

---

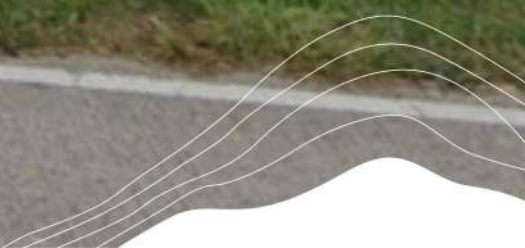
# ELSENDORPSEWEG 96A

# ELSENDORP

Ruimtelijke Onderbouwing

15 december 2022

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

---

**DATUM** 15 december 2022  
**KENMERK** 20190643.005

**PROJECT** Koplopers proeftuin Elsendorp - initiatief Elsendorpseweg 96a  
**PROJECTLEIDER** ing. D.C.W. van Roij

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Gemert-Bakel  
**PROJECTNUMMER** 20190643

**AUTEUR** Linda de Jong  
**STATUS** Definitief

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

# INHOUD

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                 | <b>5</b>  |
| <b>2. De Ontwikkeling</b>                                           | <b>6</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                                | 6         |
| 2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp                | 7         |
| 2.3 Bestemmingsplan                                                 | 8         |
| 2.3.1 Huidige planologische situatie                                | 8         |
| 2.3.2 Beoogde planologische situatie                                | 8         |
| <b>3. Toetsing Beleid</b>                                           | <b>9</b>  |
| 3.1 Provinciaal beleid                                              | 9         |
| 3.1.1 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant                    | 9         |
| 3.2 Gemeentelijk beleid                                             | 15        |
| 3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp                            | 15        |
| 3.2.2 Meerwaardeplan                                                | 17        |
| 3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp' | 19        |
| <b>4. Milieuparagrafen</b>                                          | <b>24</b> |
| 4.1 Milieuhinder bedrijvigheid                                      | 24        |
| 4.2 Geluidhinder                                                    | 25        |
| 4.3 Luchtkwaliteit                                                  | 25        |
| 4.4 Geurhinder en veehouderij                                       | 27        |
| 4.5 Ecologie                                                        | 29        |
| 4.6 Bodem- en grondwateronderzoek                                   | 31        |
| 4.7 Water                                                           | 32        |
| 4.8 Archeologie                                                     | 34        |
| 4.9 Cultuurhistorie                                                 | 35        |
| 4.10 Externe Veiligheid                                             | 36        |
| 4.11 Kabels en Leidingen                                            | 38        |
| 4.12 Verkeer en parkeren                                            | 38        |
| 4.13 Gezondheid                                                     | 38        |
| <b>5. Conclusie</b>                                                 | <b>39</b> |
| <b>Bijlage 1 Planverbeelding beoogde situatie</b>                   |           |
| <b>Bijlage 2 Rekenmodel bij meerwaardeplan</b>                      |           |
| <b>Bijlage 3 Oppervlakte bouwpercelen berekening</b>                |           |

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.





## 1. INLEIDING

Voor 'Proeftuin Elsendorp' wordt het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die een meerwaarde zijn voor Elsendorp. Het bestemmingsplan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet en heeft het een pilot status gekregen onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo'n pilot omgevingsplan biedt veel ontwikkelingsruimte en flexibiliteit. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet.

De initiatiefnemer voor een initiatief aan de Elsendorpseweg 96a is één van de koplopers die samen met een aantal andere koplopers een bijdrage levert aan meerwaarde voor het dorp. Voor de koplopers in de proeftuin is het mogelijk gemaakt om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook hun initiatief planologisch te regelen.

Om de initiatieven samen met het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' mogelijk te maken is een motivering nodig waarin aangetoond wordt dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief aan de Elsendorpseweg 96a gemotiveerd aan de hand van de doelen voor meerwaarde voor Elsendorp, het relevante provinciale omgevingsbeleid en de geldende normen voor de relevante milieukundige aspecten. Het initiatief aan de Elsendorpseweg 96a is aanvaardbaar binnen de bestaande fysieke leefomgeving als aan genoemde wordt voldaan.



## 2. DE ONTWIKKELING

### 2.1 Huidige situatie

#### *Omgeving*

Het Brabantse dorp Elsendorp ligt aan de kruising van de twee provinciale wegen de Zeelandsedijk en de Elsendorpsweg tussen Gemert en Boxmeer. Het dorp valt onder de gemeente Gemert-Bakel. Het is omgeven door een agrarisch landschap met meerdere intensieve veehouderijen en met in het zuiden een aantal natuurgebieden zoals de 'Groote Slink-Bunthorst', 'De Sijp' en 'Cleefs Wit'.

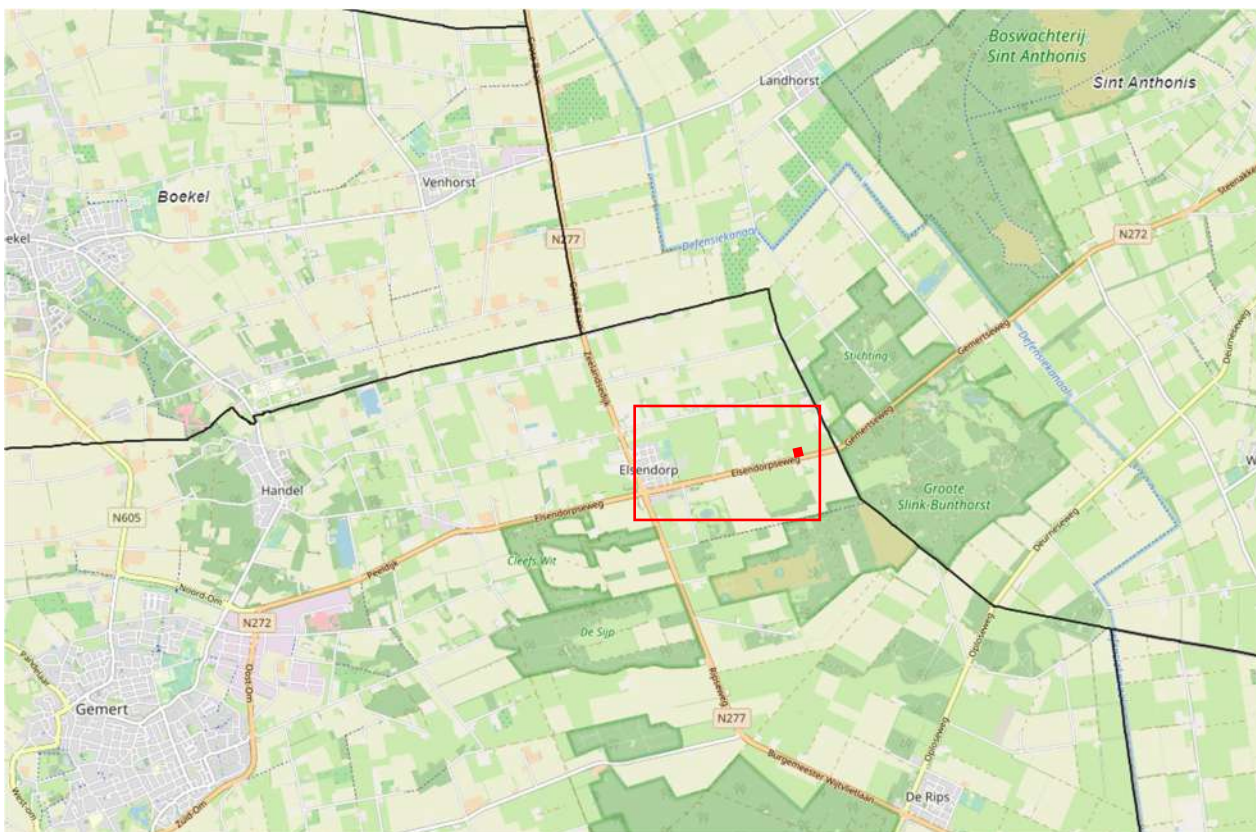
#### *Locatie*

Elsendorpsweg 96a ligt ten oosten van het dorp in het buitengebied. Op dit adres staat een woning met drie schuren. Het perceel wordt via een zijtak ontsloten op de Elsendorpsweg. Het woonperceel heeft een oppervlakte van 2.040 m<sup>2</sup>. Bij de woning staan 153 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

#### *Bedrijfsactiviteiten*

In de huidige situatie is aan de Elsendorpsweg 96a een bedrijf aan huis gevestigd. Het betreft hier hoofdzakelijk een kleinschalig cateringbedrijf, maar er worden op deze locatie ook kookworkshops gegeven, er is een kleine delicatesses winkel en er is ruimte om kleine groepen te ontvangen voor lunch of diner. Deze activiteiten vinden op het achtererf plaats van het woonhuis en in de bestaande bijgebouwen. Bij het woonhuis staan in totaal voor 153 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Op dit moment is 130 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen in gebruik ten behoeve van het bedrijf aan huis. Aan de voorzijde van het woonhuis is nog een klein terras aanwezig (3 tot 5 tafels). Het terras wordt alleen bij mooie dagen overdag en op aanvraag opgetuigd.

Deze bedrijfsmatige activiteiten zijn op dit moment planologisch niet geregeld in het vigerend bestemmingsplan. Het is de wens van initiatiefnemer om deze bestaande activiteiten planologisch te regelen in het nieuwe bestemmingsplan voor de proeftuin.



Figuur 2.1: Kaart omgeving met plangebied rood aangeduid.



Figuur 2.2: Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

## 2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp

### *Beoogde ontwikkeling*

De bestaande situatie is in dit geval de eindsituatie op de locatie. De bestaande horeca-activiteiten zoals beschreven in paragraaf 2.1 worden niet verder uitgebreid. Deze bestaande activiteiten worden in het bestemmingsplan voor de proeftuin planologisch geregeld. De volgende horeca-activiteiten worden mogelijk gemaakt:

- In totaal mag 130 m<sup>2</sup> aan bij de woning bijbehorende gebouwen in gebruik genomen worden ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- Een cateringbedrijf;
- Praktijkruimte voor het geven van kookworkshops;
- Delicatesse winkel;
- Restaurant;
- (Boerderij)terras.

### *Meerwaarde*

De meerwaarde voor Elsendorp wordt gevonden in de bestaande waarde die het bedrijf heeft voor de recreatieve potenties van de omgeving. In de proeftuin wordt een verbetering van de recreatie nagestreefd. Dit bedrijf levert daar op dit moment al een bijdrage aan. Het betreft een kleinschalig bedrijf in een landschappelijk fraaie omgeving. Recreanten komen voor de rust en het landschap naar deze plek. Dit horeca bedrijf aan huis is één van de schakels om een recreatief netwerk verder te ontplooiën in Elsendorp.

