

Ruimtelijke onderbouwing

Kaak 1 en 3-5 Milheeze

Plangebied

Kaak 1 en 3-5 Milheeze

Ontwikkeling

Wijziging agrarische bestemming in bestemming 'Wonen' (Kaak 1) en bestemming 'Bedrijf' (Kaak 3-5)

Projectnummer

DN115.R001 en DN141.R001

Datum en versie

16 maart 2023, versie 1.7

Projectleider

Donkers Relou

Kerkstraat 60

5421 KX Gemert

Tel: 0492-352093

Email: info@donkers-relou.nl

**Opgesteld door**

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste ontwikkeling	5
3.	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4.	Ruimtelijke aspecten	30
4.1	Natuur	30
4.2	Landschappelijke waarden	34
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	38
4.4	Ontsluiting, verkeer en parkeren	42
5.	Milieuaspecten	46
5.1	M.e.r.-beoordeling	46
5.2	Bodem	46
5.3	Geurhinder en veehouderij	49
5.4	Geluid	52
5.5	Luchtkwaliteit	53
5.6	Bedrijven en milieuzonering	54
5.7	Externe veiligheid	56
6.	Waterparagraaf	59
6.1	Watertoets	59
6.2	Waterbeleid	59
6.3	Oppervlaktewater	60
6.4	Grondwater	61
6.5	Omgang met hemelwater	62
6.6	Omgang met huishoudelijk afvalwater	64
7.	Uitvoerbaarheid	65
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
7.2	Economische uitvoerbaarheid	65
8.	Juridische verantwoording	66
8.1	Algemene opzet	66
8.2	Toelichting op de verbeelding	66
8.3	Toelichting op de regels	67

Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekening beoogde situatie
Bijlage 2	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 3	Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator

Bijlage 4	Rapportage flora- en fauninspectie
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 6	Rapportages bodemonderzoek
Bijlage 7	Invoergegevens en resultaten geurberekening V-Stacks Gebied

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De locatie Kaak 1, 3 en 5 (hier: het plangebied) betreft het terrein van een voormalig pluimveeproefbedrijf in het buitengebied van Milheeze. Dit bedrijf is reeds jaren geleden beëindigd. De locatie is aan twee partijen (hierna: de initiatiefnemers) verkocht. De locatie wordt hierdoor opgesplitst in twee locaties respectievelijk Kaak 1 en Kaak 3-5.

De initiatiefnemer van Kaak 1 heeft deze locatie aangekocht om er een jongerenopvanglocatie te vestigen. De initiatiefnemer van Kaak 3-5 is voornemens op deze locatie een veetransportbedrijf (agrarisch verwant bedrijf) te realiseren, waar bewoning van de woning Kaak 3 door derden wordt toegestaan.

Op het plangebied is grotendeels het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Bakel en Milheeze (vastgesteld op 28 juni 1982) van toepassing en deels het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018). Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'pluimvee-proefbedrijf' (met een uitzonderlijk groot bouwvlak van 7,0 hectare) en deels de bestemming 'Natuur'.

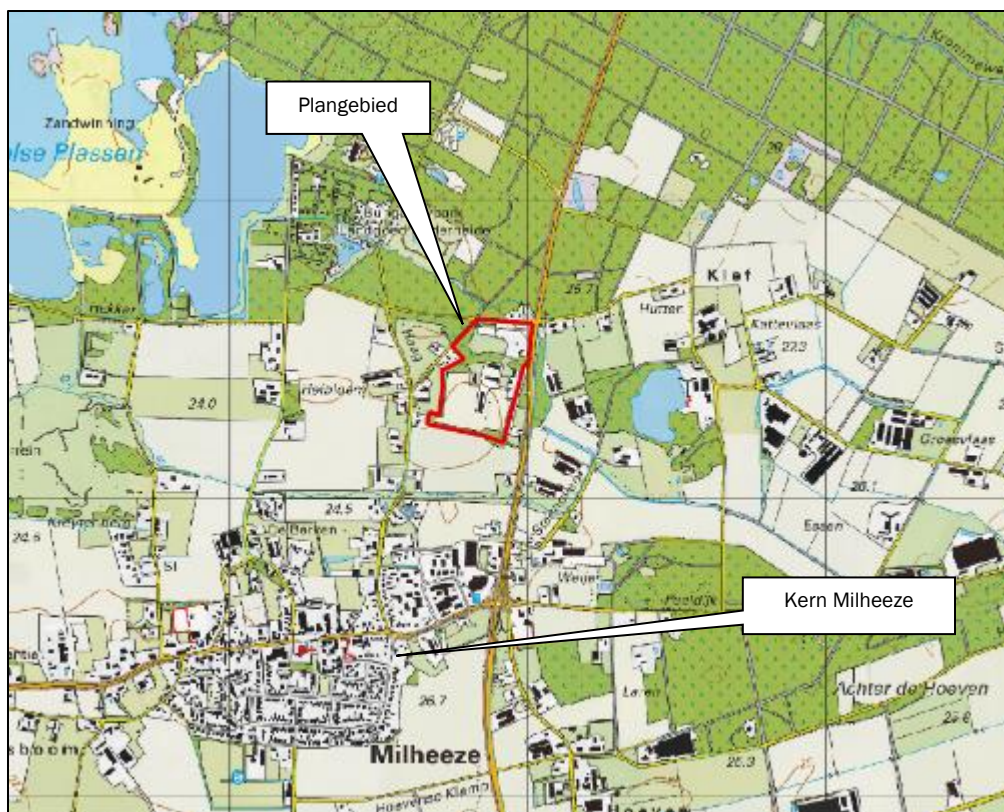
Om beide ontwikkelingen mogelijk te maken dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd. Voor de locatie Kaak 1 dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Jongerenopvang'. Voor Kaak 3-5 dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant'.

De gewenste ontwikkelingen zijn in strijd met de regels van beide bestemmingsplannen. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavige rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing waarin wordt onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 350 meter ten noorden van de kern Milheeze. De gronden binnen het plangebied van Kaak 1 staan kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie B, nummers 1453, 1454 en 1455. De gronden binnen het plangebied van Kaak 3-5 staan kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie B, nummers 1254 en 1255. Beiden locaties worden ontsloten aan de oostzijde op de weg Kaak (parallelweg aan de doorgaande weg). Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Hutten. Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden. Verder is het plangebied tegen een groot natuurgebied gelegen, waarvan De Stippelberg onderdeel uitmaakt. Binnen het plangebied zijn enkele uitlopers gelegen van het grote bosgebied, wat het plangebied een natuurlijk karakter geeft. Met de ontwikkeling wordt deze natuurlijke omgeving nog eens extra benadrukt door het toevoegen van bos en natuur op beide locaties en door het onderdeel laten uitmaken van de natuur in de bedrijfsvoering (van de jongerenopvang).

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. De volgende figuren geven de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen de grenzen van het plangebied is een voormalig pluimveeproefbedrijf gevestigd dat in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Bakel en Milheeze (vastgesteld: 28 juni 1982) is bestemd als 'Agrarisch' met de aanduiding 'pluimvee-proefbedrijf'. Het totale agrarisch bestemmingsvlak heeft een omvang van circa 7,0 hectare. Op het meest westelijk gedeelte van het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. Dit deel heeft de bestemming 'Natuur'.

Nadat het pluimveeproefbedrijf in het begin van de jaren '90 van de vorige eeuw was afgebouwd, was men voornemens om naar aanleiding van de varkenspest in 1997 op dit terrein een regionaal overlaadstation voor de export van varkens en kalveren te vestigen. Dit plan heeft geen doorgang gevonden, mede door gewijzigde wetgeving.

In de periode daarna zijn er tijdelijk diverse bedrijven gevestigd, zoals een veetransportbedrijf en een grondverzetbedrijf. Het zanddepot op het terrein is inmiddels ook opgeruimd. Op 17 februari 2000 is een gedeelte van het veebestand van de pluimveehouderij ingetrokken.

Kaak 1

Het plangebied omvat het noordelijk deel van het terrein van het voormalige pluimveeproefbedrijf (circa 2,8 hectare). De voormalige stallen zijn op dit deel reeds gesloopt (met uitzondering van de vloeren). De enige bebouwing die rest is de voormalige bedrijfswoning (Kaak 1). De overige gronden binnen het plangebied bestaan uit braakliggende bosgrond en bos.

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande situatie.



Figuur 3: Bestaande situatie Kaak 1

De volgende foto's geven een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 4: Foto's bestaande situatie Kaak 1

Kaak 3-5

Het plangebied omvat het zuidelijk deel van het terrein van het voormalige pluimveeproefbedrijf (circa 6,3 hectare). Er staan nog drie voormalige pluimveestallen en een tweetal andere bedrijfsgebouwen. Daarnaast bevinden zich er de volgende bedrijfsgebouwen: bedrijfswoning (Kaak 3) en het kantoor (Kaak 5). De overige gronden binnen het plangebied zijn landbouwgrond en braakliggende bosgrond en bos.



Figuur 5: Bestaande situatie Kaak 3-5

2.2 Gewenste ontwikkeling

Kaak 1

Een van de initiatiefnemers heeft de locatie onlangs aangekocht en heeft zich gevestigd in de voormalige bedrijfswoning. Zij is voornemens haar beroep als trainer/begeleider van jongeren ter plaatse uit te oefenen en wil op de locatie een dagopvang voor jongeren in de leeftijd van 16 tot 25 jaar aanbieden. Deze jongeren worden trainingen aangeboden; de groepsgrootte betreft maximaal 10 jongeren.

De jongeren worden per bus bij de school ROC Ter Aa of elders opgehaald en naar de locatie aan de Kaak gebracht. Er is geen sprake van nachtverblijf.

De trainingen vinden plaats met name in de vorm van activiteiten in groepsverband waarbij natuurbeleving een belangrijk aspect is. De activiteiten kunnen bestaan uit teambuilding/sport, koken, wandelen, creatieve en andere outdooractiviteiten. De basis van de activiteiten is buiten zijn, bewegen en gezond eten. De locatie Kaak 1 leent hier zich uitermate goed voor.

In het kader van de activiteiten wordt het terrein rondom de woning gebruikt. Hier wordt een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken opgericht van 325 m². De volgende bebouwing wordt gerealiseerd:

- *Opslaggebouw/slechtweeraccommodatie (237 m²)*

Op een van de bestaande betonnen funderingen van de voormalige pluimveestallen wordt een gebouw opgericht dat zal dienen als opslaggebouw (privé-opslag en stalling voor materiaal en materieel voor onderhoud van het perceel en voor materialen en attributen die worden gebruikt bij de activiteiten voor de jongeren (zoals sport en spel)) en slechtweer-accommodatie voor activiteiten en trainingen.

Ten behoeve van privégebruik wordt een oppervlakte van 150 m² van deze loods gebruikt.

Door het realiseren van een opslagvoorziening wordt voorkomen dat materialen en materieel

buiten wordt opgeslagen en gestald, wat verrommeling van het terrein voorkomt en het omliggende landschap ten goede komt.

- *Yurt (33 m²)*
Deze traditionele ronde tent wordt opgericht ten westen van de noordelijke fundering van een voormalige pluimveestal en wordt gebruikt voor het houden van trainingen. De meerwaarde van een dergelijk bouwwerk is dat de yurt een bijzondere serene sfeer heeft door de ronde ruimte. Door de volledig natuurlijke materialen (isolatie met wol) waar de tent van is gemaakt sta je meer in contact met de natuur en hoor je de natuur om je heen (vogelconcerten). Gelijkwaardigheid en verbinding zijn voelbaar. Deze setting is derhalve zeer waardevol voor de doelgroep van de trainingen en draagt bij aan een succesvol resultaat.
De yurt betreft hier geen kampeermiddel, maar een permanente voorziening die bijdraagt aan het verblijven in een andere omgeving passend binnen het concept van de jongerenopvang.
- *Sanitair gebouw (20 m²)*
Er wordt een separaat sanitair gebouw opgericht op de meest noordelijke fundering.
- *Pipowagen (circa 10 m²)*
Gedeeltelijk op dezelfde fundering wordt een pipowagen (gebruikte gerenoveerde bouwkeet) gesitueerd die dienstdoet als sfeervolle knutselruimte. Het bouwwerk is geïsoleerd en voorzien van dubbel glas; alle materialen zijn hergebruikt.
De meerwaarde van een dergelijk bouwwerk ten opzichte van een 'regulier' bouwwerk is het direct contact met de omringende natuur (door de grote ramen) om creativiteit bij jongeren te stimuleren, wat een waardevol element is in de therapeutische activiteiten.
Ook hier betreft het geen kampeermiddel, maar net als de yurt een permanente voorziening die bijdraagt aan het verblijven in een andere omgeving passend binnen het concept van de jongerenopvang.
- *Schuilhut (25 m²)*
Ten oosten van de nieuwe loods wordt een schuilhut voor dieren met aansluitend een huisdierenweide gerealiseerd.

Op de locatie is nog een verleende omgevingsvergunning bouwen van toepassing voor de verbouw van een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing tot opslagloodsen (24 december 2015) met een oppervlakte van circa 2.370 m². Het betrof de verbouw van de bedrijfsbebouwing ter plaatse van de drie betonnen funderingen die nog aanwezig zijn in het plangebied en waar in de beoogde situatie de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Ten opzichte van de oppervlakte aan bebouwing die op basis van deze vergunde rechten kan worden gebouwd is er in de beoogde situatie sprake van een flinke afname aan bebouwing (grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 150 m² betreft 6% van de vergunde oppervlakte te verbouwen loodsen).

Van deze vergunning wordt echter geen gebruik gemaakt. De beoogde maximumoppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is afgestemd op het maximum dat bij woningen door middel van een tegenprestatie (300 m²) plus realisatie van een schuilhut (25 m²) kan worden toegestaan.

Het omliggende terrein wordt voornamelijk ingericht ten dienste van de verschillende activiteiten. Ten noorden van de woning wordt een dierenweide met aansluitend een bomenweide ingericht, waar activiteiten in het licht van de dagopvang worden gehouden (dieren verzorgen, onderhoud terrein). Westelijk daarvan wordt een grasveld (30 * 40 m) gerealiseerd omzoomd met heideveldjes, waar sport- en spelactiviteiten worden beoefend. Deze zone vormt als het ware de overgang van de bebouwde omgeving naar de omliggende natuur.

Verder is een moestuin voorzien waar eigen groenten zullen worden geteeld ten behoeve van eigen bereide maaltijden.

De funderingen/betonnen vloeren van de voormalige stallen (circa 2.370 m²) en de bestaande infrastructuur (verharde paden; circa 2.500 m²) maken deel uit van het bedrijfsconcept. De ligging en grootte van deze voorzieningen is uitzonderlijk, omzoomd door bos en natuur en tegen natuurgebied De Stippelberg aan. Deze verhardingen zullen worden hergebruikt als ondergrond voor activiteiten als basketbal, tafeltennis, badminton, volleybal, skaten/steppen en stoepkrijten en daarnaast fungeren de verhardingen als funderingsvloer voor de benodigde bebouwing/bouwwerken. Het behoud en het hergebruik passen bij de bedrijfsvisie waarin duurzaamheid hoog in het vaandel staat. Door gebruik te maken van de bestaande verhardingen hoeven geen nieuwe voorzieningen te worden gerealiseerd, met alle vervoersbewegingen, stikstofdepositie, productie van grondstoffen en alle milieubelastende activiteiten van dien.

De funderingen vertellen daarnaast ook iets over de geschiedenis van de locatie. Door het behoud van de funderingen en infrastructuur blijven de contouren zichtbaar van het voormalige pluimveeproefbedrijf en de bijzondere ligging in deze uitloper van het bosgebied De Stippelberg. De initiatiefnemer is dan ook voornemens om enerzijds de bestaande funderingen en infrastructuur te hergebruiken en anderzijds op de locatie een of meerdere informatiepanelen te plaatsen, voor zowel bezoekers als passanten, met daarop een foto van hoe het er weleer uitzag en een korte beschrijving van het uitzonderlijke vroegere gebruik van de locatie (zie onderbouwing in paragraaf 4.3.1).

Vanuit deze visie wordt niet gekozen voor een standaardregeling voor de locatie, maar voor een specifieke maatwerkregeling; de locatie krijgt dan ook een reguliere woonbestemming, maar een bestemming waarin wonen en de bedrijfsactiviteiten met elkaar worden geïntegreerd ('Wonen – Jongerenopvang'). Hierbinnen vindt het gebruik als burgerwoning en de opvang van jongeren naast elkaar, maar in relatie met elkaar, plaats.

