Bestemmingsplan

ROOIJE-HOEFSEDIJK 110 TE GEMERT

Geling Advies
Maatgevend in bedrijfsontwikkeling

28 april 2016

Colofon

Rapport:	Bestemmingsplan Rooije-Hoefsedijk 110 te Gemert
Rapportnummer:	4008bs0116
Status:	Ontwerp
Datum:	28 april 2016

Opdrachtnemer

Geling Advies BV
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Drs. J.M.G. (Arjan) Wentink
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 597500
awentink@gelingadvies.nl

©April 2016

Geling Advies BV, Postbus 12, NL-5845 ZG Sint Anthonis,
Tel: (0493) 597500
fax: (0493) 597509
www.gelingadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Geling Advies BV.
Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Geling Advies BV verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4
1.1 Algemeen 4
1.2 Aanleiding en doel 4
1.3 Plangebied 4
1.4 Geldend bestemmingsplan 5
1.5 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 6
2.1 Ruimtelijke structuur 6
2.2 Functionele structuur 7
HOOFDSTUK 3BELEIDSKADER 8
3.1 Rijksbeleid 8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 8
3.2 Provinciaal beleid 9
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant 9
3.2.2 Verordening ruimte 10
3.3 Gemeentelijk beleid 13
3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 13
3.3.2 Visie Plattelandsontwikkeling 13
3.3.3 Nota Vrijkomende agrarische bedrijven 13
3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Gemert-Bakel 15
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING 16
4.1 Ruimtelijke Ontwikkeling 16
4.2 Functionele Ontwikkeling 16
HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN 18
5.1 Milieu 18
5.1.1 Bedrijven en milieuzonering 18
5.1.2 Bodem 19
5.1.3 Lucht 19
5.1.4 Geur 19
5.1.5 Geluid 21
5.1.6 Externe veiligheid 21
5.2 Water 23
5.3 Natuur 23
5.3.1 Gebiedsbescherming 23
5.3.2 Soortenbescherming 24
5.4 Cultuurhistorie 25
5.5 Archeologie 26
5.6 Mobiliteit 28
5.6.1 Mobiliteit 28
5.6.2 Parkeren 28
HOOFDSTUK 6 AFWEGING EN CONCLUSIE 29
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID 30
7.1 Economische uitvoerbaarheid 30

BIJLAGEN

Bijlage 1 Situatieschets
Bijlage 2 Berekening kwaliteitsverbetering en Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3 Bodemonderzoek
Bijlage 4 Peelkern

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

In opdracht van Manders Versteden V.O.F., is door Geling Advies BV voorliggende toelichting opgesteld. Door Manders Versteden V.O.F. is bij de gemeente Gemert-Bakel een verzoek tot medewerking ingediend ten behoeve van het herbestemmen van de locatie Rooije-Hoefsedijk 110 te Gemert. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling middels een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 AANLEIDING EN DOEL

Het voornemen behelst de herbestemming van de locatie Rooije-Hoefsedijk 110 te Gemert van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming. De op de locatie aanwezige nertsenhouderij zal worden beëindigd. De aanwezige sheds zullen op dat moment worden gesloopt. Wat dan resteert, is de bedrijfswoning met garage/loods met een oppervlakte van circa 8 x 20 meter met ter rechterzijde een open kapschuur van circa 6 x 20 meter en over de gehele achterzijde een overkapping van circa 14 x 5 meter. Deze opstallen wenst initiatiefnemer uit te breiden tot maximaal 600 m^2 en te benutten ten behoeve van een autoherstelbedrijf in de milieucategorie 2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Het verzoek is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden herzien. Voorliggende toelichting is bedoeld ter onderbouwing en motivering van de beoogde ontwikkeling.

1.3 PLANGEBIED

De planlocatie is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Rooije-Hoefsedijk 110 te Gemert en kadastraal bekend onder: gemeente Gemert, sectie P, perceelnummers 72. De locatie is nader aangeduid op de volgende kaart.

Figuur 1
Topografische kaart planomgeving. Locatie rood omcirkeld.

1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voor onderhavige locatie is vigerend het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, zoals vastgesteld op 27 mei 2010.

Onderhavig perceel heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Verder is de locatie deels gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied natuur’.

1.5 LEESWIJZER

In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.

Vervolgens bevat hoofdstuk 6 de afweging en conclusie. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod. De bijlagen complementeren het geheel.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Onderhavige locatie is gelegen ten oosten van de kern Gemert in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel aan de rand van het bosgebied 'De Sijp'. Ten noorden en oosten van de locatie is sprake van bouwland.

Figuur 2
Foto zicht op planlocatie vanuit het westen.

Het gebied kenmerkt zich door de ruimtelijke opeenvolging van oude naar jonge ontginningslandschappen. In het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel is de locatie gelegen op de rand van de 'eerste heideontginningen' naar de 'jonge ontginningen'.

Het peelplateau was oorspronkelijk een open vlakte, van oorsprong bestaande uit hoogveengronden. Vanaf halverwege de 19e eeuw is het plateau vanuit het westen ontgonnen: de vroegste ontginningen, de heideontginningen, vonden plaats rond 1840. Het landschap van de heideontginningen is kleinschalig en open van karakter met een regelmatige percelering. Door het gebied lopen vele waterlopen. Het kavelpatroon staat haaks op de destijds bestaande dreven en paden of de aanwezige waterloop.

Aanvankelijk is dit gebied bedoeld voor gemengde agrarische bedrijven. De bebouwing ligt op relatief korte afstand van elkaar op percelen die werden omzoomd door elzenheggen of houtwallen.