### *Landschappelijke inpassing*

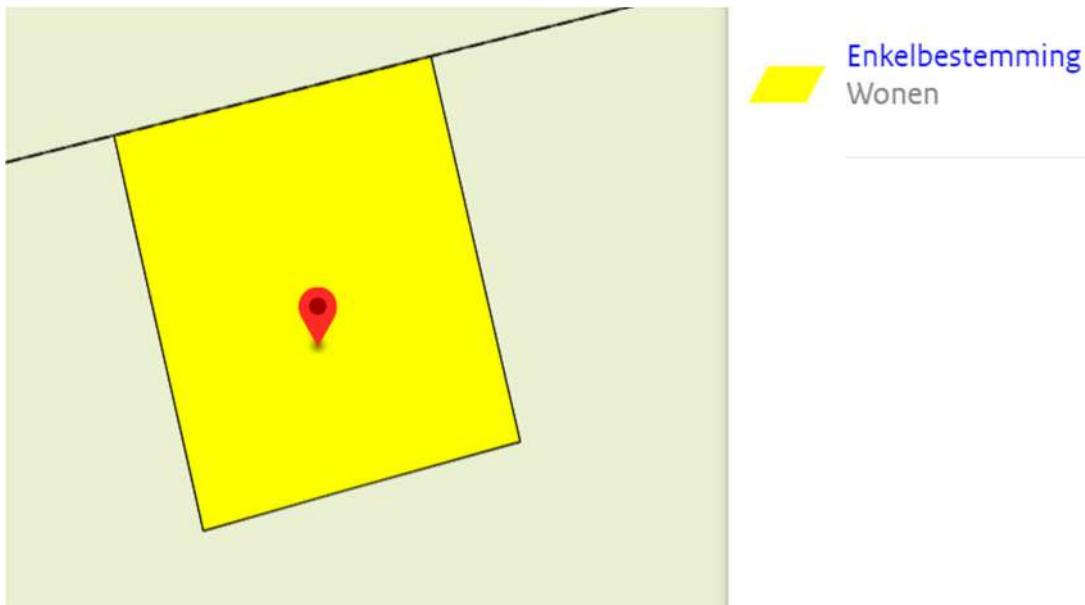
Het landschappelijke karakter van de omgeving wenst initiatiefnemer verder te versterken door deze locatie verder landschappelijk in te passen door de aanleg van een bossingel. Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren, de zichtlijnen en met de landschapsvisie van de gemeente. Naast deze bossingel wordt het bestaande groen planologisch vastgelegd. Daarom is er geen landschappelijk inpassingsplan gemaakt.

## 2.3 Bestemmingsplan

### 2.3.1 Huidige planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan is 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Volgens dit plan kent het perceel de bestemming 'Wonen'.

Een aan huis verbonden bedrijf in de hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits het medegebruik van de woning en daarbij behorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning/wooneenheid en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 100 m<sup>2</sup> (artikel 17.5.2 lid c.). Binnen deze regeling zijn de beoogde horeca activiteiten aan huis niet mogelijk. Er wordt 130 m<sup>2</sup> gewenst voor het uitoefenen van het bedrijf aan huis.



Figuur 2.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.3.2 Beoogde planologische situatie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming 'Wonen' aangevuld met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit horeca' en de maatvoering 'maximum oppervlakte bedrijf aan huis (m<sup>2</sup>)' van 130 m<sup>2</sup>.

Tegelijk wordt een deel van de bestemming 'Wonen' omgezet naar de bestemming 'Groen' met een oppervlak van 273 m<sup>2</sup>. Het bouwvlak wordt daarbij verkleind van 2.042 m<sup>2</sup> naar 1.769 m<sup>2</sup>, zodat deze aansluit op het bestaande groen.

In bijlage 1 is de planverbeelding van de beoogde planologische situatie weergegeven.



### 3. TOETSING BELEID

#### 3.1 Provinciaal beleid

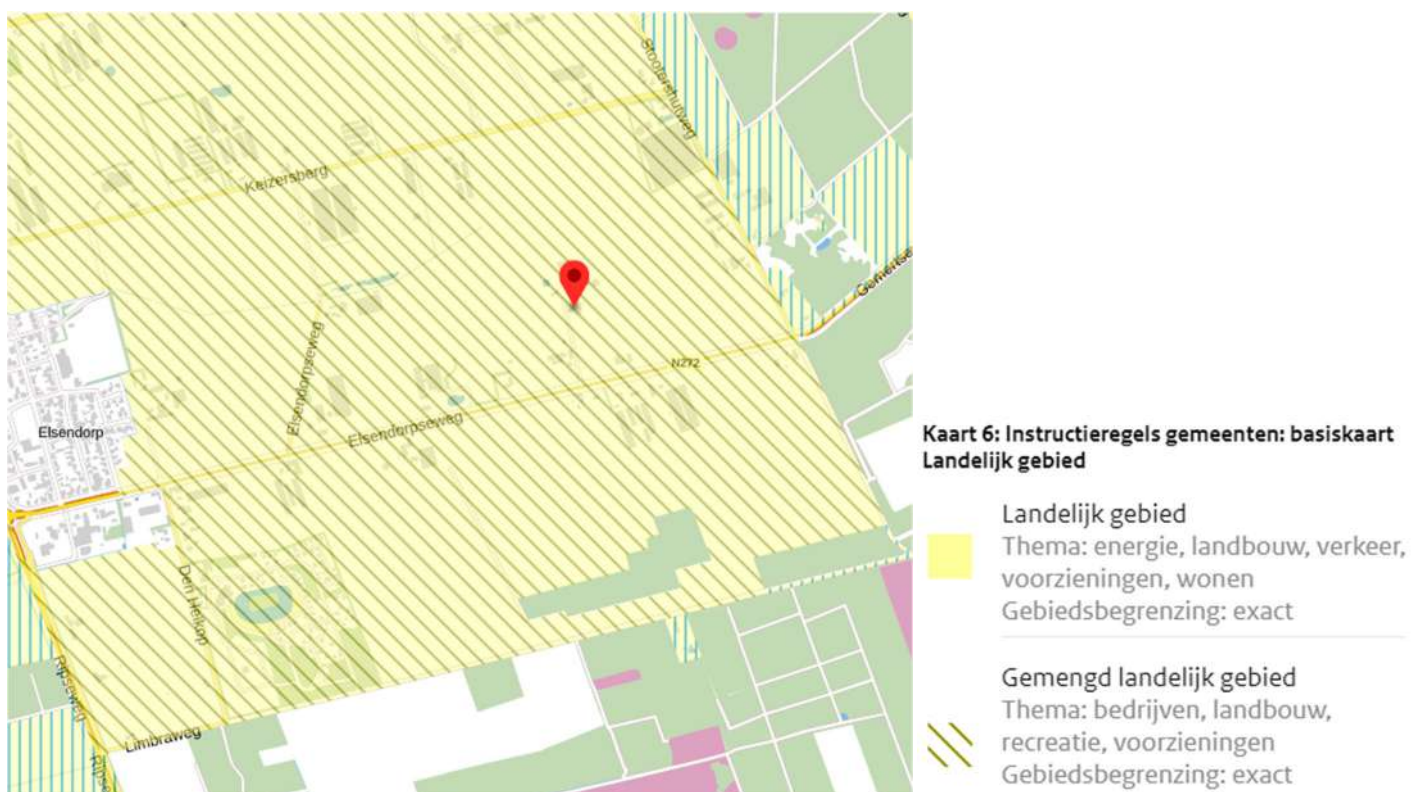
##### 3.1.1 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant Beleid

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 15 april 2022 de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geconsolideerd. Op 1 juli 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Omgevingsverordening.

De Interim Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter ten opzichte van de voorheen geldende verordening ruimte. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van de Interim Omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels in de Interim Omgevingsverordening ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Daarbovenop zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de Interim Omgevingsverordening zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'Landelijk Gebied'.



Figuur 3.1: Uitsnede Interim Omgevingsverordening kaart 6 basiskaart Landelijk gebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planologische ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de uitbreiding van het maximum oppervlak dat aan bebouwing gebruikt mag worden voor het bedrijf aan huis. Dit is voor o.a. de keuken, opslag, koe-lingen, klein restaurantje en praktijkruimte voor kookworkshops, met daarbij een boerderijterras.

In het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) zijn ter plaatse van het bouwperceel aan de Elsendorpseweg 96a de gronden uitsluitend bestemd voor wonen. In het nieuwe bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' krijgt het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Groen' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit horeca'. Hieronder worden de nieuwe functies binnen het plangebied getoetst aan de relevante instructieregels uit de Interim Omgevingsverordening.

### Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het maximum oppervlak dat aan bebouwing gebruikt mag worden voor het bedrijf aan huis. Deze niet-agrarische functies worden gevestigd in 'landelijk gebied'. Deze ontwikkeling wordt daarom getoetst aan artikel 3.73 'Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied'.

Naast de regels voor 'niet-agrarische activiteiten' op het 'Vitale platteland' gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5 tot 3.9). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Dit zijn het totaal aantal regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant waar dit initiatief aan getoetst wordt:

#### Instructieregels aan gemeenten (hoofdstuk 3):

##### *Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2):*

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8 Meerwaardecreatie;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap.

##### *Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7):*

- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied.

#### **Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 Interim Omgevingsverordening):**

##### **Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit:**

###### Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

###### Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

##### Toetsing:

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels in artikel 3.5 wordt onderbouwd bij de artikelen 3.6, 3.7 en 3.8.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a voldoet aan de regels uit Dat de beoogde ontwikkeling voldoetaan de regels in artikel 3.5 wordt onderbouwd bij de artikelen 3.6, 3.7 en 3.8.

### **Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik**

#### Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
  1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
  2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

#### Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

### Toetsing:

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. De ontwikkeling, waarbij het maximum oppervlak bedrijf aan huis met 130 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid, is geen stedelijke ontwikkeling. Een ladder onderbouwing hoeft daarom niet uitgevoerd te worden. De reeds bestaande gebouwen blijven bestaan, deze staan geconcentreerd binnen het bouwperceel.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a voldoet aan de regels uit artikel 3.6 'Zorgvuldig ruimtegebruik' uit Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering**

#### Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

#### Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

#### Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

### Toetsing:

In de milieuparagrafen wordt per milieuaspect beschreven of en hoe de beoogde ontwikkeling het aspect beïnvloed. In de lagenbenadering bekijken we dit per laag:

- de ondergrond: voor de beoogde ontwikkeling is het niet noodzakelijk de bodem te roeren. Het verhard oppervlak zal niet worden vergroot. De ontwikkeling heeft geen effect op het grondwater.
- de netwerklaag: Met het planologisch regelen van de gewenste situatie kan het recreatief netwerk in Elsendorp verder ontplooid worden.
- de bovenste laag: de landschappelijke inpassing om het perceel wordt door middel van deze ontwikkeling planologisch vastgelegd. De totale omvang van de functie 'bedrijf aan huis' in gebouwen mag met 130 m<sup>2</sup> bedragen.

### Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a wordt de lagenbenadering toegepast conform artikel 3.7 'Toepassen lagenbenadering' uit Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 3.8 Meerwaardecreatie**

#### Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemeend zijn.

#### Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

### Toetsing:

Om te zorgen dat er bij initiatieven in de proeftuin voldoende meerwaarde voor Elsendorp gerealiseerd wordt is het meerwaardeplan opgesteld. In het meerwaardeplan is beschreven dat elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96a aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. Het initiatief realiseert voldoende meerwaarde.

Ook moet de ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96a in samenhang worden gezien met de andere ontwikkelingen van de koplopers die met het bestemmingsplan 'proeftuin Elsendorp' mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen tezamen realiseert een meerwaarde voor Elsendorp.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a voldoet aan de regels uit artikel 3.8 'Meerwaardecreatie' uit Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap**

#### Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

#### Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

#### Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

#### Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

#### Toetsing:

Uit het meerwaardeplan volgt dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met een landschappelijke inpassing van het perceel. De toetsing van het initiatief aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met het landschappelijk inpassen van de locatie. De locatie is voor een groot deel al voldoende landschappelijk ingepast. Om de landschappelijke inpassing van het perceel te versterken wordt een bestaande bossingel uitgebreid met inheemse en gebiedseigen plantsoorten. Voor een dergelijke beperkte extra investering in landschappelijke inpassing is geen landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Wel wordt de plek van de bestaande landschappelijke inpassing en de beperkte uitbreiding daarvan planologisch vastgelegd. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding daarvan geborgd.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a voldoet aan de regels uit artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' uit Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Ontwikkelen van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7)**

#### **Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied**

##### Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
  2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;



- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
  - 1. een kantoor met baliefunctie;
  - 2. lawaaisport;
  - 3. mestbewerking.

