



Toelichting ‘Heidveld 4, Bakel’

Gemeente Gemert-Bakel

Toelichting 'Heidveld 4, Bakel'

Gemeente Gemert-Bakel

Plangebied: Heidveld 4
5761 PG Bakel

Opgesteld door:



Datum: 17 november 2021 – ontwerp

IMRO-code: NL.IMRO.1652.BPHeidveld4-CO01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Plangebied	1
2. Planbeschrijving	3
2.1. Huidige situatie	3
2.2. Het plan	4
2.2.1. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	5
3. Beleidskader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2. Provinciaal beleid	9
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.3. Gemeentelijk beleid	11
3.3.1. Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021	11
3.4. Vigerend bestemmingsplan	12
4. Omgevingsaspecten	14
4.1. Inleiding	14
4.2. Bedrijven en milieuzonering	14
4.3. Geluid	15
4.4. Bodemkwaliteit	17
4.5. Luchtkwaliteit	18
4.6. Geur	19
4.7. Externe veiligheid	21
4.8. Natuur en landschap	22
4.8.1. Gebiedsbescherming	22
4.8.2. Soortenbescherming	23
4.9. Water	24
4.10. Archeologie en cultuurhistorie	25
4.11. Verkeer en parkeren	26
4.12. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
5. Juridische planopzet	28
5.1. Planstukken	28
5.2. Toelichting op de verbeelding	28
5.3. Toelichting op de regels	28
6. Uitvoerbaarheid	30
6.1. Economische uitvoerbaarheid	30
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7. Overleg en procedure	31

7.1.	Vooroverleg.....	31
7.2.	Zienswijzen	31
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	32
Bijlage 2	Akoestisch rapport	33
Bijlage 3	Rapport Verkennend bodemonderzoek	34
Bijlage 4	Geurberekeningen	35
Bijlage 5	Quickscan Soortenbescherming	36
Bijlage 6	Archeologisch bureauonderzoek.....	37

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De locatie Heidveld 4 ligt ten zuiden van de kern Bakel, op zo'n kilometer van de rand van het dorp. Op de locatie bevindt zich een varkenshouderij. Binnen het bedrijfsperceel zijn een bedrijfswoning en diverse agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De eigenaar (hierna: initiatiefnemer) heeft besloten te stoppen met de intensieve veehouderij en heeft zich ingeschreven voor de 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen' welke door de rijksoverheid in 2019 is opengesteld. Op grond van de verkregen subsidiebeschikking zal het bedrijf uiterlijk in april 2021 ophouden te bestaan en vervolgens geheel gesloopt worden.

Aansluitend aan de varkenshouderij heeft initiatiefnemer nog gronden in eigendom, welke in de praktijk gebruikt worden voor de plaatselijke tractorpulling-vereniging. Deze gronden hebben een gezamenlijke omvang van ca. 3 ha. (te bewerken) grond. Op deze gronden wordt jaarlijks een aantal tractorpulling evenementen georganiseerd. Evenementen die vooral regionale, maar ook landelijke bekendheid hebben.

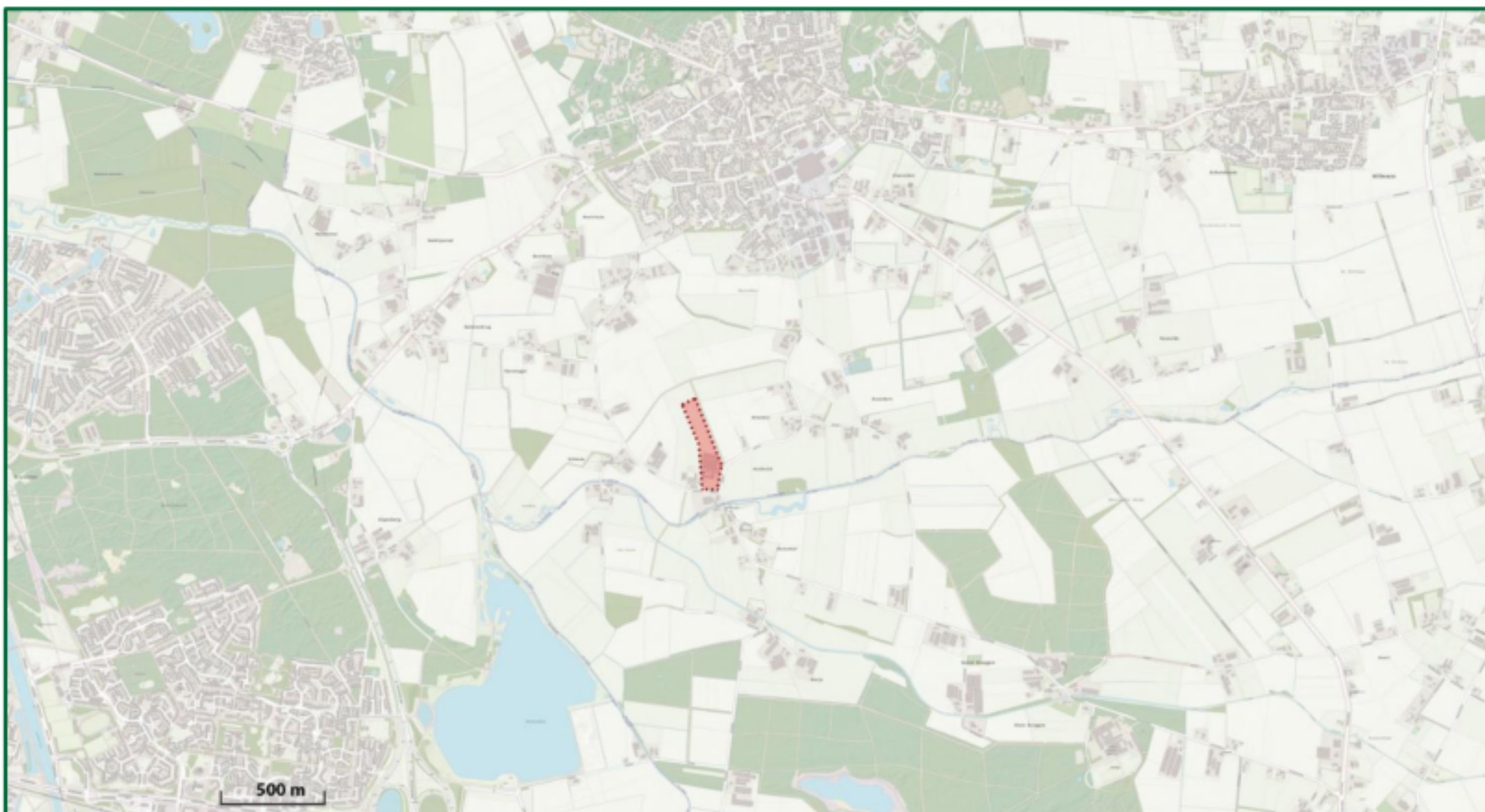
Het voornemen is om van de locatie, nu aangeduid als intensieve veehouderij, een woonlocatie te maken. De gronden voor de tractorpulling behouden de bestaande agrarische bestemming, maar worden nader aangeduid als terrein voor een terugkerend evenement. Een bestaand bijgebouw op de bedrijfslocatie, dat in de praktijk geheel ten dienste staat aan de tractorpulling-vereniging en bijbehorende evenementen, wordt behouden voor dit doel en als zodanig ook aangeduid. Dit gebouw valt buiten de maatvoeringsregels voor bijgebouwen bij de woning, omdat het geheel ter dienste staat aan de tractorpulling en niet ten dienste aan de woonfunctie. Binnen de woonlocatie zal initiatiefnemer derhalve kunnen beschikken over de huidige bedrijfswoning, die wordt omgezet naar een burgerwoning, met bijbehorende bijgebouwen. De totale omvang van de bijgebouwen (exclusief gebouw tractorpulling) bedraagt in totaal 300 m².

De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen het bouwvlak is de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf en tevens een intensieve veehouderij toegestaan. Het bestemmingsplan maakt het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' onder bepaalde voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een bedrijfsbeëindiging. Echter, vanwege het feit dat er ook sprake is van een wijziging ten aanzien van de omliggende gronden en bestaand bijgebouw ten behoeve van de tractorpulling, is het noodzakelijk dat de gewenste situatie planologisch-juridisch verankerd wordt middels een herziening van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft de gemeente Gemert-Bakel verzocht medewerking te verlenen aan zijn voornemen om de bestemming ter plaatse te herzien. Hiertoe is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke onderdeel vormt van het jaarlijkse veegplan voor de het buitengebied van Gemert-Bakel.

1.2. Plangebied

Het plangebied is in figuur 1 weergegeven. Het plangebied ligt in een gemengd agrarisch gebied op een afstand van ca. 1 km. ten zuiden van de kern Bakel en op korte afstand van de gemeentegrens met Deurne. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummer 1450. Het plangebied heeft een totale omvang van 4,75 ha.



Figuur 1: Plangebied

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Varkenshouderij

Vanwege de deelname aan de Saneringsregeling Varkenshouderijen (SRVH) zal de varkenshouderij op de locatie uiterlijk per april 2021 ophouden te bestaan. In het kader van deze regeling is initiatiefnemer verplicht alle stallen welke toebehoren aan de productiecapaciteit van de varkenshouderij, te slopen. Deze sloop is gepland voor het voorjaar van 2021.



