

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
MOLENWEG 14 BLADEL  
GEMEENTE BLADEL

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns & E. Cadée

oktober 2013



# INHOUD

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding  | 5         |
| 1.2 Plangebied  | 5         |
| 1.3 Doel  | 6         |
| 1.4 Geldend bestemmingsplan                                     | 6         |
| <b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>                                    | <b>7</b>  |
| 2.1 Ruimtelijke structuur                                       | 7         |
| 2.2 Functionele structuur                                       | 8         |
| <b>3. PLANBESCHRIJVING</b>                                      | <b>9</b>  |
| 3.1 Huidige situatie  | 9         |
| 3.2 Toekomstige situatie  | 11        |
| <b>4. BELEIDSKADER</b>  | <b>13</b> |
| 4.1 Europees- en Rijksbeleid                                    | 13        |
| 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                   | 13        |
| 4.2 Provinciaal beleid  | 14        |
| 4.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers     | 14        |
| 4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening                       | 14        |
| 4.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012                     | 15        |
| 4.2.4 Verordening ruimte 2014                                   | 19        |
| 4.3 Gemeentelijke beleid  | 20        |
| 4.3.1 Bestemmingsplan   | 20        |
| 4.3.2 Toekomstvisie 2030  | 21        |
| 4.3.3 Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel                      | 21        |
| 4.3.4 Structuurvisie Bladel                                     | 22        |
| <b>5. MILIEUASPECTEN</b>  | <b>25</b> |
| 5.1 Water   | 25        |
| 5.1.1 Inleiding   | 25        |
| 5.1.2 Relevant beleid   | 25        |
| 5.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen                              | 26        |
| 5.2 Natuur  | 27        |
| 5.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn | 27        |
| 5.2.2 Toets aan Flora- en faunawet                              | 27        |
| 5.3 Archeologie   | 28        |
| 5.3.1 Verdrag van Valletta                                      | 28        |
| 5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg                   | 28        |
| 5.3.3 Archeologiebeleid Kempengemeenten                         | 28        |
| 5.4 Bedrijfshinder  | 29        |
| 5.4.1 Agrarische bedrijven                                      | 29        |
| 5.4.2 Niet-agrarische bedrijven                                 | 29        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 5.5       | Geluid                                 | 30        |
| 5.6       | Luchtkwaliteit                         | 31        |
| 5.7       | Bodemkwaliteit                         | 31        |
| 5.8       | Externe veiligheid                     | 31        |
| 5.8.1     | Inleiding                              | 31        |
| 5.8.2     | Bedrijven                              | 31        |
| 5.8.3     | Transport                              | 32        |
| <b>6.</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>                 | <b>33</b> |
| 6.1       | Economische uitvoerbaarheid en Grexwet | 33        |
| 6.2       | Economische gevolgen                   | 33        |

**BIJLAGEN:****BIJLAGE I: INRICHTINGSSCHETS****BIJLAGE II: VERBEELDING****BIJLAGE III: ADVIES OMGEKEERDE WERKING GANZENHOF, MOLENWEG 14 IN BLADEL**

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Door de familie Hendriks is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing 'Molenweg 14 Bladel'. De locatie aan de Molenweg 14 te Bladel is thans in gebruik ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, bestaande uit een akkerbouwtak van 18,5 hectare en een rundveehouderij. Als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf exploiteert de familie Hendriks het recreatiebedrijf de Ganzenhof, bestaande uit een mini-camping, een drietal groepsaccommodaties, een atelier en een hobbybierbrouwerij.

Aangezien het agrarische bedrijf de laatste jaren is afgebouwd en de recreatieve activiteiten zijn uitgebreid, is de recreatieve neventak van het agrarische bedrijf inmiddels de hoofdactiviteit. Om de ruimtelijke onderbouwing ter plaatse in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik van de locatie aan de Molenweg 14 te Bladel beoogt de familie Hendriks de thans aan de locatie toegekende agrarische bestemming om te zetten in een recreatieve bestemming met een agrarische neventak.

Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. De ontwikkeling kan daarbij meegenomen worden in de bestemmingsplanherziening voor het buitengebied. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure.

## 1.2 Plangebied

De ruimtelijke onderbouwing 'Molenweg 14 Bladel' heeft betrekking op de locatie Molenweg 14 te Bladel. Deze locatie is tussen de kernen Bladel en Casteren gelegen. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit gedeelten van de percelen kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie H, nummers 64 en 65. Navolgende tabel geeft een overzicht van de grootte van deze kadastrale percelen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 25.522 m<sup>2</sup>.

| <i>Perceel</i> | <i>Hectare</i> | <i>Are</i> | <i>Centiare</i> |
|----------------|----------------|------------|-----------------|
| Bladel H 64    | 2              | 10         | 10              |
| Bladel H 65    | 8              | 27         | 40              |
| <i>Totaal</i>  | <i>10</i>      | <i>37</i>  | <i>50</i>       |

Navolgend figuur geeft een kadastraal overzicht van de betrokken kadastrale percelen weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht

### 1.3 Doel

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft de herontwikkeling van de locatie aan Molenweg 14 te Bladel van een veehouderijlocatie naar een locatie ten behoeve van recreatie met een agrarische neventak (akkerbouw met een omvang van 18,5 hectare) ten doel.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 februari 2010.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

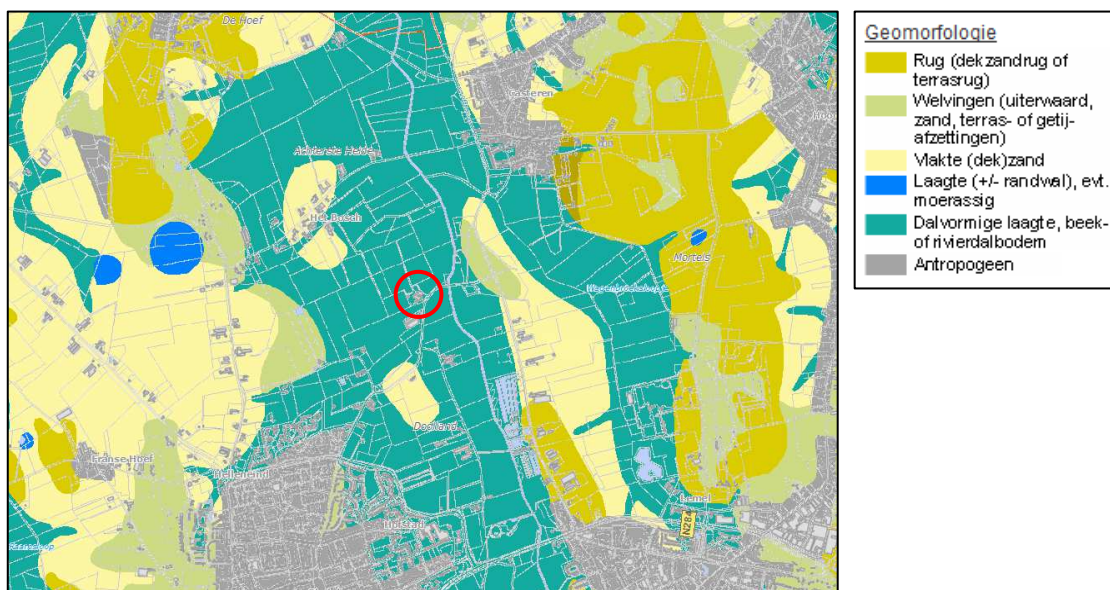
### 2.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Bladel ligt op de noordelijke flank van het Kempisch plateau. De gemeente heeft een relatief besloten structuur door de aanwezigheid van de grote bosgebieden, verspreide boskavels door het landschap heen en de begeleidende beplantingen langs de Beerze.

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Bladel bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk west - oost gerichte dekzandruggen (de overwegende windrichting volgend) werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep immers ongeveer zuid-noord. De slecht ontwaterde dekzandvlaktes waren vochtig tot zeer nat, afhankelijk van de (al dan niet natuurlijke) afwatering. Op slecht ontwaterde plekken kon zich laagveen gaan ontwikkelen. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Langs het stroomdal van de Beerze zijn nog restanten van het beekdallandschap te vinden. Verspreid door de gemeente komen historische bomen, houtwallen en houtwalrestanten voor.

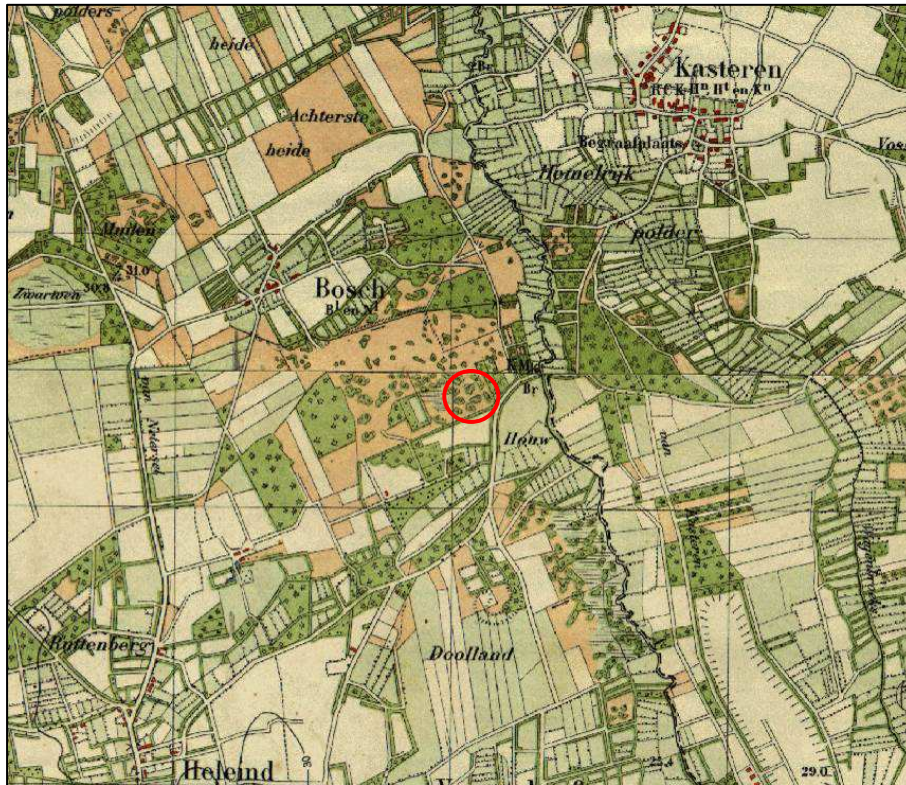
Met name op de hoge en droge delen van het landschap en langs de beken zijn archeologische monumenten terug te vinden zoals oude bewoningsresten, grafheuvels, urnenvelden en restanten van Villa's en Romeinse nederzettingen.