Toetsing lid 1:

- a. De ontwikkelingsrichting voor Elsendorp is beschreven in de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan. De toetsing van de ontwikkeling aan de Elsendorpsweg 96a aan de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. Uit de toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- b. Er vindt geen splitsing van het bouwperceel plaats.
- c. Er is geen overtollige bebouwing aanwezig.
- d. Het horecabedrijf aan huis heeft geen betrekking op een baliefunctie, laat geen nieuwe lawaaisport toe en zorgt niet voor een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Toetsing lid 2:

- a. Deze wegassen Elsendorpsweg en Zeelandsedijk zijn kenmerkend in Elsendorp en vormen de verkeersontsluiting van het dorp en regio. Aan deze wegassen wordt ruimte geboden voor wonen en bedrijvigheid die qua maat en schaal hierbij passend zijn. Verder betreft het hier een bedrijf aan huis en is daarmee kleinschalige bedrijvigheid.
- b. In het bestemmingsplan worden de specifieke gebruiksactiviteiten 'nevenactiviteit – horeca' geregeld.
- c. De opslag en stalling van voorwerpen of materiaal vindt plaats in de gebouwen. Er is geen sprake van buitenopslag.
- d. Dit artikel is niet van toepassing. De beoogde ontwikkeling is passend in de omgeving.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Toetsing lid 3:

- a. In lid 2 onder a is dit reeds beschreven.
- b. Een detailhandelsvoorziening met een omvang van het verkoopvloeroppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> wordt niet toegestaan in het bestemmingsplan.
- c. Het horecabedrijf aan huis heeft een omvang vele malen kleiner dan 1 ha.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpsweg 96a voldoet aan de regels uit artikel 3.73 'Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied' uit Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **Samenvatting en conclusie**

De beoogde ontwikkeling is hierboven getoetst aan de relevante regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 Interim Omgevingsverordening) en tevens voldoet aan de regels voor de vestiging van een niet-agrarische functie in het Landelijk gebied (artikel 3.73 Interim Omgevingsverordening). De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpsweg 96a voldoet aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

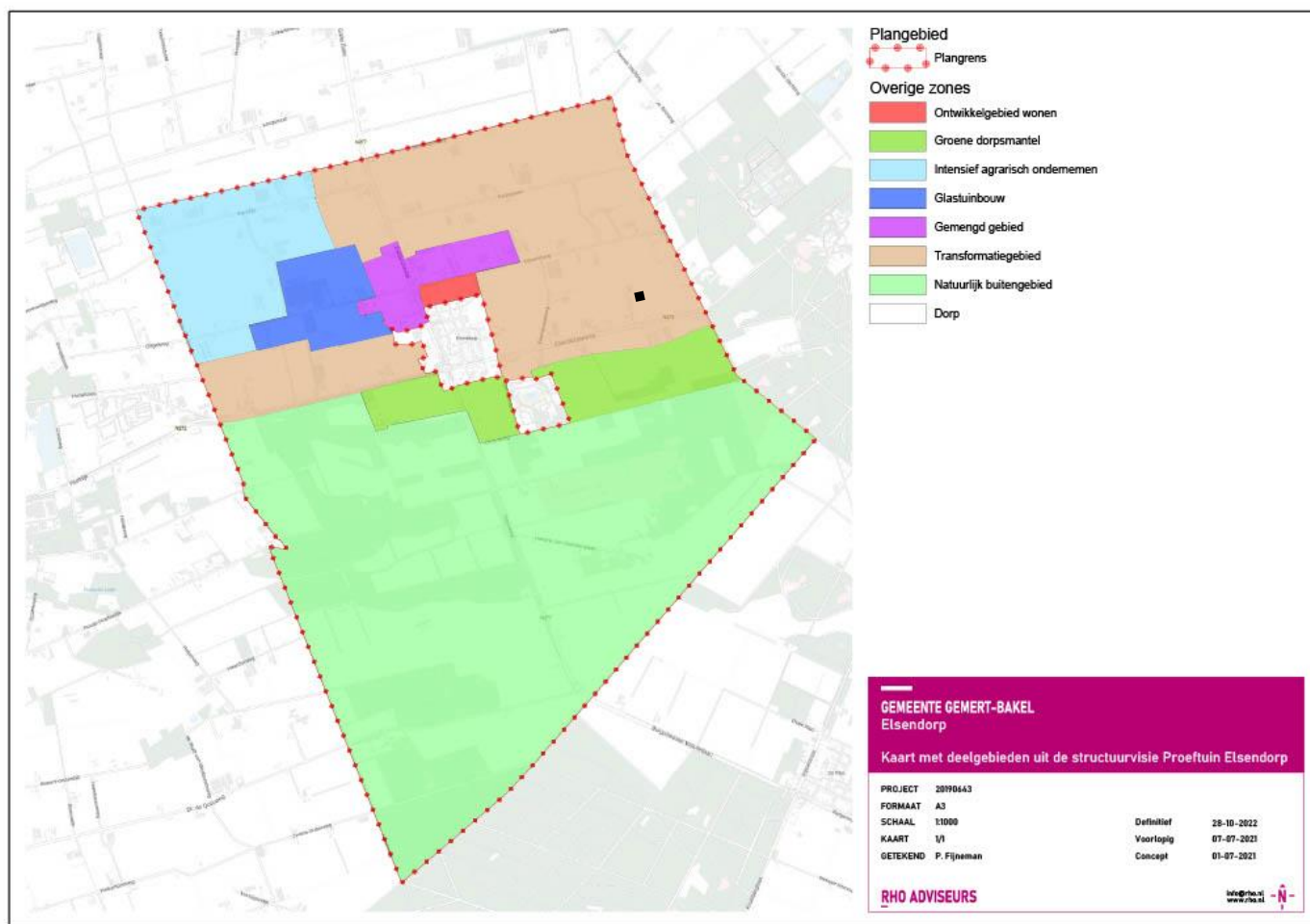
### **3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp**

Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Leegstand heeft een ruimtelijke impact, brengt risico's voor ondernemers en heeft gevolgen voor voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. De goed georganiseerde dorpsraad en de ondernemers met ideeën hebben samen met de gemeente, het waterschap en de provincie de handen ineen geslagen om vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Hieruit is de Proeftuin Elsendorp ontstaan. De missie van de Proeftuin is om een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied op te stellen die leidt tot meer kwaliteit voor de ondernemers en inwoners van het dorp, zowel op de korte als op de lange termijn.

In het buitengebied liggen een aantal uitdagingen die de uitgangspunten vormen voor de Proeftuin:

- Sociaal – ondernemers die vervroegd moeten stoppen de mogelijkheid bieden om het bedrijf om te schakelen, de hechte samenleving te behouden en versterken en uit te zoeken om men in de huidige woning kan blijven wonen.
- Economisch – voldoende bedrijvigheid houden, zodat er een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat blijft bestaan.
- Maatschappelijk – gezamenlijk maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt ingezet om leegloop, verloedering en verarming van het platteland tegen te gaan.
- Ruimtelijk – gezamenlijk uitzoeken hoe vrijgekomen locaties het beste ingericht kunnen worden, wie betaalt voor de sloop en of bewoning op bepaalde locaties behouden kan blijven.

Vanuit de doelen en kansen is een globale structuurvisiekaart uitgewerkt. Daarin is aangegeven wat de hoofdkoers voor de verschillende delen van het buitengebied is.



Figuur 3.4: Structuurvisiekaart Proeftuin Elsendorp, plangebied in zwart aangegeven (Bron: Proeftuin Elsendorp)

De verschillende deelgebieden worden in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp beschreven in de vorm van een analyse en gewenste ontwikkelrichting.

Het Meerwaardeplan is ook een onderdeel van de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp, deze wordt apart beschreven in de volgende paragraaf.

### Toetsing

Het plangebied aan de Elsendorpsweg 96a ligt in het oostelijk deel van het 'Transformatiegebied'. De agrarische sector is sterk aanwezig en bestaat grotendeels uit (voormalig) intensieve veehouderijen. Veel van deze agrariërs stoppen of zijn al gestopt. In het gebied komt daardoor veel bebouwing vrij. Daardoor bestaat er een grote kans op verrommeling, ondermijning en strijdig gebruik van de bebouwing. Drugscriminaliteit ligt hier op de loer. Voor een deel zal de vrijgekomen bebouwing worden gesloopt en in het kader van ruimte-voor-ruimte als woningen terug worden gebouwd. Een ander deel zal worden hergebruikt/getransformeerd tot andere duurzame agrarische bedrijvigheid of andere bedrijvigheid geschikt voor functiemenging. Het oostelijke deel van dit gebied kampt met watertekorten. Binnen dit gebied wordt ruimte geboden voor de opwek van duurzame energie.

Aan de Elsendorpsweg 96a wordt ruimte gegeven aan lokaal ondernemerschap. Het cateringbedrijf is geschikt voor functiemenging. Het wordt namelijk als nevenactiviteit naast de woning geëxploiteerd. Deze ontwikkeling zorgt voor bedrijvigheid in de omgeving. De leefbaarheid van het buitengebied van Elsendorp wordt hiermee versterkt. Daarnaast betreft dit horecabedrijf aan huis één van de schakels om het recreatief netwerk in Elsendorp verder te ontwikkelen.

### 3.2.2 Meerwaardeplan

#### Inleiding

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. Dit dient als een uitnodiging voor initiatieven die willen bijdragen aan de doelen uit de Visie Proeftuin Elsendorp. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

#### *Tweedelige waarde*

De combinatie van de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De financiële meerwaarde van een initiatief wordt in hoofdzaak bepaald door de waardesprong van de bestemming van de grond. Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en overbodige of verpauperde bedrijfswoningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijke waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

#### *Doel*

Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatieontwikkeling.

#### *Uitvoering*

Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp.

De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald of een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

#### **Toetsing**

Het meerwaardeplan heeft een toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, waarbij 20% van de omvang van de bouw-kavel landschappelijk moet worden ingepast;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw bestemmingsplan, waarbij 20% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp;

3. Initiatief dat niet past binnen het Chw -bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp, waarbij 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96a is niet mogelijk binnen de regels van de basislaag. Het voorliggende initiatief past wel binnen de ontwikkellaag van het 'Transformatiegebied'. De toetsing van het initiatief aan de voorwaarden in de ontwikkellaag voor het 'Transformatiegebied' is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Hierdoor valt het initiatief in categorie 2 uit het meerwaardeplan.

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 en dus past binnen de ontwikkellaag van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, dan wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Het gaat daarbij om de financiële meerwaarde van de ondergrond die door het omzetten van een bestemming gegenereerd wordt. Op de gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen waarde toevoegende werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

Op de gevraagde investering kan een korting gekregen worden indien een initiatief een maatschappelijk meerwaarde voor Elsendorp oplevert. Voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief bij de Visie 'Proeftuin Elsendorp'?
2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in een rekentool. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een kortingspercentage dat op de gevraagde investering in mindering gebracht mag worden. De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) dient door de initiatiefnemer gestort te worden in het gebiedsfonds.

Het initiatief aan de Elsendorpseweg 96a voegt op verschillende van deze punten maatschappelijke meerwaarde toe aan het dorp en de omgeving. Deze meerwaarde is beschreven in paragraaf 2.2. De verschillende waarde toevoegende aspecten zijn ingevoerd in de rekentool. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt middels een berekening verrekend tot een kortingspercentage van 10%. De volledige berekening in de rekentool is weergegeven in bijlage 2.

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a gaat gepaard met de kwaliteitsverbetering van het landschap. De bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast. Gezien de maatschappelijke- en landschappelijke meerwaarde die gepaard gaan met de ontwikkeling blijkt uit de rekentool dat er voldoende geïnvesteerd wordt in een meerwaarde voor Elsendorp op eigen locatie. Het doen van een storting in het gebiedsfonds is niet nodig.



### 3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'

Voor Elsendorp is vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. De pilotstatus die dit project onder de Crisis- en herstelwet (Chw) heeft gekregen biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om daarmee:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte er voor gekozen om de bestaande rechten uit de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels over te nemen. Dit is de basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden voor locaties. Voor toekomstige ontwikkelen binnen de proeftuin zijn regels opgenomen in gebiedsaanduiding. In de gebiedsbestemmingen zijn de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden uit de visie Proeftuin Elsendorp vertaald.