Figuur 2: Huidige situatie (www.cyclomedia.nl)

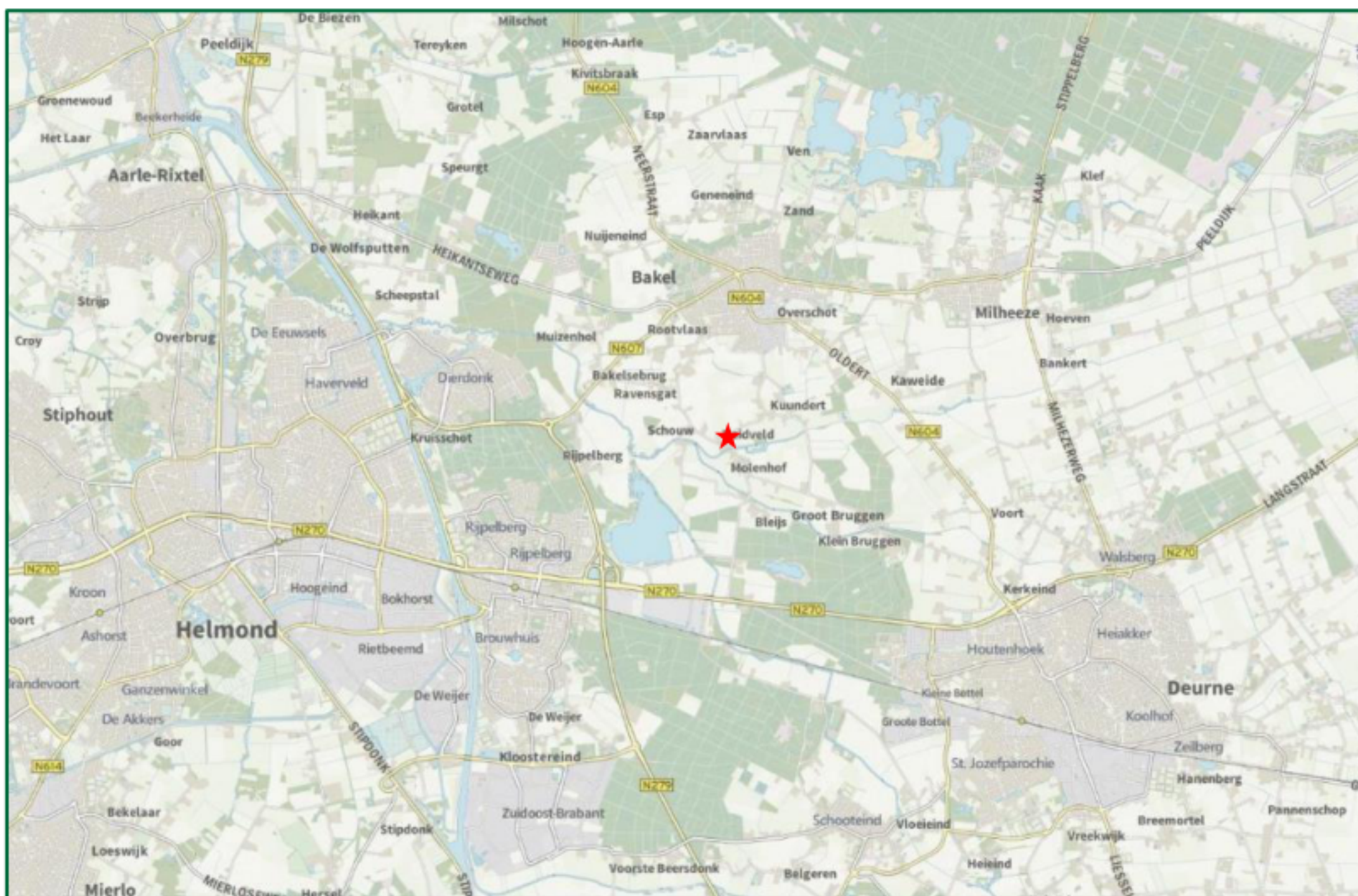
Ruimtelijk

Binnen het plangebied staan diverse bedrijfsgebouwen en zijn aanverwante voorzieningen aanwezig. Alle bebouwing en voorzieningen ten behoeve van de varkenshouderij worden gesloopt. Naast de bedrijfsbebouwing is sprake van de bedrijfswoning en een bestaand bijgebouw in de noord-oostelijke hoek van het bouwvlak. Dit gebouw behoort niet tot de productiecapaciteit van het bedrijf, maar staat in de praktijk geheel ter dienste aan de tractorpulling wedstrijden, die op de achterliggende landbouwgronden jaarlijks worden georganiseerd. De huidige situatie is in figuur 2 weergegeven.

Landschap

De locatie is gelegen in een van oudsher agrarisch gebied. Het gebied ligt ingesloten tussen meerdere dorpskernen: Bakel, Milheeze en Deurne, alsmede de buitenwijken van Helmond in het oosten. Het grondgebruik in de omgeving is hoofdzakelijk agrarisch. Rondom de locatie zijn meerdere agrarische bedrijven gevestigd, specifiek intensieve veehouderijen. Verspreid over het gebied komen meerdere burgerwoningen voor.

Het landschap is open van aard met voornamelijk beplantingsstructuren langs de wegen in de omgeving. Grootschalig groen en bossen komen in de directe omgeving van het plangebied nauwelijks voor. De locatie ligt aan de rand van een historisch akkercomplex. In de huidige situatie worden de omliggende gronden voornamelijk agrarisch gebruikt c.q. bewerkt.



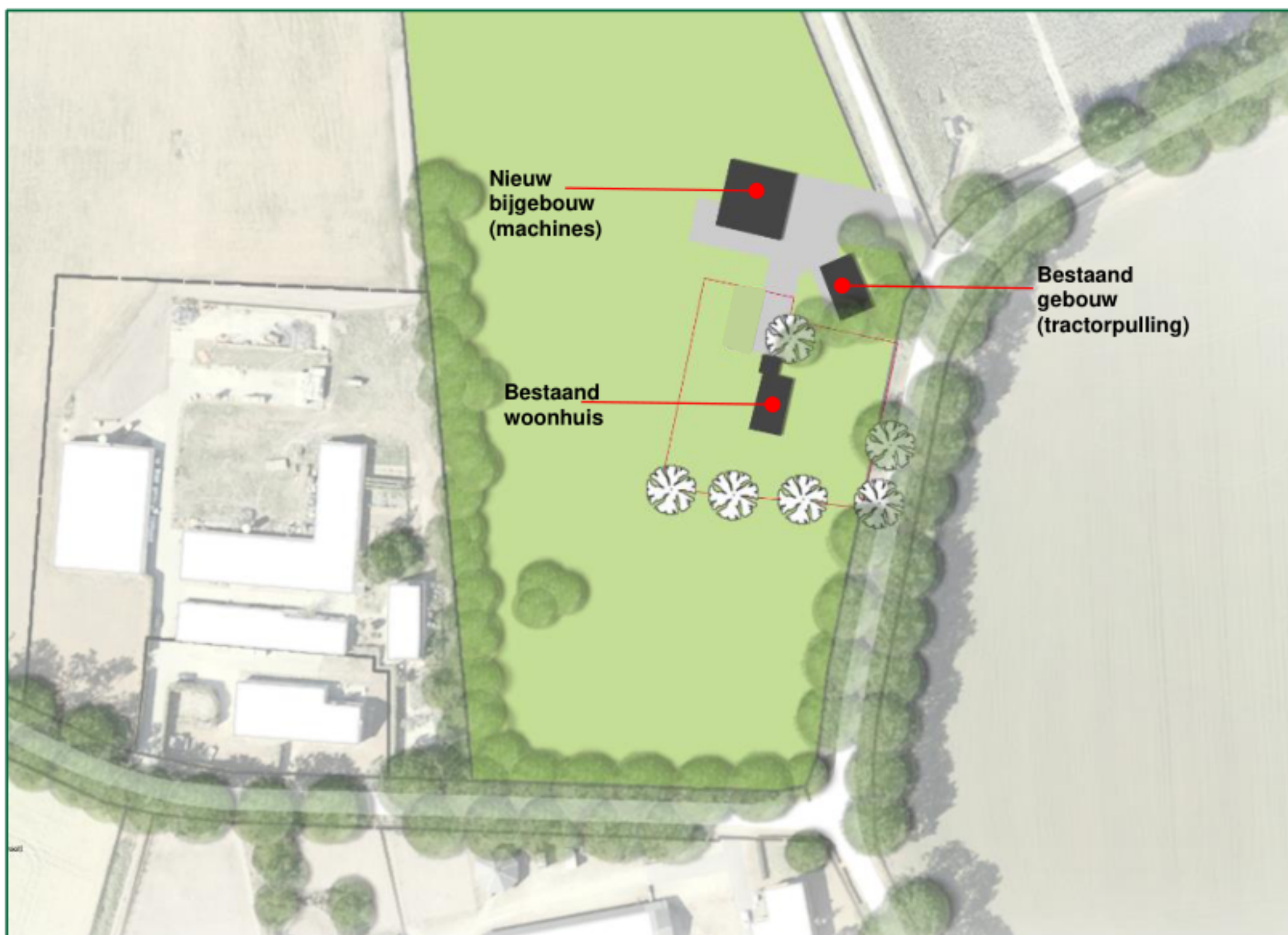
Figuur 3: Uitsnede topografische kaart met aanduiding locatie Molendijk-Noord 60B (rode ster) (www.pdok.nl)

2.2. Het plan

Initiatiefnemer wenst de varkenshouderij geheel te beëindigen en op de locatie om te schakelen naar een woonbestemming. In totaal zal 3.820 m² aan bebouwing gesloopt worden. Tevens worden de voersilo's en een mest silo met een omvang van 153 m² van de locatie verwijderd. De bedrijfswoning en het bestaand bijgebouw t.b.v. de tractorpulling, met een oppervlakte van ca. 130 m², blijven behouden.