Het oppervlak van de bestemming bedraagt circa 6.440 m². Daarvan betreft circa 2.160 m² het gedeelte waarbinnen de woning met erf/tuin is voorzien. Circa 4.280 m² betreft het gedeelte voor de jongerenopvang. Hoewel in oppervlak misschien niet ondergeschikt, is de activiteit jongerenopvang zeker niet als hoofdactiviteit aan te merken. De bouwmogelijkheden ten behoeve van de jongerenopvang zijn beperkt tot maximaal 300 m² en een schuilhut van 25 m². Daar staat tegenover dat de woning een inhoud van maximaal 750 m³ mag hebben. Door de zo beperkt mogelijke omvang van de bestemmingsvlakken Wonen en Groen ter plaatse van het perceelsgedeelte voor de jongerenopvang (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsvlak Wonen hier met circa 1.560 m² en het bestemmingsvlak Groen met circa 1.510 m² nog verkleind) en de bepaling dat dit gedeelte na de eventuele beëindiging van de jongerenopvang niet als erf of tuin bij de woning mag worden gebruikt, maar slechts voor landschappelijke inpassing van het perceel, is ook geborgd dat de jongerenopvang niet de hoofdactiviteit binnen de bestemming Wonen – Jongerenopvang is. Tot slot maakt de landschappelijke inpassing alleen de woning vanuit de omgeving zichtbaar. De jongerenopvang is vanuit de omgeving niet waarneembaar.

Ter plaatse van de meest westelijke fundering wordt een buitenzwembad aangelegd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de bestaande betonnen bak, die hier reeds aanwezig is als overblijfsel van de voormalige pluimveestall. Het water afkomstig uit het toekomstige zwembad voor privédoeleinden zal in de beoogde situatie niet worden geloosd op de gemeentelijke riolering, maar zal middels plantenfilters worden gereinigd.

Het terrein zal met een groene beplantingszone en een vijver worden afgeschermd van de omgeving. Met de beoogde ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de natuur in de omgeving, die volop aanwezig is, zowel binnen het plangebied als aangrenzend (natuurgebied De Stippelberg). In tegenstelling tot de vigerende bestemming ('intensieve veehouderij') draagt dit plan bij aan de versterking van de natuurfunctie. Daarbij maakt de beoogde functie ook gebruik van die natuurfunctie (activiteiten in de buitenlucht, in de natuur).

[illegible]

Het initiatief is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan. De gronden binnen de huidige agrarische bestemming zijn bestemd voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf. Het initiatief ziet op een woonfunctie met een jongerenopvang. Hiertoe dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar een specifieke bestemming waarin wonen en jongerenopvang gecombineerd worden. De oppervlakte van het woonbestemmingsvlak bedraagt in de beoogde situatie circa 0,8 hectare met daarin een drietal bouwvlakken met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.300 m². Hierin mag een woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 750 m³ en bijbehorende bouwwerken met een maximale oppervlakte van 325 m².

De andere initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een veetransportbedrijf (agrarisch verwant bedrijf) te vestigen. Het bedrijf verzorgt internationaal transport van alle soorten dieren voor dierentuinen en wildparken over de hele wereld en daarnaast fokdieren (hoogwaardig fokmateriaal)/landbouwhuisdieren naar Europa en daarbuiten (dit betreffen geen slachtdieren). Het bedrijf heeft een wereldwijde certificering. Het diertransport is geklimatiseerd met filters en voeding tijdens transport. Het bedrijf heeft geschoold personeel, heeft een hoge hygiënestandaard en voldoet aan de dierenwelzijnseisen.

Het bedrijf heeft 25 tot 30 medewerkers en 15 tot 20 vrachtauto's in gebruik ten behoeve van het diertransport.

Ten behoeve van het veetransportbedrijf wordt een nieuwe loods opgericht met een oppervlakte van 1.200 m² ten behoeve van de stalling van voertuigen en opslag materiaal en materieel. Daarnaast worden in het gebouw een wasplaats, onderhoudswerkplaats en facilitairruimte gerealiseerd. Ter plaatse van de nieuwe loods wordt een bouwvlak opgenomen met een omvang die groter is dan het te realiseren gebouw. Reden hiervoor is dat de exacte locatie van de loods nog niet zeker is en later zal worden uitgewerkt. Hiermee bestaat nog flexibiliteit om de loods te verplaatsen naar een logistiek betere positie.

Het bedrijf heeft geen 'behoefte' aan een bedrijfswoning. Er is een volwaardig kantoorpand op het terrein aanwezig (Kaak 5) dat zijn functie als kantoor ten behoeve van het veetransportbedrijf behoudt. Het proces van transport is digitaal gestuurd via 'real time database', waardoor de noodzaak van een bedrijfswoning vanuit oogpunt van toezicht niet aanwezig is.

De bedrijfswoning Kaak 3 krijgt dan ook de functie 'plattelandswoning' waar gebruik door derden (die geen binding hebben met het bedrijf) wordt toegestaan.

De bouw van een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf is gelet op bovenstaande zeker niet aan de orde. Om dit in het bestemmingsplan te verankeren wordt aan het gedeelte van het bestemmingsvlak waarop niet de bestaande, door derden te bewonen bedrijfswoning is gelegen, de aanduiding toegevoegd dat een bedrijfswoning is uitgesloten.

Een deel van de bebouwing wordt gesloopt (circa 1.050 m²), uitgezonderd een tweetal voormalige pluimveestallen (oppervlakte 1.066 m²). Deze zullen nog tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering voornamelijk voor de opslag van hooi, stro en diervoeders. Er vindt uitdrukkelijk geen gebruik door derden plaats. De beoogde loods zal na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan niet direct zijn gerealiseerd; er gaat nog een periode overheen dat deze zal kunnen worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. In de tussentijd zal de locatie wel alvast worden gebruikt ten behoeve van het diertransport (stallen vrachtwagens, kantoor, transporten gereed maken). Er is dan direct ruimte nodig voor de opslag van hooi, stro en diervoeders die noodzakelijk is voor het transport van dieren. Op termijn, als de nieuwe loods is gerealiseerd en deze in gebruik wordt genomen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, zal deze opslag geleidelijk worden verhuisd naar de nieuwe loods, waarna de twee voormalige stallen worden gesloopt. Hiertoe wordt een termijn van maximaal 5 jaar aangehouden, waarbinnen gebouwen dienen te zijn gesloopt.

In de regels van het bestemmingsplan wordt derhalve hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen en wordt ter plaatse van de gebouwen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tijdelijke loods' opgenomen.

Verder wordt het terrein van de inrichting ingericht met erfverharding, waar de veetransportwagens kunnen worden gestald. Deze relatief omvangrijke oppervlakte aan erfverharding is noodzakelijk enerzijds als stallingsruimte voor de voertuigen (15 tot 20 vrachtwagens) en voor de voertuigen van het personeel en anderzijds als manoeuvreerruimte voor de voertuigen bij in uitrijden nieuwe loods ten behoeve van het laden en lossen van vee.

Verder moeten er grote draaicirkels kunnen worden gemaakt. De vrachtwagens moeten niet alleen de bochten kunnen maken, maar ook kunnen keren om vervolgens via de enige oprit het terrein weer te verlaten.

De overige gronden buiten de bestemming 'Bedrijf' worden deels als natuur (bestemming 'Natuur') en deels ten behoeve van agrarisch gebruik (bestemming 'Agrarisch') ingericht.

Het initiatief is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplannen. De gronden binnen de huidige agrarische bestemming zijn bestemd voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd in de bestemming

'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant bedrijf', waarbij het bestemmingsvlak wordt verkleind naar 1,5 ha. De woning (Kaak 3) blijft opgenomen binnen het bestemmingsvlak als bedrijfswoning maar met de aanduiding dat 'bewoning door derden is toegestaan' (plattelandswoning).

De volgende figuur geeft een impressie van de beoogde ontwikkeling (zie ook bijlage).



Figuur 7: Situatietekening beoogde situatie Kaak 3-5

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. De ontwikkeling wordt meegenomen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het voornemen ziet op de herontwikkeling van een intensieve veehouderijlocatie. Hierbij wordt een gedeelte van het plangebied in een woonbestemming met jongerenopvang gewijzigd en het andere gedeelte in een agrarisch verwant bedrijf. De overige gronden worden ingericht als natuur en agrarisch. Bij de herontwikkeling is sprake van zorgvuldige ruimtegebruik met een combinatie van functies. De functiewijziging zorgt voor een verbetering van het woon- en leefkwaliteit en van de natuurwaarden in de directe omgeving van de locatie.

Onderhavig initiatief past binnen het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Ook bij een substantiële functiewijziging dient aan de ladder te worden getoetst. Bij een ontwikkeling dient dan ook te worden beoordeeld of deze substantieel is. Onderhavig plan ziet op een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen en naar een agrarisch verwant bedrijf en ziet op een sterke verkleining van het bouwperceel en de bebouwingsmogelijkheden. De ontwikkeling wordt dan ook niet beschouwd als substantieel en daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Omgevingsvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de visie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd per 15 april 2022), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaarten gelegen binnen 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede verbeelding 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijke gebied' Interim omgevingsverordening Noord-Brabant



Figuur 9: Uitsnede verbeelding 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Verder is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' en gelden algemene en rechtstreeks werkende regels, regels voor veehouderijen en mestbewerking. De regels ten aanzien van

stalderingsgebied, mestbewerking en veehouderijen zijn niet van toepassing omdat het initiatief niet ziet de ontwikkeling van een veehouderij (juist de beëindiging) of mestbewerkingsactiviteiten.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- 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;
- Artikel 3.16 Externe werking Natuur Netwerk Brabant
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen;
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied;
- Artikel 3.61 Vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf/ agrarisch-verwant bedrijf in Gemengd landelijk gebied.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet toe op de wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming 'Wonen - Jongerenopvang' en 'Bedrijf' in de vorm van een agrarisch verwant bedrijf in gemengd landelijk gebied. Er is sprake van saneringslocatie; de voormalige pluimveehouderij is reeds grotendeels gesaneerd. De functies passen binnen het landelijk gebied waarin deze is gelegen en de provinciale doelstellingen die hier van toepassing zijn.

De ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door de reeds bestaande landschappelijke inpassing, die de locatie aan het zicht onttrekt vanuit het omliggende landschap en die in het kader van het planvoornemen verder versterkt wordt.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel; onderhavige ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van de bestaande voormalige agrarische bedrijfslocatie (intensieve veehouderij) in twee initiatieven, respectievelijk Kaak 1 en Kaak 3-5.

Kaak 1

Kaak 1 krijgt een maatwerkbestemming, waarin wonen wordt gecombineerd met een jongerenopvang. De ontwikkeling ziet op een verkleining van het bouwperceel tot circa 0,8 hectare. Ten opzichte van de huidige oppervlakte van dit gedeelte van het agrarisch bouwperceel (circa 2,5 hectare) is er sprake van een afname van bouwperceel van 84% (planologische én 'groene' winst).

De bebouwing binnen de nieuwe woonbestemming beperkt zich tot de bestaande voormalige bedrijfswoning en een aantal nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken (waaronder een opslagloods, sanitair ruimte, pipowagen en een yurt).

De bestaande funderingen/betonnen vloeren van de voormalige pluimveestallen zullen worden hergebruikt als ondergrond voor activiteiten als basketbal, tafeltennis, badminton, volleybal, skaten/steppen en stoepkrijten. Daarnaast fungeren de verhardingen als funderingsvloer voor de benodigde bebouwing/bouwwerken. Het behoud en het hergebruik passen bij de bedrijfsvisie waarin duurzaamheid hoog in het vaandel staat.

Het behoud van de bestaande verharde oppervlakten wordt gecompenseerd door een extra bijdrage te leveren aan de natuurlijke omgeving door het aanbrengen van extra (bos)beplanting.

Het hergebruik van de verspreid liggende verhardingen maakt dat de nieuwe bebouwing niet geclusterd bij de woning komt te liggen. Om aan het concept zorgvuldig ruimtegebruik te voldoen wordt binnen het woonbestemmingsvlak een drietal bouwvlakken opgenomen. Op deze manier kan de bebouwing niet verder worden verspreid over het terrein en is er toch sprake van een 'concentratie' aan bebouwing binnen de nieuwe woonbestemming.

Kaak 3-5

Kaak 3-5 wordt een veetransportbedrijf (agrarisch verwant bedrijf) met een plattelandswoning. De ontwikkeling ziet op een verkleining van het bestemmingsvlak naar 1,5 hectare. Van de huidige aanwezige bebouwing wordt een gedeelte gesloopt; daarnaast wordt een nieuwe loods opgericht, binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. In de gewenste situatie wordt het ruimtebeslag flink verkleind.

Bedoeling is dat de bedrijfswoning aan de Kaak 3 een plattelandswoning wordt. Het kantoor aan de Kaak 5 behoudt zijn functie als kantoor ten behoeve van het veetransportbedrijf.

Het gehele plangebied is landschappelijk reeds op een adequate wijze ingepast. Rondom het voormalige agrarische bedrijf zijn groensingels en -structuren aanwezig, die het zicht op de bebouwing ontnemen.

De sloop van de verouderde stallen levert een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. Tevens wordt door het verwijderen van de agrarische bestemming een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geleverd door afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen naar de omgeving zoals fijn stof, ammoniak en geur. Het plan draagt op die manier bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via een bestaande inritten aan de Kaak.

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

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering

In artikel 3.7 worden regels gesteld ten aanzien van toepassing van de lagenbenadering. 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. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd 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.

De toetsing van de gevolgen voor het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie

In artikel 3.8 worden regels gesteld ten aanzien van meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de lov kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

De ontwikkeling ziet op het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfslocatie als woon- en bedrijfsbestemming. Een deel van de voormalige pluimveestallen zijn gesloopt of worden in de nieuwe situatie gesloopt. Dit heeft een positieve bijdrage geleverd en levert een bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap, passend binnen de omgeving met haar natuurwaarden. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat de ontwikkeling zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. Geconcludeerd kan worden dat met de ontwikkeling diverse opgaven en belangen worden gecombineerd, zodat er op meerdere vlakken/voor meerdere personen meerwaarde wordt gecreëerd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan

Het provinciale beleid is doorvertaald in de gemeentelijke 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' (geactualiseerd op 20 februari 2018). Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, omschakeling naar een woonbestemming en een agrarisch verwant bedrijf, betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd').

Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een berekening van de investering is bijgevoegd als bijlage. In de huidige situatie is sprake van de bestemmingen 'Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch onbebouwd' en 'Natuur'. In de beoogde situatie wordt de agrarische bedrijfsbestemming voor Kaak 1 gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen – Jongerenopvang', 'Groen' en 'Natuur'. Voor Kaak 3-5 wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Natuur'. Op basis van deze uitgangspunten en de grondwaarden uit de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering. De resultaten van de berekening laten zien dat er voor het totale plangebied sprake is van een waardevermindering van circa € 756.300,- als gevolg van de bestemmingswijzigingen. Omdat sprake is van een waardevermindering betekent dit dat er geen extra investering noodzakelijk is.

Voor de overmaat aan bijbehorende bouwwerken op Kaak 1 (groter dan 150 m²) dient wel een investering te worden gedaan op basis van de handreiking. In totaal wordt een oppervlakte van 325 m² aan bijbehorende bouwwerken opgericht. Dit betekent dat voor de overmaat van 175 m² een bedrag van € 3.325,00 dient te worden geïnvesteerd.

Dit geldt ook voor het te handhaven bijbehorend bouwwerk bij de woning Kaak 3. Dit betreft een gebouw met een oppervlakte van 225 m². Dit betekent dat voor de overmaat van 75 m² een bedrag van € 1.425,00 dient te worden geïnvesteerd.

In totaal dient een investering van € 4.750,- te worden gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Binnen het totale plangebied wordt een investering gedaan in de aanleg en onderhoud van beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing én in de sloop van overtollige bebouwing.

In totaal wordt een oppervlakte aan 1.050 m² gesloopt ter plaatse van het deelgebied Kaak 3-5.

Omgerekend bedraagt de investering in de sloop van deze bebouwing € 26.250,-.

Daarnaast wordt geïnvesteerd in nieuwe beplanting op beide locaties. De berekening laat zien dat er een bedrag van € 39.805,53 wordt geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste minimale investering van € 4.750,-.

Naast de investering wordt ook een milieuwinst behaald door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten. In de beoogde situatie wordt geen pluimvee meer gehouden. De uitstoot van ammoniak, geur en fijn stof neemt hierdoor af. Dit is een gunstige ontwikkeling voor de omgeving en het milieu. Het woon- en leefklimaat verbetert door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting die de aanleg, instandhouding en beheer van de

beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Externe werking Natuur Netwerk Brabant

In artikel 3.16 zijn regels opgenomen ten aanzien van de externe werking van ontwikkelingen in de directe omgeving van Natuur Netwerk Brabant (NNB). Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het NNB kan dit aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNB. Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de waarden van het NNB vanwege geluid, licht of betreding.

Aan de noordzijde van het plangebied grenst een natuurgebied dat behoort tot het Natuur Netwerk Brabant. In paragraaf 4.1.1 wordt onderbouwd dat geen sprake is van negatieve effecten op gebieden behorend bij NNB als gevolg van licht- en geluiduitstraling (betreding is hier sowieso niet aan de orde). Er is dan ook geen sprake van een externe werking op deze gebieden vanuit de ontwikkeling. Er is juist sprake van een verbetering en versterking van de NNB-waarden ten opzichte van de huidige vigerende situatie, waarin nog een agrarisch bedrijf was toegestaan. Door het wegvallen van de intensieve veehouderij en door versterking van de natuur- en landschapswaarden door het realiseren van landschappelijke inpassing rondom de nieuwe functies vormt het planvoornemen een verbetering van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Daarnaast sluit het planvoornemen aan bij andere plannen in de omgeving, zoals het westelijk gelegen plan Dassencompensatie Witrijt (in ontwikkeling).

Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen, zie artikel 3.69.

Afwijkende regels wonen

In artikel 3.69 is onder lid c opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het plangebied telt twee bestaande bedrijfswoningen, Kaak 1 en Kaak 3, behorende bij het voormalig pluimveeproefbedrijf. Kaak 1 wordt in gebruik genomen als burgerwoning. In dit bestemmingsplan wordt de woning planologisch losgekoppeld van het agrarisch bedrijf. Kaak 3 blijft een bedrijfswoning, in het nieuwe bestemmingsplan bij een bedrijfsbestemming; hier wordt middels een aanduiding bewoning door derden toegestaan (functie van plattelandswoning).

De eigenaar van het veetransportbedrijf is elders woonachtig en is niet voornemens in de bedrijfswoning Kaak 3 te gaan wonen. Om leegstand van de woning (en daarmee verloedering en verwaarlozing) te voorkomen wordt gekozen voor de oplossing om gebruik door derden mogelijk te maken. Dit wordt middels een specifieke aanduiding geregeld in het bestemmingsplan.

Het aantal woonfuncties blijft gelijk. Op de locatie Kaak 1 is overtollige bedrijfsbebouwing reeds gesloopt. De funderingen van de voormalige pluimveestallen en erfverharding op de locatie Kaak 1 blijven behouden ten behoeve van de activiteiten van de jongerenopvang (sport- en spelactiviteiten), de oprichting van bebouwing en het realiseren van parkeerplaatsen. Daarnaast wordt het behoud van de funderingen en een groot deel van de erfverharding in een maatschappelijke en cultuurhistorische context geplaatst; door het behoud en het laten zien wordt de bijzondere geschiedenis en het uitzonderlijke gebruik van de locatie zichtbaar en beleefbaar gehouden, onder andere middels informatiepanelen.

Op de locatie Kaak 3-5 wordt tevens overtollige bebouwing gesloopt.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

In het landelijk gebied gelden regels ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies op een bestaand bouwperceel (artikel 3.73). De ontwikkeling op Kaak 1 ziet op de vestiging van een niet-agrarische ondergeschikt bedrijfsmatige functie bij de woonbestemming.

Onderstaand wordt getoetst aan de verschillende voorwaarden.

- 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;
Het VAB-beleid van de gemeente Gemert-Bakel is verwerkt in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' en geeft richting aan de mogelijkheden van (her)ontwikkeling van de VAB-locaties. In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om de agrarische bestemming om te zetten naar een bestemming waarbinnen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden. Onderhavige ontwikkeling past binnen deze kaders en hergebruiksmogelijkheden.
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomt verloedering en leegstand, bevordert de leefbaarheid van het buitengebied en houdt deze in stand. De ruimtelijke en milieuaspecten komen in de volgende hoofdstukken aan bod.
 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.
Er vindt een kwaliteitsslag plaats voor het landschap en de omliggende natuur door de sanering van een intensieve veehouderij, de sloop van de voormalige stallen, het versterken van de bestaande landschappelijke inpassing en het onderhoud van de bestaande beplanting rondom de locatie.
 - b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
Er vindt feitelijk een splitsing plaats van het oorspronkelijk agrarische bouwperceel. Echter, het uitzonderlijke karakter en de omvang van dat oorspronkelijke perceel (9 hectare), het al jaren gesplitste eigendom en de qua inrichting al aanwezige splitsing en het gegeven dat de locatie al erg lang op hergebruik wacht, rechtvaardigen deze splitsing. Op deze manier wordt het bouwperceel wel verkleind.
 - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
In de beoogde situatie is de overtollige bebouwing in de vorm van de voormalige stallen gesloopt (circa 2.500 m²).
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.*De vestiging heeft geen betrekking op bovenstaande voorzieningen.*
- 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;
De verkeersaantrekkende werking wordt in paragraaf 4.4 verantwoord.

- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan.
 - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Opslag en stalling van materiaal en materieel vindt plaats binnen gebouwen.
 - d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
Binnen de nieuwe woonbestemming kan de initiatiefnemer de gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijfsactiviteiten.
- 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;
Er is in de beoogde situatie sprake van één zelfstandige bedrijfsactiviteit in combinatie met een woonfunctie. De te vestigen bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard en passen als zodanig in het buitengebied. De vestiging van deze niet-agrarische functie leidt dan ook niet impliciet tot nieuwvestiging van meerdere bedrijven.
 - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.
 - c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
De bedrijfsactiviteit binnen het plangebied kan worden beschouwd als een zorgfunctie (jongerenopvang). De omvang van het bouwperceel bedraagt circa 0,8 hectare en de bebouwing maximaal 325 m² (exclusief woning). Deze maximale oppervlakte wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd middels een maatvoeringsaanduiding.

Regels voor vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant bedrijf in gemengd landelijk gebied

In artikel 3.61 zijn regels opgenomen ten aanzien van de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf in gemengd landelijk gebied. De ontwikkeling Kaak 3-5 ziet op de wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een agrarisch verwantbedrijf in gemengd landelijk gebied. Onderstaand wordt getoetst aan de verschillende voorwaarden.

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de ontwikkeling past vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting in de omgeving;
Onderhavig plan ziet toe op de wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming 'Bedrijf' in de vorm van een agrarisch verwant bedrijf in gemengd landelijk gebied. Er is sprake van saneringslocatie; de voormalige pluimveehouderij is grotendeels gesaneerd. Onderhavig initiatief draagt bij aan een gemengd landelijk gebied waar naast de agrarische sector ruimte is voor verschillende andere functies zoals agrarisch ondersteunende bedrijven, recreatie, natuur en wonen. Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomt verloedering en leegstand en bevordert de leefbaarheid van het buitengebied en houdt deze in stand. De ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door de reeds bestaande landschappelijke inpassing, die de locatie aan het zicht onttrekt vanuit het omliggende landschap.

- b. de ontwikkeling leidt niet tot splitsing van het bouwperceel;
Er is geen sprake van een splitsing van het bouwperceel bedoeld voor de vestiging van het agrarisch verwant bedrijf; het voormalig agrarisch bouwperceel wordt verkleind tot een niet-agrarisch bouwperceel van 1,5 hectare.
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Op de locatie Kaak 3-5 wordt een oppervlakte van circa 1.050 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast wordt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nog eens een oppervlakte van 1.066 m² aan bebouwing gesloopt (voormalige pluimveestallen); deze worden, alvorens ze worden gesloopt, nog ingezet ten behoeve van opslag.
- d. mestbewerking is uitgesloten.
Van mestbewerking is geen sprake.

2. Voor een binnen de omgeving passende omvang van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf geldt een bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare.
De oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt in de beoogde situatie teruggebracht tot 1,5 hectare.

*Het bestemmingsplan van de gemeente Gemert-Bakel biedt ruimte voor agrarisch-verwante bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijf' met de specifieke aanduiding 'Agrarisch verwant bedrijf'.
Er wordt voldaan aan de regels ten aanzien van de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf.*

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2020

De Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2020 is op 29 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

Het plangebied is volgens de Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2020 gelegen binnen de zones 'te (her)ontwikkelen recreatief gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 10: Uitsnede kaart 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021'

Binnen dit gebied krijgen recreatieve ontwikkelingen voorrang. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap vanuit de overtuiging dat recreatie en toerisme de nieuwe drager voor de lokale ontwikkelingen wordt. Dit betekent echter niet dat binnen dit gebied geen ruimte is voor andere functies. De sanering van een intensieve veehouderijlocatie is positief voor de ontwikkeling van dit gebied. De jongerenopvang en een agrarisch aanverwant bedrijf met een 'plattelandswoning' passen hierbinnen.

Onderhavige ontwikkelingen passen binnen de richtlijnen van de 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2020'.

3.3.2 Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan gemeente Bakel en Milheeze 'Buitengebied' 1982

Op het plangebied is bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Bakel en Milheeze van toepassing. Dit plan is op 28 juni 1982 vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 december 1983 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

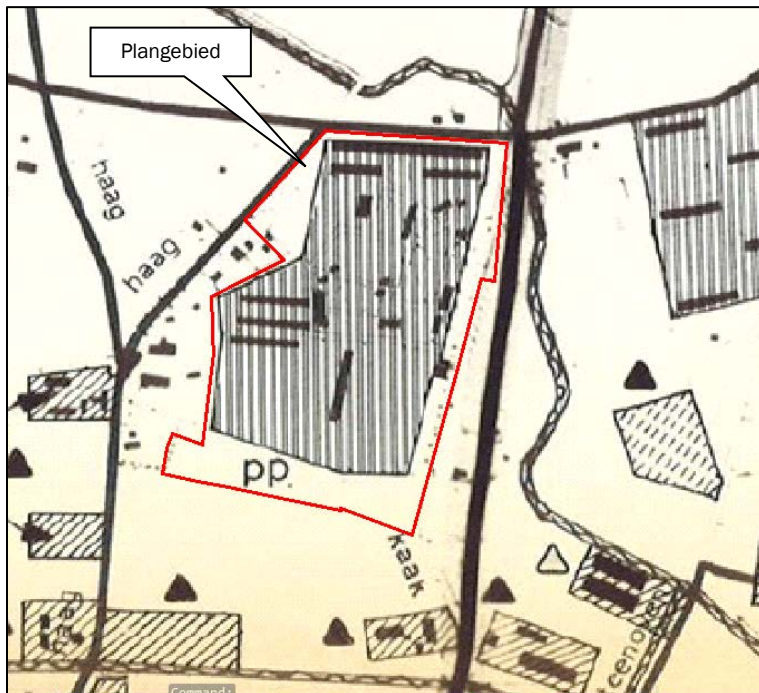
Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch' met aanduiding 'pluimvee-proefbedrijf' met een bouwvlak van circa 7,0 hectare (zie volgende figuur). Deze gronden zijn bestemd voor:

1. Voor bedrijfsdoeleinden ten dienste van de uitoefening van een pluimvee-proefbedrijf (zoals bedoeld in artikel 1 onder 37) met bijbehorende voorzieningen;
2. Voor agrarische doeleinden ten behoeve van de uitoefening van een bestaand of volwaardig agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Bakel en Milheeze, is aan het pluimveeproefbedrijf een uitzonderlijk groot bouwvlak met een oppervlak van circa 7 hectare toegekend. In het kader van het planvoornemen komt dit bouwvlak voor een groot deel te vervallen. Binnen de hier toegekende nieuwe bestemmingen 'Natuur', 'Agrarisch' en 'Groen' mag niet worden gebouwd. Binnen de toegekende bestemmingen 'Wonen – Jongerenopvang' en 'Bedrijf' mag nog slechts beperkt worden gebouwd. De ontwikkeling leidt daarmee tot een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van het plangebied.

In artikel 16 van de regels 'pluimvee-proefbedrijf' was onder de regels voor bebouwing onder meer bepaald dat 'uitsluitend binnen de begrenzing van de bestemming die op de kaart nader is aangeduid als 'I' niet

meer dan twee woningen, zijnde bedrijfswoningen, aanwezig mogen zijn c.q. mogen worden gebouwd'. In het bestemmingsvlak ter plaatse van Kaak 1 en 3-5 is de betreffende aanduiding 'l' opgenomen, waardoor daarbinnen twee bedrijfswoningen toegestaan zijn.

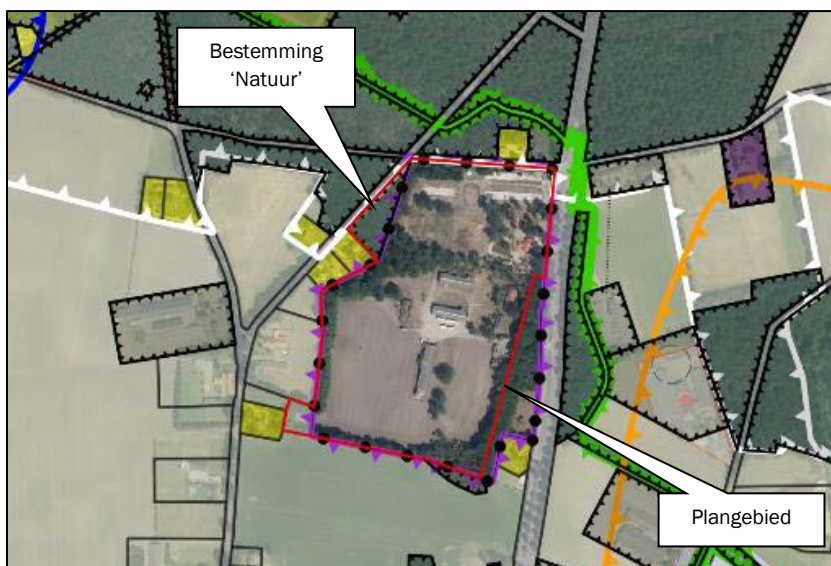


Figuur 11: Uitsnede kaart bestemmingsplan "Buitengebied" 1982

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' zijn de gronden op de locaties Kaak 1, 3 en 5 niet meegenomen, aangezien er destijds geen concrete plannen bestonden voor de herontwikkeling van de percelen.

Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Op het meest westelijk gedeelte van het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. Dit deel heeft de bestemming 'Natuur' (zie volgende figuur).



Figuur 12: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Conclusie bestemmingsplannen

De initiatieven zijn in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplannen. De gronden binnen de huidige agrarische bestemming zijn bestemd voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Kaak 1

Het initiatief op Kaak 1 ziet op een woonfunctie met een jongerenopvang. Aangezien het hier een specifieke en unieke situatie betreft waarbij de bedrijfsactiviteit 'jongerenopvang' onderdeel uitmaakt van de woonbestemming, wordt een specifieke bestemming opgenomen die uitsluitend voor deze locatie geldt: 'Wonen- Jongerenopvang' (maatwerk). De oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt in de beoogde situatie circa 0,8 hectare. Hierbinnen zijn de woning, de bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning en de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de jongerenopvang en het toekomstige zwembad worden gesitueerd.

Ter plaatse van de beoogde bebouwingslocaties wordt een drietal bouwvlakken binnen de specifieke bestemming aangebracht. Op deze manier wordt de bebouwing vastgelegd waardoor deze niet verder kan worden verspreid over het terrein en waarmee wordt voldaan aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Binnen het bouwvlak ter plaatse van de woning wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woning' gelegd waarin wordt geregeld dat uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding een woning is toegestaan met een maximum inhoud van 750 m³ en bijbehorende bouwwerken bij de woning.

Daarnaast wordt ter plaatse van de twee andere bouwvlakken de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – jongerenopvang' toegepast waarin uitsluitend bijbehorende bouwwerken ten behoeve van jongerenopvang zijn toegestaan.

Ter plaatse van het toekomstige zwembad wordt een functieaanduiding 'zwembad' gelegd (deze locatie is gelegen binnen de bestemming 'Wonen – Jongerenopvang'; hier is echter geen bouwvlak van toepassing). Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een zwembad toegestaan.

Verder zal het maximum bebouwd oppervlak worden vastgelegd in de regels. In totaal wordt een oppervlakte van 325 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Hierbij is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan buitengebied biedt bij woningen in het buitengebied en het beleid ten aanzien van schuilhutten. De oppervlakte van 325 m² wordt middels een specifieke maatvoeringsaanduiding op de verbeelding en in de regels vastgelegd.

De gronden grenzend aan de zuidzijde van de woonbestemming worden bestemd als 'Groen'. Ter plaatse van deze bestemming wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – activiteiten jongerenopvang' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding vinden buitenactiviteiten plaats zoals sport- en spelactiviteiten en bevinden zich een dieren- en bomenweide.

De overige gronden rondom de woon- en groenbestemming (gelegen aan de randen van het plangebied) voor zover nog niet bestemd als 'Natuur' in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', worden bestemd als 'Natuur'; het overgrote deel van deze gronden krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bos'. Hier wordt de bestaande beplanting aangevuld met nieuwe opgaande beplanting.

Verder blijft de bestemming 'Natuur' van de gronden waarop in de huidige situatie van toepassing is, ongewijzigd. De randen van het plangebied, waar zich beplanting bevindt, worden tevens bestemd als 'Natuur'.

Toets aan bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

In het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Volledigheidshalve wordt getoetst aan de voorwaarden uit deze bevoegdheid (in cursief of wordt voldaan aan de voorwaarden).