#### Toetsing

De uitbreiding van het toegestane oppervlak voor het horecabedrijf aan huis aan de Elsendorpseweg 96a past niet binnen de basislaag, doordat er geen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen voor deze activiteit in de regels voor bestaand gebied. De beoogde ontwikkeling is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de regels voor ontwikkelingen uit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Voor de ontwikkellocatie zijn de regels van gebiedsaanduiding 'Transformatiegebied' van toepassing. Deze regels voor deze zone staan beschreven in **Artikel 19 Overige Zone – Transformatiegebied**.

#### 19.1 Toegestane functies

De voor 'Overige Zone - Transformatiegebied' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende enkelbestemming(en), met uitzondering van de bestemmingen Wonen & Wonen - Woon-werkgebied, mede bestemd voor (gedeeltelijke) transformatie naar:

- a. Duurzame landbouw;
- b. wonen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. niet-agrarische bedrijvigheid geschikt voor functiemenging behorend tot milieucategorie 1 en 2;
  2. agrarisch aanverwante bedrijvigheid;
  3. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis;
  4. maatschappelijke voorzieningen;
  5. vrijetijdseconomie;
  6. opwekking van duurzame energie;
- d. natuur en groen;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het Overige Zone - Transformatiegebied.

Onder transformatie wordt verstaan:

- het wijzigen van een functie en/of enkelbestemming of
- toevoegen van een functie en/of
- het uitbreiden of vormverandering van het bouwperceel in afwijking van de enkelbestemming(en) zoals toegestaan op basis van de regels in Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan.

Onder gedeeltelijke transformatie wordt verstaan:

- het toevoegen of wijzigen van een nevenfunctie.

## **19.2 Verbod zonder omgevingsvergunning**

Voordat de in lid 19.1 genoemde gebruiksfuncties mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist. Ook voor zover in lid 19.1 behorende bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel: 20.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen.

### **Toetsing lid 1:**

Het planvoornemen aan de Elsendorpseweg 96a is toegestaan binnen artikel 19.1 van het bestemmingsplan. In artikel 19.1 zijn de activiteiten benoemd die toegestaan zijn binnen het gebied. Een horecabedrijf aan huis is toegestaan. De ontwikkeling betreft een gedeeltelijke transformatie van het toevoegen van een nevenfunctie. De nevenactiviteit horeca betreft een bedrijfsmatige activiteit in de vorm van bedrijvigheid geschikt voor functiemenging. In de omgeving vindt een functiemenging plaats van agrarische-, niet-agrarische-, recreatieve-, en woonfuncties plaats.

### **Toetsing lid 2:**

Verder zijn voor het toestaan van een horecabedrijf aan huis de regels uit de vergunningsvoorwaarden van toepassing. De beoogde situatie wordt weliswaar in dit bestemmingsplan planologisch geregeld waardoor een vergunning ingevolge artikel 19.2 van het bestemmingsplan niet van toepassing zijn, wordt er in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wel aan getoetst. Het gaat hier immers om koplopers die een voorbeeld stellen voor andere toekomstige ontwikkelingen binnen de proeftuin. De ontwikkelingen van de koplopers dienen derhalve te voldoen aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan voor de proeftuin.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de regels uit 20.1.1 algemeen geldende voorwaarden en de regels uit artikel 20.1.7 voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven van toepassing.

## **20.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen**

### **20.1.1 Algemeen geldende voorwaarden**

Aangetoond moet worden dat:

- a. de functie een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 09-09-2022, of diens opvolger;
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde Elsendorp';
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
- d. er dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand bouwperceel;
- e. in het geval van nieuwe functies, niet zijnde nevenfuncties, het bestaande gebruik blijvend wordt gestopt;
- f. bouwplannen, met betrekking tot welstand, dienen te voldoen aan de criteria van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, zoals opgenomen in Bijlage 10;
- g. het volledig transformeren van een functie is niet toegestaan binnen de enkelbestemming Wonen en Wonen - Woon-werkgebied;
- h. in het geval er gebruik wordt gemaakt van gedeeltelijke transformatie:
  1. de nevenfunctie uitsluitend wordt uitgevoerd door de hoofdbewoner;
  2. er geen twee bedrijven ontstaan;

#### Toetsing a t/m h:

De uitbreiding van het maximaal toegestane aantal oppervlak voor het cateringbedrijf aan huis aan de Elsendorpsweg 96a levert op verschillende punten meerwaarde voor Elsendorp. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. De toets aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Het plangebied is landschappelijk ingepast middels het planologisch vastleggen van de reeds bestaande groene zone rondom het perceel. De visie Proeftuin Elsendorp is door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap opgesteld. Het voorontwerp wordt gebruikt om met alle betrokkenen te communiceren. De schriftelijke verslagen van de dialogen zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp.

Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande erf. Er vindt een gedeeltelijke transformatie plaats naar de nevenactiviteit horeca. De nevenfunctie wordt uitsluitend uitgevoerd door de hoofdbewoner. Er ontstaan geen twee bedrijven.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

- i. ten aanzien van natuur:
  - 1. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
  - 2. ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geen activiteiten plaatsvinden die de natuurbehoud, herstel of duurzame ontwikkeling natuurwaarde aantasten;
  - 3. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- j. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- k. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- l. in aanvulling op sub e en f geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Overige Zone - Ontwikkelgebied Wonen';
- m. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- n. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- q. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- r. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour van een risicobron;
- s. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeersstroom;
- t. de bodemkwaliteit en geschikt is;
- u. de bodemopbouw en geohydrologische situatie geschikt zijn;
- v. indien er sprake is van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;

#### Toetsing i t/m v:

Het initiatief voldoet aan de algemeen geldende voorwaarden ten aanzien van landschap, natuur en milieu. In paragraaf 4.5 is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden, andere natuurnetwerken en natuurwaarden. In paragraaf 4.4 is aangetoond dat de ontwikkeling geen geurhinder veroorzaakt. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en gevaar. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat de ontwikkeling de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloed.

In paragraaf 4.12 is berekend welke extra verkeersgeneratie de ontwikkeling zal veroorzaken. Deze kan gemakkelijk worden afgevoerd over de provinciale Elsendorpsweg. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De bodemkwaliteit is aangetoond in paragraaf 4.6.

Ten aanzien van verplaatsing:

- w. in afwijking van sub d geldt dat het bebouwen en/of verharden ten behoeve van Verplaatsing alleen mogelijk is onder de volgende voorwaarden:
  - 1. verplaatsing van andere dan agrarische functies is alleen mogelijk naar en binnen de gebiedsbestemming 'Overige Zone - Gemengd gebied';
  - 2. verplaatsing vindt uitsluitend plaats binnen het plangebied;
  - 3. er elders een bouwvlak wordt gesaneerd;
  - 4. het verplaatste bouwvlak niet in omvang toeneemt;
  - 5. in het vertrekkende bouwvlak wordt het erf inclusief alle bebouwing en verharding gesaneerd;

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' geldt bij omschakeling naar een niet-agrarische functie, ten aanzien van tijdelijke huisvesting van werknemers, dat:

- x. er niet (langer) sprake is van de tijdelijke huisvesting van werknemers;
- y. eerder verleende vergunningen voor de tijdelijke huisvesting van werknemers op de betreffende locatie zijn ingetrokken.

Toetsing w t/m y:

Bij dit planvoornemen is er geen sprake van verplaatsing of van de huisvesting van werknemers.

#### **20.1.7 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven**

(Gedeeltelijke) transformatie naar niet-agrarische bedrijven is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak;
- b. bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd en zorg zijn toegestaan tot maximaal 1 hectare bouwperceel;
- c. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel;
- d. middels maatwerk kan worden afgeweken van sub c als dat leidt tot een versterking van de omgevingskwaliteit, waarbij die kwaliteit van een plek of gebied bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, beleevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er geen mestbewerking, kantoor met baliefunctie of lawaaisport plaatsvindt;
- g. milieurechten van de bestaande functie dienen te worden ingetrokken bij omschakeling;
- h. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
- i. het bestemmingsvlak wordt toegesneden op de vervolgfunctie, waarbij:
  - 1. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bestemmingsvlak maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling;
  - 2. het nieuwe bestemmingsvlak nooit een grotere omvang mag hebben dan het huidige bestemmingsvlak;
- j. indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling;
- k. indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling:
  - 1. hierbij mag de totale oppervlakte bestaande bebouwing niet toenemen en waarbij geldt dat er altijd gestreefd wordt naar een kleinere oppervlakte aan bebouwing dan reeds legaal en juridisch aanwezig;
- l. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;

- m. buitenopslag is niet toegestaan;
- n. in afwijking van sub l gelden de volgende voorwaarden:
  1. de noodzaak voor buitenopslag vanwege de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
  2. de buitenopslag vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
  3. de buitenopslag vindt niet plaats voor de voorgevelrooilijn.

Toetsing:

In paragraaf 3.2.1 is beschreven waarom het horecabedrijf aan huis past binnen het transformatiegebied. In paragraaf 2.2 is de behoefte aan een horecabedrijf aan huis onderbouwd met de reden dat het bijdraagt aan de verbetering van recreatie in het gebied. Een bossingel past de ontwikkeling landschappelijk in.

De bebouwing zal niet toenemen. Er vindt ondergeschikte detailhandel plaats, dit blijft qua oppervlakten onder de grens van 200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak. Het bouwperceel voor de nevenactiviteit horeca betreft 690 m<sup>2</sup>, dit blijft ruim onder de 1 hectare wat is toegestaan voor bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind van 2.042 m<sup>2</sup> naar 1.796 m<sup>2</sup>.

**Conclusie**

De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96a past binnen de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en de systematiek van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan het meerwaardeplan.



## 4. MILIEUPARAGRAFEN

### 4.1 Milieuhinder bedrijvigheid

#### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. De afstanden worden gemeten tussen grenzen van bestemmingsvlakken (maximale planologische ruimte).

#### Beoordeling

##### *Invloed beoogde ontwikkeling op omgeving*

De projectlocatie ligt in een gemengd gebied vanwege de ligging nabij agrarische bedrijven en nabij de hoofdinfrastructuur van de N272. Het bedrijfstype cateringbedrijf valt onder de categorie 2. In de VNG is een richtafstand van 30 meter aangegeven ten behoeve van geluid voor 'Cateringbedrijven'. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag deze richtafstand met één trede teruggebracht worden naar een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie is een woning op circa 60 meter van de bedrijfsbestemming. Dit is gemeten vanaf de grens van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit horeca'. Hier buiten is geen nevenactiviteit horeca en dus geen cateringbedrijf toegestaan.

Met het planologisch toestaan van het horecabedrijf aan huis wordt een nieuwe gevoelige functie toegestaan. Deze nieuwe gevoelige functie kan omliggende bedrijven nooit beperken in hun ontwikkelingsmogelijkheden omdat deze ter plaatse van een reeds bestaande gevoelige functie wordt mogelijk gemaakt, namelijk ter plaatse van het bestaand woonperceel in bestaande bijgebouwen op locatie Elsendorpseweg 96a.

##### *Invloed omgeving op beoogde ontwikkeling*

Een nieuwe gevoelige functie kan alleen worden toegestaan indien ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien het horecabedrijf op voldoende afstand van omliggende bedrijven ligt. Hiervoor worden de richtafstanden uit VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering toegepast. Om ook het woon- en leefklimaat in de toekomst te borgen wordt uitgegaan van de maximale planologische ruimte die omliggende bedrijven hebben.

In de omgeving van de projectlocatie liggen de agrarische bedrijven aan de Elsendorpseweg 94 en 96 die invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. Deze beide bedrijven betreffen melkrundveehouderijen. Melkveehouderijen kennen conform de VNG een richtafstand voor geluid, stof en gevaar een maximale richtafstand van 30 meter. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag deze richtafstand met één trede teruggebracht worden naar een richtafstand van 10 meter. De projectlocatie ligt op voldoende afstand van beide melkveehouderijen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

In de VNG handreiking is ook een richtafstand voor geur opgenomen, maar voor geur afkomstig van veehouderijen is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het exclusief toetsingskader. De toetsing aan het aspect geur is te vinden in paragraaf 4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.2 Geluidhinder

### Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid voor (spoor)weglawaai. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het toetsingskader voor industrielawaai volgt rechtstreeks uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".