Na de bestemmingswijziging blijft sprake van een woonlocatie met achterliggende gronden ten behoeve van de tractorpulling. Deze gronden worden door initiatiefnemer onderhouden en daarvoor dient hij te beschikken over machines en apparatuur. In totaal zal er ruim 3 ha grasland onderhouden moeten worden. Ten behoeve van deze functie wordt een bijgebouw van maximaal 300 m² opgericht voor de stalling van het benodigd materieel.

Op onderstaande afbeelding is schetsmatig de toekomstige gewenste situatie weergegeven.



Figuur 4: schematische weergave van de gewenste invulling binnen de locatie.

Als gevolg van voorgenomen planontwikkeling komt het bouwvlak met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' te vervallen. De woning met bijbehorende (nieuwe) bijgebouw(en) wordt opgenomen binnen de nieuwe woonbestemming. Het bestaande bijgebouw dat geheel ten dienste staat aan de tractorpulling valt eveneens binnen de woonbestemming, maar telt gezien zijn functie niet mee bij de bepaling van de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning. De overige gronden die ter dienste staan aan de tractorpulling behouden een agrarische enkelbestemming met nadere aanduiding t.b.v. de tractorpulling.

2.2.1. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Verbetering van de kwaliteit van het landschap behoeft vanuit diverse invalshoeken extra aandacht. In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het Landelijk gebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

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 de kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op de impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, een herziening van het bestemmingsplan, 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.

Een aanvullende kwaliteitsverbetering is vereist, indien sprake is van waardevermeerdering van de gronden. 20% van de waardevermeerdering van de gronden dien te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een berekening van de investering is in onderstaande afbeelding weergegeven.

Waardevermeerdering van de grond			
	m ²	Prijs/eenheid	Totaal
Oppervlakte agrarisch bouwvlak	15000		
Oppervlakte woonbestemming (nieuw)	2550		
<i>Huidige waarde grond</i>			
Agrarisch bedrijf	15000	€ 25,00	€ 375.000,00
		subtotaal	€ 375.000,00
<i>Nieuwe waarde grond</i>			
Agrarisch	12450	€ 5,00	€ 62.250,00
Wonen	1000	€ 100,00	€ 100.000,00
	1550	€ 70,00	€ 108.500,00
		subtotaal	€ 270.750,00
Totaal waardevermeerdering			-€ 104.250,00
Conclusie: sprake van waardevermindering en derhalve geen extra kwaliteitsbijdrage noodzakelijk			

Figuur 5: Berekening waardevermeerdering gronden na bestemmingswijziging

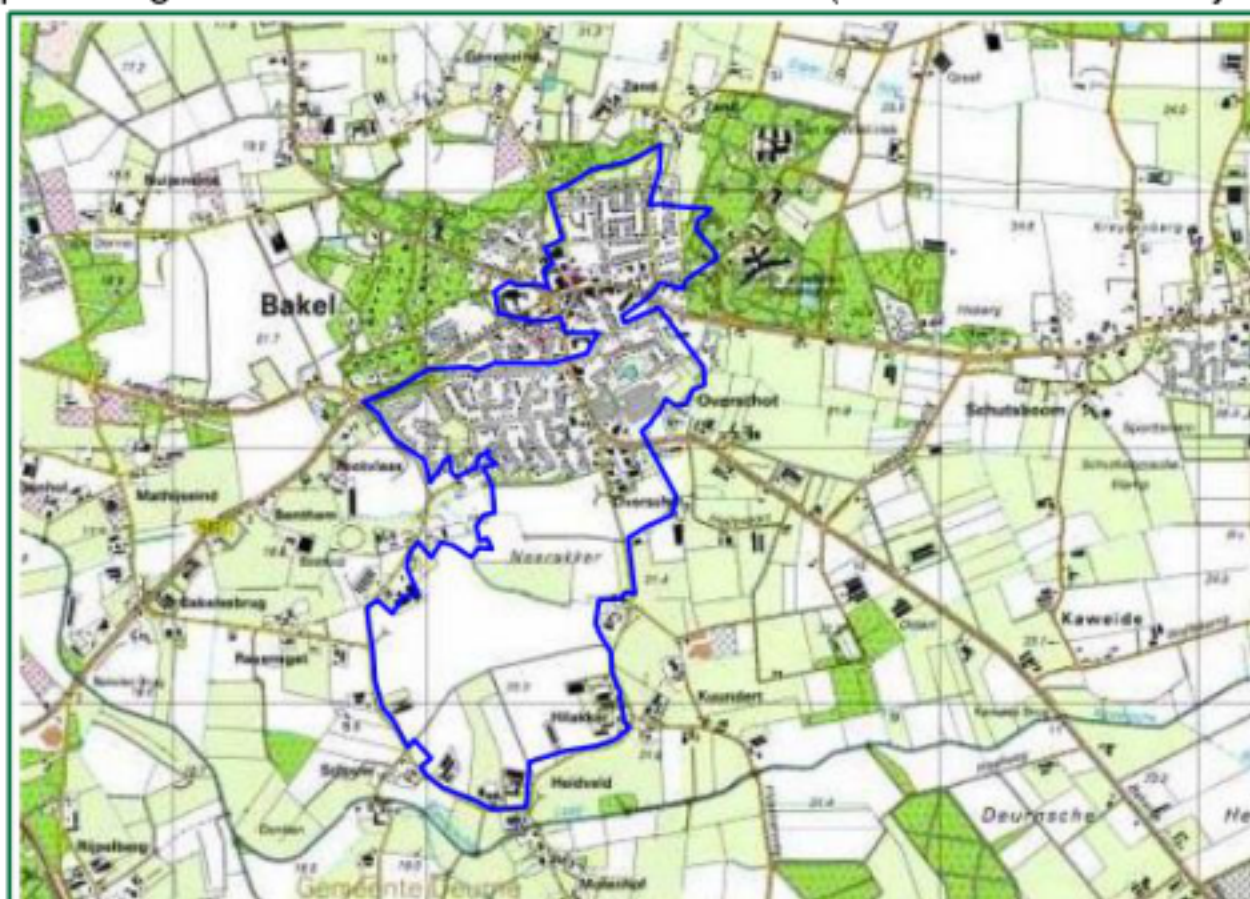
De resultaten van de berekening laten zien dat er sprake is van een waardevermindering van € 104.250,- als gevolg van de bestemmingswijziging en de forse verkleining van het bestemmingsvlak. Dit betekent dat er geen extra investering noodzakelijk is.

Door 20% van de omvang van het bestemmingsvlak (2.550 m²) in te zetten voor landschappelijke inpassing, wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderhavige situatie betreft dit circa 510 m².

Kenmerken landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van een historisch akkercomplex, de gronden zijn ook mede bestemd tot 'Waarde – oude akker'. Voor deze gronden geldt dat de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden en beschermd en zo mogelijk hersteld moeten worden. Onderhavige locatie vormt het meest zuidelijke deel van het historisch akkercomplex 'Bakel-Dorp/Helling/Overschot/Neerakker/Hilakker' (bron: Gemeentelijke Waarderingscriteria Cultuurhistorie).

Het akkercomplex wordt omschreven als: *Het akkercomplex is één van grote akkercomplexen die rondom Bakel en Milheeze liggen. Het gebied is een groot open akkergebied ten zuiden van het dorp Bakel, met in blokken gegroepeerde strokenverkaveling. Het noordelijk gedeelte van het akkergebied is nagenoeg volledig opgenomen door de verstedelijkte kern van Bakel. Het zuidelijk deel van het akkergebied is nog steeds overwegend agrarisch van aard. Aan de rand van de akker liggen de buurtschappen Overschot, Hilakker, Schouw en Ravensgat. Langs de straten Hilakker, Heidveld, Schouw en Oudestraat is lintvormige bebouwing op de akker toegevoegd.*