De veenontginningen vanaf 1900 zijn voor de maatstaven van die tijd grootschalig ingericht. Op de nattere delen van dit gebied zijn van oorsprong vooral rundveehouderijen en op de drogere delen is voornamelijk sprake van bosbouw. Dit patroon bepaalt het huidige landschap: er is sprake van zowel grootschalige open ruimten en grootschalig, gesloten bos. De percelen zijn groter dan bij de heideontginningen en de vorm is meer vierkant. De aanleg van woonkernen, bossen en laanbeplantingen hebben het oorspronkelijk open gebied verdicht.

Deze gebieden zijn primair agrarisch, grootschalig en rationeel verkaveld, open van karakter. Het bosgebied wordt gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren. De agrarische bebouwing is op alle wegen georiënteerd en is in veel gevallen fors van omvang. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn eenvoudig/rechthoekig. De percelen met de agrarische bijgebouwen zijn goed zichtbaar in dit ordelijke landschap.

Het streven voor de jonge ontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de grootschalige open ruimten en aangesloten bos. Het agrarisch gebied dient grootschalig en rechthoekig verkaveld te zijn. De landgoederen worden gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren.

Overeenkomstig met de eerste heideontginningen wordt ook gestreefd naar soorten die goed gedijen op relatief natte en voedselarme grond. Voor struwelen moet er gedacht worden aan gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Onderhavig perceel heeft in het bestemmingsplan een agrarische bestemming ten behoeve van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij. Ten noordoosten van de locatie aan de Scheiweg 105 is tevens een intensieve veehouderij gelegen in de vorm van een nertsenhouderij. Verder ten noorden en westen zijn meer agrarische bedrijven gelegen. In de directe omgeving zijn ten westen en oosten van onderhavige locatie enkel woonbestemmingen en een enkele bedrijfsbestemming gelegen. Aan de overzijde van de Rooije-Hoefsedijk is bos gelegen met een natuurbestemming.

Figuur 3
Luchtfoto/verbeelding omgeving planlocatie (blauw vinkje)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij…'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provinciën dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde

Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provinciën dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Afweging Rijksbeleid
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapsvisie wordt geïntegreerd.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:
1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geledingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Onderhavig plangebied ligt binnen de structurenkaart van de structuurvisie in het accentgebied agrarische ontwikkeling. Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verduurzamen van de agrarische productiestructuur. In deze gebieden geldt tevens het beleid van het Gemengd landelijk gebied. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van nieuwe functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties.

In onderhavige situatie is er sprake van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. In het plan is rekening gehouden met (de ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven en woonfuncties. In de toelichting van dit plan wordt aangetoond dat tijdens de planvorming zorgvuldig rekening is gehouden met de aanwezige waarden in de omgeving.

Het plan past in de visie van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

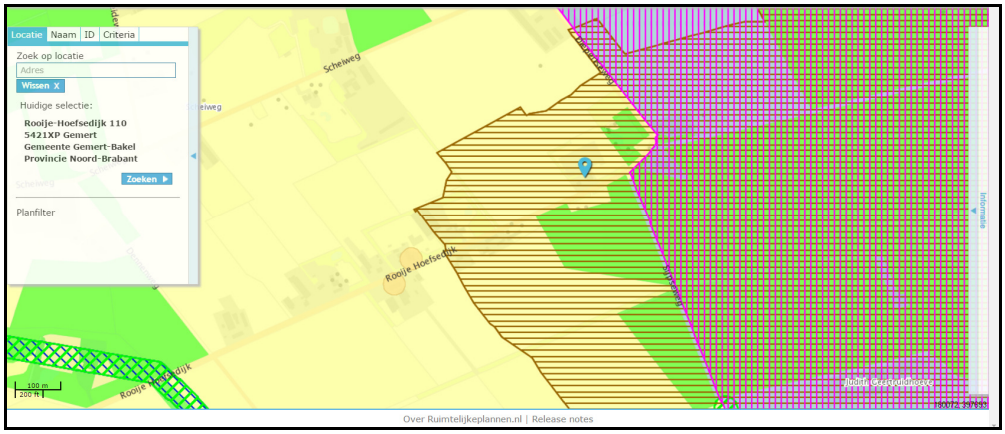
3.2.2 Verordening ruimte

In de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) (geconsolideerde versie per 01-01-2016), verder te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De Verordening is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Halverwege 2015 is bezien of de regels aanpassing vragen. Dat heeft op onderdelen geleid tot wijziging van de regels. De Verordening is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege:

- de verbrede reikwijdte die aan de Verordening ruimte 2014 is toegekend bij koninklijk besluit van 2 maart 2015 tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (negende tranche);
- het vergroten van de kenbaarheid van het beleid voor derden: sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse wijzigingsverordeningen door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Voor derden is het beleid beter kenbaar als deze wijzigingen in de Verordening ruimte 2014 zelf verwerkt zijn.

Binnen de Verordening is het agrarisch bouwvlak geheel gelegen in ‘Gemengd landelijk gebied’ met de nadere aanduiding ‘Beperkingen veehouderij’.

Figuur 4
Uitsnede Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant (planlocatie = blauw vinkje)



In Artikel 7.10, lid 1 van de Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie. Dit onder de navolgende voorwaarden waar aan voldaan kan worden.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m^2 bedraagt;
b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m^2;
h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Ten aanzien van de genoemde voorwaarden kan het volgende worden gesteld:

Ad a
Het beoogde bouwperceel heeft een omvang van 4.326 m^2.

Ad b.
In de structuurvisie van de gemeente is het gebied aangeduid als ‘gemengde functies buitengebied’. Mede gelet op de ligging in beperkingen veehouderij doet onderhavige ontwikkeling geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie.
In de volgende subparagraaf wordt ingegaan op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ad c.
De aanwezige sheds worden met onderhavige ontwikkeling gesloopt.

Ad d.
Het beoogde autoherstelbedrijf valt in de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering 2009’ binnen de omschrijving “Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven” welke is ingedeeld in categorie 2.

Ad e.
Op de locatie zal met de beëindiging van de nertsenhouderij enkel resteren het autoherstelbedrijf.