4.8.3 Wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een bedrijfsbeëindiging, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bedrijfsbestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming 'Wonen' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;
De doorstart van het agrarisch bedrijf op deze locatie is een ongewenste optie in verband met de aanwezige, recent gerealiseerde en nog te realiseren natuurwaarden in de direct omgeving van het plangebied. Herontwikkeling van de locatie is vanuit dit perspectief zeer wenselijk.
- b. er reeds een bestaande woning aanwezig is;
Er is reeds een bedrijfswoning aanwezig (Kaak 1).
- c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
In de paragraaf 'Geurhinder en veehouderij' wordt onderbouwd dat de wijziging naar een woonbestemming geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven.
- d. bij monumentale boerderijen en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' dient het karakter te worden gerespecteerd;
Niet van toepassing.
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op de locatie (zie paragraaf 4.4).
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
Er is geen sprake van overtollige bebouwing binnen de deellocatie Kaak 1. Er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning. In het kader van het voornemen wordt in totaal 325 m² aan bijbehorende bouwwerken opgericht. Ook is de realisatie van een zwembad toegestaan. De specifieke locatie en omstandigheden rechtvaardigen deze bouwmogelijkheden binnen de bestemming.
- g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
De ontwikkeling betreft een categorie-2-ontwikkeling. Dit betekent dat naast een landschappelijke inpassing een extra investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden gedaan. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 4.2); daarnaast is in paragraaf 3.2.2 een onderbouwing opgenomen met betrekking tot de extra investering op basis van de waardevermeerdering van de gronden. Er is echter sprake van een waardevermindering van gronden. Er wordt overtollige bebouwing gesloopt op de locatie Kaak 3-5 (1.050 m² in het kader van de herontwikkeling en op termijn (binnen 5 jaar) nog eens 1.066 m²).
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
In de paragraaf 'Geurhinder en veehouderij' wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zoals gedefinieerd in de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';

- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.
De overige gronden krijgen de bestemming 'Groen' en 'Natuur'.

Kaak 3-5

Het initiatief op Kaak 3-5 ziet op een bedrijfsfunctie ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf (in de vorm van een veehandels- en -transportbedrijf) met een bedrijfswoning waar bewoning door derden mogelijk wordt gemaakt. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant', waarbij het bestemmingsvlak wordt verkleind naar 1,5 ha. De woning (Kaak 3) blijft opgenomen binnen het bestemmingsvlak als bedrijfswoning met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bewoning door derden toegestaan'; binnen deze woning is het gebruik als 'plattelandswoning' (gebruik door derden) toegestaan. Binnen het overige gedeelte van de bedrijfsbestemming wordt een bedrijfswoning uitgesloten.

Het kantoor aan de Kaak 5 behoudt zijn functie als kantoor ten behoeve van het veetransportbedrijf.

Binnen de bedrijfsbestemming wordt een drietal bouwvlakken opgenomen. Het zuidelijk gelegen bouwvlak betreft het bouwvlak waarbinnen nieuwe bedrijfsbebouwing ten behoeve van het agrarisch verwant bedrijf mag worden opgericht.

Daarnaast zijn bouwvlakken opgenomen ter plaatse van het kantoor en de bedrijfswoning. Doordat een separaat bouwvlak wordt opgenomen voor de bedrijfswoning ('plattelandswoning'), ontstaat een 'bufferzone' tussen de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf (milieucategorie 3.2) op de locatie en de woonfunctie Kaak 1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bewoning door derden toegestaan' zijn namelijk geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt er een oppervlakte van 1.050 m² gesloopt. De overige twee nog op het bedrijf aanwezige voormalige pluimveestallen (oppervlakte 1.066 m²) worden tijdelijk gebruikt (maximaal 5 jaar) als opslag van hooi, stro en diervoeders ten behoeve van het transport van dieren.

Deze twee stallen liggen buiten het bestemmingsvlak. Op termijn worden deze ook gesloopt, maar deze bebouwing is momenteel nog in een goede staat voor het gebruik als opslag. Er wordt ter plaatse van de gebouwen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tijdelijke loods' opgenomen, waarmee de sloop op termijn is geborgd (binnen maximaal 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan)

De overige gronden worden deels als natuur en deels ten behoeve van agrarisch gebruik ingericht. Het overgrote deel van deze gronden krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bos' ter plaatse van de hoger opgaande beplanting.

Er is hiermee sprake van een verbetering en versterking van de NNB-waarden ten opzichte van de huidige vigerende situatie, waarin nog een agrarisch bedrijf was toegestaan. Door het wegvallen van de intensieve veehouderij en door versterking van de natuur- en landschapswaarden door het realiseren van landschappelijke inpassing rondom het bedrijf vormt het planvoornemen een verbetering van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Daarnaast sluit het planvoornemen aan bij andere plannen in de omgeving, zoals het westelijk gelegen plan Dassencompensatie Witrijt (in ontwikkeling).

Toets aan bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

In het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is een aantal binnenplanse wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een agrarisch verwant bedrijf en het omzetten van een (voormalige)

agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Deze bevoegdheden geven ten aanzien van deze ontwikkelingen het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Volledigheidshalve wordt getoetst aan de voorwaarden uit deze bevoegdheden (in cursief of wordt voldaan aan de voorwaarden).

4.8.4 Omschakeling naar agrarisch verwant bedrijf

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

- a. er is een concreet (bouw)plan;
Er is sprake van een concreet plan voor de vestiging van een veehandels- en -transportbedrijf.
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
De locatie is niet gelegen binnen het NNB.
- c. de locatie is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel;
De locatie is niet gelegen binnen de groenblauwe mantel.
- d. de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte;
De activiteit draagt bij aan de plattelandseconomie door ten dienste te staan van veehouderijbedrijven die in de regio aanwezig zijn.
- e. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat andere functies in de omgeving niet worden belemmerd.
- f. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
De nog vigerende vergunning wordt ingetrokken.
- g. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
Het bedrijf heeft een maximale grootte van 1,5 hectare, waarbinnen een kantoor, een loods en een woning met bijbehorend bouwwerk aanwezig zijn. Het bedrijfsactiviteiten bestaan uit veetransportactiviteiten en beperken zich op de locatie zelf tot de 'op- en overslag' van vee, het opslaan van hooi, stro en voer, het parkeren van vrachtwagens en een kantoor. De daadwerkelijke transportactiviteiten vinden elders (voornamelijk op de weg) plaats.
- h. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
Er is geen sprake van een detailhandelsvoorziening.
- i. er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie.
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
Er is sprake van één bedrijf.
- k. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;
De oppervlakte van de bedrijfsbestemming bedraagt 1,5 hectare, waarbinnen een drietal bouwvlakken wordt opgenomen ten behoeve van de bouw van een loods, de woning en het kantoor.
- l. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
Alle bebouwing en verharding worden binnen het bouwvlak gesitueerd, uitgezonderd de twee gebouwen die op termijn zullen worden gesloopt.
- m. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
Er vindt sloop plaats van een oppervlakte van 1.050 m². Op termijn wordt een tweetal bedrijfsgebouwen meer gesloopt (1.070 m²).

- n. 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;
Niet van toepassing.
- o. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
De ontwikkeling betreft een categorie-2-ontwikkeling. Dit betekent dat naast een landschappelijke inpassing een extra investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden gedaan. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 4.2); daarnaast is in paragraaf 3.2.2 een onderbouwing opgenomen met betrekking tot de extra investering op basis van de waardevermeerdering van de gronden. Er is echter sprake van een waardevermindering van gronden. Wel wordt geïnvesteerd in de sloop van overtollige bebouwing.
- p. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
Parkeren vindt op de erfverharding binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' plaats.
- q. buitenopslag is niet toegestaan;
Er is, uitgezonderd van het opstellen van transportvrachtwagens op het bedrijfsterrein, geen sprake opslag van materieel en materialen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Deze vindt binnen de bestaande bebouwing plaats.
- r. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd (zie hoofdstuk 6).
- s. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
Het voornemen schaadt geen andere bedrijven in hun ontwikkeling (zie hoofdstuk 5).
- t. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van waarden die op het plangebied van toepassing zijn. De landschappelijke waarden worden versterkt doordat bij de landschappelijke inpassing wordt ingezet op versterking van de reeds aanwezige bosbeplanting (zie onderbouwing in paragraaf 4.2).
- u. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
De overige gronden krijgen de bestemming 'Natuur' en 'Agrarisch'.
- v. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.
Niet van toepassing.

4.8.8 Wijziging (voormalige) agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het gebruik van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die op 1 januari 2013 reeds legaal aanwezig was en die door een burger wordt bewoond;
De voormalige bedrijfswoning is reeds sinds lange tijd legaal aanwezig, in ieder geval op 1 januari 2013.
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
*De eigenaar van het te vestigen veetransportbedrijf is elders woonachtig en is niet voornemens in de bedrijfswoning Kaak 3 te gaan wonen. Om leegstand van de woning (en daarmee verloedering en verwaarlozing) te voorkomen wordt gekozen voor de oplossing om gebruik door derden mogelijk te maken.
Het agrarisch bedrijf is niet meer in werking en wordt omgezet naar een agrarisch verwant bedrijf. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Vandaar dat deze ontwikkeling in de herziening van het bestemmingsplan wordt meegenomen.*

- c. er dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat;
Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie paragraaf 'Geurhinder en veehouderij'.
- d. (agrarische) bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
In de paragraaf 'Geurhinder en veehouderij' wordt onderbouwd dat agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
De ontwikkeling betreft een categorie-2-ontwikkeling. Dit betekent dat naast een landschappelijke inpassing een extra investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden gedaan. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 4.2); daarnaast is in paragraaf 3.2.2 een onderbouwing opgenomen met betrekking tot de extra investering op basis van de waardevermeerdering van de gronden. Er is echter sprake van een waardevermindering van gronden. Wel wordt geïnvesteerd in de sloop van overtollige bebouwing.
- f. na toepassing van de onderhavige bevoegdheid kan geen aanspraak worden gemaakt op het oprichten van een extra bedrijfswoning;
Er is geen sprake van de intentie om een extra bedrijfswoning op te richten; de regels staan de bouw van een extra bedrijfswoning (naast de 'plattelandswoning') niet toe.
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Er is geen sprake van overtollige bebouwing bij de voormalige bedrijfswoning.
- h. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m².
De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 225 m². Dit betreft een bestaand gebouw bij de voormalige bedrijfswoning dat de initiatiefnemer wil behouden als bijbehorend bouwwerk bij de woning. Hiertoe wordt op basis van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap een extra investering worden gedaan.
- i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden.
Bij de woning is voldoende erfverharding aanwezig om een drietal parkeerplaatsen te realiseren.

Van de punten waar niet wordt voldaan aan de voorwaarden, wordt gemotiveerd afgeweken in deze ruimtelijke onderbouwing.

De ontwikkelingen worden meegenomen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

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

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

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

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 3,4 kilometer.



Figuur 13: Ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een berekening gemaakt met het programma Aeries Calculator van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase van de locatie Kaak 1 en locatie Kaak 3-5 (als gevolg van de verkeersbewegingen die gerelateerd zijn aan de bedrijfsactiviteiten en het gebruik van de woning op locatie

Kaak 1 en de verkeersbewegingen die gerelateerd zijn aan de bedrijfsactiviteiten van het veetransportbedrijf en de woning op de locatie Kaak 3-5).

In de bijlage zijn de invoergegevens en resultaten van de berekening toegevoegd.

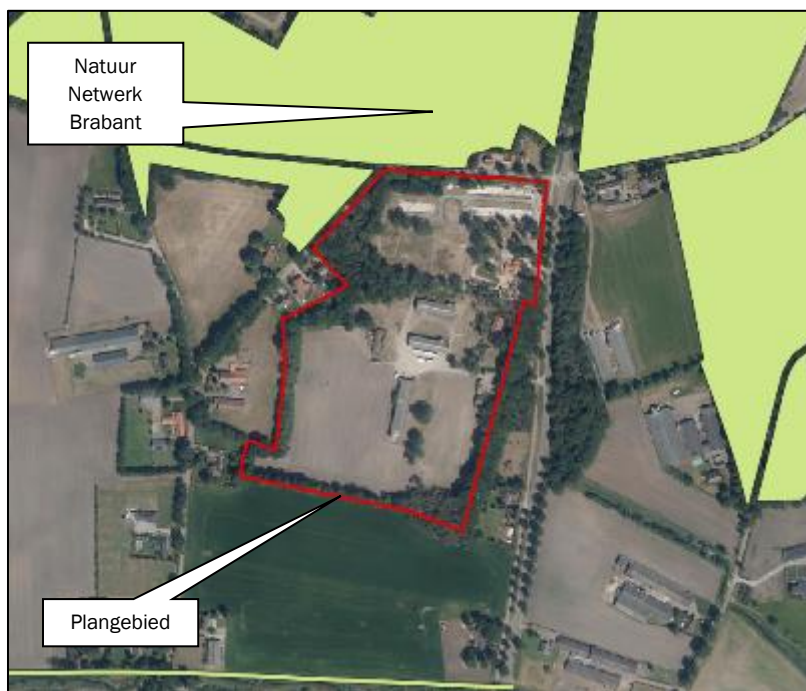
De resultaten van de berekening laten zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Daarnaast zijn geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van de overige versturende factoren.

Natuur Netwerk Brabant

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

Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland is gelegen op een afstand van circa 10 meter ten noorden en noordwesten van het plangebied, aan de overzijde van de wegen Hutten en Haag (zie volgende figuur). Dit betreft het bos- en natuurgebied De Stippelberg.



Figuur 14: Ligging Natuur Netwerk Brabant gebieden ten opzichte van het plangebied

In het kader van mogelijke externe werking op deze gebieden wordt onderzocht of de ontwikkeling versturende effecten kan hebben als gevolg van licht- en geluiduitstraling.

Licht

Binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande lichtpunten en wordt mogelijk een aantal nieuwe lichtpunten aangebracht. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van LED-verlichting zonder overdadig wattage (minder impact op de omgeving) en zullen de lichtbronnen naar binnen en beneden worden gericht

(naar het hart van de inrichting). Op deze manier wordt lichtuitstraling naar de omgeving voorkomen. Verder bevinden zich tussen het plangebied en de NNB dichte beplanting die eventuele lichtuitstraling zoveel als mogelijk afvangen.

Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid kan worden gezegd dat geluiduitstraling als gevolg van de ontwikkeling op de locatie Kaak 1 niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Op de locatie Kaak 1 is als bedrijfsactiviteit een jongerenopvang aanwezig met milieucategorie 1 waarvoor vanuit de VNG Bedrijven en milieuzonering een maximale richtafstand geldt van 10 meter.

Het veetransportbedrijf aan de Kaak 3-5 valt volgens de VNG Bedrijven en Milieuzonering onder milieucategorie 3.2 en heeft voor geluid een richtafstand van 100 meter. De bedrijfsbestemming Kaak 3-5 ligt meer dan 150 meter van het NNB-gebied. Verder bevindt zich tussen het plangebied en de NNB-gebieden dichte beplanting die geluiddempend werkt.

Conclusie

Er is geen sprake van verstoring van de NNB-gebieden als gevolg van licht- en geluiduitstraling. Door onderhavige ontwikkelingen worden de NNB-gebieden niet aangetast c.q. doorkruist.

4.1.2 Soortenbescherming

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

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

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

- **Internationaal beschermde soorten**

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

- **Overige beschermde soorten**

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

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

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

het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Quick scan flora en fauna

Om de effecten van de ontwikkeling op de natuurwaarden van het gebied te bepalen en om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving, is een quick scan flora en fauna uitgevoerd¹. Deze quick scan is uitgevoerd op het moment dat er andere plannen met de locatie voorlagen (recreatiebedrijf); de plannen zijn in de tussentijd gewijzigd. De quick scan is echter nog bruikbaar voor onderhavige ontwikkelingen

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Er is geen sprake van externe werking vanuit het plangebied op de NNB-gebieden.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is met circa 3,4 kilometer op relatief grote afstand gelegen. Gezien deze afstand en de aard van de voorgenomen plannen valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Er is in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingrepen opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om met name deze laatste reden zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondverbonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondverbonden zoogdieren.

¹ Quickscan flora en fauna Kaak 1-5 Milheeze, Tritium Advies, 4 april 2018

Vleermuizen

Eén boom in het plangebied bevat een geschikte holte om als verblijfplaats voor vleermuizen te dienen. Deze boom blijft echter behouden. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstoringseffect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Conclusie

De conclusie is dat de werkwijzen met betrekking tot de zorgplicht in acht dienen te worden genomen, nader onderzoek naar soorten niet noodzakelijk is, voor algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ingrepen en dat een ontheffing in het kader van de Wnb niet noodzakelijk is.

De rapportage van de quick scan is toegevoegd als bijlage. Vanuit het aspect natuur bestaat geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Door de herbestemming van de locatie en de sanering van het pluimveebedrijf ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfsplaatsen voor eventueel voorkomende soorten.