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. Navolgend figuur geeft de geomorfologische situatie ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 3: Geomorfologie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in een 'dalvormige laagte, beek of rivierdalbodem'. Dit betreft het beekdal van de Grote Beerze. Aan weerszijden van dit beekdal zijn dekzandvlakten- en ruggen gelegen. Navolgend is een historische kaart uit de periode 1920-1929 weergegeven waarop het plangebied is aangeduid. Vanwege de ligging van het plangebied in een beekdal, was in de periode 1920-1929 nog geen sprake van het bewoning ter plaatse van het plangebied. Op de hoger gelegen delen van het landschap in de omgeving is wel bewoning waar te nemen.



Figuur 4: Historische kaart 1920-1929

## 2.2 Functionele structuur

Het plangebied is in een overwegend agrarische omgeving gelegen. In de directe omgeving zijn tevens verschillende woonfuncties en niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. Voor het overige bestaat de omgeving van het plangebied uit landbouwgronden. Ter plaatse van het plangebied is thans een agrarisch bedrijf toegestaan.



### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Huidige situatie

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is het plangebied gedeeltelijk bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak van 18.835 m<sup>2</sup> en gedeeltelijk als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Aan het oostelijk gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuur' toegekend. Aan het gehele bouwvlak is de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie' toegekend waarbij de maximale oppervlakte voor het gebruik als groepsaccommodatie niet meer mag bedragen dan 1.200 m<sup>2</sup>. Navolgend figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van Molenweg 14 Bladel.



Figuur 5: Impressie huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied aan Molenweg 14 te Bladel een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een akkerbouwtak en een rundveehouderij. Als nevenactiviteit is op deze locatie tevens het recreatiebedrijf de Ganzenhof gevestigd, bestaande uit een drietal groepsaccommodaties, een minicamping, een hobbybrouwerij en een atelier.

Ten behoeve van het agrarische bedrijf zijn opstallen met een oppervlakte van 1.560 m<sup>2</sup> aanwezig. Ten behoeve van het recreatiebedrijf de Ganzenhof betreft deze oppervlakte 1.700 m<sup>2</sup> (inclusief hobbybrouwerij als activiteit voor de gasten). Daarnaast zijn nog een bedrijfswoning en een foliekas aanwezig. Navolgende figuur en tabel geven een overzicht van de bestaande bebouwing binnen het plangebied. In totaal is 3325 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig.



Figuur 6: Overzicht bebouwing plangebied

| Bebouwing | Functie                                       | Oppervlakte        |
|-----------|---|--------------------|
| 1         | Groepsaccommodatie                            | 656 m <sup>2</sup> |
| 1         | Schuur  | 92 m <sup>2</sup>  |
| 2         | Mestsilo (inmiddels gesloopt)                 | 0 m <sup>2</sup>   |
| 3         | 2 loodsen t.b.v. opslag gewassen en machines  | 606 m <sup>2</sup> |
| 4         | Schuur/onderhoudswerkplaats                   | 230 m <sup>2</sup> |
| 5         | Veestal jongvee en koeien                     | 860 m <sup>2</sup> |
| 6         | Bedrijfswoning                                |                    |
| 7         | Hobbybrouwerij                                | 80 m <sup>2</sup>  |
| 8         | Groepsaccommodatie                            | 390 m <sup>2</sup> |
| 8         | Atelier/receptie/sanitaire ruimte minicamping | 185 m <sup>2</sup> |

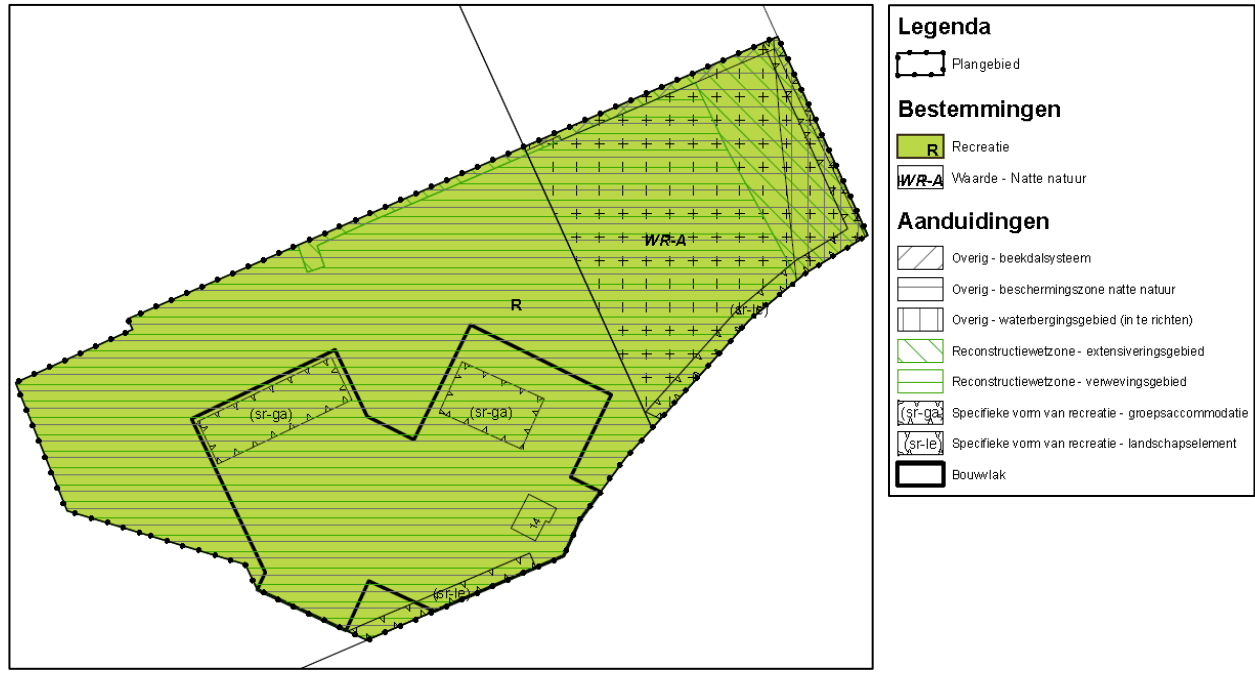
### 3.2 Toekomstige situatie

Beoogd wordt de agrarische locatie met een recreatieve nevenfunctie om te zetten in een recreatieve bestemming met een agrarische nevenfunctie en een nevenfunctie statische opslag ten behoeve van de stalling van caravans en andere kampeermiddelen. De bestaande bebouwing en functies zullen daarbij behouden blijven. Binnen een gedeelte van de huidige veestal worden de nieuwe functies kleindieren-verblijf/konijnenknuffelhoek en speelruimte beoogd. Voor het overige wordt deze ruimte gebruikt voor opslag en stalling. Navolgend figuur geeft de beoogde inrichting van de locatie aan de Molenweg 14 en de aangrenzende gronden na herontwikkeling weer, welke tevens als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. In de onderstaande tabel is het beoogde gebruik van de gebouwen aangegeven.



Figuur 7: Inrichting plangebied na herontwikkeling

Navolgend figuur geeft een uitsnede van de verbeelding weer, welke als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De recreatieve bestemming omvat de bestaande bebouwing op de locatie, de minicamping en de aanwezige sportvelden.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Europees- en Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling betreft een particulier initiatief en heeft betrekking op een ontwikkeling op een bestaande bedrijfslocatie. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op het beleid uit het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'.

### 4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt hierna besproken.

## **4.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012**

### **4.2.3.1 Inleiding**

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 11 mei 2012. Deze Verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en groenblauwe structuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

### **4.2.3.2 Aanduiding plangebied is de Verordening ruimte**

In navolgende subparagrafen is een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 weergegeven.

#### *Ontwikkeling intensieve veehouderij*

Op grond van de Reconstructiewet vindt er in de aangewezen gebieden een reconstructie plaats ter bevordering van de ruimtelijke structuur in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur en het realiseren van een goed woonwerk- en leefklimaat en van de economische structuur. De wetgever heeft bepaald dat de reconstructie in ieder geval betrekking moet hebben op regulering van de intensieve veehouderij. Daartoe is in de Verordening ruimte een integrale zonering opgenomen. Met de integrale zonering wordt beoogd de intensieve veehouderij zodanig te herstructureren dat de milieubelasting op natuurgebieden afneemt en het aantal geurghinderden in en rond kernen wordt teruggebracht. Daartoe worden ontwikkelingsmogelijkheden in extensiveringsgebieden uitgesloten, in verwevingsgebieden onder voorwaarden toegelaten en in de landbouwontwikkelingsgebieden gestimuleerd. Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van de ontwikkeling van de intensieve veehouderij weer.

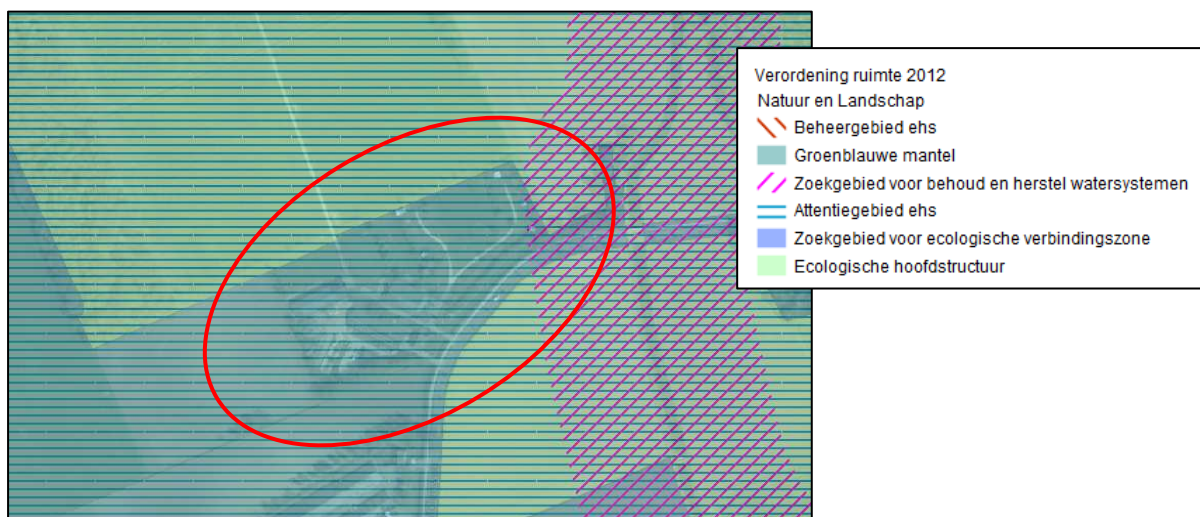


Figuur 9: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

Het plangebied is in zowel een 'extensiveringsgebied' als een 'verwevingsgebied' gelegen. Een extensiveringsgebied is een gebied waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. In een verwevingsgebied is sprake van een menging van functies van onder meer landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is hervestiging van intensieve veehouderijen niet wenselijk, maar hervestiging en uitbreiding wel mogelijk op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daar niet tegen verzetten. De omzetting van een agrarische bedrijfslocatie naar een locatie voor een recreatief bedrijf met een agrarische neventak is passend binnen zowel extensiveringsgebieden als verwevingsgebieden.