Ad f.
Bij het autoherstelbedrijf is geen kantoor met baliefunctie voorzien.

Ad g.
Er komt geen zelfstandige detailhandelsvoorziening.

Ad h.
Met onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in een bouwperceel met een voldoende ruimte, mede in de vorm van bebouwing.

Ad i.
Van een grootschalige ontwikkeling als bedoeld in de Verordening, met een verwacht aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen van meer dan 150.000 per jaar, is zeker geen sprake.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit
In de Verordening zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moet beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Verordening schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking. Deze handreiking biedt kaders voor gemeenten om eigen beleid op te stellen. De gemeente Gemert-Bakel heeft hier invulling aan gegeven met het opstellen van een eigen 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' opgesteld. Vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid zijn de uitgangspunten van dit beleid gehanteerd in onderhavige casus.

Het initiatief is aan te merken als een categorie 3 ontwikkeling waarvoor geldt:
- Basisinspanning: 20% van de omvang van het bouwblok dient voor groene erfinrichting ingezet te worden;
- Landschappelijke inpassing;
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Als methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap, is gekozen voor de methodiek waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de "rode" ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging. In bijlage 2 is dit uitgewerkt voor onderhavig initiatief, waarbij de door de gemeente aangereikte normbedragen zijn gehanteerd.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een waardevermindering. Er is dus geen sprake van een kwaliteitswinst die gecompenseerd moet worden. Wel wordt de resterende bedrijfslocatie overeenkomstig het gemeentelijke beleid landschappelijk ingepast met een minimale omvang van 20%, zie bijlage 2.

Het plan is hiermee passend in de Verordening.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ met als ondertitel 'Duurzaam verbinden' is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel in juni 2011. De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De afwegingen welke worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos-driehoek: mensen, ruimte & middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. De basis voor de Structuurvisie+ wordt gevormd door de visie. In aanvulling hierop bevat de Structuurvisie+ een uitvoeringsdeel en financiële paragraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste projecten daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zullen worden. Een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie+ is de verbeelding. Deze legt de ambities uit het onderdeel 'visie' ruimtelijk vast. In de verbeelding is de locatie aan de Rooije-Hoefsedijk 110 te Gemert gelegen in het gebied 'gemengde functies buitengebied'.

De omschakeling van de intensieve veehouderij locatie naar een bedrijf in de milieucategorie 1 of 2 past binnen de kaders van de Structuurvisie+.

3.3.2 Visie Plattelandsontwikkeling

Op 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad de visie plattelandsontwikkeling vastgesteld. Deze visie geeft een duidelijke richting: een milieuvriendelijker werkwijze in de landbouw en de inzet op meer leefbaarheid, toerisme, recreatie en zorg in de buitengebieden. Op deze manier wil de gemeente weer evenwicht brengen in het buitengebied, voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

In deze visie wordt de beëindiging van agrarische bedrijven op niet-duurzame locaties ondersteund. Onderhavige locatie is gelegen direct aansluitend op een als zodanig bestemd natuurgebied. De locatie kan dan ook worden aangemerkt als niet-duurzaam. Het opheffen van de agrarische bedrijfsbestemming past dan ook binnen de visie Plattelandsontwikkeling.

3.3.3 Nota Vrijkomende agrarische bedrijven

Het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische locaties is beschreven in de Nota Vrijkomende Agrarische Bedrijven (2012). De gemeenteraad heeft hier in 2015 een aanvullend besluit op genomen, waarin is gesteld dat bij hergebruik van bebouwing maatwerk geldt en dat het College van B&W de bevoegdheid heeft om, in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van de maatvoering zoals in het VAB-beleid genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van het beleid. Verder is ingestemd met het verplichten van eigenaren die gebruik maken van het VAB-beleid, tot inleveren van de omgevingsvergunning-milieu.

Basis voor de nota zijn de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied en de Visie Plattelandsontwikkeling. Uit deze visies vloeit het beleidskader voort om te voorzien in een adequate regeling voor de problematiek van stoppende agrarische bedrijven. De doelen die daarmee beoogd worden zijn:

- Een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- Een goed functionerende gemengde plattelandseconomie, bestaande uit agrarische en niet-agrarische activiteiten;
- Tegen gaan van verrommeling en verstening van het landelijk gebied;
- Een werkbaar en goed functionerend toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijven.

In de Nota worden regels geformuleerd die ingaan op de aspecten economie, locatie, planologie, gebouwen, kwaliteit, milieu.

Regels economie:
De VAB locatie moet bijdragen aan de transitie van de gemengde plattelandseconomie en het versterken van de kernkwaliteiten van het landelijk gebied. Per locatie mag niet meer dan één bedrijf gevestigd zijn. Het dient kleinschalig van aard te zijn en binnen milieucategorie 1 en 2 conform de VNG bedrijvenlijst te vallen.

Het voorliggende plan voldoet aan deze voorwaarden, dit wordt in het bestemmingsplan geborgd.

Regels locatie:
Het plangebied is op de VAB-kaart gelegen in een VAB-zoekgebied: agrarisch gebied. Het vigerende bouwvlak is 1,48 hectare. Uit de beleidsnota volgt dat dit vlak terug gebracht moet worden naar 0,5 hectare. De maximale bebouwing voor bedrijfsactiviteiten mag bij nieuwbouw niet meer dan 600 m^2 bedragen. De bebouwing ten behoeve van de woning mag maximaal 100 m^2 bedragen, waar vergunningsvrij nog 50 m^2 bij opgericht kan worden.

Onderhavig plan voldoet aan deze voorwaarden.

Regels planologie en bouwen:
Op de locatie mag geen sprake zijn van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaats gevonden in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

De aanwezige bedrijfsgebouwen ten behoeve van een nertsenhouderij kunnen niet ingezet worden in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Hier is dus ook geen sprake van.