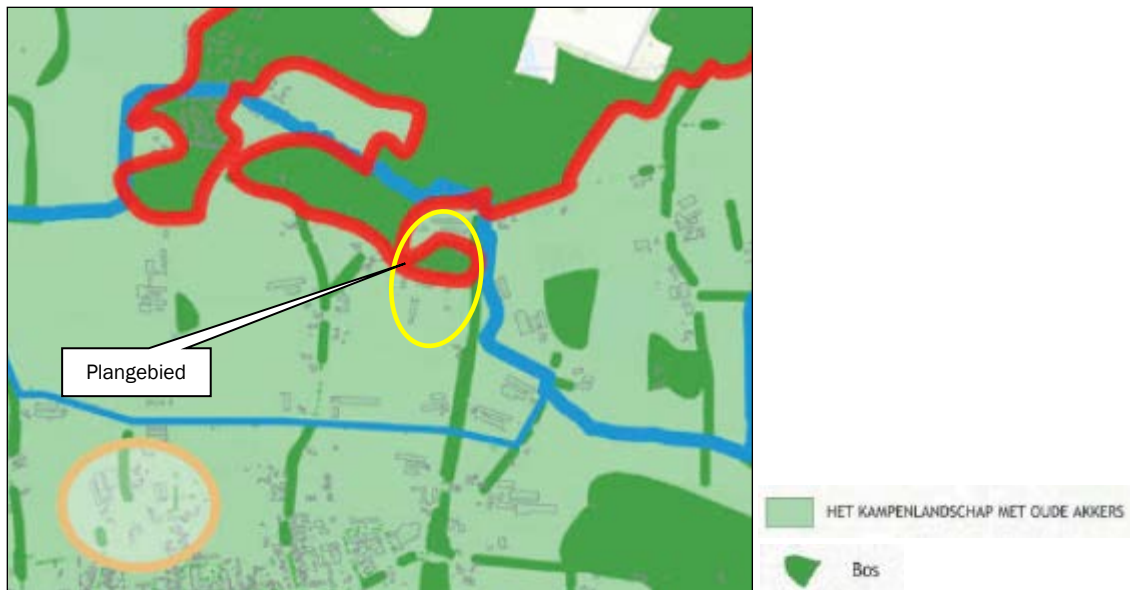
De bestaande erfbeplanting en beplanting die wordt toegevoegd sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en de noordelijk gelegen gebieden behorende bij het Natuur Netwerk Nederland (De Stippelberg).

4.2 Landschappelijke waarden

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Dit plan is vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

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



Figuur 15: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

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

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

Hierbij moeten de volgende voorwaarden vanuit het landschap in acht worden genomen:

Uitstraling van het landschap:

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning):

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland en poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel door middel van splitsing in wooneenheden;

- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.

Maat en schaal van de erfbeplanting

Voor kleinschalige bebouwing (kleiner dan 50 x 20 meter) geldt dat een bomengroep, boomgaard of (transparante) bomenrij voldoende kan zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook van 5-10 meter breed langs de erfgrans is dan voldoende.

Specifieke randvoorwaarden oude akkers

Vanwege de waarde van de oude akkers geldt specifieke randvoorwaarden voor de samenhang tussen erf en het landschap:

- In het geval van een ontwikkeling op een erf grenzend aan een oude akker, is een ontwikkelingsrichting in de diepte ongewenst. Vanuit landschappelijk oogpunt is het cultuurhistorische belang van openheid en beleving van de glooiende oude akker zeer waardevol. Een ontwikkelingsrichting over de breedte, parallel aan de weg is hierbij gewenst.
- Aangezien aaneengesloten beplanting (zoals houtwallen en -singels) niet aanwezig zijn op de oude akkers, dient het erf bij te dragen aan het herstellen van de besloten groene rand rondom de oude akker (esrandbeplanting). Dit betekent dat het erf onderdeel uitmaakt van de groene rand. Door middel van het toevoegen van robuuste landschapselementen bij het inpassen van het erf, zoals boscomplexjes en/of houtwallen*, wordt een bijdrage geleverd aan de besloten groene uitstraling van de rand.

Aard en omvang erfbeplanting

Ten aanzien van de erfbeplanting zijn de volgende voorwaarden relevant:

- Gebruik van gebiedseigen beplanting;
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen, bomenrijen en/of fruit-/eikengarden;
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans;
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer aaneengesloten landschapselement gebruiken, zoals houtwallen/-singels en/of boscomplexjes;
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans;
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengard, fruitgaard of moestuin.

Toets plangebied

Het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel schept een toetsingskader voor bouwaanvragen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het bevat onder andere richtlijnen voor het ontwerp en uitstraling van bebouwing in het buitengebied, de indeling van het erf en de beplanting op het erf. Een van de belangrijkste voorwaarden is dat de beplanting in het plangebied aansluit op de landschappelijke kenmerken in het gebied.

Bebouwing Kaak 1

De yurt en de pipowagen passen qua ontwerp en locatie in beginsel niet binnen de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan. Strikt gezien vallen deze elementen onder het begrip 'kampeermiddel'.

Echter, de bouwwerken passen binnen het concept van de jongerenopvang en hebben alleen een functie voor de in de dagperiode plaatsvindende jongerenopvang. De kleinschalige groepstrainingen vinden verspreid over het terrein plaats in verschillende 'settings'. Het is van belang voor deze activiteiten dat er verschillende omgevingen zijn waar de sessies kunnen worden gehouden.

Gelet op de permanente aard van deze voorzieningen en het feit dat ze niet worden gebruikt voor nachtverblijf, moeten deze niet worden beschouwd als kampeermiddel, maar als permanente bouwwerken. Ze vallen binnen het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van 300 m².



Figuur 17: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Kaak 3-5

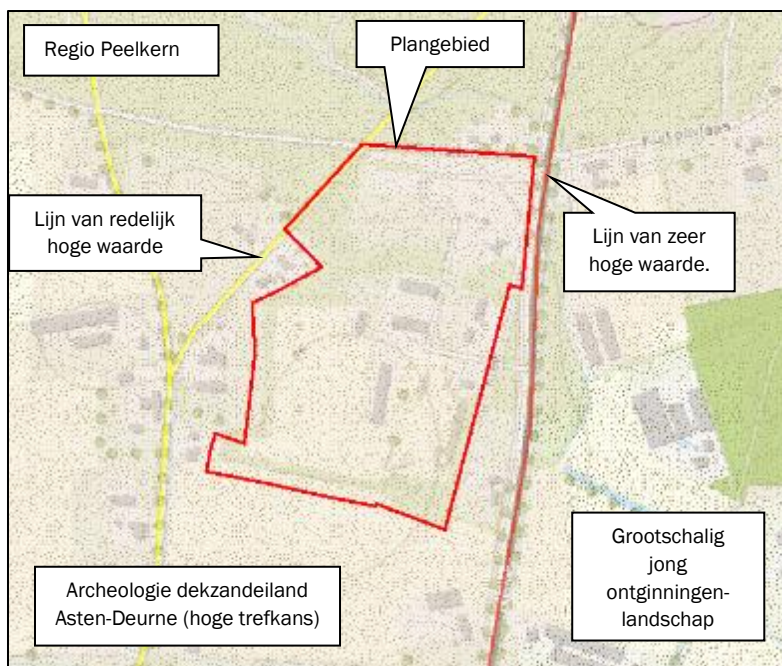
Er wordt voldaan aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan en handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

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

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio Peelkern (zie volgende figuur).



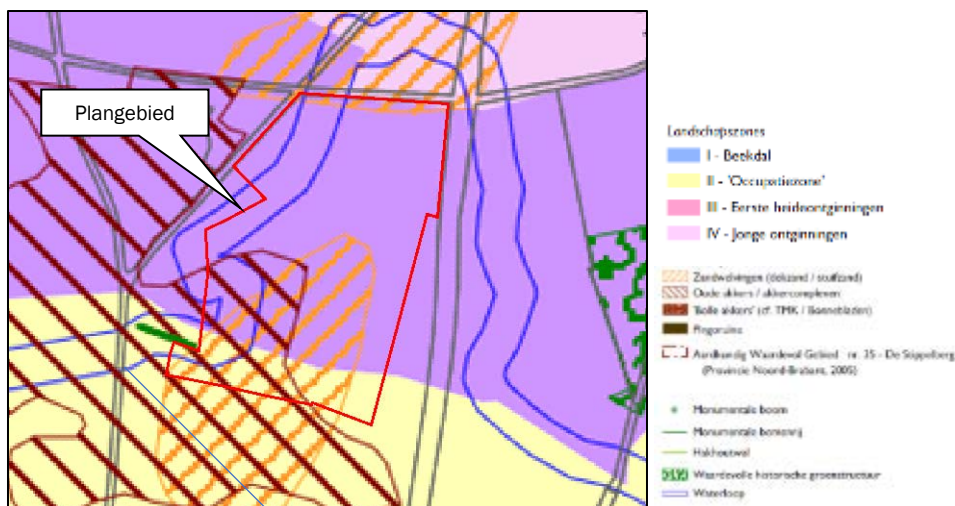
Figuur 18: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

De Peelkern is van oudsher een ontginningslandschap welke zich voornamelijk kenmerkt door het rationele verkavelings-/ontwaterings- en wegenstructuur. Deze structuur is ontstaan door de systematische en planmatige ontginning tussen 1850 en 1960. Kenmerkende landschapselementen van de Peelkern zijn de lanen, de kanalen, de landgoederen, de plantages en de ontginningsdorpen. Binnen dit gebied heeft de intensieve veehouderij en de glastuinbouw zich in de loop der jaren krachtig ontwikkeld. Het is een grootschalig landbouwgebied geworden met een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing en grootschalige bebossingen.

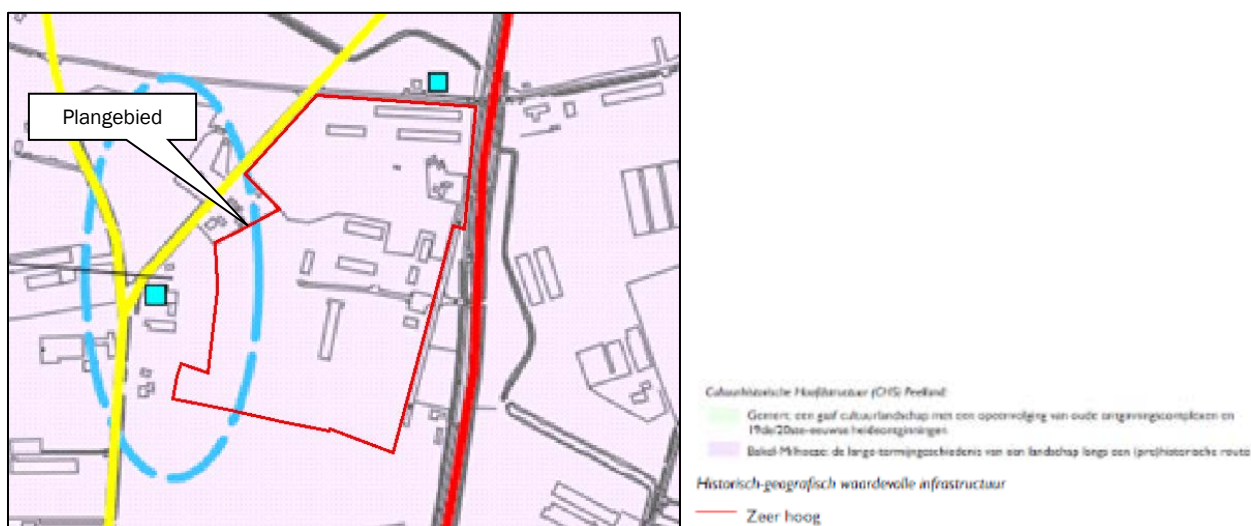
Het plangebied is daarnaast gelegen in archeologisch landschap 'Dekzandeland Asten-Deurne'. Dit landschap bestaat uit oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandeilanden. Het landschap heeft een relatief lage dichtheid aan archeologische vindplaatsen. Daarentegen bevat het waarnemingen van alle perioden vanaf paleolithicum tot en met de late middeleeuwen. De archeologische waarden worden in de volgende paragraaf verder toegelicht.

De weg Haag betreft een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde. De weg Kaak betreft een historisch-geografische lijn van zeer hoge waarde. De weg Kaak/Stippelberg betreft een van de ontsluitingswegen in het grootschalige jonge ontginningslandschap van De Peel. De doorgaande weg tussen Deurne en Oploo werd aangelegd kort na 1920. De aanleg van deze weg vormde een belangrijke impuls voor de verdere ontwikkeling van het Peelgebied.

Volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2016) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap 'eerste heideontginningen' en 'occupatiezone', zandwelvingen en oude akkers. Daarnaast is de Kaak/Stippelberg aangewezen als een historisch-geografisch waardevol lijnelement (kenmerkende begeleidende beplanting) en de zone 'Bakel-Milheeze' binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur Peelland, vanwege de ontginningsgeschiedenis van het gebied (zie volgende figuren).



Figuur 19: Uitsnede kaart 'historisch landschap' gemeentelijke Erfgoedkaart



Figuur 20: Uitsnede kaart 'historische bebouwing' gemeentelijke Erfgoedkaart

Historie locatie

Op de locatie was in het verleden een pluimveeproefbedrijf gevestigd. Nadat het pluimveeproefbedrijf in het begin van de jaren '90 van de vorige eeuw was afgebouwd, was men voornemens om naar aanleiding van de varkenspest in 1997 op dit terrein een regionaal overlaadstation voor de export van varkens en kalveren te vestigen. Dit plan heeft geen doorgang gevonden, mede door gewijzigde wetgeving.

In de periode daarna zijn er tijdelijk diverse bedrijven gevestigd, zoals een veetransportbedrijf en een grondverzetbedrijf. Het zanddepot op het terrein is inmiddels ook opgeruimd. Op 17 februari 2000 is een gedeelte van het veebestand van de pluimveehouderij ingetrokken.

De locatie kent een lange periode van leegstand wat mede het gevolg is van de uitgebreide zoektocht naar een passende herbestemming die een zeer lange tijd in beslag heeft genomen. Ook zijn de mogelijkheden bekeken om er een verblijfsrecreatieve bestemming van te maken, gelet op de ligging van de locatie tegen het natuurgebied De Stippelberg. Deze plannen hebben uiteindelijk geen doorgang gevonden.

Gelet op de ligging tegen een bosrijke en natuurlijke omgeving is de hervestiging van een veehouderijbestemming geen optie. Dit betekent echter niet dat de 'veehouderij-geschiedenis' van deze locatie volledig dient te worden uitgevlakt. De voormalige agrarische bedrijfslocatie met de verspreid liggende pluimveestallen in een bosrijke omgeving is een bijzondere situatie.

De funderingen die op de locatie Kaak 1 zijn gelegen in combinatie met de voormalige bedrijfswoning en de positionering ten opzichte van elkaar vertellen iets over de geschiedenis van de unieke locatie; door het

behoud van de funderingen en infrastructuur blijven de contouren zichtbaar van het voormalige pluimveeoproefbedrijf in de bosrijke omgeving.

Door hergebruik van de bestaande funderingen en infrastructuur en de integratie van deze elementen in de bedrijfsvoering van de jongerenopvang blijven deze elementen behouden. Het voornemen bestaat eruit op de locatie een of meerdere informatiepanelen te plaatsen, voor zowel bezoekers als passanten, met daarop een foto van hoe het er weleer uitzag en een korte beschrijving van het uitzonderlijke vroegere gebruik van de locatie. Op deze manier wordt de locatie in een cultuurhistorische context geplaatst; de relictten van een bepaald gebruik uit het verleden blijven zichtbaar en worden benadrukt door deze in beeld te brengen en aandacht te geven. Het contrast van het toenmalig gebruik met hoe er vandaag de dag tegen een dergelijk gebruik in een dergelijke kwetsbare omgeving wordt aangekeken, is interessant en verdient het te mogen worden getoond.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied. De bestaande woningen op beide locaties (Kaak 1 en 3-5) blijven intact. Daarnaast worden op de locatie Kaak 1 kleinschalige bijbehorende bouwwerken opgericht die de cultuurhistorische waarden niet aantasten.

Middels het planvoornemen worden de roemruchte geschiedenis en het uitzonderlijke gebruik van de locatie Kaak 1 zichtbaar en beleefbaar gehouden (behoud en hergebruik van verhardingen en infrastructuur en het plaatsen van of meerdere informatiepanelen).

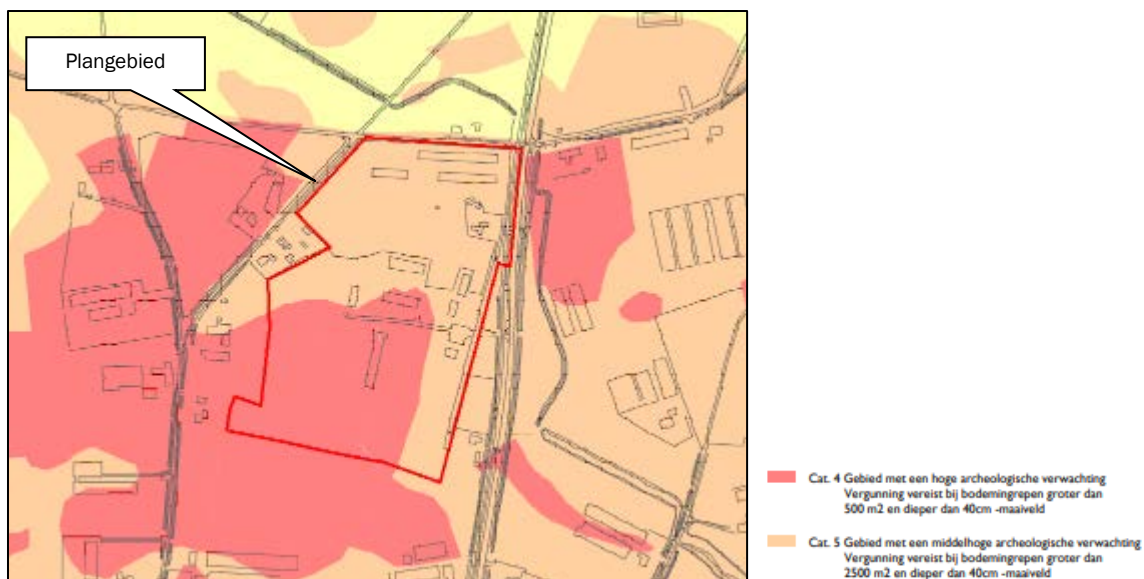
De sloop van de voormalige pluimveestallen op de locatie Kaak 3-5 levert een flinke verbetering op voor het gebied, ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt. De nieuwe loods is in de beoogde situatie dusdanig ingepast (middels bestaande én nieuwe beplanting) dat deze volledig aan het zicht wordt onttrokken waardoor deze geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3.2 Archeologische waarden

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologisch stelsel; in bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ moet worden bewaard. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologie, de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied Kaak 1 is volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied Kaak 3-5 is volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel gedeeltelijk gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en gedeeltelijk gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur).