### Natuur en landschap

Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van natuur en landschap weer.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling natuur en landschap'



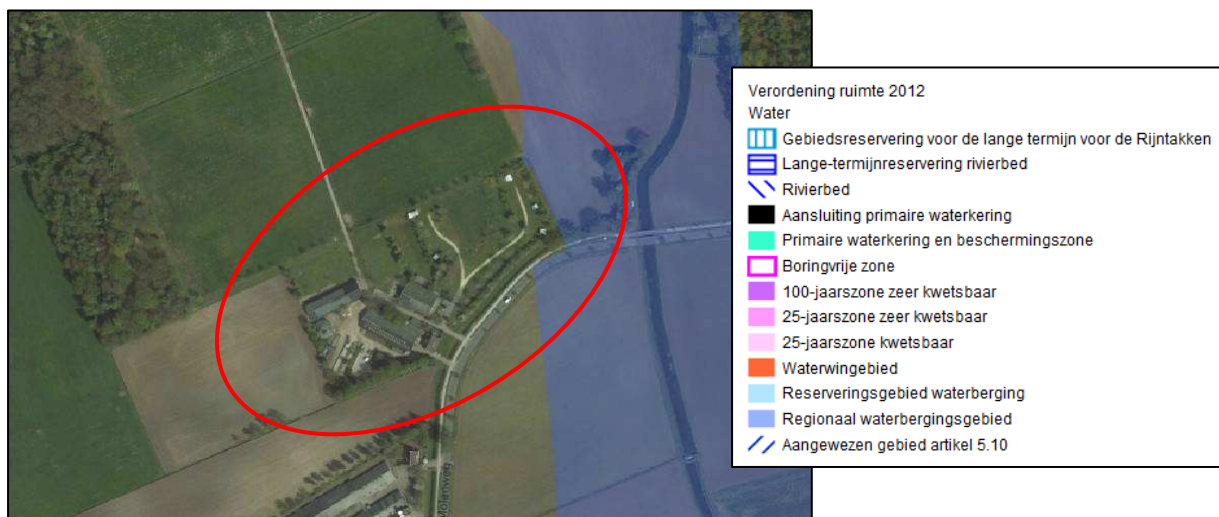
Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'attentiegebied ehs'. De in de verordening opgenomen attentiegebieden ehs omvatten zowel de EHS (natte natuurparels) als een zone daaromheen. De Verordening ruimte stelt dat activiteiten binnen een 'attentiegebied ehs' onderworpen dienen te worden aan een vergunningstelsel om negatieve effecten op het grondwatersysteem te voorkomen. Er gelden in deze gebieden, behalve de beperkingen die voortvloeien uit de bepalingen over de ecologische hoofdstructuur, geen beperkingen ten aanzien van normaal landbouwkundig gebruik en ten aanzien van bouwen en bouwwerken.

Tevens is het plangebied gelegen in de 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en behouden van kenmerken van de onderscheidene gebied en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de regels van het bestemmingsplan waarin de beoogde ontwikkeling zal worden meegenomen, zullen regels worden opgenomen ter bescherming van het attentiegebied ehs en de groenblauwe mantel.

### Water

Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van water weer.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Water'

Het plangebied kent geen aanduiding in het kader van water. Wel is het plangebied grenzend aan een regionaal waterbergingsgebied gelegen.

#### 4.2.3.3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik.

De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische locatie met een agrarisch bouwvlak met ruime bouw mogelijkheden voor de realisatie van agrarische bedrijfsgebouwen. Als gevolg van de herontwikkeling zal geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd. De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel heeft op 12 juni 2012 besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

De investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt bepaald aan de hand van de bestemmingswinst welke een ontwikkeling tot gevolg heeft. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing kent geen nieuwe bouw mogelijkheden aan het plangebied aan Molenweg 14 te Bladel toe. Daarnaast verandert de gebruiksfunctie van de reeds aanwezige bebouwing niet. Het thans aanwezige bouwvlak met een oppervlakte van 18.835 m<sup>2</sup> zal worden verkleind naar een bouwvlak van 7.725 m<sup>2</sup>. Het verkleinde bouwvlak valt binnen het huidige bouwvlak. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen waardevermeerdering van de locatie tot gevolg. In de provinciale 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap', welke informatie biedt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap, staat tevens aangegeven dat er in beginsel geen waardeverschil bestaat in de waarde van de grond na bestemmingswijziging tussen agrarisch bebouwd en kleinschalige recreatieve bedrijven.

#### 4.2.3.4 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De beoogde herontwikkeling, die uitgaat van het omzetten van een agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning naar een locatie voor een recreatief bedrijf met bedrijfswoning, vindt plaats op basis van artikel 11.1 lid 9 van de Verordening ruimte. Artikel 11.1 lid 9 bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een verblijfsrecreatief terrein of van dagrecreatief terrein mits;

- a. De beoogde ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel niet leidt tot de bouw van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare;
- b. In geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatie terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig of in enigerlei vorm van onderlinge samenwerking door de rechthebbende worden beheerd.

Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel en leidt niet tot de bouw gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare en tevens niet tot de bouw van recreatiewoningen. De bestaande bebouwing zal gehandhaafd worden evenals de daarin aanwezige functies. De beoogde herontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden en is derhalve passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2012.

#### **4.2.4 Verordening ruimte 2014**

Gedeputeerde Staten hebben op 2 juli 2013 het ontwerp van de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Van 13 september tot en met 10 oktober 2013 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012. Naast diverse beleidsinhoudelijke veranderingen is ook de opzet van de verordening gewijzigd.

De belangrijkste inhoudelijke veranderingen ten opzichte van de vorige Verordening zijn:

- nieuwvestiging: er is een algehele mogelijkheid voor nieuwvestiging opgenomen in geval dat er een verplaatsing nodig is vanwege openbaar belang, maar ook binnen de EHS voor kleine bouwwerken;
- regionale afstemming ingeval van de ontwikkeling van detailhandel;
- compensatiebeleid: indien een ruimtelijke ontwikkeling aantasting geeft van de EHS, dan is niet alleen fysieke, maar ook financiële compensatie mogelijk. Bij fysieke compensatie geldt dat deze binnen de nog niet gerealiseerde delen van de EHS moet plaatsvinden. Deze verandering is het gevolg van de wijzigingen van het natuurbeleid zoals opgenomen in Brabant Uitnodigend Groen;
- beleid voor de agrarische sector: De afgelopen jaren is er veel gebeurd rondom het beleid voor veehouderijen, te beginnen met het zogenaamde megastallen debat. De provincie wil dat er een transitie op gang komt naar een zorgvuldige veehouderij. Dit heeft gevolgen voor het beleid rondom agrarische bedrijven. Er worden nu vier soorten agrarische bedrijven onderscheiden en de integrale zonering voor de intensieve veehouderij op grond van de reconstructiewet vervalt. Verder is er nieuw beleid voor mestverwerking in de verordening opgenomen;
- aanpassingen vanwege gewijzigd rijksbeleid, zoals het opnemen van de ladder voor duurzame verstedelijking, het vervallen van de aanduidingen nationaal landschap en een aantal aanduidingen op het gebied van water.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de regels voor de Groenblauwe mantel (artikel 6) van belang. In artikel 6.12 is het beleid voor recreatiebedrijven aangegeven. In afwijking van de Verordening ruimte 2012 is bij grootschalige recreatieve voorzieningen en tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

In onderhavig plan is er geen sprake van een grootschalige voorziening. De Verordening ruimte 2014 stelt voor dit plan dan ook geen andere regels dan de vigerende verordening.

## 4.3 Gemeentelijke beleid

### 4.3.1 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 februari 2010. Navolgend is een uitsnede uit de Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' weergegeven.



Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak van 18.835 m<sup>2</sup> en gedeeltelijk als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Aan het oostelijk gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuur' toegekend.

Aan het gehele bouwvlak is de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie' toegekend waarbij de maximale oppervlakte voor het gebruik als groepsaccommodatie niet meer mag bedragen dan 1.200 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' is aan het plangebied de gebiedsaanduiding 'verwevingsgebied' toegekend. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' is aan het plangebied de gebiedsaanduiding 'extensiveringsgebied' toegekend. Aan het noordoostelijk gedeelte van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'overig – beekdalsysteem' toegekend. Aan het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'overig – beschermingszone natte natuur' toegekend. Op het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'overig - waterbergingsgebied (aan te leggen)' gelegen.

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve zal ten behoeve van de beoogde herontwikkeling het vigerende bestemmingsplan worden herzien.

### **4.3.2 Toekomstvisie 2030**

De 'Toekomstvisie 2030', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009, beschrijft hoe de gemeente Bladel er in 2030 uitziet. Wat betreft het buitengebied wordt als belangrijkste uitgangspunt voor het buitengebied genoemd het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt gestreefd naar het behouden en ontwikkelen van de landbouw, met behoud van waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische elementen. Het buitengebied biedt volop mogelijkheden voor kleinschalige, extensieve recreatie. In het buitengebied van de gemeente Bladel ligt het accent op de onderdelen economie, milieu en leefomgeving.

De beoogde herontwikkeling past binnen het uitgangspunt van het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit en sluit aan op de mogelijkheden voor kleinschalige, extensieve recreatie. Ter plaatse van agrarische bedrijfslocatie zijn een mini-camping, een drietal groepsaccommodaties, een atelier en een (hobby)bierbrouwerij aanwezig. De herontwikkeling gaat gepaard met een investering in de landschappelijke kwaliteit.