Regels kwaliteit:
Zorg zal dienen te worden gedragen dat reclame uitingen bescheiden blijven en dat er geen opslag of bedrijfsactiviteiten buiten zullen plaats vinden. Verder dient voorzien te worden in een groene inpassing van tenminste 20% van het bestemmingsvlak.

Er zullen geen opslag of bedrijfsactiviteiten buiten plaats vinden, anders dan de tijdelijke stalling van auto's ter reparatie. Doormiddel van een landschappelijk inpassingsplan wordt de inpassing van de locatie ingevuld. De landschappelijke inpassing bestaat uit reeds aanwezig en nieuw groen met een omvang 1.430 m^2 en daarmee ruim meer dan 20% van het bestemmingsvlak (8.600 m^2).

Regels milieu:
Andere functies in de omgeving worden door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd. Alle activiteiten met betrekking tot de voormalige intensieve veehouderij worden beëindigd. De milieurechten worden ingetrokken en de voormalige bedrijfsgebouwen (sheds) worden gesloopt.

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het buitengebied, te weten: 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel'. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing 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. Uitgangspunt van het beeldkwaliteitplan is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied.

In het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel is de locatie gelegen op de rand van de 'eerste heideontginningen' naar de 'jonge ontginningen'. Het streven voor de eerste heideontginningen is er op gericht het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers. Op landschapsniveau wordt in het gebied van de eerste heide-ontginningen gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat kenmerkend is voor het gebied rechte percelen, omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. Met name de zij- en achterkant van de bebouwingscomplexen verdienen daarbij aandacht. Aan de zij- en achterkant van de bebouwing kunnen bij nieuwbouw houtsingels aangebracht worden. Meer aan de voorzijde kan naast de woning de aanleg van groenelementen als een eiken hakhoutbosje of een fruitboomgaard zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

In onderhavige situatie wordt het agrarische bouwvlak van 1,48 hectare omgeschakeld naar een bestemmingsvlak bedrijf van 4.326 m^2. De verder vrijkomende gronden zullen worden ingericht als weiland en/of akker en als zodanig worden gebruikt.

In en rondom het toekomstig bestemmingsvlak Bedrijf blijft een ruime hoeveelheid groen aanwezig. Dit groen zal aangewezen worden als groene erfinrichting in het inpassingsplan en worden aangevuld waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de 20% eis van een groene erfinrichting. Het inpassingsplan is toegevoegd in bijlage 2.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Verdere ontwikkeling van de aanwezige intensieve veehouderij op onderhavige locatie worden niet wenselijk geacht en er worden geen mogelijkheden toe geboden. De initiatiefnemer kiest er om deze reden voor om gebruik te maken van de VAB-regeling. Op deze wijze wordt het gewenste autoherstelbedrijf positief bestemd en kan deze uitgebreid worden. Op deze kan mede worden voorzien in een vervangend inkomen. De gemeente acht deze herbestemming in principe een positieve ontwikkeling passend binnen haar beleid.

Op de locatie is momenteel aanwezig een nertsenhouderij met voor de sheds een bedrijfswoning met garage/loods met een oppervlakte van circa 8 x 20 meter met ter rechterzijde een open kapschuur van circa 6 x 20 meter en over de gehele achterzijde een overkapping van circa 14 x 5 meter. De op de locatie aanwezige nertsenhouderij zal worden beëindigd en de aanwezige sheds gesloopt. De garage/loods wil initiatiefnemer benutten voor het autoherstelbedrijf, oftewel kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De garage/loods zal uitgebreid worden tot een totale omvang van 600 m^2, zodat alle activiteiten in een goed geïsoleerde ruimte kunnen worden uitgevoerd. De open kapschuur zal hiervoor moeten wijken evenals het schapenhok. Op deze plaats is voornoemde uitbreiding van de garage voorzien.

Aan de oostzijde van de uitbreiding van de garage komt erfverharding en extra ruimte om te parkeren voor de bezoekers, zie de schets in bijlage 1. De bestaande twee inritten zullen gebruikt worden voor het autoherstelbedrijf om welke reden hier ook afsluitbare poorten komen (blijven). Aan de oostzijde van het perceel blijft ook aanwezig het nog te verplaatsen schapenhok.

4.2 FUNCTIONELE ONTWIKKELING

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om een intensieve veehouderij te voeren op de locatie doorgehaald. Het huidige bouwvlak van 1,48 hectare wordt verkleind tot 0,43 hectare en omgezet naar een bedrijfsbestemming, met de mogelijkheid voor een autoherstelbedrijf met een bedrijfsgebouw van maximaal 600 m^2. Het bestemmingsvlak wordt dus aanzienlijk verkleind. Hierbinnen blijft verder

gelegen en toegestaan de bedrijfswoning met de mogelijkheid tot oprichting van een bijgebouw van 100 m^2. De verdere gronden krijgen een agrarische bestemming.

De resterende en toekomstige bebouwing zal landschappelijk ingepast blijven/worden. Middels het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 2 wordt deze inpassing vastgelegd als groene erfinrichting. Dit groen zal onderhouden worden en waar nodig versterkt.

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

Met het beëindigen van de intensieve veehouderij op onderhavige locatie zal het woon- en leefmilieu van de omgeving blijvend verbeteren. De diverse emissies en mogelijk hiermee samenhangende overlast zullen immers verdwijnen. Er is geen sprake van een verkleining van de afstand tussen omliggende veehouderijen en de aanwezige te behouden bedrijfswoning. Ten aanzien van het aspect geur wordt deze voormalige bedrijfswoning horende bij een veehouderij uitgezonderd van toetsing als geurgevoelig object. Enkel een vaste afstand van 50 meter wordt verlangd, waar met 420 meter ruimschoots aan wordt voldaan. Ten aanzien van de aspecten fijn stof en geluid is het toetsingskader voor burgerwoningen en bedrijfswoningen gelijk. De woning zal bij de toetsing van toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning van omliggende veehouderijen dezelfde bescherming krijgen als een agrarische bedrijfswoning en daardoor geen belemmering vormen voor de eventuele bedrijfsontwikkeling van derden.