### Beoordeling

#### *Weg- en railverkeerlawaai*

Binnen het plangebied is in het kader van de Wet geluidhinder geen sprake van de oprichting van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat er geen toetsing aan de (normen van de) Wet geluidhinder respectievelijk het Besluit geluidhinder hoeft plaats te vinden.

#### *Industrielawaai*

Het cateringbedrijf aan huis is een bedrijf uit categorie 2. Zoals in paragraaf 4.1 aangegeven ligt het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige gebouw op voldoende afstand van de nieuwe bedrijfsbestemming.

### Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde) en fijn stof (PM<sub>10</sub>-jaar- en daggemiddelde) van belang:

| Stof              | Concentratie jaargemiddelde                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| NO <sub>2</sub>   | 40 µg/m <sup>3</sup>                                          |
| PM <sub>10</sub>  | 40 µg/m <sup>3</sup> (daggemiddelde is 50 µg/m <sup>3</sup> ) |
| PM <sub>2,5</sub> | 20 µg/m <sup>3</sup>                                          |

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

### NIBM

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Daarnaast heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdragen van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig.

Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

### Beoordeling

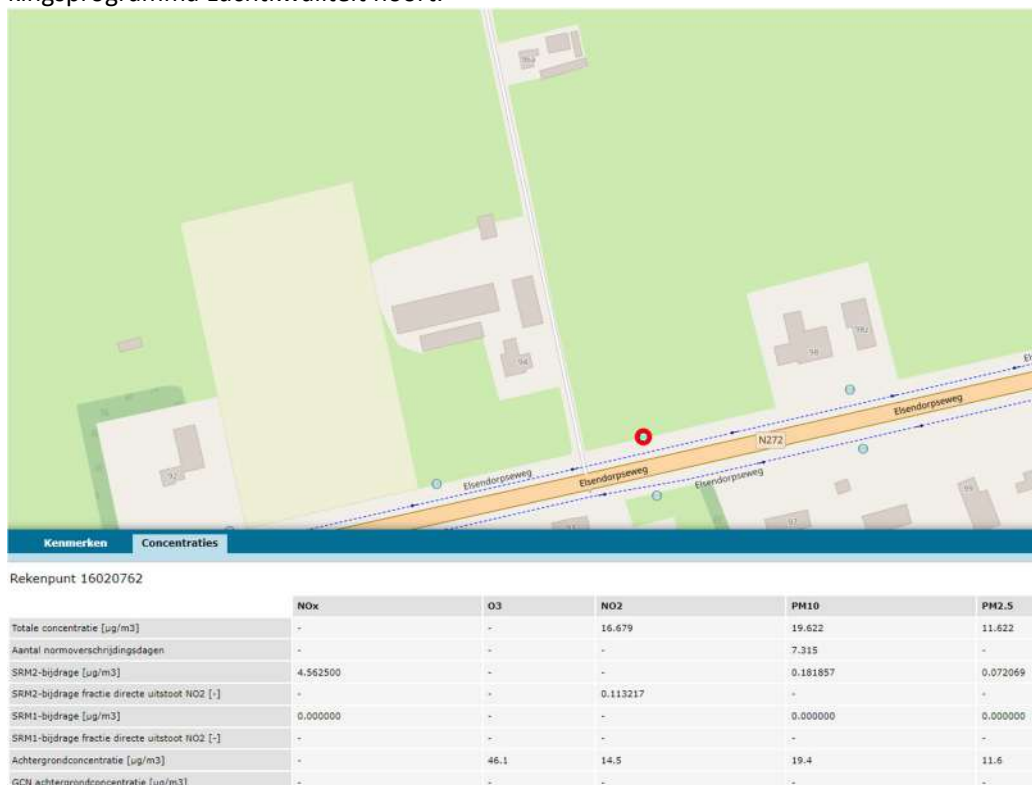
De bijdrage van de beoogde ontwikkeling aan de luchtkwaliteit is vrijwel volledig afkomstig van de voertuigbewegingen. Aan de hand van de berekende aantal worst-case verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.12) is de NIBM-tool ingevuld.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                            |                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Jaar van planrealisatie                                                                    | 2020                                  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                      |                                       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                               | 20                                    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                      | 10,0%                                 |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                            | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  |
|                                                                                            | 0,03                                  |
|                                                                                            | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> |
|                                                                                            | 0,00                                  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                 | 1,2                                   |
| <b>Conclusie</b>                                                                           |                                       |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;<br>geen nader onderzoek nodig |                                       |

Figuur 4.2: Berekening NIBM-tool

Uit de rekentool (figuur 4.2) blijkt dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Figuur 4.3: NSL-monitoringstool 2017 (Bron: <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Elsendorpsweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 16,7 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 19,6 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 11,6 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt 7,3. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **Conclusie**

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

## **4.4 Geurhinder en veehouderij**

### **Beleid en normstelling**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

### **Beoordeling**

Met het mogelijk maken van een horecabedrijf aan huis wordt een nieuwe geurgevoelige functie toegestaan. In de omgeving van de projectlocatie liggen twee melkveehouderijen die mogelijk invloed kunnen hebben op de beoogde ontwikkeling. Dit betreffen de melkveehouderijen aan de Elsendorpsweg 94 en 96.

Enerzijds mogen deze melkveehouderijen door het bestaan van het horecabedrijf niet belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Anderzijds moet ter plaatse van de projectlocatie sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit aan te tonen wordt getoetst aan de normen uit de Wgv. Voor melkveehouderijen (dieren zonder geuremissiefactor conform de ministeriële regeling) gelden alleen vaste afstanden. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf het geuremissiepunt tot het geurgevoelig object. Bij rundveestallen betreft het geuremissiepunt de buitenzijde van de stal.

Om aan te tonen dat de melkveehouderijen niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie ook in de toekomst geborgd is, wordt uitgegaan van de maximale planologische ruimte die in het vigerend bestemmingsplan geboden wordt.

Voor de melkveehouderijen gelden de regels uit artikel 4 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' van bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. In dit artikel is voor veehouderijen geregeld dat alleen de bestaande veehouderij toegestaan is en dat alleen middels een omgevingsvergunning een uitbreiding in diervverblijven mogelijk gemaakt kan worden. Dit betekent dat het uitbreiden en/of verplaatsen van stallen niet rechtstreeks is toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. De afstand kan derhalve gemeten worden vanaf de gevel van de bestaande stallen.

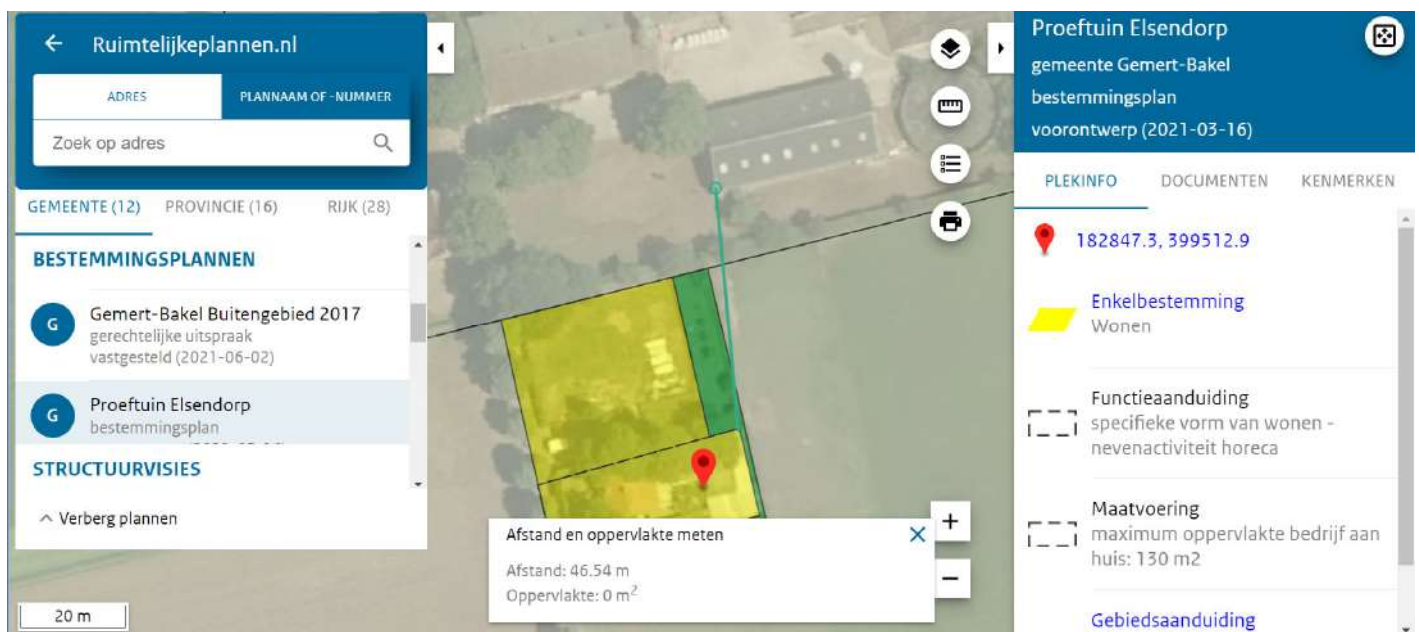
Voor het horecabedrijf aan huis wordt een functieaanduiding opgenomen waarbinnen de bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. De afstand dient gemeten te worden vanaf de grens van deze aanduiding.

De gemeente Gemert-Bakel heeft in haar geurverordening afwijkende normen opgenomen voor geur. Echter gaan die niet over de vaste afstanden voor melkveehouderijen. De vaste afstanden voor melkveehouderijen uit de Wgv zijn van toepassing. De vaste afstand tussen een melkveehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied dient ten minste 50 meter te bedragen (artikel 4, lid 1 Wgv).

De afstand tussen projectlocatie en de dichtstbij liggende stal van melkveehouderij aan Elsendorpseweg 94 voldoet ruim aan afstandsnorm van 50 meter. Dit bedrijf kan derhalve nooit belemmerd worden in de ontwikkelingsmogelijkheden. En anderzijds is een woon- en leefklimaat op de projectlocatie gegarandeerd.

De afstand tussen projectlocatie en de dichtstbij liggende stal van melkveehouderij aan Elsendorpseweg 96a voldoet net niet. Afstand tussen buitenzijde dichtstbij liggende stal en de beoogde functieaanduiding voor het horecabedrijf aan huis bedraagt 46,5 meter (zie figuur 4.4). Ten aanzien van het bepalen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is dit een dusdanige marginaal verschil dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening hier wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie.