### **4.3.3 Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel**

De 'Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel' beschrijft op hoofdlijnen welke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Bladel mogelijk en wenselijk zijn. De nota maar geeft ambitie aan voor het buitengebied in 2030 om de kwaliteit van het buitengebied te behouden en te versterken. Met nieuwe ontwikkelingen kunnen meerdere doelstellingen worden gerealiseerd die bijdragen aan de verfraaiing en leefbaarheid van het platteland van de gemeente Bladel. De samenhang tussen verschillende gebieden, belangen en wensen worden in de plattelandsnota in beeld gebracht, waardoor een afwegingskader ontstaat waaraan plannen, ideeën en ontwikkelingen worden getoetst. Het buitengebied is in de 'Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel' opgedeeld in een aantal zones en invloedssferen. Per zone is een nadere uitwerking gemaakt over de passende activiteiten, ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en het gewenste toekomstbeeld.

Het plangebied is gelegen in 'gemengd gebied'. Het gemengd gebied omvat de percelen die niet behoren tot natuur, invloedssfeer natuur, invloedssfeer kernen en invloedssfeer bedrijventerreinen. In het gemengd gebied bestaat meer ontwikkelingsruimte voor diverse activiteiten naast elkaar, zowel voor veehouderijbedrijven, recreatieve bedrijven, wonen als overige functies.

Naast de zonering van het buitengebied is onderscheid gemaakt in een viertal hoofdactiviteiten in het buitengebied, te weten toerisme en recreatie, agrarische activiteiten, overige economische activiteiten en wonen. De beoogde ontwikkeling valt binnen de hoofdactiviteit 'toerisme en recreatie'. Ten aanzien van toerisme en recreatie is onder andere het volgende aangegeven:

Toerisme en recreatie vormen een belangrijk onderdeel van het totale vrijetijdscluster in onze gemeente. De aanwezigheid van routestructuren en (dag)recreatieve voorzieningen (zoals binnenspeeltuinen) beïnvloeden in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van het woonklimaat voor de Bladelse en Kempische inwoner. Daarnaast heeft de sector een belangrijke economische betekenis voor de diverse branches in onze gemeente. Enerzijds wordt de economische betekenis vertaald in consumentenbestedingen, anderzijds in werkgelegenheid.

Vanuit het beleidsveld toerisme en recreatie is in het actieplan Toerisme en recreatie de ambitie uitgesproken om meer ruimte te bieden aan de ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatie. In de praktijk blijkt dat initiatieven zich niet beperken tot Bladel-Zuid, waar de aanduiding intensief recreatief ontwikkelingsgebied ligt. Op bestaande bouwvlakken zijn nieuwe initiatieven mogelijk. Voor stoppende agrarische bedrijven is omschakeling naar recreatie en toerisme één van de alternatieve invullingen. Het is daarom gewenst om toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in de hele gemeente toe te laten. De inpasbaarheid in de omgeving wordt leidend. Het beleid om dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten enkel te concentreren in het Intensief Recreatief Gebied ten zuiden van Bladel wordt daarmee losgelaten.

Grote verblijfsrecreatieve activiteiten zijn in het hele buitengebied mogelijk, met uitzondering van locaties in de natuur, binnen de beschermingszone van bedrijventerreinen en/of binnen de invloedssfeer van veehouderijbedrijven. Toelaten van verblijfsrecreatie (=geurgevoelige activiteit) in deze gebieden leidt tot beperkingen van de mogelijkheden voor de bedrijven op de bedrijventerreinen/ mogelijkheden voor de bestaande veehouderijbedrijven.

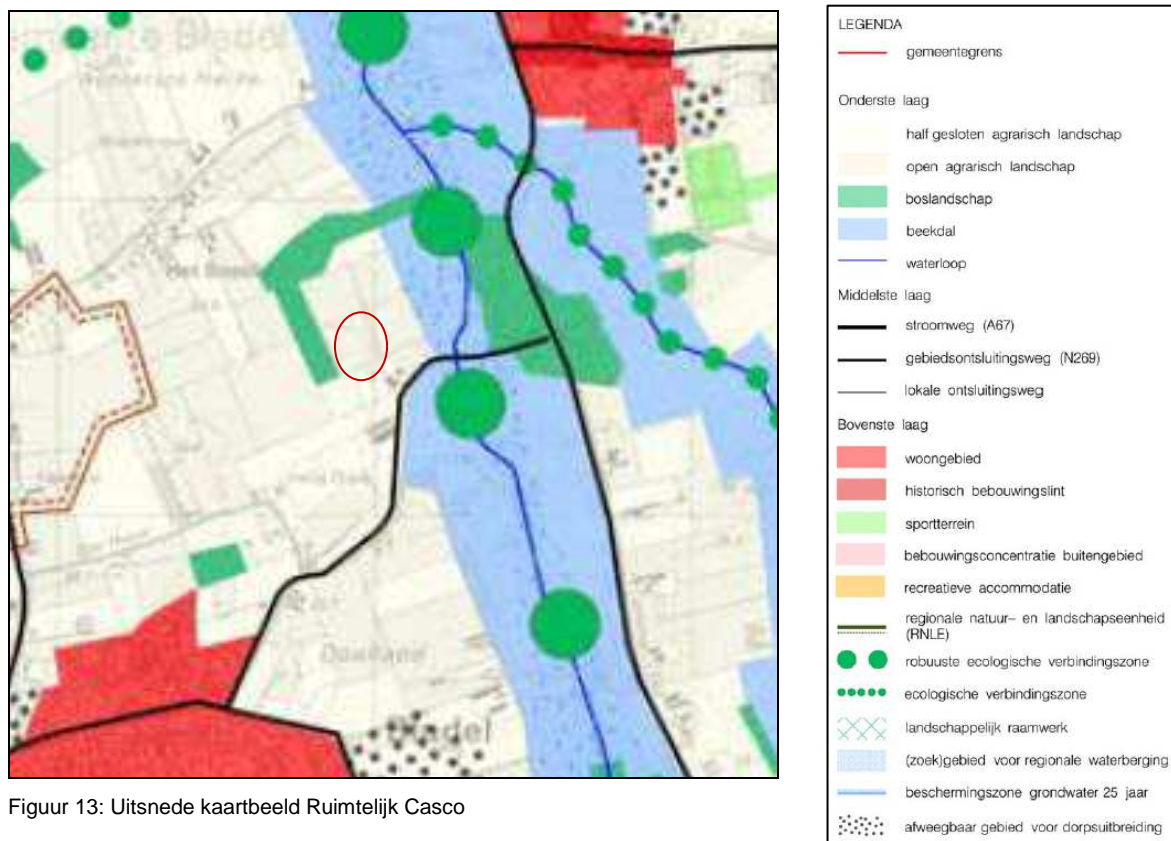
Uiteraard gelden eerder afgesproken regels: ontwikkelingen vinden plaats op bestaande bouwblokken. Voor bestaande bedrijven waar de legale tot stand gekomen recreatieve nevenactiviteiten afwijken van het nieuw beleid in de plattelandsnota, vormt de bestaande situatie het uitgangspunt (peildatum 28 maart 2013).

Het plangebied is binnen de invloedssfeer (straal van 250 meter) van het veehouderijbedrijf aan Molenweg 12 te Bladel gelegen, waarbinnen geen gevoelige bouwwerken en bestemmingen mogen worden gerealiseerd. In de plattelandsnota is echter aangegeven dat voor bestaande bedrijven waar de legale tot stand gekomen recreatieve nevenactiviteiten afwijken van het nieuw beleid in de plattelandsnota, de bestaande situatie het uitgangspunt vormt. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt geen nieuwe functies of bebouwing mogelijk en betreft legale tot stand gekomen nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf aan Molenweg 14 te Bladel. Tevens legt de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het plangebied geen verdere beperkingen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Molenweg 14 te Bladel (nader uitgewerkt in 5.4.1 'Agrarische bedrijven').

#### **4.3.4 Structuurvisie Bladel**

De structuurvisie Bladel formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

De structuurvisie bestaat uit een analyse, beleidskader en een visie op hoofdlijnen die uitmonden in een Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco geeft met beleidsregels voor de lange termijn richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting. In de toelichting staat per legenda-eenheid beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie daarbij hoort. Het plangebied is op het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco aangeduid als 'half gesloten agrarisch landschap'. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco.



Figuur 13: Uitsnede kaartbeeld Ruimtelijk Casco

Deze legenda-eenheid is in de toelichting als volgt omschreven:

Een kenmerkend landschap voor de gemeente Bladel is het half gesloten landschap dat zich typeert door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulisselandschappen met laanbeplantingen, houtwallen en singelbeplantingen etc. Het half gesloten landschap heeft betekenis voor zowel (extensieve) dorpsfuncties en landbouw, maar ook voor natuur. Dit agrarisch landschap is een belangrijk leefgebied voor kwetsbare diersoorten.

De strategie voor dit gebiedstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. De bestaande multifunctionaliteit dient behouden te worden. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van het kenmerkende landschap met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, kleine bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit gebiedstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren. Deze ontwikkelingen dienen niet alleen te passen binnen de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, ze hebben ook de opgave nieuwe landschappelijke kwaliteiten eraan toe te voegen. Waar het gaat om de bouw van dorpsfuncties is leidend of het gebied is aangewezen als afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding.

Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, en van de aanwezige agrarische bedrijven. Plekken met specifieke waarden uit de onderste lagen kunnen worden benut voor natuur- en landschapsontwikkeling en waar mogelijk in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen.

In de structuurvisie Bladel is aangegeven dat dit gebiedstype kansen biedt voor ontwikkelingen ten behoeve van onder andere recreëren. De beoogde ontwikkeling maakt de omzetting van een agrarische bedrijfslocatie met recreatieve nevenactiviteiten naar een recreatieve bedrijfslocatie met agrarische nevenactiviteiten mogelijk. Deze herontwikkeling gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap en sluit daarmee aan op het beleid uit de structuurvisie Bladel.