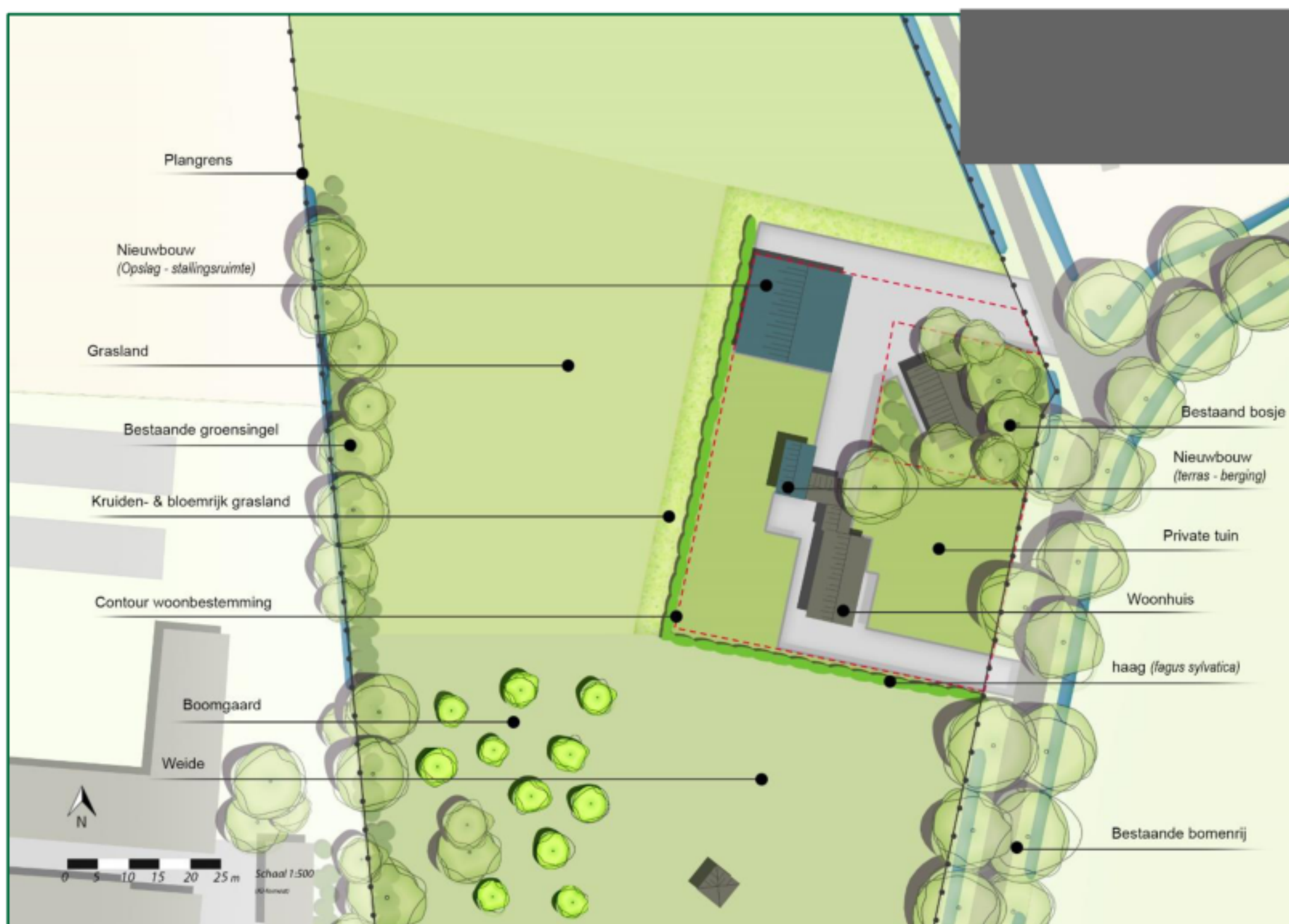


Figuur 6: Ligging historisch akkercomplex

Het akkercomplex kenmerkt zich door het open karakter van de (bolvormige) akkers. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een kampenlandschap. Met de sanering van de varkenshouderij wordt geen afbreuk gedaan aan de waarde van het akkercomplex, met name gezien het feit dat de locatie aan de Heidveld 4 het meest zuidelijke puntje van deze oude akker vormt. Het feit dat alle bedrijfsbebouwing zal verdwijnen heeft daarentegen bovendien een toegevoegde waarde voor de openheid in het gebied.

Met name deze openheid vormt tevens een belangrijke waarde voor initiatiefnemer bij het vormgeven van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonbestemming. Er is in de huidige situatie reeds veel laanbeplanting aanwezig en de locatie is met name aan de zuidzijde omgeven met volwassen bomen. Door het toevoegen van een (lage) beukenhaag rondom de nieuwe woonbestemming wenst men het zicht op het achtergelegen akkercomplex te behouden en gezien het verdwijnen van de bedrijfsbebouwing te herstellen. De gronden waar de bedrijfsgebouwen stonden, wordt voorzien van een grasland, waarmee aangesloten wordt op de functie die de overige aansluitende gronden hebben. Als overgang van de woonbestemming naar dit grasland wordt een strook met bloem- en kruidenrijk grasland aangelegd, wat een bijdrage levert aan de verbetering van de biodiversiteit.

Ten zuid-westen van de woning is een weide aanwezig, waarin een grote notenboom staat. Deze boom vormt de basis voor de aanleg van een kleinschalige boomgaard met fruitbomen. Op onderstaande afbeelding is de landschappelijke inpassing visueel weergegeven.



Figuur 7: Landschappelijk inpassingsplan

De omvang van de boomgaard bedraagt ca. 1.000 m², de beukenhaag bestrijkt een oppervlakte van 60 m² en het bloem- en kruidenrijk grasland, met een strook van 4 m. breed over een lengte van 115 m. heeft een omvang van 460 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde eis van 20% voor de landschappelijke inpassing.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd middels een ontwikkelingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die de aanleg en instandhouding van de

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

Het landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende sortimentslijst is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

In de SVIR is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen 'concurrerend', 'bereikbaar', 'leefbaar' en 'veilig' kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Om de drie rijksdoelen te bereiken zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het plan voor de herbestemming van de locatie Heidveld 4 is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De locatie Heidveld 4 ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de herbestemming van de locatie.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

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

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdpogaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdpogaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

De doelstellingen uit de visie zijn geformuleerd op hoog schaalniveau en met het oog op complexe veranderingen. De herbestemming van de locatie Heidveld 4 is marginaal van omvang, in vergelijking met de omgevingsvisie.

Gezien het schaalniveau doet het plan geen afbreuk aan de doelstellingen van de omgevingsvisie. Indirect wordt een bijdrage geleverd aan een versterking van de omgevingskwaliteit.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 1 maart 2020) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie op het kaartbeeld '6. Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. Op grond van kaartbeeld '2. Rechtstreeks werkende regels: landbouw' gelden de bepalingen 'Stalderingsgebied' en 'Landelijk gebied', alsmede 'Verbod uitbreiding veehouderij'. Ook op kaart '7. Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn de bepalingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' aangewezen. Op kaart '8. Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' opgenomen. Op grond van de kaartlagen '1. Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen', '3. Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed', '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' en '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' gelden geen bepalingen voor het plangebied.

Tenslotte vermelden de verschillende kaarten de thema's 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten', 'Instructieregels voor gemeenten' en 'Instructieregels voor waterschappen'.

Gemengd landelijk gebied

De ligging in het landelijk gebied en specifiek 'gemengd landelijk gebied' betekent dat de locatie gelegen is in een gebied dat een multifunctionele gebruikruimte betreft. Er is sprake van een menging van functies, wat grotendeels neerkomt op menging van de agrarische functie met andere functies.

Binnen dit gebied moet de agrarische sector haar ruimte behouden, de gebieden die een primair agrarisch karakter hebben, dienen bescherm te blijven. Daar waar de agrarische bedrijvigheid afneemt of waar deze niet verder tot ontwikkeling kan komen, vanwege naastgelegen functies (stedenstructuur, groengebieden) kan ruimte gecreëerd worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Verbod uitbreiding veehouderij / Beperking veehouderij

Voor agrarische bedrijfslocaties gelegen binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' geldt dat verdere uitbreiding van deze bedrijven niet is toegestaan.

Wonen in landelijk gebied

Artikel 3.68 van de omgevingsverordening gaat in op de functie wonen binnen het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat woningen in beginsel thuishoren in stedelijk gebied, waar ook de voorzieningen aanwezig zijn. Echter, het landelijk gebied voorziet in aanvulling hierop ook in een woonbehoefte. De tendens uit de afgelopen jaren, dat agrarische bedrijven omgezet worden naar burgerwonen, blijft zich voortzetten en het beleid in de verordening sluit hierop aan (artikel 3.69).

Een nieuw bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het plan voorziet in de wijziging van de voormalige intensieve veehouderij naar een locatie voor burgerwonen. Hierbij blijft de voormalige bedrijfswoning behouden én vindt geen woningsplitsing plaats. Alle overbodige bedrijfsgebouwen die ten dienste stonden aan de veehouderij worden gesloopt.

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Op grond van artikel 2.8 van de Waterwet moeten bij provinciale verordening met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normen betreffen een inspanningsverplichting.

De norm voor Buitenstedelijk gebied is in Brabant bepaald op 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland. Voor bebouwing die ligt buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Voor het plangebied geldt op grond van de aangrenzende functies een norm van 1/25 per jaar (akkerbouw is de dominerende aangrenzende agrarische functie). Het plan voorziet niet in toename van het verhard oppervlak. In paragraaf 4.9. is de wijze waarop met het water binnen het plangebied wordt omgegaan nader beschreven.