De melkveehouderij aan de Elsendorpseweg 96a kan in geen geval belemmerd worden in de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen de 50 meter-zone is op dit moment reeds een bestaand bijgebouw bij de woning aanwezig. In de Wgv worden ook bijgebouwen bij een woning als geurgevoelig gezien als hier langdurig verblijf van mensen plaatsvindt, bijvoorbeeld het gebruik van het bijgebouw als hobbyruimte bijvoorbeeld. In dit geval wordt het betreffende bijgebouw in de bestaande situatie reeds gebruikt voor langdurig menselijk verblijf. Het bijgebouw betreft daarom een bestaand geurgevoelig object in het kader van de Wgv. De melkveehouderij aan de Elsendorpseweg 96a wordt derhalve niet belemmerd in de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 4.4: afstand tussen buitenzijde dichtstbij liggende stal Elsendorpseweg 96 en aanduiding horecabedrijf Elsendorpseweg 96a (bron: ruimtelijkeplannen, voorontwerp bestemmingsplan proeftuin Elsendorp)

## Conclusie

Het aspect 'geurhinder en veehouderij' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Ecologie

### Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### *Gebiedsbescherming*

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk



verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

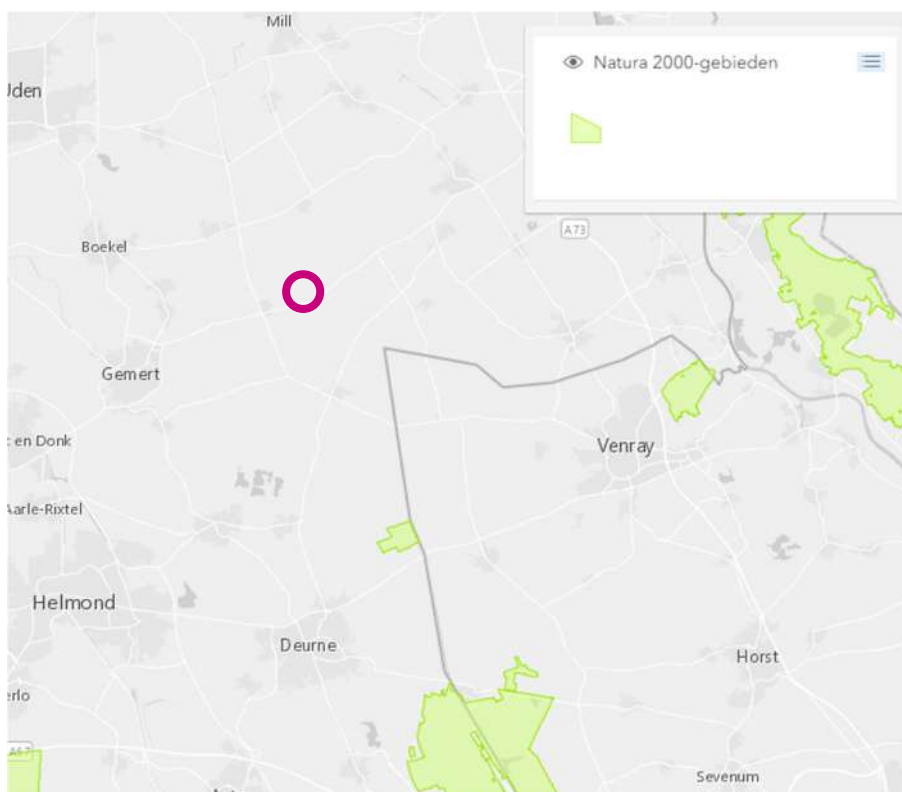
## Beoordeling

### Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNB). In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen beschermde landschapselementen aanwezig. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Bult bedraagt circa 10 km. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering, kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden en het feit dat er geen verharding wordt toegepast kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

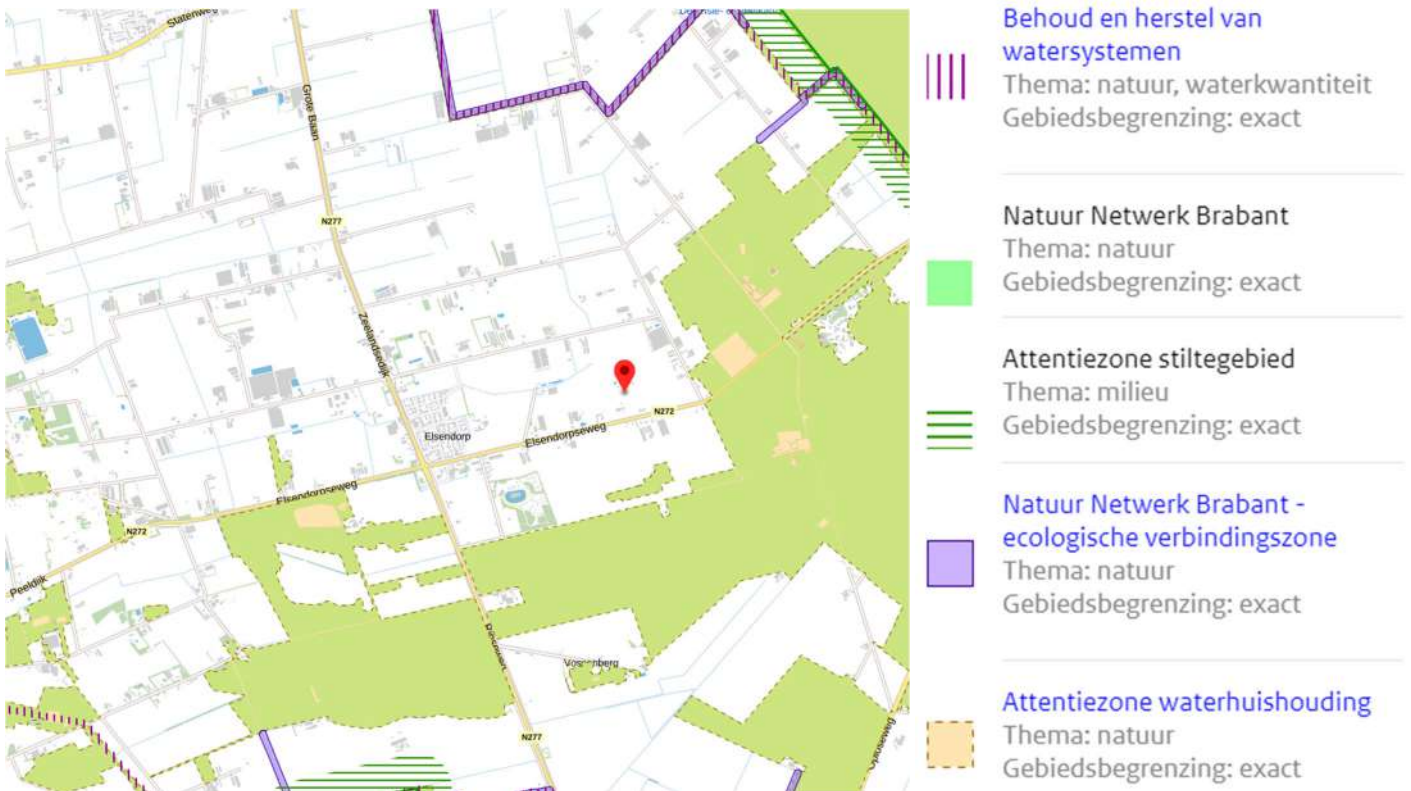
### Stikstof

Tijdens de aanlegfase vinden er geen sloop- en bouwwerkzaamheden plaats. Tijdens de gebruiksfase zorgen klanten van het horecabedrijf aan huis voor een zeer beperkte verkeersgeneratie, zie paragraaf 4.12. In combinatie met de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden zorgt dit er voor dat de beoogde ontwikkeling tijdens zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.



Figuur 4.5: Natura 2000-gebieden met plangebied omcirkeld (Bron: [Natura 2000 gebieden | natura 2000](#))

**Kaart 4: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden**



Figuur 4.6: Uitsnede Interim Omgevingsverordening kaart 4 natuur en stiltegebieden (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### Soortenbescherming

Binnen het plangebied vindt geen bouw of sloop van gebouwen plaats. Feitelijk verandert er qua gebouwen niets binnen het plangebied. Mogelijk aanwezige beschermde soorten worden derhalve niet verstoord.

#### Conclusie

De Wet Natuurbescherming staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

## 4.6 Bodem- en grondwateronderzoek

### Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

### Beoordeling

Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De bestemming verandert namelijk niet, het blijft 'Wonen'. Slechts een deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt 'Groen'. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.

## Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.7 Water

### Beleid en normstelling

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de projectlocatie met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

#### Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten:

anticiperen in plaats van reageren;

niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren;

meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets.

Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

#### Beleid waterschap

De projectlocatie maakt deel uit van het stroomgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavige projectlocatie in de gemeente Laarbeek. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het waterschap. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

### *Waterbeheerplan 2022-2027*

In het waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelen van het Waterschap Aa en Maas voor zes jaar en wordt beschreven hoe het waterschap die doelen wil bereiken. Ook wordt beschreven hoe het waterschap inspeelt op veranderende omstandigheden zoals het klimaat en stoffen in het oppervlaktewater. Het waterschap maakt het waterbeheerplan in overleg met de inwoners, bedrijven, belangenverenigingen en andere overheden. Dankzij het waterbeheerplan weten inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten de komende jaren en hoe het waterschap bijdraagt aan de veiligheid en gezondheid van deze en volgende generaties.

### *Keur Waterschap Aa en Maas*

De “Keur Waterschap Aa en Maas” bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het Waterschap. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

### *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater*

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 500 m<sup>2</sup> is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen gelden er wel compensatieverplichtingen vanuit het gemeentelijk beleid.

### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het ‘Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021’. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

De projectlocatie is volgens het Provinciaal Milieu- en Waterplan gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als ‘water in bebouwd gebied’. Vanuit het Provinciaal Milieu- en Waterplan zijn hier geen nadere eisen aan verbonden. De projectlocatie is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone.

### *Beleid gemeente Gemert-Bakel*

#### *Gemeentelijk waterplan 2019-2023*

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas.

Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichten van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan worden verbeterd.

#### **Beoordeling**

Het verhard oppervlakte blijft gelijk en wordt dus niet uitgebreid. Ontwikkelingen binnen het bouwvlak hebben dus geen (extra) negatieve gevolgen voor het watersysteem.

#### **Conclusie**

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

## **4.8 Archeologie**

### **Beleid en normstelling**

#### *Verdrag van Malta*

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

#### *Bestemmingsplan*

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

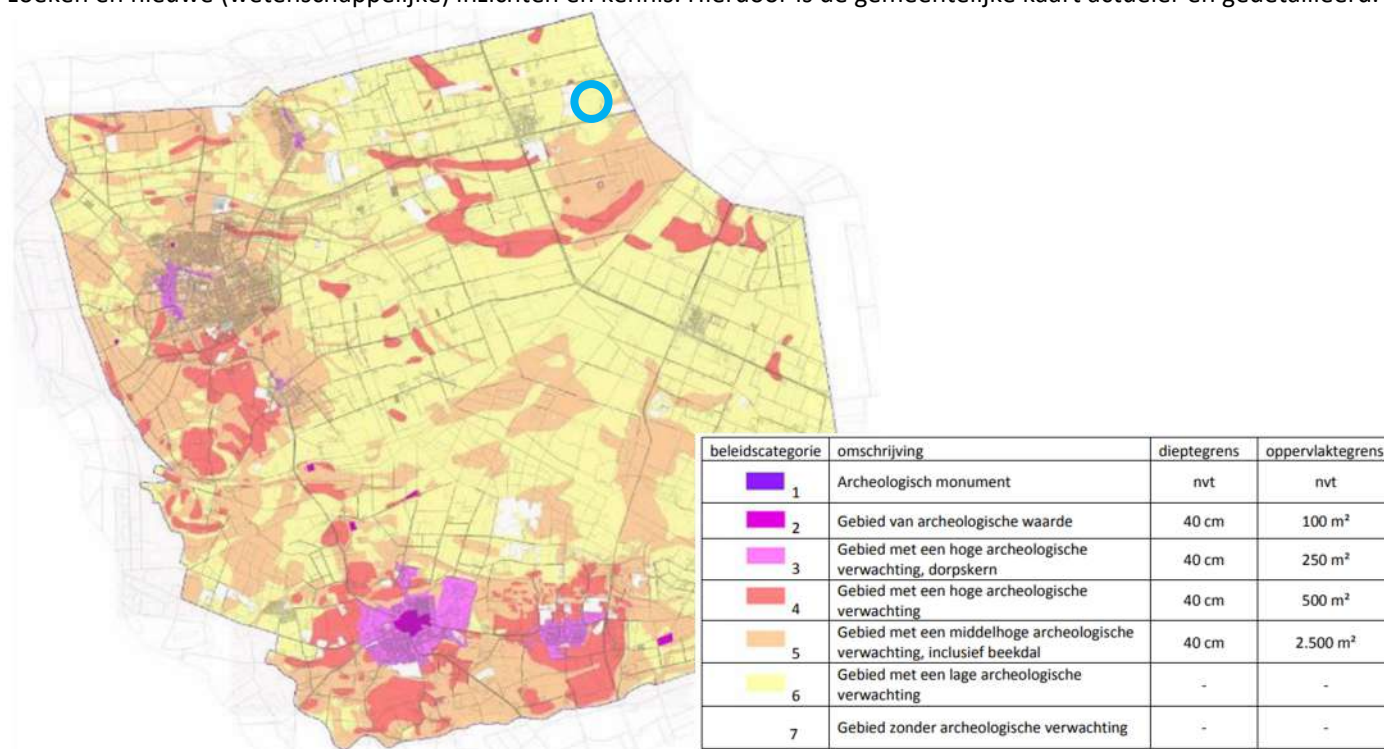
In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

#### *Archeologiebeleid gemeente*

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijk archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.