## 5. MILIEUASPECTEN

### 5.1 Water

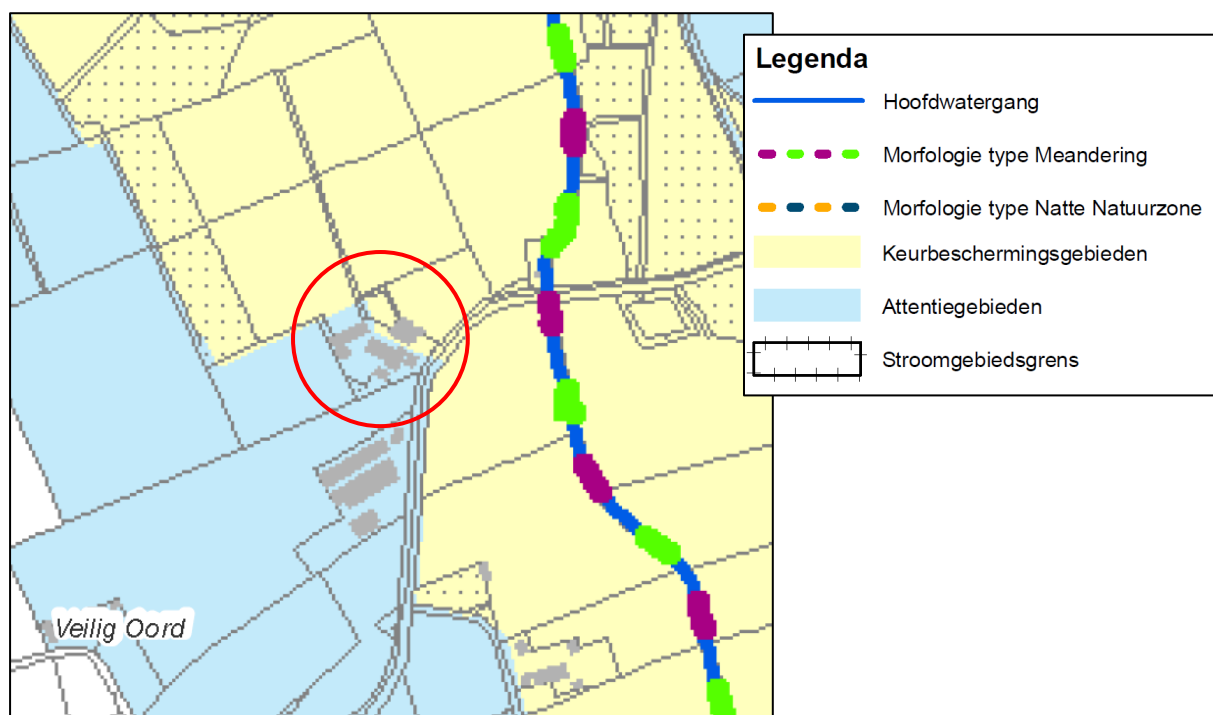
#### 5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

#### 5.1.2 Relevant beleid

##### 5.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het projectgebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' 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 het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009'



Figuur 14: Uitsnede kaart 'Keur Waterschap De Dommel 2009'

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' aangewezen als gelegen in een 'attentiegebied' en een 'keurbeschermingsgebied'.

Het is op basis van de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' verboden in attentiegebieden en keurbeschermingsgebieden zonder vergunning water te lozen in of af te voeren naar oppervlaktewaterlichamen. Daarnaast is het aanleggen van drainage niet toegestaan. Voor dit plan zijn geen vergunningplichtige activiteiten voorzien.

#### **5.1.2.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'**

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

#### **5.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen**

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. In de rapportage 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk, Definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal ontwikkelen' van Waterschap De Dommel & Waterschap Aa en Maas is aangegeven dat hydrologisch neutraal ontwikkelen inhoudt dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied. Concreet betekent dit dat:

- a. de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- b. de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- c. de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- d. de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- e. het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

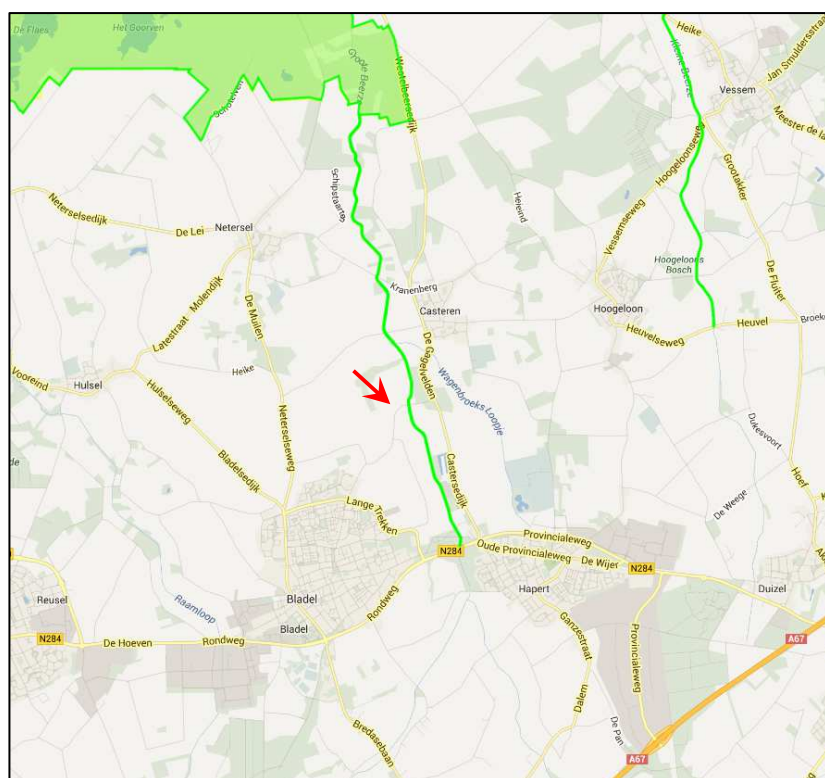
Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing of verharding toegevoegd. Er vinden geen wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie plaats. De beoogde herontwikkeling vindt derhalve altijd hydrologisch neutraal plaats.

## 5.2 Natuur

### 5.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Ten noorden van het plangebied is het Natura 2000 gebied 'Kempenland-West' gelegen. Navolgend figuur geeft de ligging van het Natura 2000 gebied ten opzichte van het plangebied weer.



Figuur 15: Ligging ten opzichte van Habitatrichtlijngebied 'Kempenland-West'

Het gebruik van de locatie aan de Molenweg 14 te Bladel zal als gevolg van de herontwikkeling niet wijzigen. De beoogde herontwikkeling zal derhalve geen invloed hebben op het Natura 2000 gebied 'Kempenland-West'.

### 5.2.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt geen wijziging van functies mogelijk en brengt slechts de feitelijke situatie in overeenstemming met de planologische situatie. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal geen bebouwing worden gesloopt of toegevoegd. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling ontstaat dan ook geen conflictsituatie met de Flora- en faunawet.

## **5.3 Archeologie**

### **5.3.1 Verdrag van Valletta**

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

### **5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

### **5.3.3 Archeologiebeleid Kempengemeenten**

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie.

Als gevolg van onderhavige ruimtelijke onderbouwing zullen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure zal dan ook geen nader onderzoek naar de archeologische waarden ter plaatse van het plangebied worden uitgevoerd.

## 5.4 Bedrijfshinder

### 5.4.1 Agrarische bedrijven

Door de SRE Milieudienst is ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen op de locatie Molenweg 14 te Bladel een advies uitgebracht betreffende de invloed van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied op de omliggende agrarische bedrijven en omgekeerd. Dit advies d.d. 13 september 2012 met projectnummer 511115 is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusie van dit advies luidt als volgt:

Mits de bestaande situatie van het recreatiebedrijf planologisch wordt bevroren (betreft het maximale vloeroppervlak voor de groepsaccommodatie en de precieze locatie van de groepsaccommodatie binnen het bouwvlak), zijn er geen redenen om medewerking aan de wijziging van de bestemming te onthouden. Dit betekent dat:

- Omschakeling van een agrarische naar recreatieve bestemming van het perceel Molenweg 14 mogelijk is zonder dat het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 of de veehouderij aan de Molenweg 12 in de problemen komt;
- De veehouderij aan de Molenweg 12 niet wordt beperkt in zijn bestaande rechten;
- Het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 heeft na de omzetting geen mogelijkheid meer voor uitbreiding (m.u.v. de camping), tenzij berekeningen anders aangeven. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het onzeker is hoe de rechter zal omgaan met de bouw van geurgevoelige objecten op exact deze plek als in de bestaande situatie.

Middels de regels en verbeelding van het bestemmingsplan waarin de beoogde ontwikkeling wordt meegenomen, wordt de bestaande locatie aan Molenweg 14 te Bladel bevroren. De beoogde herontwikkeling wordt derhalve niet belemmerd door agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied.

### 5.4.2 Niet-agrarische bedrijven

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens de ruimtelijke onderbouwing of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gelegen. Op basis van de VNG-publicatie is voor dit niet-agrarische bedrijf nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitsluitend uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor rustige woonwijk/rustig buitengebied.

| Adres          | Omschrijving   | Categorie | Grootste richtafstand | Werkelijke afstand |
|----------------|--|-----------|-----------------------|--------------------|
| Beverdijcken 4 | Dienstverlening t.b.v. de landbouw:<br>algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. ><br>500 m <sup>2</sup> | 3.1       | Geluid 50 meter       | 360 meter          |

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling. De herontwikkeling is dan ook in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

## 5.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande bebouwing geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. Als gevolg van onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht.

In de nabijheid van de nieuwe recreatieve bestemming bevindt zich een bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf op circa 80 meter en een recreatiewoning op 85 meter. De bedrijfswoning kan op grond van de Wet geluidshinder worden beschouwd als geluidsgevoelig gebouw. De recreatiewoning is op grond van de Wet geluidshinder geen geluidsgevoelig gebouw of terrein. Echter zal, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook een recreatiewoning beschouwd moeten worden.

Er dient daarom beoordeeld te worden of het akoestisch mogelijk is om de recreatieve bestemming te realiseren zonder vergaande voorschriften in het milieuspoor. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" is een camping of een groepsaccommodatie niet afzonderlijk met een milieucategorie opgenomen. In dit kader wordt dan ook aangesloten bij een vergelijkbare buitenactiviteit zoals een veldsportcomplex of een golfbaan. Voor deze activiteiten geldt een grootste afstand van 50 meter. Aan deze afstandsnorm wordt voldaan. Van belang in dit kader is ook dat de recreatieve activiteiten thans reeds bestemmingsplanmatig zijn toegestaan en de bestaande te saneren veehouderijactiviteit al een geluidsbelasting op de omgeving veroorzaakt. Hiermee kan worden aangenomen dat het akoestisch klimaat bij de bestaande geluidsgevoelige bestemming(en) niet verslechtert en voldoende is en de bestemming dan ook omgezet kan worden.

## 5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft geen nieuwbouw of wijzigingen van functies tot gevolg. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

## 5.7 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt bij bodemkwaliteit is dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de gewenste bestemming. Als gevolg van onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Daarnaast verandert de gebruiksfunctie van de reeds aanwezige bebouwing niet. Derhalve zal in het kader van de beoogde ontwikkeling geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit plaatsvinden.