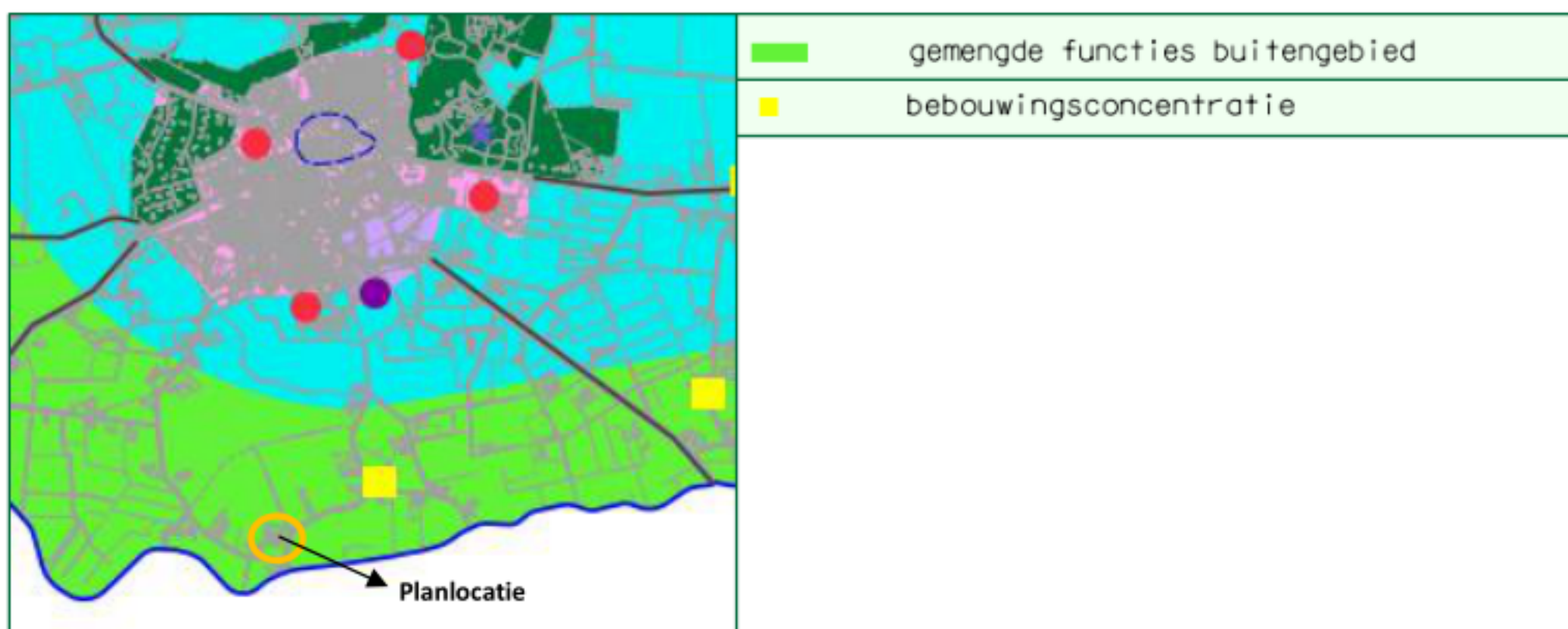
Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de beleidslijnen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Op 29 juni 2011 is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Structuurvisie+ 2011-2021 vastgesteld. 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. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

De structuurvisie biedt voor de gemeente een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De structuurvisie is tevens nader vertaald in het vigerend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.

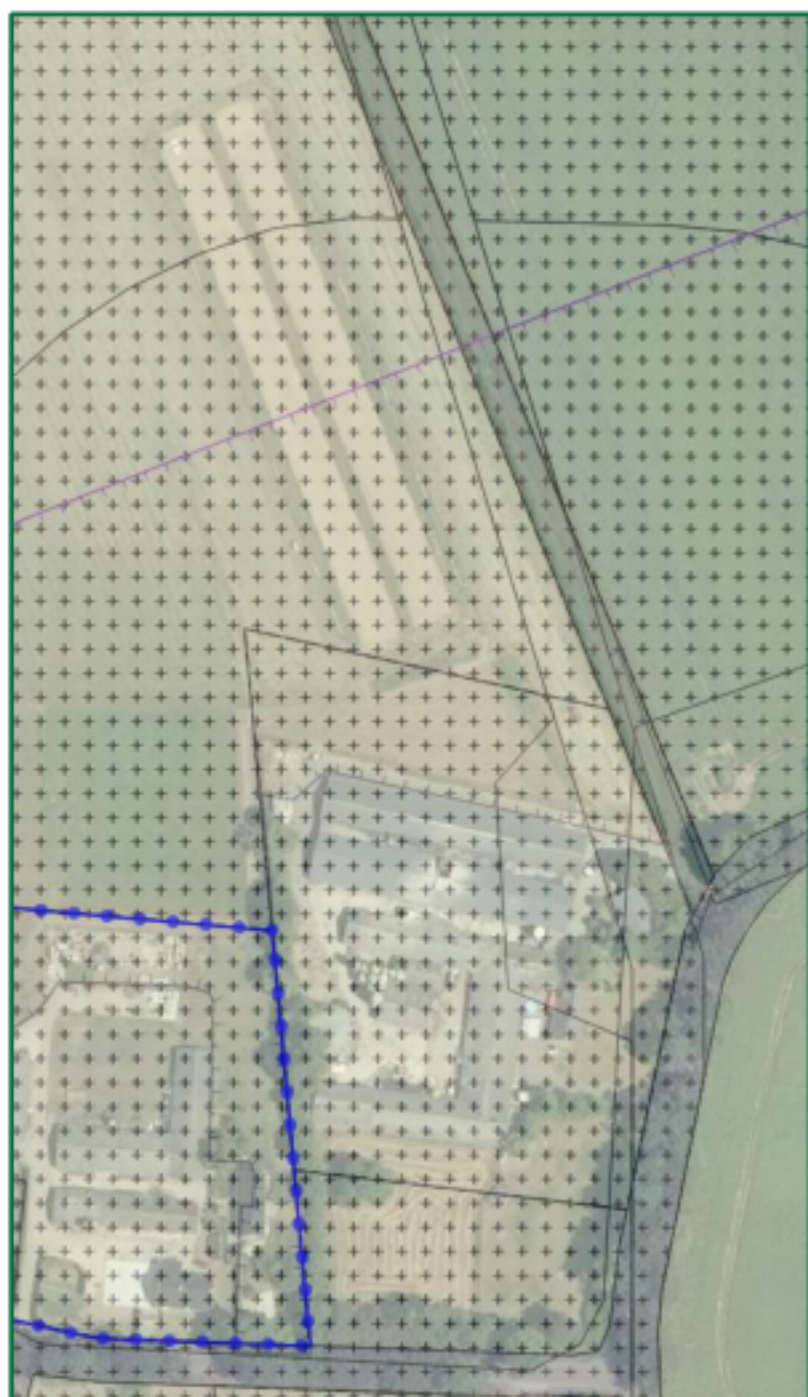


Figuur 8: Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Het plangebied is gelegen in de zone 'gemengde functies buitengebied', nabij een aanduiding voor bebouwingsconcentratie. In deze zone zijn diverse functies naast elkaar voorstelbaar, mits sprake is en blijft van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Onderhavige herziening van het bestemmingsplan ziet op een wijziging van de agrarische bestemming voor een intensieve veehouderij naar een woonbestemming. Het past daarmee binnen het beleid dat is opgenomen in de structuurvisie, mits wordt voldaan aan de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden. Deze toelichting geeft hiervoor de nodige verantwoording.

3.4. Vigerend bestemmingsplan



De locatie is geregeld in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 5 juli 2018.

Ter plaatse gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met daarbinnen een bouwvlak van ca. 1,5 ha en de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'.

Ter plaatse van het bouwvlak is tevens sprake van de dubbelstemmingen:

- 'Waarde – Archeologie 4'
- 'Waarde – Archeologie 5'
- 'Waarde – Oude akker'

Buiten het huidige bouwvlak, op de gronden van de tractorpulling banen geldt tevens nog de gebiedsaanduiding:

- 'overige zone – beperkingen veehouderij'

Tevens is het plangebied voor het grootste deel gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – funnel'.

Figuur 9: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', locatie Heidveld 4 Bakel

De gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en agrarisch grondgebruik. Binnen deze enkelbestemmingen is de uitoefening van een agrarisch bedrijf enkel toegestaan binnen een daartoe aangeduid bouwvlak. Bij sprake van de functie-aanduiding 'intensieve veehouderij' is tevens een intensieve veehouderij, zoals een varkenshouderij, toegestaan.

Het toekomstige gebruik als woonbestemming is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om het gewenste gebruik mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 28 oktober jl. is in het kader van de gewenste invulling van de locatie en de mogelijkheden voor de herbestemming een overleg gevoerd met zowel gemeente als provincie (studio Omgevingskwaliteit).

Tijdens dit overleg is benadrukt dat maatwerk geleverd kan worden en dat er in ruimtelijk opzicht geen grote bezwaren bestaan tegen de gewenste invulling met een nieuwe woonbestemming. Daarbij wordt de bestemming 'Wonen' op maat gemaakt, zodat sprake is van een woning + bijgebouwen. De maatvoering voor de bijgebouwen wordt gemaximeerd op 300 m², wat mede aansluit bij het huidige gemeentelijke beleid dat overschrijding van de vaste maat van 150 m² aan bijgebouwen mogelijk maakt indien sprake is van sloop van overtollige bebouwing. De overige gronden binnen het plangebied worden ofwel blijven) bestemd tot 'Agrarisch' met daarbinnen een nadere aanduiding voor de functie 'tractorpulling'. Het bestaande bijgebouw dat hiertoe wordt gebruikt, wordt evenwel binnen de woonbestemming geplaatst, maar valt buiten de maximale oppervlakte-eis voor bijgebouwen bij de woning.