Figuur 21: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Voor de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld.

Op de locatie Kaak 1 wordt nieuwe bebouwing met een oppervlakte van 325 m² opgericht. Deze worden echter op de reeds bestaande en aanwezige funderingen opgericht, waardoor bodemverstoring hier niet aan de orde is. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Op de locatie Kaak 3-5 wordt een nieuwe loods opgericht van 1.200 m² binnen het gebied met een hoge archeologische verwachting. Bij de oprichting van de loods wordt gebruik van poeren; uitsluitend ter plaatse van deze poeren vinden bodemverstoringen plaats dieper dan 40 centimeter. Deze oppervlakte overschrijdt echter de drempelwaarde van 500 m² niet. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de sloop van de pluimveestal kan worden opgemerkt dat de bodem hier reeds verstoord is door de fundering die hier in de bodem is gelegen.

Voor wat betreft de pluimveestal die op termijn worden gesloopt (binnen 5 jaar) én die binnen de hoge archeologisch verwachting is gelegen, wordt, indien noodzakelijk, in de voorwaardelijke verplichting voor sloop van de stallen binnen 5 jaar opgenomen dat dient te worden getoetst aan het gemeentelijk archeologiebeleid.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Indien echter tijdens grondwerkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet, direct worden gemeld bij de bevoegde overheid.

4.4 Ontsluiting, verkeer en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

Kaak 1

Het plangebied van Kaak 1 wordt in de huidige situatie direct ontsloten door een tweetal inritten, op de wegen Kaak en Hutten (zie volgende figuur). De inrit aan de Kaak geeft zowel toegang via een poort tot de

woning als via een poort tot het terrein. Deze toegangen zullen in de beoogde situatie beide worden gebruikt. De ontsluiting aan de noordwestzijde aan de weg Hutten komt in de beoogde situatie te vervallen. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de ontsluiting van het terrein ten opzichte van de huidige situatie.

Kaak 3-5

Het plangebied van Kaak 3-5 wordt in de huidige situatie direct ontsloten door één inrit, op de weg Kaak (zie volgende figuur). Deze inrit blijft ook in de beoogde situatie de toegang tot het bedrijf.



Figuur 22: Situatieschets inritten Kaak 1 en Kaak 3-5

4.4.2 Verkeer

Beide plangebieden zijn gelegen aan een doodlopende ventweg (Kaak) van de hoofdweg Deurne-Oploo. Het verkeer dat zich op deze ventweg bevindt bestaat enkel uit bestemmingsverkeer.

Kaak 1

De verkeersbewegingen die de ontwikkeling Kaak 1 genereert bestaan uit enerzijds verkeersbewegingen van en naar de woning (per auto) en anderzijds verkeerbewegingen gerelateerd aan de jongerenopvang. Deze laatste groep wordt vervoerd per bus, waardoor het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten beperkt blijft. In totaal is in de beoogde situatie sprake van maximaal 20 verkeersbewegingen (10 verkeersbewegingen van en naar de woning en 10 verkeersbewegingen als gevolg van het halen en brengen van de jongeren).

Kaak 3-5

De verkeersbewegingen die de ontwikkeling Kaak 3-5 genereert bestaan uit enerzijds verkeersbewegingen van en naar de woning (per auto) en anderzijds verkeerbewegingen gerelateerd aan het veetransportbedrijf (vrachtverkeer). In totaal is in de beoogde situatie sprake van het volgende aantal verkeersbewegingen:

- Bedrijfsactiviteiten: het bedrijf heeft een maximaal 20 vrachtwagens, maar zal naar de toekomst toe naar verwachting met maximaal 30 vrachtwagens rijden. Dit vormt het uitgangspunt voor het bepalen van de verkeersbewegingen van en naar de locatie verbonden aan de bedrijfsactiviteiten. Hoewel de meeste vrachtwagens voor meerdere dagen op (internationaal) transport zijn en derhalve niet dagelijks de locatie aandoen, wordt bij het bepalen van de verkeersbewegingen toch uitgegaan van een 'worst case'-scenario. Dit betreft een situatie waarin alle voertuigen dagelijks de weg op gaan, waarbij deze dagelijks elk één rit maken (2 verkeersbewegingen; heen en terug). Dit betekent dat er maximaal 60 dagelijkse verkeersbewegingen (van en naar het bedrijf) plaatsvinden;
- Personeel: het bedrijf heeft maximaal 30 medewerkers (waaronder chauffeurs en kantoorpersoneel). Er wordt bij het bepalen van het aantal dagelijkse verkeerbewegingen uitgegaan van dat alle medewerkers elke dag op de locatie zijn en dat de chauffeurs van de vrachtwagens eerst naar de locatie komen en na het transport weer naar huis gaan ('worst case'-scenario). Dit betekent dat er sprake is van 60 dagelijkse verkeersbewegingen;
- Woning: maximaal 10 verkeersbewegingen van en naar de woning.

De capaciteit van de omliggende wegen is hierop berekend.

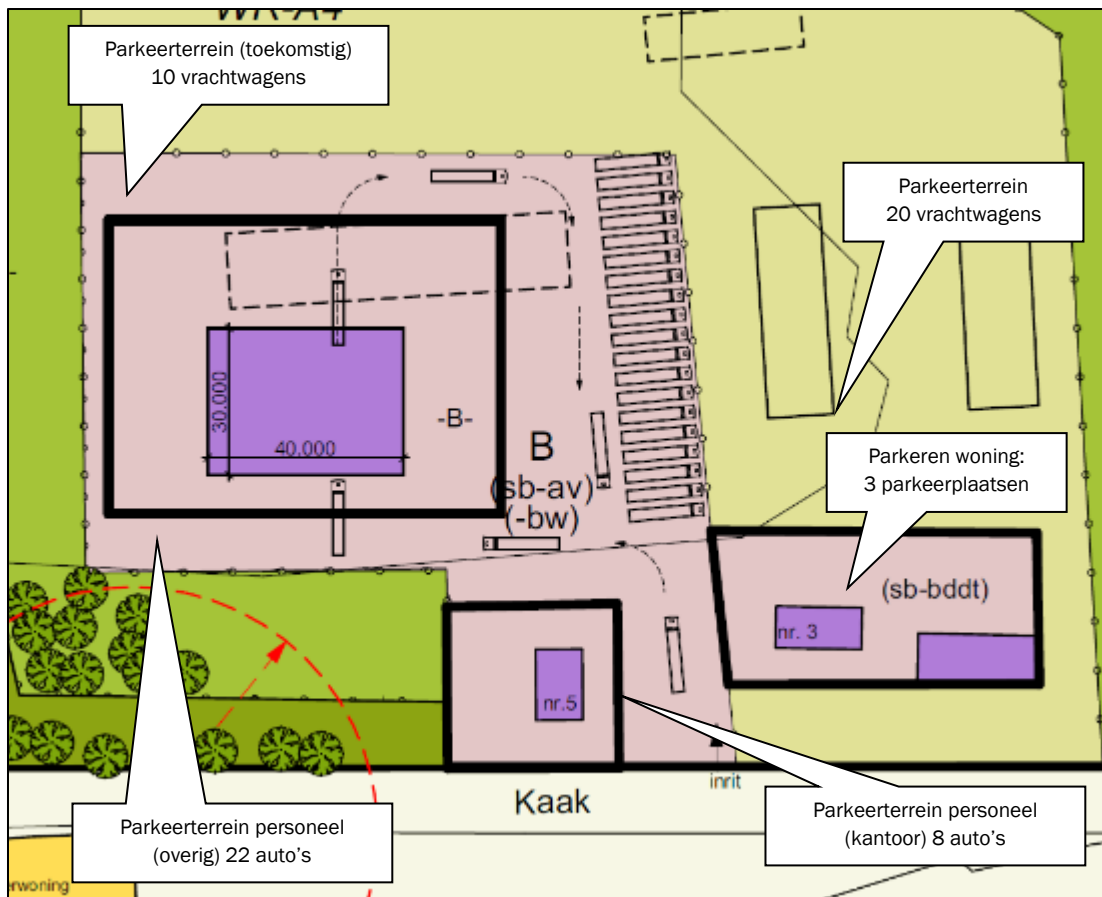
4.4.3 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat dit moet plaatsvinden op eigen terrein zoals vastgesteld in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 (vastgesteld op 1 juni 2017).

De parkeernorm voor de functie wonen voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per woning. Zowel bij de woning Kaak 1 als bij de woning Kaak 3 zijn drie parkeerplaatsen aanwezig.

De bedrijfsactiviteiten op de locatie Kaak 1 brengen slechts kortstondige verblijfsmomenten met zich mee. De jongeren worden met een bus bij de school ROC Ter Aa of elders opgehaald en naar de locatie aan de Kaak 1 gebracht. Er is voldoende ruimte bij de woning en ter plaatse van de zuidelijke fundering aanwezig voor het parkeren van de bus en voertuigen van incidentele bezoekers.

De bedrijfsactiviteiten op de locatie Kaak 3-5 worden uitgevoerd met eigen veetransportwagens (maximaal 30). Voor de vrachtwagens is voldoende parkeergelegenheid op de erfverharding rondom de bebouwing (zie volgende figuur).



Figuur 23: Situering parkeerplaatsen Kaak 3-5

De relatief omvangrijke oppervlakte aan erfverharding op het bedrijfsterrein is noodzakelijk enerzijds als stallingsruimte voor de voertuigen en anderzijds als manoeuvreerruimte voor de voertuigen voor het laden en lossen van vee ter plaatse van de nieuwe loods en de omliggende erfverharding.

De vrachtwagens moeten niet alleen de bochten kunnen maken, maar ook kunnen keren om vervolgens via de enige oprit het terrein weer te verlaten.

Voor een kantoor zonder baliefunctie hanteert de gemeente een parkeernorm van 2,3 per 100 m² bvo (in het buitengebied). Het kantoor (Kaak 5) heeft een oppervlakte van 140 m². Dit betekent dat er $1,4 \times 2,3 = 3,2$ parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Bij het kantoor bevinden zich voldoende parkeerplaatsen voor het personeel en eventuele bezoekers (kortstondige verblijfsmomenten) (8 parkeerplaatsen).

Voor het overige personeel is binnen de bedrijfsinrichting voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r.-procedure doorlopen te worden.

Om te beoordelen of een plan of besluit m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, dient te worden bepaald of het project is opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Het Besluit m.e.r. is per 1 juli 2017 gewijzigd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen dient een toets te worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De ontwikkelingen - wijziging naar een toegesneden bestemming 'Wonen – Jongerenopvang' en bedrijfsbestemming agrarisch verwant – zijn van dermate geringe omvang dat geen m.e.r.-beoordeling van het plan noodzakelijk is.

5.2 Bodem

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een buitenplanse afwijkingsprocedure.

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Aanleiding van de bodemtoets vormt de herbestemming van agrarisch bedrijf naar een woon- en bedrijfsbestemming.

Bodemonderzoeken

In het kader van eerdere plannen met de locatie (inclusief Kaak 3 en 5) is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd om de gesteldheid van de bodem in beeld te brengen. De rapportages bevinden zich in de bijlage.

Kaak 1

Voor de locatie Kaak 1 is in 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd² (zie bijlage). Op basis van dit onderzoek is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

² Rapport verkennend bodemonderzoek Kaak 1 te Milheeze, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 10 augustus 2016

In 2019 is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Kaak 1³. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien bestaan er belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande ontwikkelingen ter plaatse. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk in geval er grondverzet zal plaatsvinden op de locatie (opstellen BUSmelding of saneringsplan).

Daarnaast is op de locatie Kaak 1 een asbestinventarisatie en een nader onderzoek asbest uitgevoerd^{4 5}. De aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek zijn de resultaten uit een eerder ter plaatse uitgevoerd verkennend en nader bodemonderzoek (Lankelma Geotechniek Zuid B.V., opdrachtnummer 1802482A, d.d. 7 februari 2019). Uit de resultaten is gebleken dat in de grond rondom de gesloopte stallen in een tweetal asbest grondmengmonsters een verhoogd gehalte asbest is aangetoond welke de norm voor nader onderzoek overschrijdt. Op basis hiervan is een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Naar aanleiding van voornoemde onderzoeken heeft op de locatie een asbestsanering plaatsgevonden. Voorafgaand aan de sanering is de omvang van de grondverontreiniging met asbest (> I-waarde) geschat op circa 85 m³. Tijdens het nader onderzoek is ter plaatse van sleuf 11 tot een diepte van ca. 0,5 m-mv. een interventiewaardeoverschrijding voor asbest aangetoond. Tijdens de uitvoering van de sanering is ter plaatse van sleuf 11 tot maximaal 0,35 m -mv. ontgraven. Daarnaast zijn verontreinigingen met asbest aangetroffen ter plaatse van de druppelzones rondom de voormalige stallen.

Bij de uitkeuring van de putbodems en putwanden van de sanering heeft geen uitkeuring van de putwanden plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de asbestsanering die heeft plaatsgevonden is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een verificatieonderzoek gedaan⁶.

Controle sanering (t.p.v. sleuf 11 nader asbestonderzoek)

Visueel zijn er geen asbestverdachte materialen aangetroffen in de grove fractie (fractie > 20 mm) van de putbodem en de putwand. Analytisch zijn er geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond. De interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg ds.) wordt in zowel de putbodem als in de putwanden niet overschreden.

Toplaag bodem druppelzone gesloopte stallen

Ter plaatse van de druppelzone rondom de gesloopte stallen zijn in de grove fractie visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch zijn er geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond. In de fijne fractie is middels SEM-analyses in geen van de onderzochte monsters asbest aangetoond. De interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg ds.) wordt in geen van de onderzochte monsters overschreden. De analyseresultaten voldoen aan de saneringsdoelstelling.

Conclusie bodemparagraaf Kaak 1

Er is een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink aanwezig onder de oprit (geen directe risico's voor gebruik). In de exploitatieovereenkomst is opgenomen te worden dat er ter plaatse van deze bodemverontreiniging geen graafwerkzaamheden uitgevoerd mogen worden zonder instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

³ Rapport verkennend en nader bodemonderzoek Kaak 1 te Milheeze, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 7 februari 2019

⁴ Asbestinventarisatierapport, Asbestinventarisatie Odiliapeel BV, 16 mei 2017

⁵ Rapport nader bodemonderzoek asbest Kaak 1 te Milheeze, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 26 juni 2019

⁶ Inspectie van de bodem na afronding van een sanering op de locatie Kaak 1 te Milheeze; Verificatieonderzoek van de bodem na een asbestsanering op de locatie Kaak 1 te Milheeze, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 25 september 2019

Kaak 3-5

Op de locatie Kaak 3-5 is een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd.

Eindsituatie bodemonderzoek en aanvullend bodemonderzoek Kaak 3 te Milheeze

De aanleiding voor het uitvoeren van het eindsituatie bodemonderzoek wordt gevormd door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse en de beëindiging van de huurovereenkomst. De aanleiding voor het aanvullend bodemonderzoek zijn de analyseresultaten van het eindsituatie bodemonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het onderzoeksprotocol NEN 5740⁷.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond en licht tot sterk verhoogde concentraties in het grondwater aangetroffen. Op het maaiveld is op diverse plaatsen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ten tijde van de afronding van deze rapportage is reeds een asbestonderzoek in uitvoering op de locatie. Derhalve wordt ten aanzien van asbest verwezen naar dat onderzoek.

Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er, met uitzondering van het aangetroffen asbesthoudend materiaal, geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek, naar de licht verhoogde concentraties in de grond en de licht tot sterk verhoogde concentraties in het grondwater, wordt niet zinvol geacht.

Rapport bodemonderzoek Kaak 3 en 5 te Milheeze

Een bodemonderzoek is uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond, het grondwater en het asfalt vast te leggen. Resumerend kan worden gesteld dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien belemmeringen zijn c.q. beperkingen verbonden zijn aan de geplande ontwikkelingen ter plaatse.

Wel is er mogelijk sprake van meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging met asbest, rond de te slopen bebouwing op zowel het toekomstige bedrijfsvlak als het agrarische perceel. Er dient een nader onderzoek asbest in grond conform NEN5707 uitgevoerd te worden om de omvang van de bodemverontreinigingen te bepalen. Op basis van de resultaten van het onderzoek dient bepaald te worden of de initiatiefnemer in staat is om de bodemverontreinigingen te saneren. De bodemsanering dient geborgd te worden in de exploitatieovereenkomst.