Omgekeerd is er ook geen sprake van een belemmerende invloed op de omgeving van de gewenste bedrijfsbestemming. De grootste richtafstand bij een categorie 1 en 2 bedrijf is 30 meter. In dit geval voor geluid. Binnen deze afstand tot onderhavig bedrijfsbestemming is geen gevoelig object gelegen. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen op een afstand van circa 100 meter.

De herbestemming leidt dus niet tot een extra belemmering voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven dan wel tot een nadelige invloed op omliggende gevoelige objecten.

5.1.2 *Bodem*

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijzing. Het plan leidt met de oprichting van een autoherstelbedrijf tot de oprichting van nieuwe gevoelige objecten. Een verkennend bodemonderzoek is dan ook uitgevoerd door G&O Consult met rapportnummer 4008bo0116. Voor de resultaten wordt verwezen naar bijlage 3.

Met betrekking tot het aspect bodem zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

5.1.3 *Lucht*

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van een intensieve veehouderij bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een autoherstelbedrijf (milieucategorie 2). Hierdoor is het niet langer mogelijk om een intensieve veehouderij op het perceel te voeren. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij zal ook de fijn stof emissie welke met deze veehouderij samenhangt komen te vervallen. Dit betreft de fijn stof emissie afkomstig uit de stallen en van de vervoersbewegingen gerelateerd aan de veehouderij (aanvoer van voer, aan- en afvoer van dieren).

Het beëindigen van de intensieve veehouderij leidt tot een aanzienlijke verbetering op de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde.

5.1.4 *Geur*

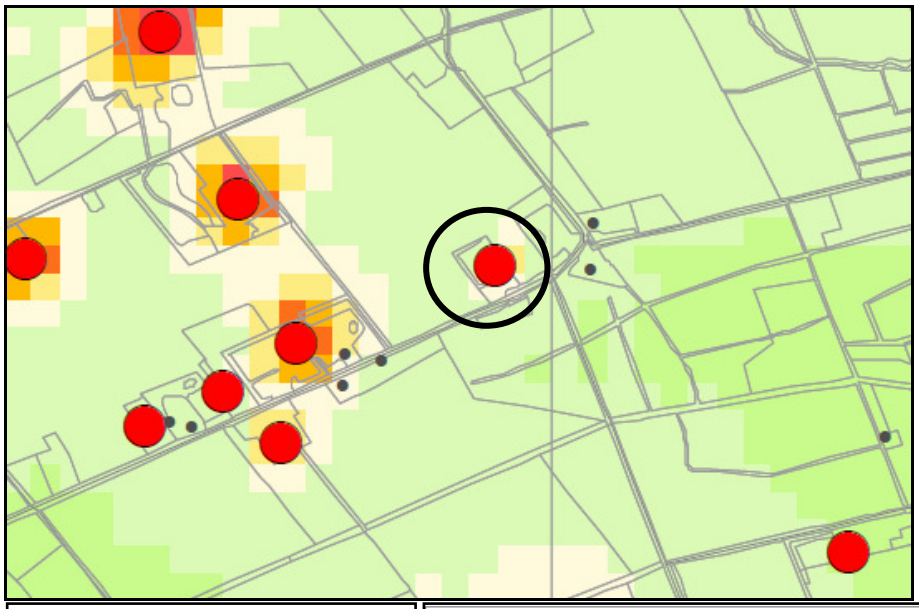
Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende veehouderijen en de bedrijfsontwikkeling van deze

bedrijven. Voor dat aspect kan gesteld worden dat de bedrijfswoning en verder aanwezige bebouwing behoren tot een veehouderij waarvoor ook na beëindiging enkel een vaste afstand van 50 meter tot omliggende veehouderijen geldt. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Doordat de intensieve veehouderij bestemming op onderhavige locatie komt te vervallen is het niet langer mogelijk om een intensieve veehouderij op dit perceel te voeren. Dit maakt dat de geuremissie van de veehouderij komt te vervallen. Door de bedrijfsbestemming kan er in de toekomst geen geuremissie terugkomen op het perceel. Voor geurgevoelige objecten in de omgeving betekent dit een verbetering van de geurbelasting.

Door de realisatie van een autoherstelbedrijf in een bestaand gebouw dat tevens vergroot zal worden, vindt er met de bestemmingswijziging uitbereiding van dit geurgevoelige object plaats. Om te beoordelen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is de achtergrondbelasting beoordeeld. Norm voor de achtergrondbelasting is maximaal 20 Ou_E/m^3. Uit navolgende afbeelding van de achtergrondbelasting uit de geurgebiedsvisie van de gemeente Gemert-Bakel blijkt dat in de omgeving van onderhavige locatie sprake is van een redelijk goed woon-leefklimaat. De hierbij horende achtergrondbelasting is lager dan 13 Ou_E/m^3. Na beëindiging van de nertsenhouderij ter plaatse zal deze nog lager worden. Daarmee is ter plaatse sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Figuur 5
Uitsnede kaart Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder - huidige situatie met toekenning geurnormen aan nertsen, uit de Geurgebiedsvisie van de gemeente Gemert-Bakel 2013.



beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder

- zeer goed
- goed
- redelijk goed
- matig

achtergrond-belasting (ou)	kans op geurhinder	beoordeling leefklimaat
0 - 3.0	< 5 %	zeer goed
3.1 - 7.4	5 - 10 %	goed
7.5 - 13.1	10 - 15 %	redelijk goed
13.2 - 20.0	15 - 20 %	matig
20.1 - 28.3	20 - 25 %	tamelijk slecht
28.4 - 38.5	25 - 30 %	slecht
38.6 - 50.7	30 - 35 %	zeer slecht
>50.7	>35 %	extreem slecht