Het beëindigen van de intensieve veehouderij, in combinatie met de herbestemming, betreft een positieve ontwikkeling. Milieutechnisch is er sprake van een enorme verbetering. Dit betekent een reductie van de ammoniak-, geur- en fijnstofemissie. Het woon- en leefklimaat op en in de omgeving van de locatie verbetert hierdoor aanzienlijk. Door herbestemming van de locatie wordt bovendien voorkomen dat er zich in de toekomst nog een intensieve veehouderij vestigt op deze locatie. Ruimtelijk gezien zal het initiatief leiden tot kwaliteitswinst. Er wordt 3.820 m² aan bedrijfsbebouwing gesaneerd. In ruil daarvoor ontstaat een woonperceel met een oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 300 m², dat landschappelijk wordt ingepast. Per saldo wordt de ruimtelijke kwaliteit op de locatie fors verbeterd.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Inleiding

Bij de realisering van een ruimtelijk plan, in dit geval een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met (milieu-)effecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Tenslotte is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven liggen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

Op de locatie aan Heidveld 4 is sprake van het toekennen van een woonfunctie. De woning betreft een milieugevoelige functie. Het is dan ook van belang om te toetsen of er functies in de omgeving zijn, die beperkt worden door de herbestemming of die de herbestemming belemmeren.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009. Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visuele inpasbaarheid opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functie. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.
- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
 - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
 - in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
 - ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel 1: Richtafstanden bij verschillende milieucategorieën

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Rondom de nieuwe woonbestemming aan Heidvel 4 zijn meerdere bestaande en nog actieve (agrarische) bedrijven gesitueerd:

Heidveld 1. Betreft een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij. Op de locatie worden paarden gehouden. De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het bouwvlak van de paardenhouderij bedraagt circa 100 meter. Een paardenhouderij betreft een bedrijf in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Hier wordt aan voldaan.

Heidveld 6. Betreft een intensieve veehouderij waar volgens de vigerende milieuvergunning voornamelijk melkrundvee gehouden wordt. De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het bouwvlak van dit bedrijf bedraagt circa 60 meter. De afstand van de woning zelf tot het bouwvlak van deze veehouderij bedraagt circa 75 meter. Intensieve veehouderijen betreffen bedrijven in milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter. Hieraan wordt niet voldaan. In paragraaf 4.6 wordt nader gemotiveerd dat ondanks deze constatering er geen sprake is van belemmeringen voor de herbestemming van de locatie Heidveld 4.

Heidveld 8. Betreft een intensieve veehouderij waar zeugen gehouden worden. De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het bouwvlak van dit bedrijf bedraagt circa 220 meter. Ook voor deze intensieve veehouderij geldt dat sprake is van milieucategorie 3.2 met een bijbehorende richtafstand van 100 meter. Hieraan wordt voldaan. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur ten aanzien van dit bedrijf.

Andere agrarische bedrijven in de omgeving van Heidveld 4 zijn op grotere afstand dan de richtafstand gelegen, ofwel tussen de nieuwe woonbestemming en deze omliggende agrarische bedrijven zijn reeds andere bestaande burgerwoningen gelegen, die reeds beperkend zijn voor de ontwikkeling van deze bedrijven.

Naast het toekennen van een woonfunctie aan (een deel van) het plangebied wordt ter plaatse een tractorpulling-evenement mogelijk gemaakt. In het kader van deze ontwikkeling is het aspect 'geluid' het meest beperkend. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat in de volgende paragraaf (4.3) nader wordt beschreven.

Andere relevante milieu-aspecten worden eveneens in de volgende paragrafen beschreven. Deze milieuaspecten staan het plan niet in de weg. Als gevolg van het plan vindt geen verslechtering van het woon- en leefklimaat plaats.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven

normen voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

In het kader van onderhavig planvoornemen zijn twee situaties relevant: de toekenning van een woonfunctie en de aanduiding van een deel van de gronden voor de tractorpulling.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen.

In dit geval is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. De bedrijfswoning wordt immers omgezet naar een burgerwoning. In het kader van de Wet geluidhinder hebben een bedrijfswoning en een burgerwoning dezelfde gevoeligheid. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de directe omgeving van de locatie Heidveld 4 bevinden zich voornamelijk andere agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen. De indicatieve hinderafstand van omliggende (agrarische) bedrijven voor wat betreft het aspect geluid bedragen 30 meter (paardenhouderij) of 50 meter (intensieve veehouderijen en landbouwmechanisatiebedrijf). In relatie tot het nieuwe geluidgevoelige object wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid.

Tractorpulling

In onderhavig bestemmingsplan wordt een jaarlijks (2x) terugkerend evenement 'tractorpulling' vastgelegd. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie tijdens het 3-daags evenement. Tevens wordt in het onderzoek de geluidemissie beschouwd tijdens het op- en afbouwen, én de geluidemissie op een testdag.

Voor de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat (een aanvaardbaar woon en leefklimaat bij gevoelige bestemmingen in de nabijheid van het bedrijf) zijn de in de omgeving optredende geluidniveaus in kaart gebracht en getoetst aan de geluidgrenswaarden zoals opgenomen in de nota "Evenementen met een luidruchtig karakter", het gestelde in de in 2019 door de gemeente Gemert-Bakel verleende evenementenvergunning voor de tractorpulling en de VNG-publicatie.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van ervaringsgegevens en aan de hand van archiefgegevens en kentallen. Op basis van deze gegevens is middels een geluidoverdrachtsmodel een berekening gemaakt van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{Ar,LT}$, de maximale geluidniveaus L_{Amax} en is de indirecte hinder bepaald in de omgeving van het plan.

Ter plaatse wordt twee maal per jaar een meerdaags evenement gehouden. Het evenement heeft een regionale, maar ook een landelijke bekendheid en trekt hiermee veel bezoekers. Het evenement duurt van vrijdag tot en met zondag. Op vrijdag en zaterdag zijn feestavonden en op zaterdag en zondag zijn de wedstrijddagen. Er zijn 5 op- en afbouwdagen en tenslotte is er één dag per jaar een testdag. De op- en afbouwdagen worden gezien als de representatieve bedrijfssituatie (RBS); de testdag en evenementendagen worden behandeld als incidentele bedrijfssituaties (IBS).

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet in de RBS ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 (rustige woonwijk gebied) uit de VNG-publicatie, zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt automatisch aan het Activiteitenbesluit voldaan.

Maximaal geluidniveau (L_{Amax})

Het maximale geluidniveau voldoet in de RBS ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 (rustige woonwijk) uit de VNGpublicatie, zijnde 65 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt automatisch aan het Activiteitenbesluit voldaan.

Indirecte hinder

Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet in de maatgevende situaties ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 (rustige woonwijk) uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

Evenement

In de incidentele situaties (IBS-1 t/m IBS-4) voldoen zowel de piekniveaus als het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau aan de streefwaarde van 70 tot 75 dB(A). Daarmee wordt eveneens voldaan aan de eerder verleende evenementenvergunning, met dien verstande dat het verschil tussen de A- en de C-gewogen geluidbelasting bij muziekbronnen en motoren op verhoogd toerental in geen geval meer dan 25 dB zal bedragen.

Eindconclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging. De toekomstige situatie ten aanzien van de in het akoestisch onderzoek aangegeven randvoorwaarden kan inpasbaar en vergunbaar worden geacht. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het Akoestisch onderzoek Industrielawaai, opgesteld en uitgevoerd door [REDACTED] d.d. 3 april 2021 (kenmerk 20210018.01) is in bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

4.4. Bodemkwaliteit

Het plan voorziet in de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een woonbestemming, waarbij alle bestaande varkensstallen worden gesloopt. In een bestemmingsplan dient op grond van artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s). Met name is van belang dat beoordeeld wordt of zich in het verleden bodemverontreinigende activiteiten hebben voorgedaan op de gronden die in dit bestemmingsplan bestemd worden tot 'Wonen'.

Door [REDACTED] is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te bepalen. Het verkennend onderzoek is daarbij voorafgegaan door een vooronderzoek op basis waarvan aannames zijn gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van potentiële verontreinigingsbronnen en is een onderzoekshypothese opgesteld.

NEN5740

Op basis van het vooronderzoek wordt het cluster met een bovengrondse afgewerkte olietank en bovengrondse dieseltank als verdachte deellocatie beschouwd. De spuiwatersilo en naastgelegen noodaggregaat worden als verdachte deellocaties beschouwd. Voor het overige terrein wordt uitgegaan van een onverdachte niet-lijnvormige locatie,

NEN5707

Op basis van het vooronderzoek wordt de bovengrond van één druppelzone ter plaatse van de zuidelijke stal als asbestverdacht beschouwd.