Sanering bodem

De omvang van de sterke verontreinigingen met asbest en de exacte locatie van de verontreinigingen dient te worden bepaald op de locatie Kaak 3-5.

In verband met de gezondheidsrisico's moeten de verontreinigingen gesaneerd worden om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor de toekomstige functie. Hiervoor dient een saneringsplan of BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

De procedure voor het saneren van een bodemverontreiniging die gevolgd dient te worden, bestaat uit de volgende stappen:

- Stap 0: Uitvoeren nader bodemonderzoek locatie bodemverontreinigingen;
- Stap 1: Start, indienen BUS-melding (melding voornemen tot saneren);
- Stap 2: Beoordeling BUS-melding door provincie/ODZOB (5 weken);
- Stap 3: Start fysieke sanering (planning aannemer etcetera);
- Stap 4: Uitvoering sanering (ODZOB/provincie, houdt toezicht);
- Stap 5: Einde sanering (meldingen bij provincie/ODZOB);
- Stap 6: Verantwoording sanering door BUS-evaluatie (melding met onderbouwing uitgevoerde sanering);
- Stap 7: Beoordeling BUS-evaluatie door provincie/ODZOB (5 weken);
- Stap 8: Akkoord sanering formeel door provincie op papier afgerond;

⁷ Eindsituatie bodemonderzoek en aanvullend bodemonderzoek Kaak 3 te Milheeze, MILON, 12 januari 2017

Deze stappen dienen te worden doorlopen binnen 6 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan. In de regels zal de voorwaarde worden verankerd dat de gehele bodemsanering (stap 0 t/m stap 8) uitgevoerd dient te zijn alvorens de gronden en bebouwing conform de bestemming gebruikt mogen worden. Daartoe wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin wordt vastgelegd dat de bodemsanering moet zijn uitgevoerd binnen 6 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan, en wordt het niet uitvoeren van de bodemsanering gekoppeld aan de regels voor strijdig gebruik binnen de bestemming.

5.3 Geurhinder en veehouderij

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

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

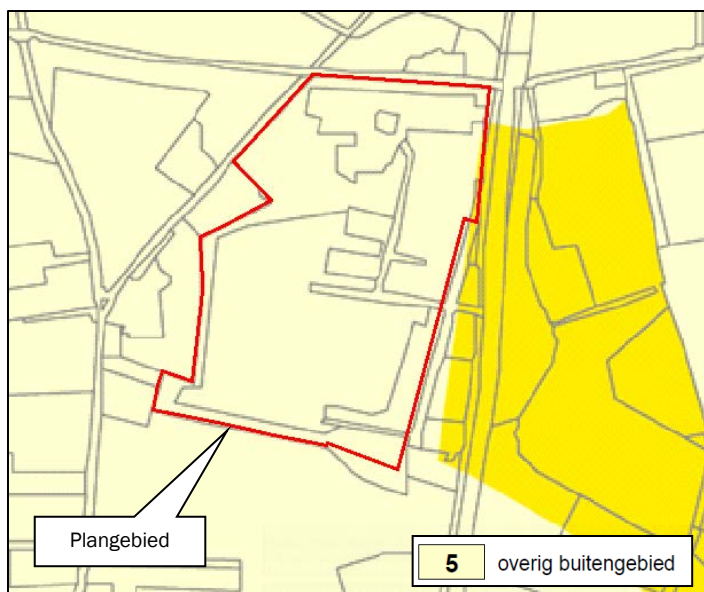
Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

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

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

Gemeentelijk geurbeleid

In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013' zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart 'gemeentelijke normstelling' is het plangebied gelegen binnen de zone 'overig buitengebied', waar een geurnorm van 5,0 ou_E/m³ geldt (zie volgende figuur).



Figuur 24: Uitsnede kaart 'Gemeentelijke normstelling' Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel

5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- Kuikenvlaas 2 (varkenshouderij): afstand circa 55 meter;
- Steenoven 3 (schapenhouderij): afstand circa 85 meter;
- Haag 6 (veehouderij, divers): afstand circa 100 meter;
- Steenoven 1 (varkenshouderij): afstand circa 115 meter;
- Steenoven 1a (paardenhouderij): afstand circa 150 meter;
- Haag 1b (varkenshouderij): afstand circa 170 meter;
- Bocht 17 (paardenhouderij): afstand circa 220 meter.

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



Figuur 25: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

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

De woningen aan de Kaak 1 en Kaak 3 zijn beoordeeld als zijnde (voormalige) agrarische bedrijfswoningen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Op de locatie zijn namelijk nog een agrarisch bouwvlak en een milieuvergunning van toepassing voor het houden van dieren. Er is dan ook sprake van een bedrijfsvoering die na 19 maart 2000 wordt beëindigd.

Hier dient dan ook te worden getoetst aan vaste afstanden (50 meter buiten de bebouwde kom). De dichtstbijgelegen veehouderij betreft de varkenshouderij aan Kuikenvlaas 2 (afstand circa 55 meter). Hier wordt voldaan aan de vaste afstand.

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen de volgende toetswaarden worden gehanteerd:

Tabel 1: Toetswaarde beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp, De Rips	Extensiveringsgebied en verwevingsgebied	Bedrijventerrein, landbouwontwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0-8	0-8	0-13	0-20
Voldoende (toetswaarde)	9-11	9-13	14-20	20-28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

De locatie is gelegen binnen een verwevingsgebied.

Berekening achtergrondbelasting

Voor de ontwikkeling is een geurberekening voor de achtergrondbelasting uitgevoerd met behulp van het programma V-stacks Gebied. Hierbij zijn de hoekpunten van het plangebied genomen als receptorpunten ('worst-case-scenario'). De invoergegevens betreffende de veehouderijen zijn afkomstig uit WebBVB (d.d. 30 november 2021). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar de bijlage.

De volgende tabel toont de achtergrondbelasting in de beoogde situatie en een vertaling van de resultaten aan de streefwaarden zoals opgenomen in de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en veehouderij.

Tabel 2: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Achtergrondbelasting beoogde situatie [ou_E/m^3]	Beoordeling woon- en leefklimaat
Hoekpunt 1	4,9	Goed
Hoekpunt 2	5,2	Goed
Hoekpunt 3	17,6	Voldoende
Hoekpunt 4	6,5	Goed
Hoekpunt 5	5,1	Goed
Hoekpunt 6	4,3	Goed
Hoekpunt 7	5,2	Goed
Hoekpunt 8	4,8	Goed

Er is sprake van een voldoende tot goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

5.4.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De voormalige bedrijfswoningen Kaak 1 en Kaak 3 zijn gelegen binnen de geluidzone van onder andere de weg Kaak (80 km/uur). Echter, het betreffen reeds bestaande geluidgevoelige objecten; er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd. Er wijzigt dan ook niets aan het beschermingsregime van de woning.

De opvangactiviteiten en het veetransportbedrijf betreffen geen geluidgevoelige activiteiten.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4.2 Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai worden de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden. In paragraaf 5.6 wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

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

Niet in betekenende mate bijdragen

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Toets initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ter plaatse van het plangebied 18,57 µg/m³. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof norm van 40 µg/m³ (jaargemiddelde) en kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Met behulp van de NIBM-tool (versie 2022) is berekend of de ontwikkelingen in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide in de buitenlucht. In het rekenmodel is uitgegaan van een 'worst-case'-scenario waarin voor beide ontwikkelingen samen sprake is van maximaal 130 dagelijkse voertuigbewegingen van en naar de locatie, waarvan 46% vrachtverkeer. De volgende figuur geeft een overzicht van het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		130
Aandeel vrachtverkeer		46,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,72
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 26: Resultaat berekening bijdrage aan luchtkwaliteit (NIBM-tool)

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de randen van de bestemmingsvlakken.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten zien in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 27: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

Tabel 3: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Kuikenvlaas 2b (stalling machines en werktuigen en ambachtelijke werkplaats)					
Kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1 en 2)	10	10	30	10	220
Kuikenvlaas 2 (varkenshouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	55
Haag 6 (veehouderij, diverse)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	100
Haag 1b (varkenshouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	120
Steenoven 1 (varkenshouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	115
Steenoven 3 (schapenhouderij)					
Fokken en houden van overige graasdieren	50	30	30	0	85

De tabel laat zien dat alle bedrijven voldoen aan de richtafstanden met uitzondering de rundvee- en varkensbedrijven met betrekking tot het aspect geur. Echter, in paragraaf 5.4 is onderbouwd dat er met betrekking tot geur sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plekke van Kaak 1 en Kaak 3-5 en dat de omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd door de nieuwe ontwikkelingen.

Eventuele hinder afkomstig van plangebied Kaak 1

Omgekeerd dient ook aan de richtafstanden vanuit de jongerenopvang aan Kaak 1 te worden voldaan. De bedrijfsactiviteiten zijn te vergelijken met de categorie 'Dagverblijf' met milieucategorie 1. Hier geldt een minimale richtafstand van 10 meter (geluid).

De nieuwe woonbestemming met jongerenopvang is gelegen op circa 25 meter tot de meest nabijgelegen hindergevoelige bestemming (Hutten 3). Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Daarmee is ter plaatse van de omliggende hindergevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Eventuele hinder afkomstig van plangebied Kaak 3-5

Zo dient ook aan de richtafstanden vanuit het veetransportbedrijf aan Kaak 3-5 te worden voldaan. Een veetransportbedrijf valt volgens de VNG-richtlijnen onder goederenwegvervoersbedrijven. In dit geval met een bedrijfsoppervlak van meer van 1.000 m² geldt voor dit soort bedrijven milieucategorie 3.2 met een minimale richtafstand van 100 meter voor geluid en 30 voor gevaar.

De werkelijke afstand van de woonbestemmingen Haag 8 en 10 tot aan het bedrijfsbestemmingsvlak van Kaak 3-5 is 120 meter. De afstand van de hindergevoelige bestemming Hutten 3 bedraagt meer dan 100 meter tot aan het bestemmingsvlak van Kaak 3-5. De afstand van de bestemming Kuikenvlaas 2 tot aan het bestemmingsvlak van Kaak 3-5 bedraagt eveneens meer dan 100 meter.

De burgerwoning Kaak 4 is gelegen op een afstand van 60 meter van de bedrijfsbestemming en op een afstand van 115 meter van de toegang tot het bedrijf.

Echter, de richtafstanden uit de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het plangebied is echter gelegen in een bebouwingscluster, waar de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure (functiemenging). Hier zijn agrarische, niet-agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen gelegen, een menging van relatief dicht bij elkaar gelegen functies.

De richtafstanden uit de publicatie kunnen ook met een afstandstap worden verlaagd. Dit betekent dat de richtafstand voor het bedrijf voor het aspect geluid na verlaging 50 meter betreft.

Dit betekent dat aan de richtafstanden wordt voldaan.

De omliggende bedrijvigheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en omgekeerd ook niet.

5.7 Externe veiligheid

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

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

Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)

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

Voor het aspect externe veiligheid worden twee risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een richtwaarde. Deze normen zijn

vastgesteld op een kans van 10^{-6} (kans van 1 op de één miljoen) per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt gepresenteerd in een curve waarbij de omvang van de groep dodelijke slachtoffers wordt uitgezet tegen de kans dat die groep komt te overlijden. De normstelling voor het groepsrisico heeft een status van oriëntatiewaarde. Daarbij wordt ingezoomd op het gebied waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dit wordt ook wel het invloedsgebied van het groepsrisico genoemd. Op grond van het Bevi en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten, het GR in het invloedsgebied van de buisleiding of de risicovolle inrichting worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval tijdens het transport kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen met schadelijke of zelfs dodelijke gevolgen voor mens en milieu. Om dit te voorkomen moet het vervoer van gevaarlijke stoffen aan eisen voldoen.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Hierin zijn de veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water wettelijk verankerd. De afspraken die zijn gemaakt in het besluit zijn vastgelegd in wetgeving over het Basisnet en wordt ook wel 'Wet Basisnet' genoemd. De 'Wet Basisnet' is een heel stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur zoals hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen.

Conform de Bevt hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m¹ van een route of tracé ligt.

In het kader van het Basisnet zijn de externe veiligheidsrisico's bij vervoer van gevaarlijke stoffen geïnventariseerd voor diverse wegen. In de regeling Basisnet is aangegeven voor welke wegen welk risico bestaat.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in werking getreden op 1 januari 2011, regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi).

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevant bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. In het besluit en de bijbehorende regeling staan de regels waar de bedrijven waarop het besluit van toepassing is, aan moeten voldoen.

In het besluit staan ook de aan te houden afstanden tot externe objecten. Deze externe veiligheidsafstanden gelden voor een beperkt aantal bedrijven. Het gaat onder meer om:

- bedrijven met opslag van meer dan 2.500 kg (of liter) gevaarlijke stoffen in één opslagvoorziening en;
- locaties waar een bovengrondse propaantank in gebruik is (het besluit geldt ook voor het gebruik van een propaantank door particulieren).

Barro

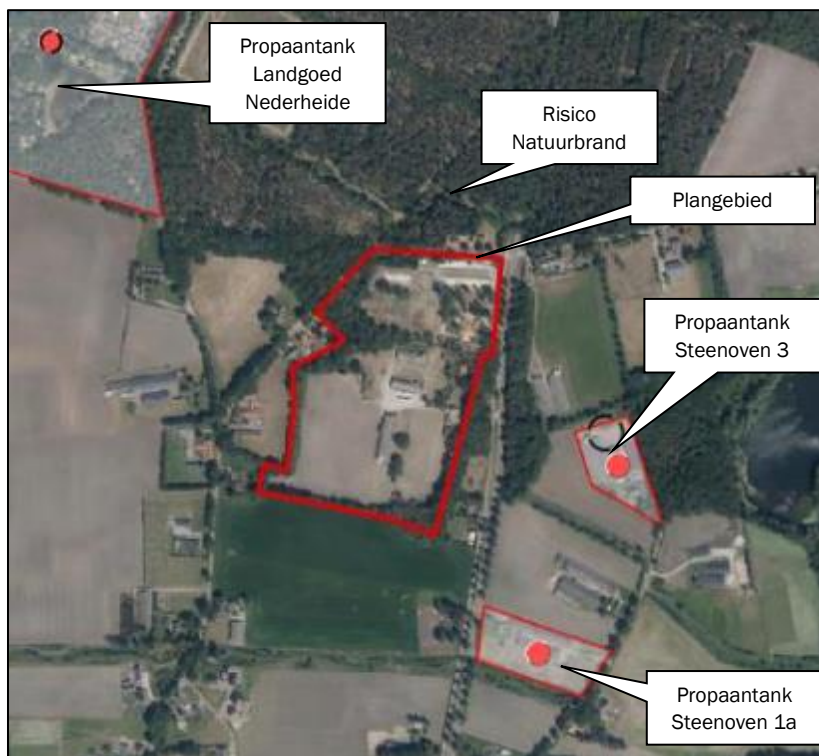
In het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) zijn externe veiligheidsafstanden vastgelegd voor munitiecomplexen en civiele inrichtingen voor explosieven.

Hierin is onder andere aangegeven welke veiligheidszones van toepassing zijn rond munitieopslagen en is geregeld dat de veiligheidssituatie rond munitieopslagen bevorderd wordt door opname van de veiligheidszones met hun beperkingen in bestemmingsplannen.

In het Barro staat dat deze zones in ruimtelijke plannen moeten worden vastgelegd, zodra deze worden gewijzigd.

Toets plangebied

Op basis van de Risicokaart is bekeken welke risicobronnen en risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 28: Uitsnede Risicokaart

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De dichtstbijgelegen bronnen zijn propaantanks bij agrarische bedrijven en Landgoed Nederheide. Op basis van de rapporten geldt een veiligheidsafstand van maximaal 15 meter. De nieuwe ontwikkeling is buiten deze afstand gelegen. Voor de propaantank binnen de varkenshouderij Steenoven 3 geldt een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. Het plangebied is ver buiten deze risicocontour gelegen.

Verder is het plangebied gelegen binnen een zone waar bij droogte een natuurbrand zou kunnen ontstaan. Gebouwen in (de buurt van) dit gebied moeten een gebruiksvergunning hebben waarin voorwaarden staan voor ontvluchtingsmogelijkheden, ontruimingsplannen, bereikbaarheid- en bluswatervoorzieningen. In het plangebied wordt een vijver aangelegd, die als bluswatervoorziening kan fungeren in geval van brand.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel hebben een aantal principes gededistilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering en het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin wordt beschreven wat gedaan moet worden om die doelen te halen. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. In de nieuwe Omgevingswet staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen. De eisen aan een dergelijk programma zijn vergelijkbaar met de huidige eisen aan een waterbeheerplan. Het grootste verschil is dat de hoofdlijnen van het watersysteembeleid een plek krijgen in het Omgevingswet-instrument 'omgevingsvisie' van rijk, provincie en gemeenten. Hier wordt op ingegaan, om de maatregelen in dit waterbeheerplan in de goede context te kunnen plaatsen. De samenhang tussen de omgevingsvisies en dit plan vraagt om goede afstemming.

In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Keur Brabantse waterschappen

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

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha.

Gemeentelijk Watertakenplan

Op 14 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het nieuwe Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld.