5.1.5 *Geluid*

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht. Hiermee worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun geluidsruimte.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een inrichting opgericht welke een emissie van geluid met zich brengt. Er is sprake van het omschakelen naar een autoherstelbedrijf met op basis van de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” voor geluid een richtafstand van 30 meter. Binnen deze afstand bevinden zich geen geluidsgevoelige objecten van derden, waardoor het woon- en leefklimaat niet nadelig wordt beïnvloed daar. De aan- en afvoerbewegingen met voornamelijk vrachtwagens die de huidige agrarische bedrijfsvoering met zich meebrengt behoren straks tot het verleden. Dit compenseert de toename van het aantal verkeersbewegingen met personenauto’s.

5.1.6 *Externe veiligheid*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico’s voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico’s die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Op onderhavige locatie en in de omgeving is enkel sprake van beperkt kwetsbare objecten.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico’s. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

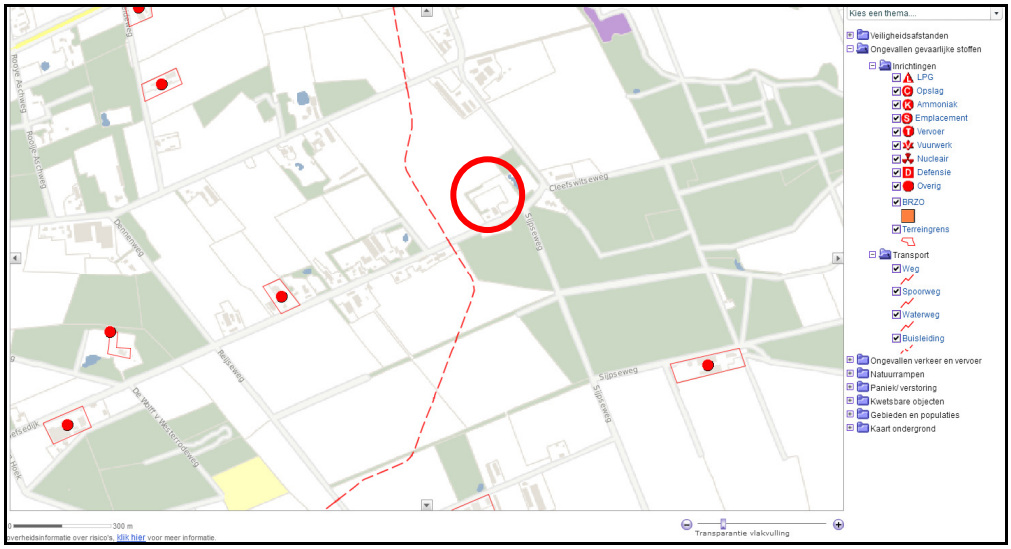
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat

het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Figuur 6
Uitsnede risicokaart Externe veiligheid (locatie rood omcirkeld)



Volgens de risicokaart externe veiligheid is het projectgebied niet gelegen binnen de risicocontour 10^{-6} per jaar van in de omgeving aanwezige inrichtingen en/of wegen. Op een afstand van 130 meter is een buisleiding gelegen, zijnde een gasleiding met een diameter van 1,067 meter. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er geen belemmeringen.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat met het project het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft slechts beperkt toeneemt door de vestiging van een autoherstelbedrijf met 1-2 werknemers. Naast dat de afstand tot de buisleiding aanzienlijk is, zijn de woonachtig en bedrijfsvoerend op de locatie zelfredzaam. Er is geen sprake van een onaanvaardbare toename van het groepsrisico.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van het project, omdat er zowel op het gebied van het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmeringen zijn.

5.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij locatie. De sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Omdat er sprake is van een afname van verhard oppervlak is er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig. Voor de toekomstig resterende bebouwing met een oppervlak van 600 m^2 wordt voorzien in een infiltratiegreppel.

5.3 NATUUR

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Flora- en faunawet. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

5.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, waarin alle gebiedsbeschermde internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natura2000-gebieden) van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, e.d.

Voor activiteiten die mogelijk negatieve effecten hebben op Natura2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten is een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet benodigd. Door de voorgenomen ontwikkeling is er een afname van de ammoniakdepositie.

Concluderend kan gesteld worden dat de herbestemming van onderhavige intensieve veehouderijlocatie niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten.

Ecologische verbindingszones
De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het EHS beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor de ecologische hoofdstructuur geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent

dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Blijkens navolgende figuur met aangeduid de EHS-gebieden toont aan dat onderhavig plangebied niet is gelegen in de EHS. Deze wordt dus ook niet beïnvloed.

Figuur 7
Uitsnede themakaart Natuur en landschap Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 1-1-2016).

5.3.2 *Soortenbescherming*

De soortenbescherming is in Nederland geregeld via de Flora en Faunawet. De Flora en Faunawet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

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.

De Flora en Faunawet beschermt de inheemse planten en dieren op soortniveau. In een A.M.v.B. is een indeling gemaakt voor het niveau van bescherming:

Tabel 1: soorten die wel beschermd zijn, maar waarvoor geen ontheffing van de wet noodzakelijk is als er zorgvuldig wordt gehandeld.
Tabel 2: soorten waarvoor geen ontheffing nodig is voor structurele werkzaamheden mits men beschikt over een goedgekeurde gedragscode.
Tabel 3: soorten waarvoor altijd een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is.