## 5.8 Externe veiligheid

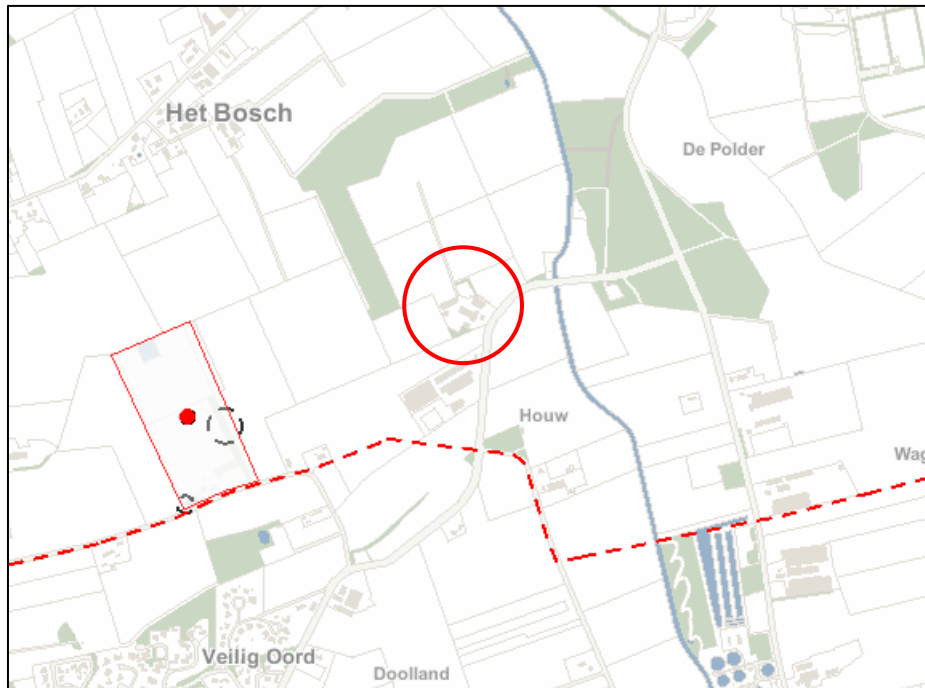
### 5.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

### 5.8.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgend is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede provinciale risicokaart

Het dichtstbijzijnde gelegen risico-object is gelegen op een afstand van circa 560 meter. Dit risico-object betreft Boomkwekerij De Leest V.O.F. aan Den Houw 11 te Bladel. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

### 5.8.3 Transport

#### 5.8.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bladel bevindt zich geen spoortracé waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

#### 5.8.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de rijksweg A67. Het plan ligt ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze rijksweg. Er is dus geen sprake van enkele beperking uitgaande van dit aspect.

#### 5.8.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Bladel zijn geen waterwegen gelegen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

#### 5.8.3.4 Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen; er kan dus ook geen interactie plaatshebben. Circa 275 meter ten zuiden van het plangebied is een buisleiding van N.V. Nederlandse Gasunie gelegen. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van deze buisleiding gelegen.



## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bladel zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

### 6.2 Economische gevolgen

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van de ruimtelijke onderbouwing optreedt.






# **BIJLAGE I: INRICHTINGSSCHETS**

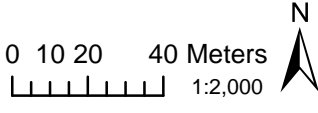
## **BIJLAGE II: VERBEELDING**

**BIJLAGE III:  
ADVIES OMGEKEERDE WERKING GANZENHOF,  
MOLENWEG 14 IN BLADEL**



### Legenda

-  Bomenrij
-  Houtsingel
-  Recreatie



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

# Ruimtelijke onderbouwing 'Molenweg 14 Bladel'

## Legenda



Plangebied

## Bestemmingen

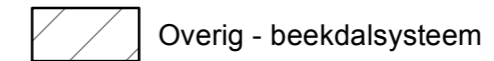


Recreatie

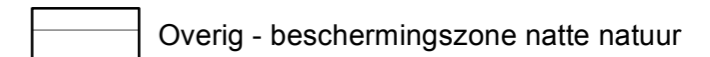


Waarde - Natte natuur

## Aanduidingen



Overig - beekdalsysteem



Overig - beschermingszone natte natuur



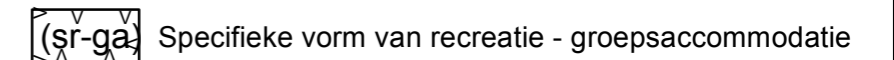
Overig - waterbergingsgebied (in te richten)



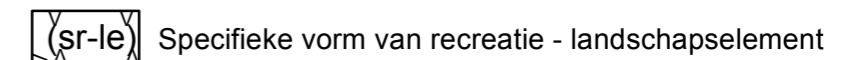
Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied



Reconstructiewetzone - verwevingsgebied



Specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie



Specifieke vorm van recreatie - landschapselement



Bouwvlak

## Verklaringen



Kadastrale ondergrond





# Met de SRE Milieudienst in uw element

## Memo

**van** Ellen Smets (SRE Milieudienst)  
**voor** Luuk Stortelder (gemeente Bladel)  
**onderwerp** advies omgekeerde werking Ganzenhof,  
Molenweg 14 in Bladel  
**datum** 13 september 2012  
**projectnummer** 511115

### **Korte samenvatting van de aangegeven ontwikkeling.**

Voor het perceel Molenweg 14 is op 17 mei 2010 een omgevingsvergunning (revisievergunning) verleend voor een agrarisch bedrijf met 74 zoogkoeien en 87 stuks vrouwelijk jongvee met als nevenactiviteiten een, camping met trekkershut en drie groepsaccommodaties. Een van de drie groepsaccommodaties bevindt zich in een voormalige werktuigenloods. De andere twee groepsaccommodaties worden nieuw gebouwd. Hiervoor is de benodigde bouwvergunning verleend. Op 8 juni 2010 is ter plaatste een milieucontrole uitgevoerd. Toen heeft ondernemer aangegeven dat sinds 2008 geen dieren op de landbouwteilingen zijn vermeld. Verder heeft hij verklaard dat in winterperiode vee van derden (buurman) in de stal wordt gehuisvest (inscharen). Uit een eerdere milieucontrole (16 maart 2006) blijkt dat op dat moment nog eigen vee binnen de inrichting werd gehouden. Het perceel Molenweg 14 heeft momenteel de bestemming Agrarisch met ondergeschikte groepsaccommodatie (bestemmingsplan Buitengebied 2010).

In de praktijk is de recreatie (m.n. de groepsaccommodatie) de hoofdactiviteit van de inrichting. Ondernemer heeft te kennen gegeven de agrarische bedrijfsvoering te willen stoppen of is hier al mee gestopt. Momenteel zijn binnen het bedrijf 3 groepsaccommodaties aanwezig. In de beoogde (huidige) situatie zal het recreatiebedrijf bestaan uit drie groepsaccommodaties en een camping binnen het bestaande bouwvlak. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 mag de maximale oppervlakte voor het gebruik als groepsaccommodatie 1.200 m<sup>2</sup> bedragen. Uit de tekening bij de omgevingsvergunning van 17 mei 2010 blijkt dat de totale oppervlakte van deze groepsaccommodaties gelijk is aan de bovengrens op basis van het bestemmingsplan danwel deze bovengrens benadert. Concrete initiatieven tot verandering of uitbreiding van het bedrijf (aanvraag omgevingsvergunning danwel verzoek tot vormverandering of vergroting van het bouwvlak) zijn niet bekend.

Uit informatie op internet (website van het recreatiebedrijf) blijkt dat in de groepsaccommodaties in totaal 106 personen kunnen verblijven. De groepsaccommodaties worden het gehele jaar verhuurd, waarbij het mogelijk is de accommodaties voor een weekend, midweek of gehele week te huren. Er is



sprake van steeds opnieuw tijdelijk verblijf van verschillende personen. De camping (inclusief trekkershut) is van maart tot en met oktober geopend.

Gezien de feitelijke situatie/gebruik is er dus sprake van strijd met het bestemmingsplan en dient de agrarische bestemming gewijzigd te worden naar de bestemming 'Recreatie'. Voor de gewenste ontwikkeling is nog geen ruimtelijke onderbouwning aangeleverd. De gemeente wil gemotiveerd een principe-uitspraak doen wel of geen medewerking te verlenen aan de noodzakelijke wijziging van de bestemming van het perceel.

### **Omgeving**

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Bladel. In de directe omgeving, Molenweg 12, is een intensieve veehouderij (varkenshouderij) gelegen.

### **Vraagstelling:**

Worden omliggende bedrijven (meer specifiek de veehouderij aan de Molenweg 12) belemmerd in hun toekomstige bedrijfsvoering als de bestemming voor het perceel Molenweg 14 wordt gewijzigd naar recreatie? Zijn er na genoemde wijziging van de bestemming nog mogelijkheden tot uitbreiding van het recreatiebedrijf en veehouderij? Zijn er na de omschakeling van agrarisch bedrijf naar recreatiebedrijf nog mogelijkheden voor herbouw?

### **Uitgangspunten/randvoorwaarden bij de opdracht**

De bestaande uitbreidingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan (lees huidige bouwvlak) voor zowel veehouderij aan de Molenweg 12 als het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 moeten worden gerespecteerd.

In het advies moeten verwijzingen naar jurisprudentie worden opgenomen. Er moet voor geur en milieuzonering met voldoende zekerheid worden geconcludeerd of ze wel/geen belemmering vormen voor het positief bestemmen van het recreatiebedrijf.

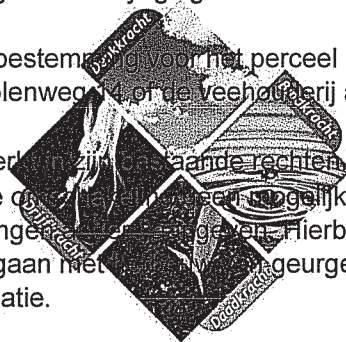
In het advies dienen de volgende aspecten terug te komen:

1. Bedrijven en milieuzonering;
2. geur;
3. omgekeerde werking;
4. Woon- en leefklimaat

### **Conclusie**

Mits de bestaande situatie van het recreatiebedrijf planologisch wordt bevroren (betreft het maximale vloeroppervlak voor de groepsaccommodaties en de precieze locatie van de groepsaccommodaties binnen het bouwvlak), zijn er geen redenen om medewerking aan de wijziging van de bestemming te onthouden. Dit betekent dat:

- Omschakeling van een agrarische naar recreatieve bestemming voor het perceel Molenweg 14 mogelijk is zonder dat het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 of de veehouderij aan de Molenweg 12 in de problemen komt;
- De veehouderij aan de Molenweg 12 niet wordt beperkt in zijn bestaande rechten;
- Het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 heeft na de omschakeling een mogelijkheid meer voor uitbreiding (m.u.v. de camping), tenzij berekeningen anderszins anderszins worden gegeven. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het onzeker is hoe de rechter zal omgaan met geurige/geruïsoze objecten op exact deze plek als in de bestaande situatie.