De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.



Figuur 4.7: Beleidskaart archeologie van de gemeente Gemert-Bakel, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 januari 2010, plangebied blauw omcirkeld (Bron: Gemeente Gemert-Bakel, Evaluatie archeologiebeleid 2009-2014)

### Beoordeling

Ten eerste zijn er voor de beoogde ontwikkeling geen bodemingrepen noodzakelijk, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Ten tweede ligt het plangebied in gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor zijn geen vrijstellingsgrenzen opgenomen. Hierdoor is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren. In het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' wordt het plangebied dan ook niet aangeduid met een dubbelbestemming archeologische waarde.

### Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Cultuurhistorie

### Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedsfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.



## Beoordeling

Het plangebied ligt niet in een door de Provincie Noord-Brabant aangeduid gebied met cultuurhistorische waarden.

## Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## 4.10 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Risicorelevante inrichtingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen*

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

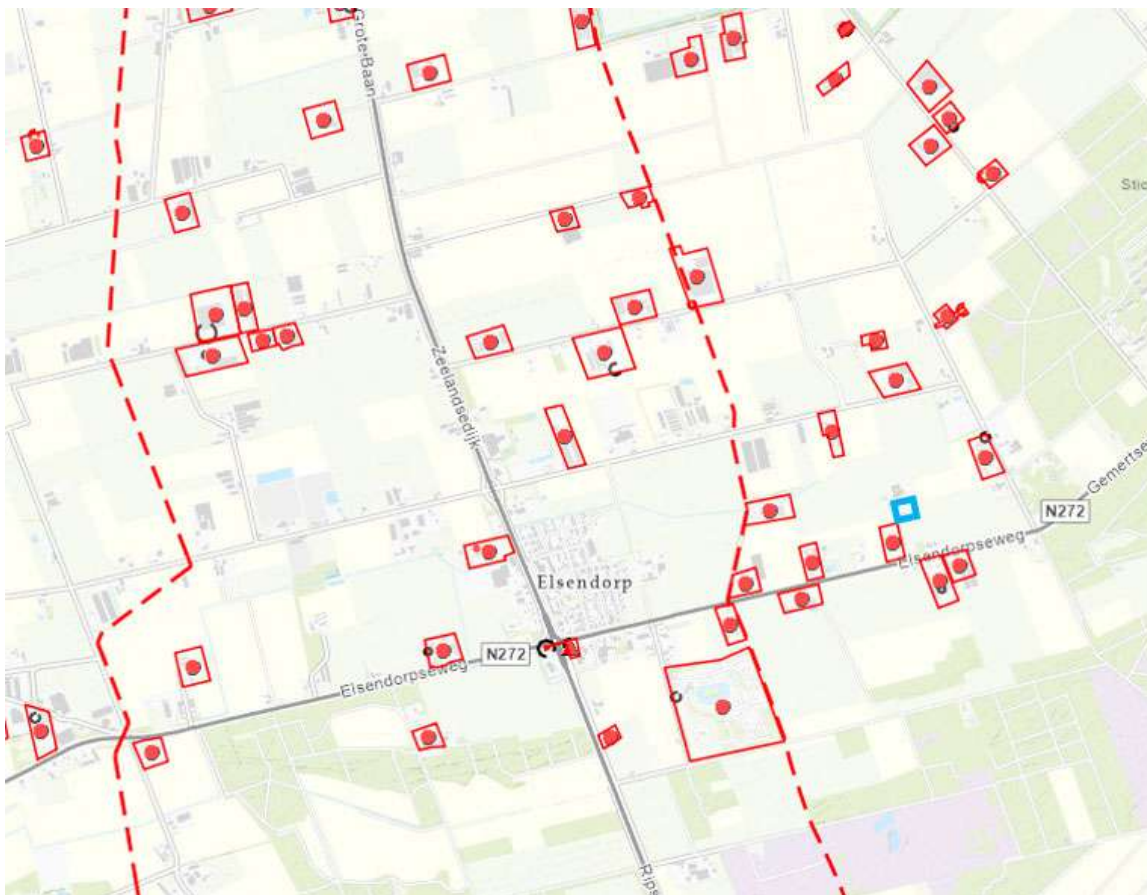
Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

### *Buisleidingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

## Beoordeling

Direct aansluitend en nabij het projectgebied zijn enkele risicobronnen gelegen (figuur 4.9). Het betreffen voornamelijk agrarische bedrijven met propaantanks. Het projectgebied is niet gelegen binnen een veiligheidsafstand, PR10-6 risicocontour of invloedsgebied van één van deze risicobronnen.



Figuur 4.8: Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omkaderd

Op grotere afstand ten westen van het projectgebied is een DPO-leiding (Defensie Pijpleiding Organisatie) gelegen. De leiding is bestemd voor transport van kerosine. Er is geen PR 10-6 contour aanwezig en het invloedsgebied (1% letaliteit) bedraagt 25 meter (RIVM-rapport 620120001/2006), gemeten vanaf het hart van de leiding. Het projectgebied is gelegen buiten het invloedsgebied van de leiding. Daarnaast vindt in de nabije omgeving slechts op zeer beperkte schaal transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (N272), met name ter bevoorrading van de inrichtingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. De transportbewegingen zijn dermate beperkt dat geen sprake is van ruimtelijke beperkingen langs de route en leidt derhalve niet tot beperking in het projectgebied.

## Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.11 Kabels en Leidingen

### Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

### Beoordeling

Er bevinden zich geen brandstofleidingen, hogedruk aardgasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen of hoogspanningsleidingstracé in de nabijheid van het plangebied.

### Conclusie

Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

## 4.12 Verkeer en parkeren

Voor het onderzoek naar de invloed van verkeer dient het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de bedrijfsverzamelgebouwen bepaald te worden. Door het planologisch toevoegen van dit bedrijf kunnen nadelige gevolgen optreden door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om een juist beeld te krijgen van het aantal verkeersbewegingen dient de worst-case situatie bepaald te worden.

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 en voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

- Het bedrijfsvloeroppervlakte betreft 130 m<sup>2</sup>;
- Het bereikbaarheidskenmerk is Buitengebied;

### Parkeren

Het beoogde horecabedrijf aan huis sluit qua functie en omvang aan bij de omschrijven van 'café/bar/cafetaria' uit de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Gezien de ligging van de projectlocatie in het buitengebied zijn hiervoor geen parkeernormen van toepassing. Daarnaast gaat het hier om een bedrijf met een zeer beperkte omvang, het betreft immers een bedrijf aan huis met een maximale omvang van 130 m<sup>2</sup> in gebouwen. In het bestemmingsplan voor de proeftuin wordt de bestaande situatie van het horecabedrijf aan huis geregeld. Feitelijk veranderd er dus niets. In de huidige situatie zijn aan de voorzijde circa 4 tot 5 parkeerplaatsen aanwezig. Uit ervaring blijkt dat dit voldoende parkeerplaatsen zijn om geen overlast voor de omgeving te veroorzaken. Daarnaast heeft het woonperceel een omvang van 2.040 m<sup>2</sup> en bestaat voor een deel uit weide. Indien nodig kan op de weide ook parkeren opgevangen worden.

### Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie zijn in de CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren' geen cijfers opgenomen voor een horecabedrijf aan huis. Daarvoor geldt maatwerk. In dit geval betreft het en dusdanig kleinschalige ontwikkeling, namelijk een horecabedrijf aan huis, dat er slechts zeer beperkte verkeersgeneratie zal zijn. De bestaande weg en de Elsendorpsweg beschikken over voldoende capaciteit om het verkeer afkomstig van de projectlocatie af te wikkelen.

### Conclusie

Het aspect 'Verkeer en Parkeren' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.13 Gezondheid

In voorgaande paragrafen is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan alle milieunormen. Daarmee is ter plaatse sprake van gezond woon- en leefklimaat.

Daarbovenop is het initiatief landschappelijke ingepast waarbij extra groen wordt toegevoegd aan het landschap. Groen draagt positief bij aan het mentaal welbevinden van mensen. Daarbij zorgen extra bomen en planten voor een gezondere lucht en daarmee voor een gezonde leefomgeving.



## 5. CONCLUSIE

In voorgaande hoofdstukken is het initiatief aan de Elsendorpseweg 96a getoetst aan beleid, gemotiveerd aan de hand van doelen en beoordeeld op basis van de geldende normen voor relevante milieukundige aspecten. In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en aan de regels voor niet-agrarische activiteiten. Eveneens past het initiatief bij de doelen uit de structuurvisie van proeftuin Elsendorp, doordat het ruimte biedt voor ondernemerschap in het buitengebied en daarmee bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Tevens is de projectlocatie één van de schakels om het recreatief netwerk verder te ontwikkelen in Elsendorp. Daarbovenop wordt meerwaarde voor het dorp gecreëerd door het landschappelijk inpassen van het terrein. In hoofdstuk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regelgeving van verschillende milieukundige aspecten. Hieruit is gebleken dat er geen milieukundige aspecten zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan en zijn er tegelijkertijd geen aspecten die door de beoogde ontwikkeling negatief worden beïnvloed. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan daarom geconcludeerd worden dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving en daadwerkelijk een positieve invloed zal hebben op de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van Elsendorp.



