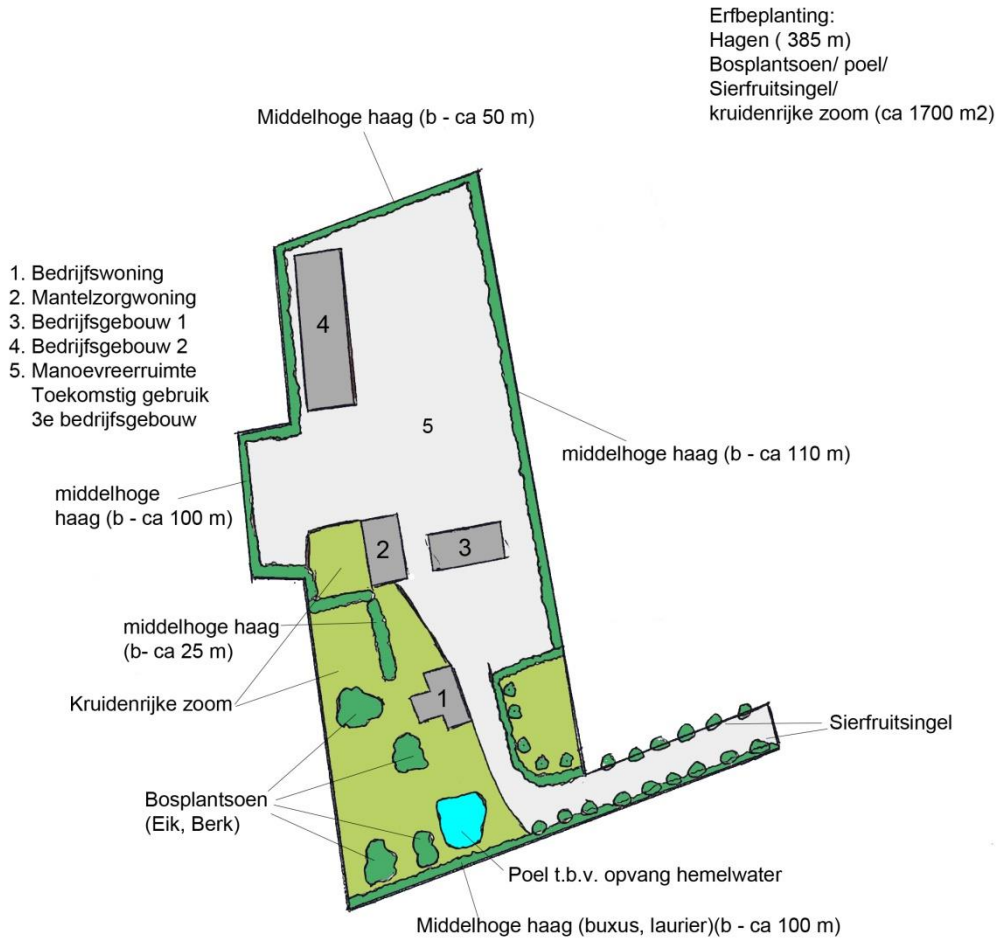
- Bijlage 1: Plattegrond en aanzichten nieuw te realiseren loods
- Bijlage 2: Berekening waardeverandering en erfinrichtingsplan
- Bijlage 3: Quick scan natuurwaarden
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek
- Bijlage 5: Geurberekening voorbelasting van Peeldijk 43

Bijlage 1. Plattegrond en aanzichten nieuw te realiseren loods



Erfinrichtingsplan Peeldijk 32 Gemert

t.b.v. omschakeling naar Bedrijf



Bijlage 3: Quick scan natuurwaarden

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek

Bijlage 5: Geurberekening voorbelasting van Peeldijk 43

Naam van de berekening: Berekening geurbelasting van Peeldijk 43

Gemaakt op: 2-05-2017 14:13:35

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Van Emmen, Peeldijk 32 Handel
(Voorbelasting Peeldijk 43)

Berekende ruwheid: 0,31 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Bron Peeldijk 43	178 845	398 198	3,0	3,5	0,50	4,00	9 039

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	toetspunt 1	178 433	398 095	5,0	0,6
3	toetspunt 2	178 392	398 085	5,0	0,5
4	toetspunt 3	178 358	398 216	5,0	0,4
5	toetspunt 4	178 365	398 096	5,0	0,4