Rode lijsten

Naast bovenstaande wetgeving worden in Nederland de Rode Lijsten gehanteerd. Rode lijsten geven een overzicht van soorten die (in een bepaald gebied) verdwenen zijn en soorten die (in een bepaald gebied) sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. De Rode Lijsten vormen een indicatie van de toestand van de zeldzame(re) soorten in Nederland: ze worden regelmatig bijgesteld op basis van de meest actuele gegevens. De lijsten kennen vijf verschillende categorieën waarin een soort zich kan bevinden, naar gelang de toestand van de soort in Nederland:

- VN: de soort is in het wild uit Nederland verdwenen;
- EB: status ‘ernstig bedreigd’;
- BE: status ‘bedreigd’;

- KW: status ‘kwetsbaar’;
- GE: status ‘gevoelig’.

Rode lijsten hebben geen juridische status. Plaatsing op de Rode Lijst betekent daardoor niet automatisch dat de soort beschermd is, conform het wettelijk kader van de Flora- en faunawet.

Onderzoekslocatie

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). In onderhavige situatie is sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij in de vorm van sheds worden gesloopt. Gezien het feit dat deze sheds geheel open zijn, het intensieve gebruik en de aanwezigheid van nertsen zijnde roofdieren, is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd in deze sheds. De aanwezige beplanting (bomen en struiken) rondom blijft behouden en wordt verder versterkt. Er is dus geen sprake van aantasting van leefgebied voor aanwezige flora en fauna. Een ecologisch onderzoek (quickscan flora en fauna) kan dan ook achterwegen blijven.

Concluderend kan gesteld worden dat de beoogde herbestemming van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden.

Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling toch bomen of struiken gerooid worden, zal dit in principe buiten het broedseizoen plaats vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half april tot half juli. Hier zal tevens bij bouwwerkzaamheden in het plangebied invulling aan worden gegeven.

5.4 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

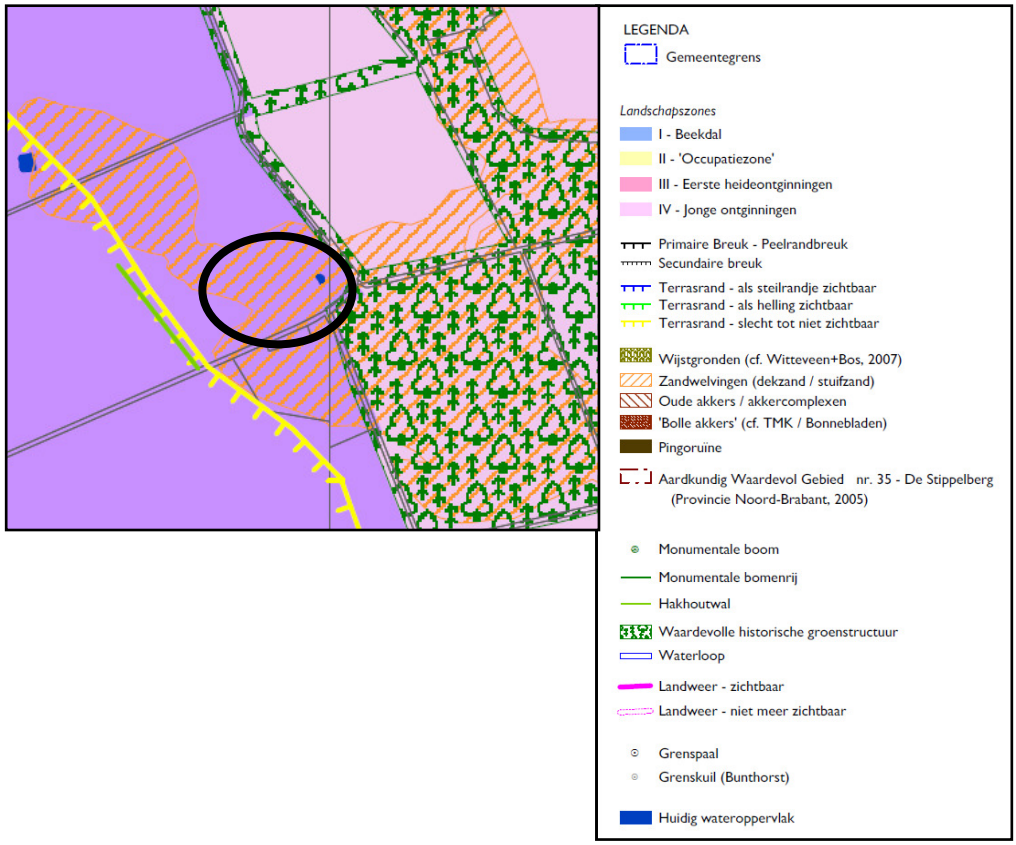
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de locatie gelegen in de regio Peelkern. Zie bijlage 4 voor verdere informatie.

Op de cultuurhistorische kaart ‘Historisch landschap’ van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld in 2010 is de locatie gelegen in ‘Eerste Heideontginningen’ en ‘Zandwelvingen’. Ten oosten van het perceel loopt een slecht zichtbare ‘Terrasrand’. Het bos ten zuiden is aangeduid als ‘Waardevolle historische groenstructuur’. Zie ook figuur 7.

Op de kaart historische bebouwing is enkel de voor de locatie langs lopende weg aangeduid als historisch geografisch waardevolle infrastructuur.

Aangezien onderhavig plan enkel betrekking heeft op het herbestemmen van een intensieve veehouderijlocatie en er - naast dat er in hoofdzaak bebouwing wordt gesloopt - slechts beperkt sprake is van de oprichting van bebouwing in de vorm van een vergroting van de aanwezige garage/loods, zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding. Het bosgebied ten zuiden blijft onaangeroerd.

Figuur 8
Uitsnede cultuur-historische kaart Gemert-Bakel.