**Met de SRE Milieudienst  
in uw element**

## Beoordeling

### 1 Bedrijven en milieuzonering:

In de de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" wordt een ruimtelijke scheiding voorgestaan tussen hinderveroorzakende activiteiten en hindergevoelige objecten. Er zijn richtafstanden geformuleerd voor een rustige woonwijk of rustig buitengebied.

In deze uitgave zijn voor diverse soorten recreatiebedrijven richtafstanden opgenomen, echter onderhavig recreatiebedrijf past niet goed bij de omschrijvingen van de recreatiebedrijven uit deze uitgave. Aansluiting bij de meest algemene omschrijving recreatiecentra is in onderhavige casus niet passend, omdat hier de grootschalige recreatiecentra zijn bedoeld. Het gaat hier immers om een kleinschalige recreatiebedrijf. Bij een recreatiebedrijf als voorgesteld zal het geluidsaspect (pratende gasten in de buitenruimte) het meest bepalend zijn voor de uitstraling naar het milieu. Na overleg met de heer Stappaerts, medewerker r.o. is daarom besloten aansluiting te zoeken bij de richtafstanden die gelden voor tennisbanen en veldsportcomplexen (met verlichting). Anderzijds kan niet op voorhand worden uitgesloten dat binnen het bedrijf ten behoeve van de gasten op kleinschalige wijze dieren worden gehouden. Daarom is tevens aansluiting gezocht bij de richtafstanden die gelden voor kinderboerderijen en maneges.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor varkenshouderijen en recreatiebedrijven uit deze uitgave overgenomen, per activiteit is de bepalende richtafstand cursief weergegeven:

|                                    | Geur       | Stof | Geluid    | Gevaar |
|------------------------------------|------------|------|-----------|--------|
| Varkenshouderij                    | <i>200</i> | 30   | 50        | 0      |
| Kinderboerderijen                  | 30         | 10   | <i>30</i> | 0      |
| Manege                             | <i>50</i>  | 30   | 30        | 0      |
| Tennisbanen (met verlichting)      | 0          | 0    | <i>50</i> | 0      |
| Veldsportcomplex (met verlichting) | 0          | 0    | <i>50</i> | 0      |

Indien sprake is van een gemengd gebied, dan kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De Molenweg is een doorgaande weg in het buitengebied en in de omgeving zijn naast het varkensbedrijf en recreatiebedrijf geen andere bedrijven gevestigd. Er is hier geen sprake van een gemengd buitengebied, waardoor het niet gerechtvaardigd is bovenstaande richtafstanden te verkleinen.

De grootst aan te houden afstand tussen beide bedrijven bedraagt op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' 200 meter. De kortste afstand tussen de bouwvlakken van beide bedrijven op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 bedraagt ongeveer 50 meter. Het bouwvlak van het recreatiebedrijf ligt geheel binnen de risicocontour voor geur van het varkensbedrijf. Het bouwvlak van het recreatiebedrijf ligt geheel buiten de risicocontour voor geur en geluid van het recreatiebedrijf.

### Conclusie

Geconcludeerd moet worden dat er aanleiding is te onderzoeken of de bedrijfsvoering wordt belemmerd door het recreatiebedrijf. In onderhavige casus blijft dit beperkt tot het aspect geur. Verder is er aanleiding te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het onderzoek is in de verloop van de tijd te grafen uitgewerkt.



**Met de SRE Milieudienst  
in uw element**

## 2 Geur:

### Geurgevoelige objecten van het recreatiebedrijf

De eerste vraag die beantwoord moet worden is welke objecten van het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 als geurgevoelig in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij moeten worden aangemerkt. Op grond van deze wet is een geurgevoelig object gedefinieerd als "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt"

Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat met de definitie van geurgevoelig object mede is beoogd om gebouwen die niet dienen tot permanent verblijf bescherming tegen geurhinder te bieden. Volgens de memorie van toelichting leidt ook een korte verblijfsduur tot bescherming, voor zover sprake is van een ten minste regelmatig verblijf. Omdat de mens beschermingswaardig is, is het niet relevant of het verblijf wordt uitgeoefend door hetzelfde individu of door verschillende mensen. Dat heeft als consequentie dat, voor zover de totale verblijfsduur overeenkomt, de kortdurende aanwezigheid door meerdere mensen is gelijkgesteld met de langdurige aanwezigheid door één of enkele mensen (Kamerstukken II 2005/06, 30 453, nr. 3, blz. 17).

Op basis van de definitie van geurgevoelig object kan de camping in ieder geval niet als geurgevoelig worden aangemerkt, mogelijk m.u.v. de trekkershut en mogelijk enkele voorzieningen in gebouwen ten behoeve van de camping.

De drie groepsaccommodaties zijn gevestigd in twee gebouwen, die ook zijn bestemd voor het gebruik als groepsaccommodatie. Gelet op de tekening bij de omgevingsvergunning d.d. 17 mei 2010 zijn deze blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk verblijf. Om te kunnen bepalen of in deze casus de groepsaccommodaties moeten worden aangemerkt als geurgevoelige objecten, moet daarom worden vastgesteld of de groepsaccommodaties aan de Molenweg 14 worden gebruikt op een wijze die vergelijkbaar is met permanent gebruikt. Hiervoor is onderzoek gedaan in jurisprudentie.

De jurisprudentie over geurgevoelig object is zeer casuïstisch, hieronder worden enkele uitspraken besproken die richtinggevend zijn voor de beoordeling of objecten van het recreatiebedrijf als geurgevoelig moeten worden aangemerkt.

Op 11 maart 2009, zaaknummer 200801961/1 heeft de Afdeling uitspraak gedaan in een zaak waar de vraag of de werkplaatsen van de houthandel als geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij moeten worden aangemerkt aan de orde was. Op het terrein van de houthandel bevinden zich 3 werkplaatsen, per werkplaats is een werknemer van de houthandel aanwezig. De werkplaatsen zijn ten minste op vijf dagen in de week gedurende acht uur per dag in gebruik. De afdeling oordeelt dat er sprake is van een geurgevoelig objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

In de uitspraak van 26 januari 2011, zaaknummer 201000560/1/T1/03 oordeelt de Afdeling dat niet alleen het entreegebouw maar alle te realiseren museumgebouwen moeten worden aangemerkt als geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wgv. Het museum is op zaterdag en met oktober dagelijks geopend van 11.00 uur tot 17.00 uur en van november tot en met maart op woensdagmiddagen per week. Daarnaast is het museum blijkens de stukken alle overige dagen geopend ten behoeve van groepen. Bij het museum zijn ruim 180 vrijwilligers werkzaam. Het museum thans door ongeveer 25.000 personen bezocht. In de toelichting bij het plan van aanpak is het museum als een belangrijk toegangspunt genomen dat het museum jaarlijks 40.000 bezoekers zal trekken. Ter zitting heeft de afdeling toegelicht dat de uitbreiding van het museum nodig is om het bezoekersaantal op peil te houden en mogelijk te

**Met de SRE Milieudienst  
in uw element**

verhogen. De bezoekers worden ontvangen in het entreegebouw dat ingevolge het plan op het noordelijke deel van het nieuwe bouwvlak gerealiseerd zal worden. Daarna gaan zij naar de museumgebouwen en de tuin waarin deze gebouwen zijn gelegen, al dan niet onder begeleiding van een gids. Voorts worden in het museum regelmatig demonstraties gegeven van oude ambachten. De vrijwilligers worden ingezet volgens een rooster.

Gelet op de hiervoor vermelde bezoekersaantallen en openingstijden is immers aannemelijk dat in de tentoonstellingsgebouwen regelmatig en op een met permanent verblijf vergelijkbare wijze bezoekers en vrijwilligers zullen verblijven.

Noot 1 SRE Milieudienst: In de huidige situatie bezoeken per dag gemiddeld 68 mensen het museum. Men streeft naar een bezoekersaantal van gemiddeld 109 personen per dag.

Noot 2 SRE Milieudienst: de gemiddelde slaappleaats bezettingsgraad van groepsaccommodaties in 2010 was ongeveer 24 procent. Op basis hiervan zullen gemiddeld 25 personen in de groepsaccommodaties van het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 aanwezig zijn geweest (Bron voor de slaappleaatsbezettingsgraad is het rapport 'Toerisme en recreatie in cijfers 2011' van het CBS).

De afdeling bestuursrechtspraak oordeelt in de tussenuitspraak van 4 juli 2012, zaaknummer 201103384/1/T1/A4 dat ook een kortdurende verblijfsduur bescherming toekomt voor zover dit zich tenminste regelmatig voordoet. Met een regelmatig verblijf wordt bedoeld een aanwezigheid op de locatie gedurende een niet onaanzienlijk gedeelte van een tijdseenheid, van een of meer personen, al dan niet met gelijke tussenpozen. In deze zaak heeft het bevoegd gezag miskend dat een garage die in direct verbinding met een woning staat geurgevoelig is nu deze in de garage onder meer een keuken, een bijkeuken, een hobbyruimte en een speelruimte aanwezig zijn en de garage dagelijks wordt gebruikt. Op grond van het bestemmingsplan mag de garage gebruikt worden voor menselijk verblijf. Het bevoegd gezag heeft zich zonder onderzoek naar de feitelijke situatie op het standpunt gesteld dat de garage geen geurgevoelig object is. Het besluit is onzorgvuldig gemotiveerd. De afdeling heeft het bevoegd gezag de gelegenheid gegeven dit gebrek te herstellen (toepassing bestuurlijke lus). De einduitspraak is nog niet bekend.

### *Conclusie*

Met name gelet op de uitspraak betreffende het museum en de indicatieve berekening van de gemiddelde bezetting van de groepsaccommodaties op basis van cijfers van het CBS zijn wij van oordeel dat de groepsaccommodaties aan de Molenweg 14 in Bladel aangemerkt moeten worden als geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

Wel adviseren wij om van initiatiefnemer te verlangen in zijn ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de werkelijke gemiddelde bezetting van de groepsaccommodaties. Dan kan in de besluitvorming op zijn verzoek tot wijziging van de bestemming beter worden gemotiveerd dat de groepsaccommodaties geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij zijn.