Het plan wordt door de gemeente gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente houdt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening met de verwerking van extreme neerslaghoeveelheden. Hemelwater dient zo lokaal mogelijk te worden verwerkt en benut voor het aantrekkelijk maken van de leefomgeving. Dat betekent het volgende:

- regenwater gebruiken daar waar het valt;
- de inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- communiceren met inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid die we hebben om wateroverlast te voorkomen; ieder moet zijn steentje 'wegdragen'.

In het GWTP zijn eisen opgenomen waaraan een waterbergingsvoorziening dient te voldoen (capaciteit, vormgeving, ligging, noodzaak overloop) en eisen voor het opnemen van een gebruiksregel waterbergingsvoorziening in een bestemmingsplan. Verder zijn aandachtspunten opgenomen rondom lozen op de riolering en aansluiten op de riolering.

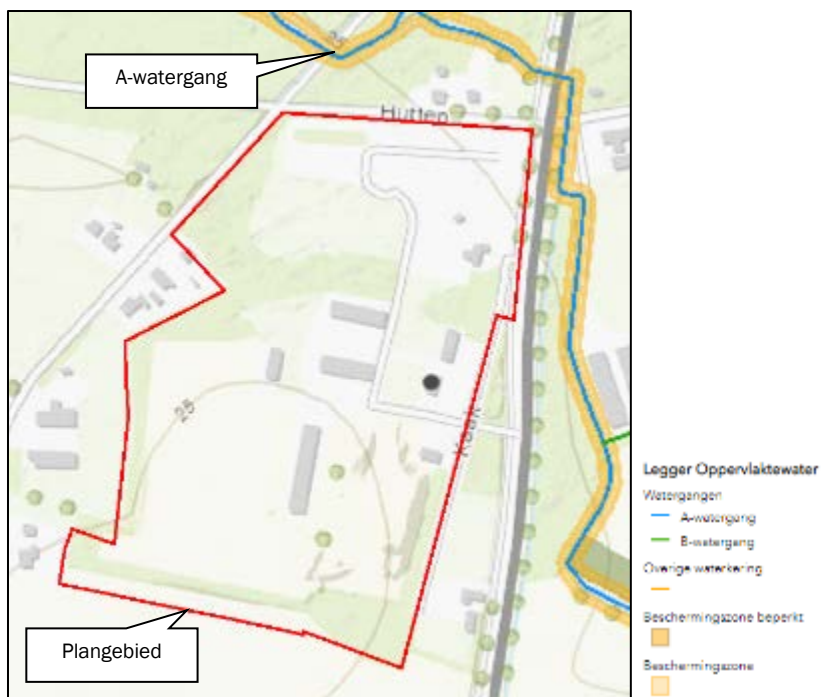
Omgang met hemelwater bij nieuwbouw

Vanwege de impact op stedelijk gebied hanteert de gemeente bij iedere (vervangende) nieuwbouw een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak (ofwel 60 liter waterberging per m² verhard oppervlak). Verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm.

Voor alle uitbreidingslocaties geldt dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd.

6.3 Oppervlaktewater

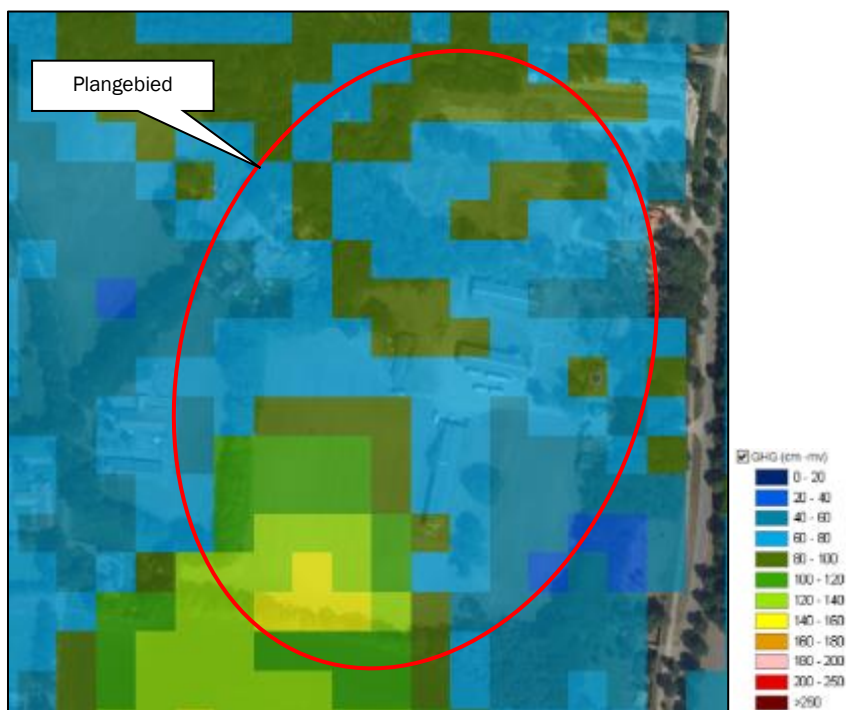
De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap Aa en Maas. Ten noorden en oosten van het plangebied is een A-watergang gelegen. De ontwikkeling heeft echter geen invloed op deze watergang.



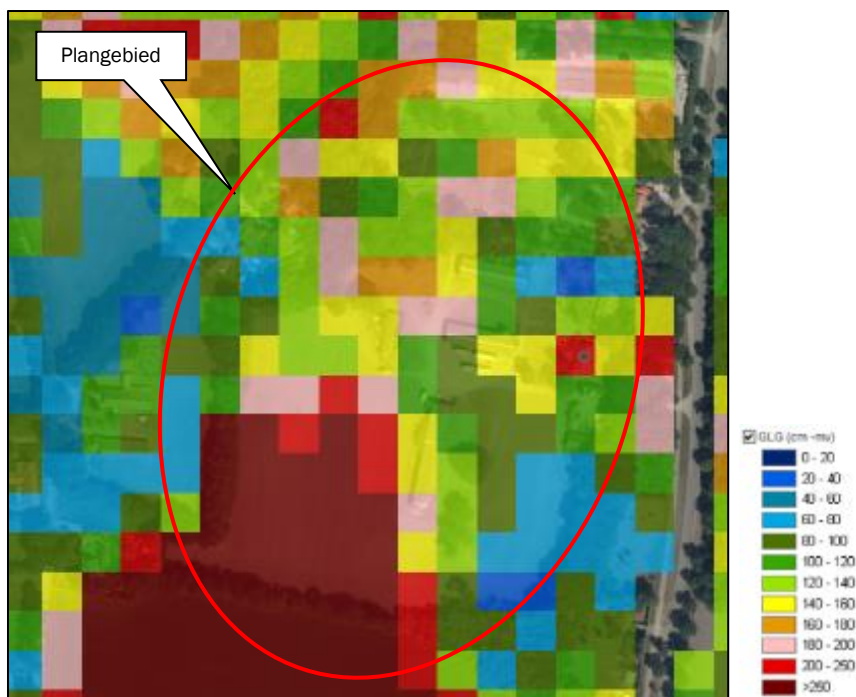
Figuur 29: Ligging leggerwatergangen waterschap Aa en Maas

6.4 Grondwater

De Kaartbank van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste waterstand zich op 60-160 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 80-250 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 30: GHG (Kaartbank Provincie Noord-Brabant)



Figuur 31: GLG (Kaartbank Provincie Noord-Brabant)

6.5 Omgang met hemelwater

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Op de locatie Kaak 1 wordt een oppervlakte van 325 m² aan bijbehorende bouwwerken opgericht. Deze worden gerealiseerd op de bestaande funderingen. Op basis van de Keur is er geen compenserende maatregel noodzakelijk. Dit is wel het geval voor wat betreft het gemeentelijk beleid; conform het GWTP is er in geval van nieuwbouw sprake van de noodzaak voor waterberging.

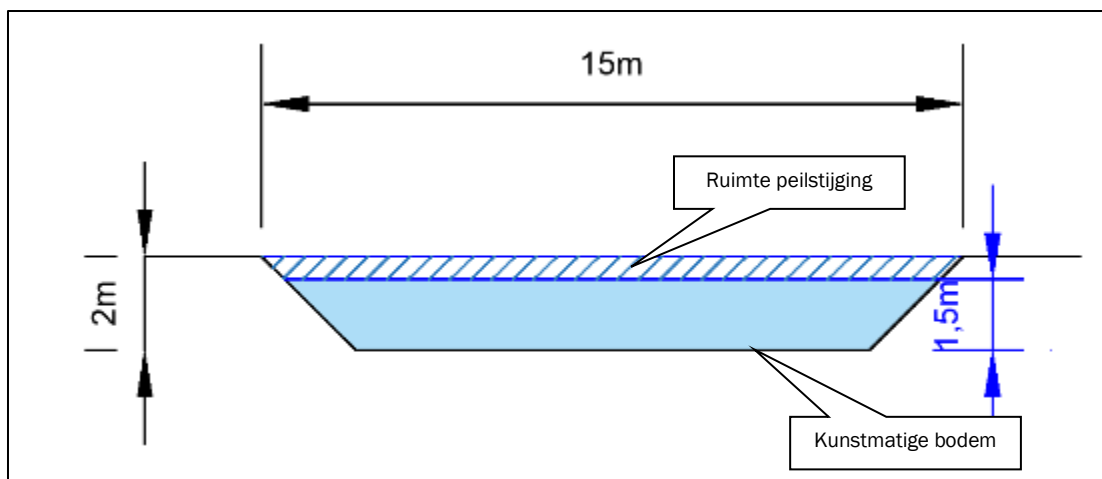
Op de locatie Kaak 3-5 vindt nieuwbouw plaats in de vorm van een loods van 1.200 m².

Dimensionering waterberging

Kaak 1

In de beoogde situatie wordt een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken opgericht van 325 m². De nieuwbouw dient op basis van het gemeentelijk beleid hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. Dit betekent dat een volume van $325 \times 0,06 = 19,5 \text{ m}^3$ aan hemelwater dient te kunnen worden geborgen. Op het terrein wordt een vijver gerealiseerd met een kunstmatige bodem (800 m²). Deze zal tevens fungeren als hemelwateropvang. Deze is van voldoende omvang om dit volume aan hemelwater te kunnen bergen.

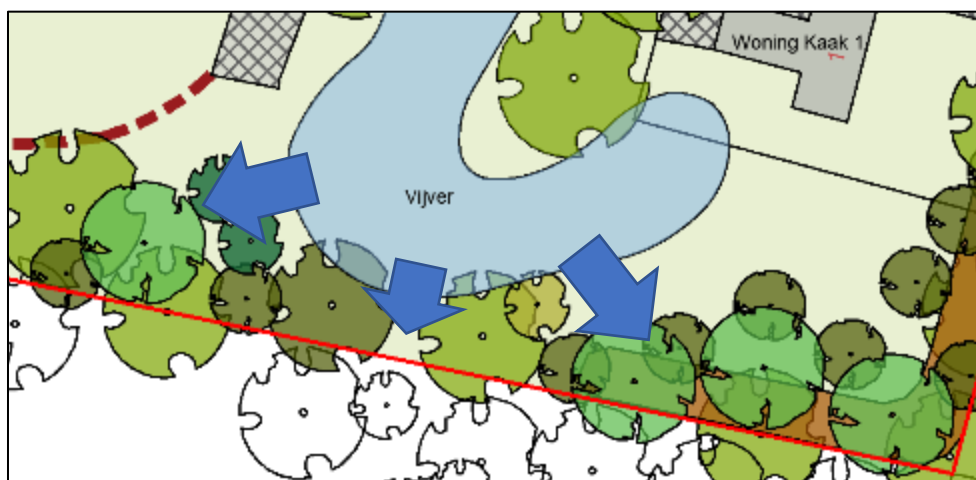
De volgende figuur toont een doorsnede van de vijver.



Figuur 32: Doorsnede vijver

De vijver krijgt een diepte van 2 meter met een oeververhouding 1:1, waarin het waterpeil gemiddeld op 1,5 meter staat. Hierdoor is er ruimte voor een peilstijging van 0,5 meter. Over een (gemiddelde) lengte van 15 meter betekent dit een oppervlakte van 7,25 m². De lengte van de vijver bedraagt circa 60 meter, waarmee een volume van zeker 400 m³ aan hemelwater kan worden geborgen. Dit betekent dat er meer dan voldoende bergingscapaciteit is.

Bij zeer extreme regenval kan het hemelwater afstromen naar en infiltreren op de omliggende (bos)gronden. De volgende figuur geeft inzicht waar het water bij eventuele overstrooming van de vijver heen kan stromen.



Figuur 33: Locatie mogelijkheid tot overstrooming

Bij overstrooming van de vijver stroomt het water richting de zuidelijk gelegen bosbeplanting, alwaar het kan infiltreren.

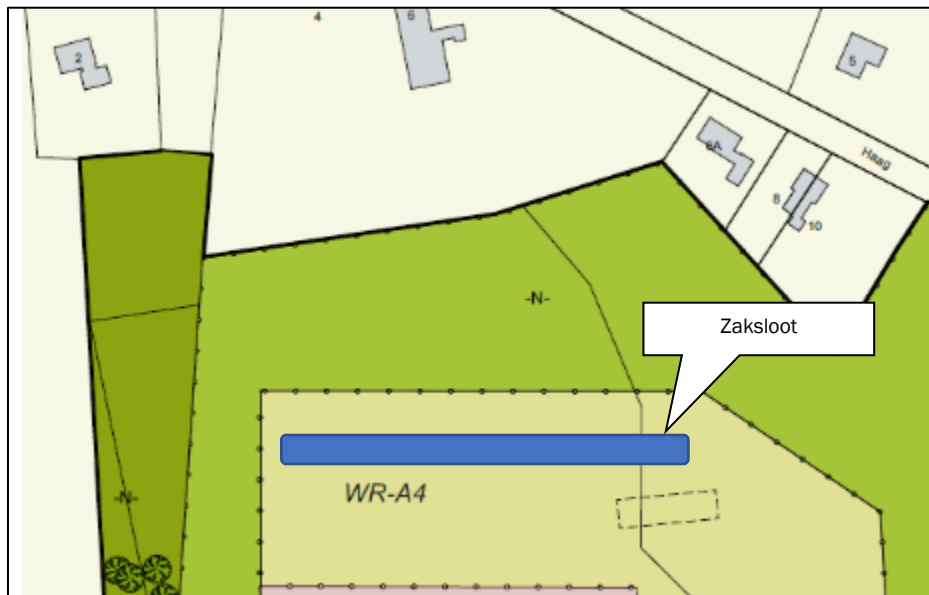
Kaak 3-5

In de beoogde situatie bedraagt de toename aan verhard oppervlak circa 9.700 m² (erfverharding: 8.500 m² en nieuwe loods: 1.200 m²). Op basis van het gemeentelijk beleid dient hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. Dit betekent dat een volume van $9.700 \times 0,06 = 582$ m³ aan hemelwater dient te kunnen worden geborgen.

Op de agrarische gronden ten westen van de bedrijfsbestemming wordt een brede zaksloot aangelegd waarnaar het hemelwater wordt getransporteerd.

Gelet op de GHG (1 meter) krijgt de zaksloot een breedte van 8 meter en een lengte van 120 meter, met een oeververhouding 1:3, waarmee een volume van 582 m³ aan hemelwater kan worden geborgen. Dit betekent dat er sprake is voldoende bergingscapaciteit.

De volgende figuur toont de situering van de zaksloot.



Figuur 34: Situering zaksloot

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel inzake de watertoets.

6.6 Omgang met huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering.

Het water afkomstig uit het toekomstige zwembad zal in de beoogde situatie niet worden geloosd op de gemeentelijke riolering, maar zal middels plantenfilters worden gereinigd.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

De initiatiefnemer van Kaak 1 heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen. De Initiatiefnemer van Kaak 3-5 zal een omgevingsdialoog voeren met de omwonenden.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (gewijzigd of ongewijzigd) vast. Het plan wordt daarna wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten bij de regels van de bestemmingsplannen 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017';
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

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

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

Kaak 1

- Natuur (enkelbestemming);
- Groen (enkelbestemming);
- Wonen – Jongerenopvang (enkelbestemming);
- Verkeer (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming);
- Bouwvlak;
- Bos (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van groen – activiteiten jongerenopvang (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – jongerenopvang (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – woning (functieaanduiding);
- Zwembad (functieaanduiding);
- Luchtvaartverkeerzone – ihcs (gebiedsaanduiding);
- Overige zone – beperkingen veehouderij (gebiedsaanduiding);
- Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (325 m²) (maatvoering).

Kaak 3-5

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Natuur (enkelbestemming);
- Bedrijf (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming);
- Bouwvlak;
- Specifieke vorm van agrarisch – tijdelijke loods (functieaanduiding)

Deze voorwaardelijke verplichting wordt ter plaatse van de bestaande pluimveestallen (1.066 m²) gelegd. Hiermee wordt geborgd dat deze bebouwing binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn gesloopt.

- Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van bedrijf – bewoning door derden toegestaan (functieaanduiding);
- Bos (functieaanduiding);
- Luchtvaartverkeerzone – ihcs (gebiedsaanduiding).

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van onder andere de algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan;
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overangsrecht en de slotregel aan bod.