Het perceel behoort verder niet tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 en geen van de tot de inrichting behorende gebouwen valt onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

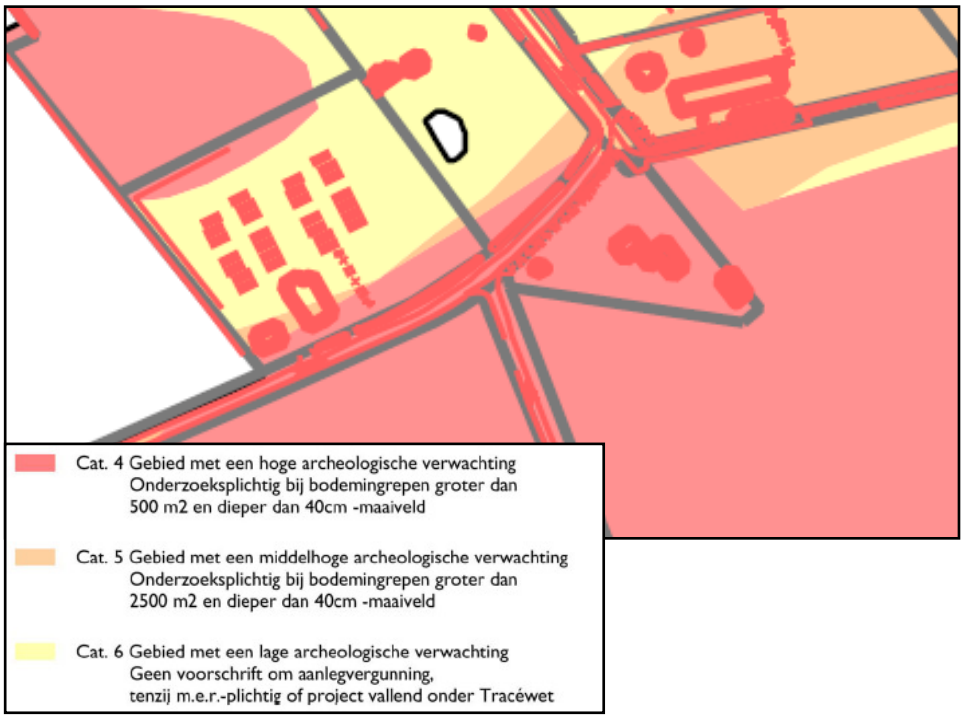
5.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied is het plangebied deels gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologie beleidskaart vastgesteld. Onderhavig perceel is daarop grotendeels geïndiceerd als een gebied met een lage archeologische verwachting. Slechts een smalle strook heeft een (middel)hoge verwachting.

Figuur 9
Uitsnede Archeologische beleidskaart Gemert-Bakel.



In het gebied met een hoge archeologische verwachting is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld. In dit smalle gebied is echter geen bodemingreep voorzien. Voor zover daar wel sprake van zal zijn, gaat deze genoemde oppervlakte niet te boven.

Onderhavig plan behelst verder de sloop van sheds die op de grond staan. Er zijn geen putten onder gelegen. Bij de sloop gaat de bodemverstoring dus niet dieper dan 0,4 meter onder maaiveld. Een verkennend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Voor de sloop zal nog wel een sloopmelding worden gedaan De verdere herbestemming gaat niet met een bodemverstoring gepaard.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relicten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de burgemeester van de gemeente Gemert-Bakel. Daarbij zal tevens contact worden gezocht met de provinciale archeoloog.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan. In het toekomstige bestemmingsplan zal op een deel van de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen blijven.

5.6 MOBILITEIT

5.6.1 Mobiliteit

Het beëindigen van het intensieve veehouderijbedrijf zal leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen van ook zware voertuigen. Het autoherstelbedrijf zal echter weer leiden tot een toename van het aantal verkeerbewegingen met vooral lichte voertuigen. De locatie is gelegen aan de Rooije-Hoefsedijk welke aansluit op de hoofdweg N272. De locatie is daarmee goed ontsloten. Het aantal te verwachten verkeersbewegingen kan eenvoudig afgewikkeld worden via deze wegen. Deze behoeven geen aanpassing.

Het project heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur.

5.6.2 Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op de locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren (tevens in de garage) van 14 auto's. Dit is voldoende voor het parkeren van de eigen auto, die van de 1-2 werknemers en die van de 5-6 auto's van bezoekers ter reparatie.

Gekeken naar de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW geldt in het buitengebied bij de vrijstaande woning een parkeernorm van minimaal 2,0 en bij een bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats) een parkeernorm van minimaal 2,1 per 100 m^2 bvo. Gelet op een bvo van maximaal 600 m^2 betekent dit 12,6 parkeerplaatsen. Samen met de woning stelt de CROW dus dat er minimaal 14,6 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dit aantal is beschikbaar, waar nog bij opgemerkt kan worden dat de bewoner van de woning ook werkzaam is in het bedrijf en dat er verder maar 1-2 werknemers zijn en er daarmee geen sprake is van een arbeidsintensief bedrijf. Een aantal van 14 parkeerplaatsen zal dan ook zeker voldoen. Parkeren in de berm zal niet nodig zijn en ook niet geschieden.

Het aspect parkeren zal geen belemmeringen opleveren.

HOOFDSTUK 6 AFWEGING EN CONCLUSIE

Het voornemen behelst de herbestemming van de locatie Rooije-Hoefsedijk 110 te Gemert. Dit in navolging op de VAB-regeling van de gemeente Gemert-Bakel. De op de locatie aanwezige bedrijfsgebouwen (sheds) ten behoeve van de intensieve veehouderij zullen worden gesloopt. Wat resteert, is de bedrijfswoning met garage/loods en de aanwezige erfverharding. Deze garage/loods wil initiatiefnemer benutten als autoherstelbedrijf en uitbreiden tot een oppervlak van 600 m^2. Hiermee is sprake van kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Het plan is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders op zowel Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieuhygiënische aspecten. Uit voorliggende onderbouwing kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- Het plan past binnen de vigerende beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente;
- Er geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Gemert-Bakel kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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