Uit de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat zowel ter plaatse van het onverdachte erf als de verdachte deellocaties geen verontreinigingen zijn aangetoond, die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming van het terrein.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De doelstelling van het verkennend onderzoek asbest is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Heidveld 4 te Bakel', d.d. 6 april 2021 met kenmerk B2655, is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.5. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). 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:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate' (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project 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 van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

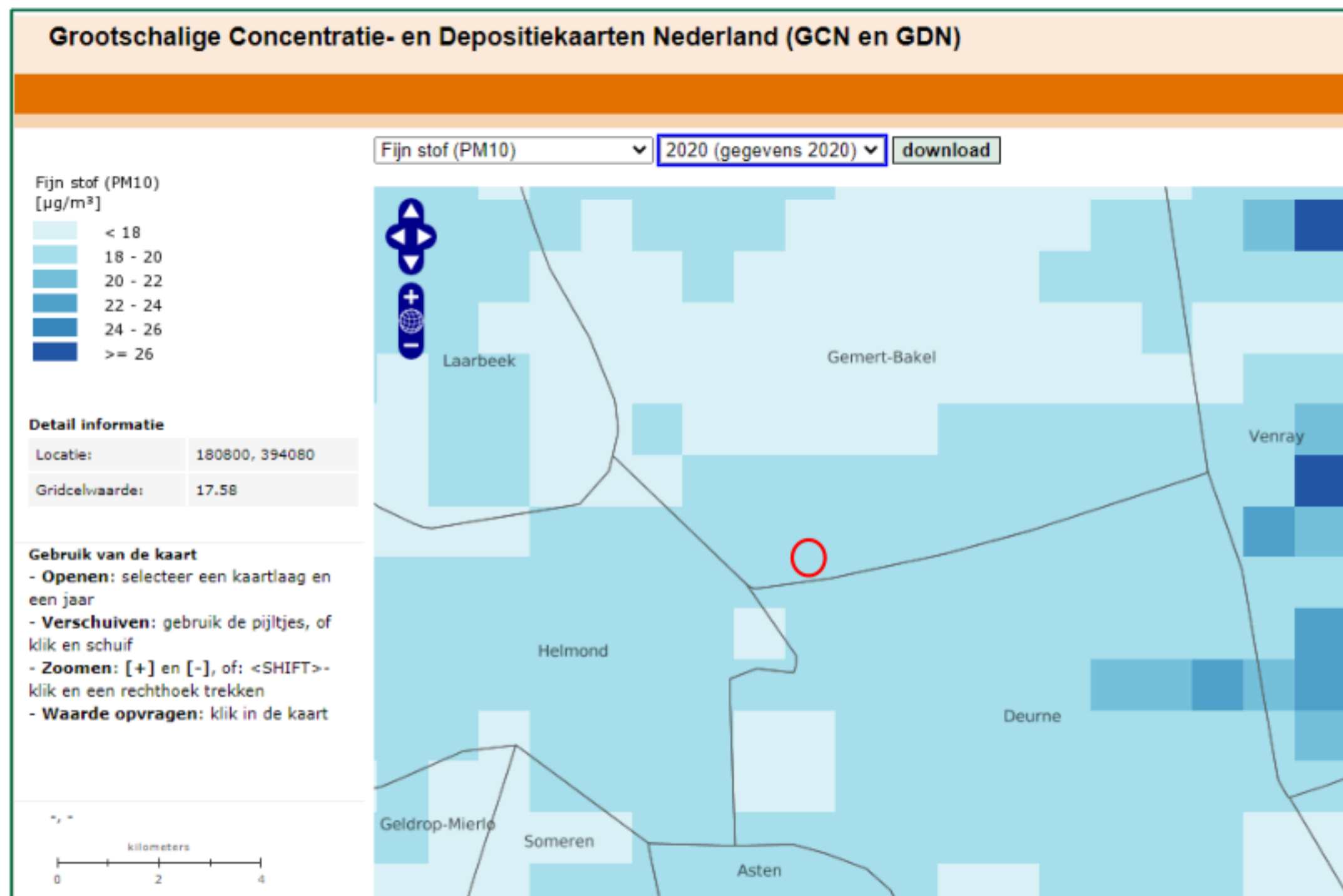
- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan betreft de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan kan dan ook als 'Niet in betekende mate' worden aangemerkt. Bovendien is binnen de nieuwe bestemming het oprichten van een veehouderij niet (meer) mogelijk. Het plan leidt dus tot een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. De bedrijfswoning wordt gehandhaafd en deze krijgt een woonbestemming. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Met name de concentratie van fijnstof (PM₁₀) is bepalend voor de luchtkwaliteit.

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland, uitgegeven door het RIVM. Hieruit blijkt dat de achtergrondconcentratie van fijn stof PM₁₀ op de locatie een waarde heeft van 17,58 µg/m³, waarmee deze ruimschoots onder de wettelijke norm van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie zit. De luchtkwaliteit ter plaatse is voldoende geschikt voor de functie wonen.



Figuur 10: Achtergrondconcentratie fijnstof o.g.v. GCN-kaart Nederland (rode cirkel = planlocatie) (bron: RIVM)

Het beëindigen van het varkensbedrijf en het slopen van de varkensstallen, heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit. En er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden en vanwege de sanering leidt de ontwikkeling zelfs tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit levert daarmee geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

4.6. Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. De locatie Heidveld 4 ligt in een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³). De geuremissiefactoren per diersoort zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:

- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de wettelijke geurnorm.
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.

Volgens de Wgv moet aan de in onderstaande tabel vermelde normen/afstanden worden voldaan.

Tabel 2: Normen/afstanden volgens de Wgv.

Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) buiten concentratiegebied	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) binnen concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	2	3
Buiten bebouwde kom	8	14
Categorie geurgevoelig object	Wettelijke vaste afstand (m)	Wettelijke vaste afstand (m)
Binnen bebouwde kom	100	100
Buiten bebouwde kom	50	50

De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen. De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 een gemeentelijk geurbeleid vastgesteld: de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' met bijbehorende kaart 'Gemeentelijke normstelling behorende bij Geurverordening en Geurbeleid 2013'. Op grond van het gemeentelijke geurbeleid wordt per aangewezen gebied de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object bepaald. De locatie Heidveld 4 is opgenomen in het zgn. verwevingsgebied waarbinnen op grond van de normstelling een maximale waarde van 14 Ou/m³ geldt.

Beoordeling ontwikkeling

Bij besluitvorming omtrent de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie mogelijk. De woning betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning buiten de bebouwde kom. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de minimale afstand tussen agrarische bedrijven en woningen (voormalige agrarische bedrijfswoningen) van 50 meter.

Zoals in paragraaf 4.2 is aangegeven bedraagt de afstand van de woning aan de Heidveld 4 tot het bouwvlak van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving (Heidveld 6) circa 75 meter. Op deze locatie worden voornamelijk runderen gehouden, waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, maar enkel de vaste afstand in het kader van de Wgv van toepassing is. Hieraan wordt ruim voldaan.

Aan Heidveld 8 is een intensieve veehouderij (varkenshouderij) gevestigd. De afstand tot de woning aan Heidveld 4 is ruim 200 m. Voor het houden van varkens gelden echter geen vaste afstanden. Voor deze locatie is een geurberekening 'voorgroondbelasting' uitgevoerd met V-Stacks. Op grond van de rekenresultaten kan worden geconcludeerd dat met een hoogste gemeten geurbelasting van 4,8 Ou/m³ op één van de rekenpunten, er ruimschoots voldaan wordt aan de gestelde norm. Het bedrijf wordt dan ook niet beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van het planvoornemen.

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven.

Woon- en leefklimaat

Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat op de locatie Heidveld 4 is de achtergrondbelasting ter plaatse in beeld gebracht. Uit de achtergrondberekening kan worden geconcludeerd dat de achtergrondbelasting op de locatie tussen de 4,3 en 5,4 Ou/m³ ligt. Dit is ruimschoots beneden de wettelijke grenswaarde van 20 Ou/m³, zodat geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Heidveld 4. De rekenresultaten van de uitgevoerde geurberekeningen zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

4.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

Toetsing plan

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants^A.

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes), of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Op grond van de Risicokaart Nederland, zie figuur 11, kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet binnen één of meerdere risicocontouren is gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting met een risicocontour is gelegen op ca. 360 m. Op deze locatie is een bovengrondse propaantank aanwezig. De risicocontour is echter geheel binnen de locatie van de betreffende eigenaar gelegen en heeft geen effect op onderhavige planlocatie.

De ligging van buisleidingen, voor vervoer van gevaarlijke stoffen zijn op ruime afstand (> 800 m.) gelegen. Overige invloedsgebieden of risicocontouren zijn ook niet van toepassing binnen of in de directe omgeving van de planlocatie.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet leidt tot een toename van het risico in het kader van externe veiligheid en dit aspect derhalve geen belemmering is voor de bestemmingswijziging.

4.8. Natuur en landschap

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

4.8.1. Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. Het plan betreft de sanering van een intensieve veehouderij en de daarmee gepaard gaande omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Door staking van de agrarische bedrijfsvoering wordt de belasting op Natura 2000-gebieden aanzienlijk verlaagd. De ontwikkeling komt derhalve ten gunste van de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Er is dan ook geen sprake van een negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Het bedrijf beschikt ten behoeve van de varkenshouderij nog over een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Vanwege deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen is het toegestaan om 15% van de ammoniakemissie uit de betrokken dierenverblijven in te zetten voor een nieuwe situatie. Als referentiesituatie voor Natura 2000-gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), geldt de op d.d. 15 oktober 2014 verleende natuurvergunning (zaaknummer: C2109270). In de referentiesituatie beschikt het bedrijf over 5.567,7 kg ammoniak. Op grond van de uitgangspunten van de saneringsregeling mag maximaal 15% van de beschikbare ammoniakemissie via intern salderen ingezet worden voor de nieuwe situatie. Deze 15% wordt binnen onderhavig plangebied ingezet voor de jaarlijkse organisatie van een tweetal tractorpulling wedstrijden.

Uitspraak RvSt Logtsebaan

Wanneer bij een plan of project met stikstofuitstoot op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten, is het plan of project niet vergunningplichtig.

^A Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Uit de uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2021 (ECLI:NL:RV:2021:71) inz. Logtsebaan blijkt dat hiermee voor een wijziging van een project op basis van intern salderen, geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is.

Het is vanwege de uitspraak Logtsebaan op dit moment niet mogelijk een aparte Wnb-vergunning te verkrijgen. In de beoogde situatie is geen sprake van ammoniak-emissie, maar wordt de stikstofdepositie met name veroorzaakt door uitstoot van NOx.

De uitstoot van NOx als gevolg van de tractorpulling wedstrijden blijft echter ruim binnen de grens van de toegestane stikstofdepositie, aangezien er 15% van de ammoniakemissie ingezet mag worden om een nieuw project te realiseren.