---

# BIJLAGEN

**RHO ADVISEURS**

---





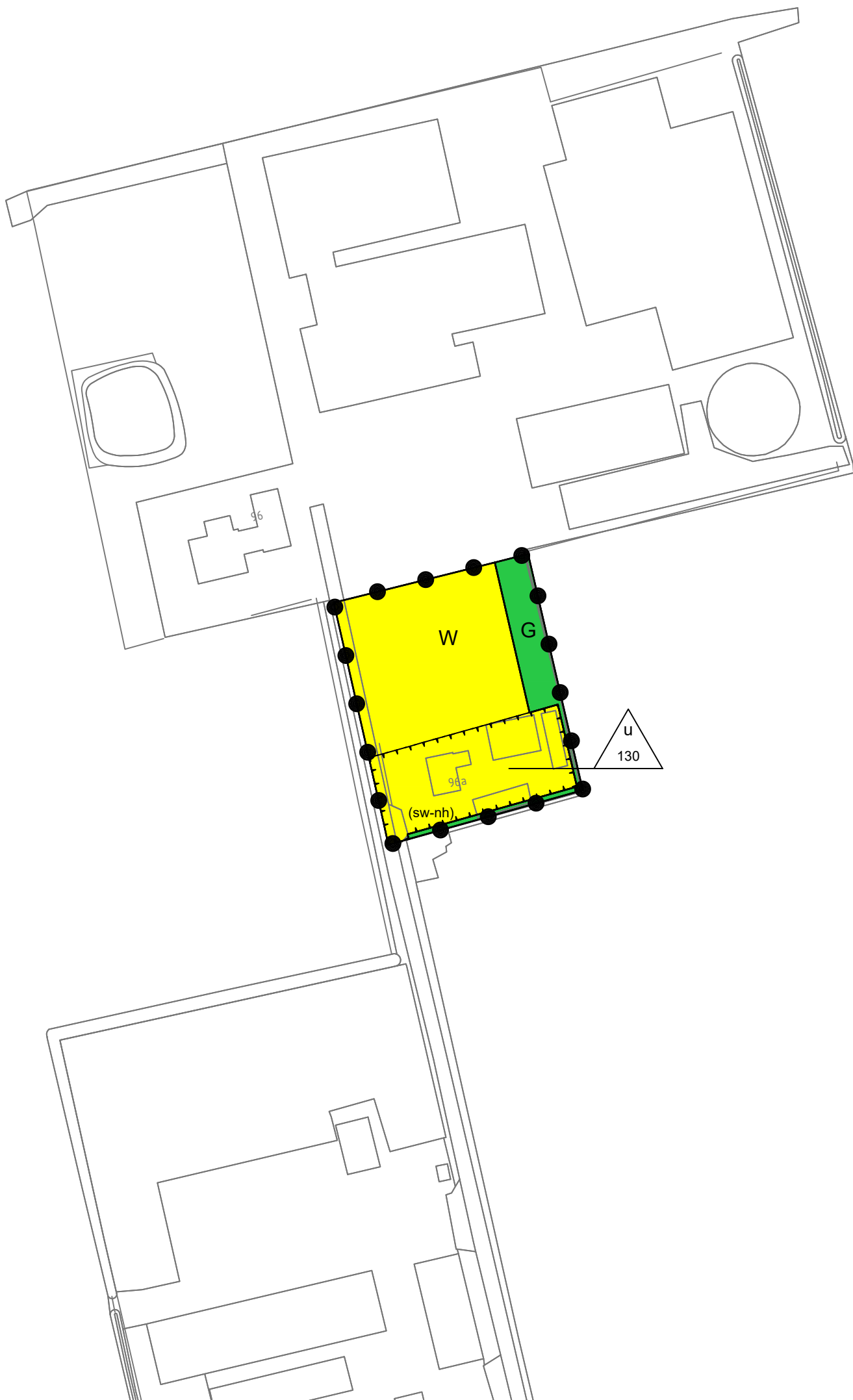




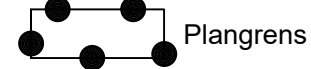
## **Bijlage 1 Planverbeelding beoogde situatie**







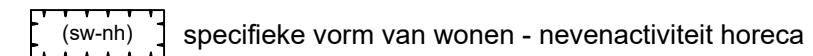
### Plangebied



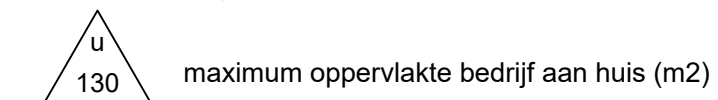
### Enkelbestemmingen



### Functieaanduidingen



### Maatvoeringen



## GEMEENTE GEMERT-BAKEL

### Verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorpseweg 96a bestemmingsplan



|          |               |                    |
|----------|---------------|--------------------|
| project  | 20190643      |                    |
| formaat  | A3            | vastgesteld        |
| schaal   | 1:1000        | ontwerp            |
| kaart    | 1/1           | voorontwerp        |
| getekend | K. Heijmeriks | concept 25-02-2021 |
| idn      | NL.IMRO.      |                    |



**Rho**

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)





## **Bijlage 2 Rekenmodel bij meerwaardeplan**







|                  |                                          |
|------------------|------------------------------------------|
| Naam initiatief: | Elsendorpseweg 96a - Millies Thuiskeuken |
| Datum:           | 10-3-2021                                |
| Ingevuld door:   | D. van Roij                              |

### 1. Past het initiatief in de Visie? (zie bijlage 1 van het meerwaardeplan)

Toelichting: Betreft een beperkte vergroting van een bedrijf aan huis (cateringbedrijf)

Ja/Nee: Ja

### 2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?

|                                                                    | +3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3 | Toelichting:              |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Reduceren overlast intensieve veehouderij (geur, geluid, uitstoot) | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Asbest verwijderen                                                 | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Leegstand/VAB's opruimen                                           | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Zelfvoorzienend in energie (zonnepanelen, -daken, windenergie)     | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Minder wonen in IV-gebied                                          | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Verkeersveiligheid Gerele Peel                                     | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Voldoende kwalitatieve woningen (per doelgroep)                    | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Ja/Nee:                                                            | Nee                         |                           |

### 3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?

|                                               | +3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3 | Toelichting:              |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Moderne stalsystemen installeren              | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Kansen bieden aan koplopers                   | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Circulaire economie in agrarische sector      | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Nieuwe bedrijvigheid aantrekken/ruimte bieden | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Energiekansen 'pakken' (duurzame deals)       | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Ja/Nee:                                       | Nee                         |                           |

### 4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?

|                                           | +3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3 | Toelichting:                           |
|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| Bedrijvigheid concentreren in paarse zone | 0                           | Toelichting hier invoeren              |
| Buitengebied verbinden met het dorp       | 0                           | Toelichting hier invoeren              |
| Beeldkwaliteit bewaken en verbeteren      | 1                           | Landschappelijke inpassing van locatie |
| Lege milieuvergunningen intrekken         | 0                           | Toelichting hier invoeren              |
| Ja/Nee:                                   | Ja                          |                                        |

### 5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?

|                                                 | +3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3 | Toelichting:              |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Waterbuffer groter dan 20.000 m3                | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Oplossen knelpunten in waterbeheer              | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Verbeterde niveauregeling                       | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Bijdrage aan klimaatadaptatie                   | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling | 0                           | Toelichting hier invoeren |
| Ja/Nee:                                         | Nee                         |                           |

### 6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?

|                                                       | +3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3 | Toelichting:                           |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| Transitie naar een recreatief aantrekkelijke omgeving | 1                           | Er wordt een boerderijterras aangelegd |
| Interessant 'gebiedsverhaal' als grondlegger          | 0                           | Toelichting hier invoeren              |
| Doelgroepen benadering                                | 0                           | Toelichting hier invoeren              |
| Recreatie aanbod bundelen                             | 0                           | Toelichting hier invoeren              |
| Combinatie waterbeheer, natuur en recreatie           | 0                           | Toelichting hier invoeren              |
| Elsendorp verbinden met landgoederen                  | 0                           | Toelichting hier invoeren              |
| Recreatieve routes uitzetten                          | 0                           | Toelichting hier invoeren              |
| Ja/Nee:                                               | Ja                          |                                        |

### 7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Toelichting: | Toelichting hier invoeren |
| Ja/Nee:      | Nee                       |

### Korting op maatschappelijke meerwaarde:

10%

|                                                                                       |  |                                          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|--|
| Naam initiatief:                                                                      |  | Elsendorpseweg 96a - Millies Thuiskeuken |  |
| Categorie van het initiatief [1, 2 of 3]:                                             |  | 2                                        |  |
| Kortingspercentage o.b.v. maatschappelijke meerwaarde [zie werkblad maatschappelijk]: |  | 10%                                      |  |

| Grondwaarde huidige situatie                              | Oppervlakte bestemming [m2] | Oppervlakte bouwvlak [m2] | Grondwaarde [€/m2] | Huidige waarde [€] |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Natuur                                                    |                             |                           | € 1,00             | € -                |
| Agrarisch                                                 |                             |                           | € 5,00             | € -                |
| Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven |                             |                           | € 25,00            | € -                |
| Bedrijf                                                   |                             |                           | € 62,50            | € -                |
| Wonen <1000 m2                                            | 1.000                       |                           | € 100,00           | € 100.000          |
| Wonen >1000 m2                                            | 1.042                       |                           | € 70,00            | € 72.940           |
| Maatschappelijk                                           |                             |                           | € 25,00            | € -                |
| Recreatie                                                 |                             |                           | € 25,00            | € -                |
| Horeca                                                    |                             |                           | € 25,00            | € -                |
| Vastgoedwaarde (alleen bij sloop van een opstal)          |                             |                           | €                  | € -                |
| Overig                                                    | -                           | -                         | €                  | € -                |
| Totaal:                                                   | 2.042                       | -                         | €                  | 172.940            |

| Grondwaarde toekomstige situatie                          | Oppervlakte bestemming [m2] | Oppervlakte bouwvlak [m2] | Grondwaarde [€/m2] | Toekomstige waarde [€] |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|
| Natuur                                                    | 273                         |                           | € 1,00             | € 273                  |
| Agrarisch                                                 |                             |                           | € 5,00             | € -                    |
| Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven |                             |                           | € 25,00            | € -                    |
| Bedrijf                                                   |                             |                           | € 62,50            | € -                    |
| Wonen <1000 m2                                            | 1.000                       |                           | € 100,00           | € 100.000              |
| Wonen >1000 m2                                            | 769                         |                           | € 70,00            | € 53.830               |
| Maatschappelijk                                           |                             |                           | € 25,00            | € -                    |
| Recreatie                                                 |                             |                           | € 25,00            | € -                    |
| Horeca                                                    | 690                         |                           | € 25,00            | € 17.250               |
| Overig                                                    | -                           | -                         | €                  | € -                    |
| Totaal                                                    | 2.732                       | -                         | €                  | 171.353                |

| Bruto financiële meerwaarde | Verschil oppervlakte [m2] | Opmerking | Meerwaarde |
|-----------------------------|---------------------------|-----------|------------|
| Bruto financiële meerwaarde | 690                       |           | € -1.587   |

| Eigen werkzaamheden             | Opp. binnen plangebied [m2] | Opp. buiten plangebied [m2] | Eenheidsprijs | Gemaakte kosten |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| Slopen agrarische gebouwen [m2] |                             |                             | € 25,00       | € -             |
| Slopen kassen [m2]              |                             |                             | € 5,00        | € -             |
| Landschappelijke inpassing [m2] | 273                         |                             | € 10,00       | € 2.730         |
| Overig                          |                             |                             | €             | € -             |
| Totaal                          |                             |                             | €             | 2.730           |

| Omvang investering/fondsbijdrage |                                            | Investering [€] |       |
|----------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|-------|
| Categorie 2                      |                                            |                 |       |
| Gevraagde investering            | 20% Bruto meerwaarde afdragen              | €               | -     |
| Te realiseren investering        | korting o.b.v. maatschappelijke meerwaarde | €               | -     |
|                                  | gevraagde inspanning na korting            | €               | -     |
|                                  | o.b.v. eigen werkzaamheden                 | €               | 2.730 |
|                                  | o.b.v. storting in gebiedsfonds            | €               | -     |



## Bijlage 3 Oppervlakte bouwpercelen berekening





|                           | Bestaand                         |              | Beoogd                           |              |             |                               |
|---------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------|--------------|-------------|-------------------------------|
|                           | Agrarisch -<br>Agrarisch bedrijf | Bedrijf      | Agrarisch -<br>Agrarisch bedrijf | Bedrijf      | Wonen       | Resultaat<br>opp. bouwperceel |
| <b>Elsendorpseweg 28a</b> | 9797                             |              |                                  | 7205         |             | <b>-2592</b>                  |
| <b>Elsendorpseweg 86</b>  | 12045                            |              |                                  | 9779         |             | <b>-2266</b>                  |
| <b>Elsendorpseweg 96a</b> |                                  |              |                                  |              |             | <b>0</b>                      |
| <b>Gerele Peel 53</b>     |                                  | 22482        |                                  | 37127        |             | <b>14645</b>                  |
| <b>Keizersven 34</b>      | 14996                            |              |                                  | 11917        |             | <b>-3079</b>                  |
| <b>Paradijs 66</b>        | 14198                            |              |                                  | 6000         |             | <b>-8198</b>                  |
| <b>Zeelandsedijk 30</b>   | 10485                            |              |                                  | 5162         | 3325        | <b>-1998</b>                  |
| <b>Zeelandsedijk 80</b>   | 14035                            |              |                                  | 11178        |             | <b>-2857</b>                  |
|                           | <b>75556</b>                     | <b>22482</b> |                                  | <b>88368</b> | <b>3325</b> | <b>-6345</b>                  |