### 3 Omgekeerde werking:

#### Algemeen

Voor de varkenshouderij aan de Molenweg 12 zijn de volgende omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu verleend:

- voor het veranderen van het bedrijf (revisievergunning) (23 augustus 2006);
- voor het veranderen van het bedrijf (veranderingsvergunning) (1 augustus 2009);
- voor het milieuneutraal wijzigen van het bedrijf (3 december 2009);
- Voor het veranderen (uitbreiden met een mestverwerkingsinstallatie en het verwijderen van mest) van het bedrijf (6 oktober 2011). Tegen deze vergunning is beroep aangevoerd. Deze omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk.



**Met de SRE Milieudienst  
in uw element**

Concrete initiatieven tot verandering of uitbreiding van de veehouderij (aanvraag omgevingsvergunning danwel verzoek tot vormverandering of vergroting van het bouwvlak) zijn niet bekend.

#### Voorgrondbelasting geur

Met de Wet geurhinder en veehouderij kan uitsluitend de geuremissie vanuit dierenverblijven binnen een inrichting worden beoordeeld. In de beoordeling moet gebruik worden gemaakt van de geuremissiefactoren zoals vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij. Bij de vaststelling van de geuremissiefactoren is geen rekening gehouden met verwerking van eigen mest. Met andere woorden bij de vaststelling van de geuremissiefactoren is uitgegaan van bedrijfssituaties met langdurige opslag van eigen mest zonder mestverwerking.

Het is niet precies duidelijk wanneer de agrarisch activiteiten aan de Molenweg 14 feitelijk zijn stopgezet. Op dit moment geldt voor het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 een omgevingsvergunning activiteit milieu voor een veehouderij met als nevenactiviteit een camping en groepsaccommodatie. Dit betekent dat de groepsaccommodaties binnen het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 (formeel juridisch) na 19 maart 2000 deel uitmaken van een actieve veehouderij, moet toekomstige aanvragen voor uitbreiding van de veehouderij aan de Molenweg 12 worden getoetst aan vaste afstanden (art 3 lid 2 en art 5 van de Wet geurhinder en veehouderij). De grootste afstand op grond van deze artikelen bedraagt voor objecten buiten de bebouwde kom 50 meter.

De kortste afstand tussen de bestaande bouwvlakken van de veehouderij aan de Molenweg 12 en het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 bedraagt 50 meter. Eventuele toekomstige uitbreidingen van de veehouderij aan de Molenweg 12 binnen het bestaande bouwvlak zullen derhalve voldoen aan de vaste afstandseisen van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij wordt opgemerkt dat in de veranderingsvergunning d.d. 24 augustus 2009 voor de veehouderij aan de Molenweg 12 de geurgevoelige objecten bij het recreatiebedrijf zijn getoetst aan genoemde vaste afstanden, aan deze afstanden wordt voldaan.

Noot 3 SRE Milieudienst: Artikel 14 lid 2 Wet geurhinder kan in deze casus (ook in de toekomst) niet worden toegepast aangezien de bedrijfsgebouwen niet zullen worden gesloopt. Er is derhalve geen directe samenhang tussen de beëindiging van de veehouderij en de (eventuele toekomstige) sloop van de bedrijfsgebouwen.

Noot 4 SRE Milieudienst: Wanneer na de stopzetting van de agrarisch bedrijfsvoering wordt overgegaan tot nieuwbouw van een gastenverblijf aan de Molenweg 14 moet deze worden getoetst aan de geurnorm op basis van art 3 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij dan wel de op dat moment geldende gemeentelijke geurverordening. In een dergelijke zaak heeft de rechtbank van Roermond op 3 augustus 2011 zaaknummer AWB 10/1535, uitspraak gedaan. Het bevoegd gezag had het nieuw te bouwen geurgevoelig object getoetst aan vaste afstanden (art 3 lid 2 geurwet). De rechtbank oordeelde dat het nieuwe bedrijfsgebouw nooit deel heeft uitgemaakt van de voormalige veehouderij en dat dit object getoetst had moeten worden aan de geurnorm (art 3 lid 1 geurwet of gemeentelijke verordening). Tegen deze uitspraak is hoger beroep aangetekend. De afdeling bestuursrecht heeft op 11 april 2012 uitspraak gedaan, zaaknummer 201109676/1/A1. De afdeling oordeelde dat het nieuwe bedrijfsgebouw niet als geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij kan worden aangemerkt. Aangezien de rechtbank voorbij was gegaan aan de uitspraak van de afdeling bestuursrecht betreffende casus wel sprake was van een geurgevoelig object, is bovengenoemd oordeel van de rechtbank inzake toepassing van art 3 lid 2 Wet geurhinder dus nog niet door de afdeling bestuursrecht gevolgd. Het ligt echter in de lijn der verwachting dat de uitleg van de rechtbank moet worden gevolgd. Dit betekent dat toekomstige nieuwbouw binnen het recreatiebedrijf getoetst moet worden aan de geurnorm. Of de rechter in geval

**Met de SRE Milieudienst  
in uw element**

van herbouw (nieuwbouw) van geurgevoelige objecten die wel deel uit hebben gemaakt van een voormalige veehouderij op eenzelfde wijze zal oordelen is onzeker. Een casus met herbouw is niet bekend. Het is voorstelbaar (immers gebouwen zijn op een bepaald moment economisch afgeschreven) dat een rechter in geval van herbouw op exact dezelfde locatie toch zal toetsen aan vaste afstanden.

#### *Conclusie*

Toekomstige uitbreidingen van de veehouderij binnen het bestaande bouwvlak van het perceel Molenweg 12 worden niet belemmerd door de wijziging van de bestemming van het perceel Molenweg 14, mits in met de wijziging van de bestemming geen uitbreiding van het recreatiebedrijf (extra vloeroppervlak en nieuwbouw van groepsaccommodaties op andere plekken binnen het bouwvlak) mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt opgemerkt dat concrete initiatieven tot vormverandering of vergroting van het bouwvlak) niet bekend zijn.

Uit de aanvraag voor de mestverwerkingsinstallatie blijkt dat de geuremissie afneemt ten opzichte van de situatie zonder mestverwerking binnen het bedrijf. Nagegaan moet worden of het bestemmingsplan naast de recent aangevraagde mestverwerking nog een verdere vergroting of verplaatsing van de mestverwerking mogelijk is binnen het bestaande bouwvlak. Immers, voor mestverwerking geldt ook een norm voor de voorgrondbelasting op grond van de NeR (in de regel 1,0 OUE/m<sup>3</sup> voor niet aaneengesloten woonbebouwing, waartoe ook de groepsaccommodaties moeten worden gerekend).

#### 4 Woon- en leefklimaat

Hoewel hiertoe mondeling niet specifiek opdracht is verleend is het vanwege het feit dat nog geen ruimtelijke onderbouwing is overlegd verstandig toch te adviseren over het woon- en leefklimaat ter plaatse van de recreatieobjecten.

Het gaat hier om bestaande recreatieobjecten die zijn gelegen binnen het bestaande bouwvlak van een agrarisch bedrijf. Gelet op de voorgenomen ontwikkelingen binnen het recreatiebedrijf en de naburige veehouderij (beëindiging van eigen rundveeveehouderij en de start van verwerking van eigen mest binnen naburige veehouderij) is het aannemelijk dat op korte termijn feitelijk sprake zal zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat (geur) ter plaatse van het recreatiebedrijf (de groepsaccommodaties). Echter, voor de momenteel vergunde veebezetting (rundvee) aan Molenweg 14 gelden geen geuremissiefactoren. Formeel draagt deze dus niet bij aan de achtergrondbelasting. Het vervallen van deze dieren kan dus formeel niet leiden tot een verbeterd woon- en leefklimaat. De voorgrondbelasting vanwege de veehouderij aan de Molenweg 12 is niet bepalend voor de kwaliteit van het woon- en leefklimaat ter plaatse van geurgevoelige objecten aan de Molenweg 14, omdat daarvoor vaste afstandseisen gelden en daaraan wordt voldaan. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal echter beoordeeld moeten worden of ter plaatse van te bestemmen recreatiebedrijf sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarvoor dient de achtergrondbelasting in beeld te worden gebracht, waarbij rekening wordt gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden voor de veehouderij voor de veehouderij aan de Molenweg 12 binnen het bestaande bouwvlak. Hiervoor zou teruggegrepen kunnen worden op een (recente) gebiedsvisie, waarin waarschijnlijk ook enkele groeiscenario's zijn doorgerekend.

Recentelijk is geen gebiedsvisie opgesteld, wel is een evaluatie van de bestaande situatie uitgevoerd. Uit de bijlagen bij de evaluatie blijkt dat in december 2010 in de bestaande situatie op basis van de geldende vergunningen voor veehouderijen) ter plaatse van het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 sprake is van een tamelijk slecht tot extreem slecht woon- en leefklimaat. Groepsaccommodaties liggen binnen de contour van een tamelijk slecht tot zeer slecht woon- en leefklimaat. Verder blijkt uit

**Met de SRE Milieudienst  
in uw element**

genoemde bijlagen dat in de toekomst geen verandering (geen verbetering maar ook geen verslechtering) van het woon- en leefklimaat wordt verwacht. Dit zou een reden kunnen zijn geen medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming. Aangezien ten opzichte van de bestaande situatie binnen het recreatiebedrijf er bij wijziging van de bestemming feitelijk niets verandert, adviseren wij de bestaande situatie binnen het recreatiebedrijf planologisch te bevroren.

Volgens de planregels mag nu maximaal 1.200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voor groepsaccommodaties worden gebruikt. Het is aan te bevelen deze bovengrens te handhaven bij de wijziging van de bestemming en nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats van de groepsaccommodaties binnen het bouwvlak (op bestaande plekken). Aangezien daarmee de bestaande gebruiksmogelijkheden binnen het huidige bouwvlak aan de Molenweg 12 zijn gegarandeerd, is er geen reden om medewerking te onthouden.

Bij toekomstige uitbreidingen van het bouwvlak voor het recreatiebedrijf aan de Molenweg 14 of veehouderij aan de Molenweg 12 zal telkens opnieuw het woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting) ter plaatse van het recreatiebedrijf moeten worden beoordeeld.

#### Conclusie

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het recreatiebedrijf is niet optimaal. Mits de bestaande situatie van het recreatiebedrijf planologisch wordt bevroren (betreft het maximale vloeroppervlak voor de groepsaccommodaties en de precieze locatie van de groepsaccommodaties binnen het bouwvlak), vormt het woon- en leefklimaat geen belemmering voor de wijziging van de bestemming van het perceel Molenweg 14.



**Met de SRE Milieudienst  
in uw element**