Onderhavig planvoornemen is niet vergunningsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming en zorgt ook niet voor een toename in ammoniakemissie noch stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Geconcludeerd kan worden dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging.

Natuur Netwerk Nederland

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 meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland is gelegen op een afstand van circa 120 meter ten zuiden van het plangebied.

Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat dit niet leidt tot aantasting c.q. doorkruising van het Natuur Netwerk Nederland.



Figuur 12: Natuur Netwerk Nederland (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.8.2. Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

De op het bedrijf aanwezige bedrijfsbebouwing behorende bij de varkenshouderij wordt geheel gesloopt. In het kader van de geplande sloopactiviteiten is een Quicksan Soortenbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd op 27 augustus 2020. Tijdens het onderzoek is de locatie bezocht en is op basis van terreinkenmerken beoordeeld of het terrein geschikt is voor de, in de regio voorkomende, beschermde soorten. Het onderzoek richtte zich met name op mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten en de habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Er is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en vogelnesten. Van het onderzoek is een uitgebreid verslag opgesteld dat als bijlage 5 bij deze toelichting is opgenomen.

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?

2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het planvoornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied is geen beschermde (muur)vegetatie aangetroffen en zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen, die door de werkzaamheden (negatief) worden beïnvloed. Met name ten aanzien van de mogelijke waarde voor vleermuizen is geconstateerd dat er geen sporen, die duiden op het verblijf van de vleermuis, zijn aangetroffen. Ook wordt met de sloop van de bebouwing geen afbreuk gedaan aan het foerageergebied van de vleermuis. Mogelijke nesten en rustplaatsen voor vogels zijn tijdens het onderzoek eveneens niet aangetroffen, behalve enkele nesten van spreeuwen. Voor deze laatste geldt dat dergelijke nesten alleen beschermd worden op het moment dat ze in gebruik zijn. Overige beschermde soorten (reptielen, amfibieën, vissen, vlinders, insecten en libellen) zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten binnen het plangebied.

Binnen het plangebied zijn derhalve geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

De bedrijfsgebouwen dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden gesloopt. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Heidveld 4.

4.9. Water

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Ook op grond van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) moet worden aangetoond dat het plan waterneutraal wordt uitgevoerd. Dit betekent dat uitsluitend afvalwater wordt afgevoerd naar de riolering. Hemelwater moet op eigen terrein worden opgevangen en verwerkt.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. De uitgangspunten die worden gehanteerd bij het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Op 26 maart 2021 is de derde partiële herziening van dit beleid inwerking getreden.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het waterschapsbeleid maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap Aa en Maas 2015' en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Er geldt dus een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' (en de Eerste partiële herziening, 1 januari 2019), voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Het hemelwater, afkomstig van het (toegenomen) verhard oppervlak, mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Het plan betreft de sloop en verwijdering van alle bedrijfsgebouwen (varkensstallen) en een groot deel van de bijbehorende erfverharding. Hierdoor is sprake van een afname in verhard oppervlak, wat betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de resterende bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Het hemelwater kan infiltreren in de direct omliggende gronden (privé-tuin, danwel grasland). De bedrijfswoning blijft zoals in de huidige situatie aangesloten op het riool.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Heidveld 4.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Gemert-Bakel heeft de bescherming uit haar archeologisch beleid verankerd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" door middel van dubbelbestemmingen.

Binnen het plangebied liggen twee dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', te weten 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Op een klein gedeelte binnen het agrarisch bouwvlak is geen archeologische dubbelbestemming gelegen. De sloop van de varkensstallen geschiedt geheel binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een middelhoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus reëel. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

Ten behoeve van de geplande sloopwerkzaamheden (> 2.500 m²) op de locatie is op grond van het vigerend bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist, gelet op de archeologische verwachtingswaarde. In dit kader is door [REDACTED] een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd met het doel antwoord te krijgen op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Op grond hiervan kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Het volledige rapport van [REDACTED] is in bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Uit de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat in het hele plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van de resten is daarbij middelhoog tot hoog.

Uitgaande van alle bekende gegevens kan niet worden uitgesloten dat er nog behoudenswaardige archeologische resten uit de perioden Neolithicum tot en met Nieuwe tijd in het plangebied voorkomen. De kans is echter groot dat deze verstoord zullen zijn als gevolg van de reeds uitgevoerde bouwwerkzaamheden ten tijde van de bouw van de stallen. [REDACTED] adviseert daarom om voor de sloop geen proefsleuvenonderzoek variant archeologische begeleiding uit te voeren maar de heemkundekring te vragen om waarnemingen te doen. Voor de rest van het plangebied is het advies dat de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd blijft.

Het rapport is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Zij onderschrijven de onderzoeksresultaten en adviseren bij de start van de graafwerkzaamheden in het plangebied de heemkundekring van Bakel en Milheeze in te schakelen, zodat zij waarnemingen kunnen verrichten tijdens de werkzaamheden en zo kunnen controleren of er wel of geen archeologische vondsten aanwezig zijn. Het advies van de omgevingsdienst is eveneens opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. De voorwaarde voor het inschakelen van de heemkundekring wordt opgenomen in de omgevingsvergunning voor de sloop van de bebouwing.

Cultuurhistorie

De gronden zijn mede bestemd tot dubbelbestemming 'Waarde – Oude akker'. Het plangebied vormt hiermee een deel van het historisch akkercomplex 'Bakel-Dorp/Helling/Overschoot/Neerakker/Hilakker'. Het akkercomplex kenmerkt zich door het open karakter van de (bolvormige) akkers. Met de sanering van de varkenshouderij wordt geen afbreuk gedaan aan de waarde van het akkercomplex, met name gezien het feit dat de locatie aan de Heidveld 4 het meest zuidelijke puntje van deze oude akker vormt. Het feit dat alle bedrijfsbebouwing zal verdwijnen levert daarentegen een bijdrage aan het herstel van de openheid in het gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' geen belemmering vormen voor de bestemmingswijziging.

4.11. Verkeer en parkeren

Verkeer

De locatie wordt ontsloten via de Heidveld. In de huidige situatie is sprake van twee inritten die zorgen voor toegang tot de woning en bedrijfsgebouwen. De meest zuidelijk gelegen inrit zal komen te vervallen. Alle verkeer, wat voornamelijk nog zal bestaan uit personenvervoer, zal zijn toegang tot de locatie vinden via de noordelijk gelegen inrit.

Als gevolg van het planvoornemen zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie sterk afnemen, vanwege het wegvallen van het zwaar verkeer ten behoeve van de varkenshouderij. Wat overblijft is het verkeer dat tijdens een tractorpulling evenement de locatie aandoet. Hiervoor wordt jaarlijks een evenementenvergunning afgegeven. Vanwege het incidentele karakter en het feit dat dit reeds in de bestaande situatie plaatsvindt, kan geconcludeerd worden dat de herbestemming niet leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich brengen voor de verkeerssituatie ter plaatse. Het parkeren vindt nu en in de toekomst plaats op eigen terrein.

4.12. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen. Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud. In de praktijk betekent dit, dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is het voorliggend bestemmingsplan het kaderstellend plan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de oprichting van een activiteit boven de drempelwaarde, zoals opgenomen in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het initiatief valt dus niet onder het Besluit m.e.r. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Hierna wordt kort op deze criteria ingegaan.

1. De kenmerken van het project:

Het project voor de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan de Heidveld 4 betreft een kleinschalig plan. Het plan heeft geen negatieve milieu-impact. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat op de locatie zelf en in de omgeving.

2. De plaats van het project:

De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken, waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

3. De kenmerken van de potentiële effecten:

De milieuthema's zijn getoetst in voorgaande paragrafen. Voor alle milieuthema's geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is sprake van een sanering van een agrarisch bedrijf en een herbestemming van de locatie. Dit heeft een positief effect op de algehele milieubelasting en de leefomgeving, met name voor wat betreft de aspecten geur, luchtkwaliteit en gezondheid.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het project kunnen worden uitgesloten. De wijze van bestemmen (omzetten agrarische bestemming naar een woonbestemming) zorgt ervoor dat nadelige milieugevolgen worden voorkomen. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

5. Juridische planopzet

5.1. Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

5.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Gemert-Bakel hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3. Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' (art. 3) en 'Wonen' (art. 4). De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. De bestemming 'Agrarisch' krijgt tevens de functieaanduidingen: 'specifieke vorm van agrarisch – tractorpulling', ten behoeve van een jaarlijks terugkerend tractorpulling evenement, dat op de gronden mogelijk wordt gemaakt.

De bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn geen bouwwerken toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt ten behoeve van de oprichting van een nieuw bijgebouw (loods) afgeweken van de standaard bouwmaten. Deze afwijkende maatvoering is op de verbeelding nader aangeduid. Het bestaande gebouw dat geheel ten dienste staat aan de tractorpulling wordt eveneens binnen de woonbestemming opgenomen, maar telt daarin niet bij de bepaling van de maximale toegestane oppervlakte voor bijgebouwen bij de woning.

De bouwregels worden gevolgd door nadere eisen (indien van toepassing), afwijkingsregels, specifieke gebruiksregels en regels ten aanzien van de noodzaak van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Binnen het plangebied zijn tevens enkele dubbelbestemmingen opgenomen: 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Oude Akker'. De gronden met de dubbelbestemming voor archeologie zijn mede bestemd voor bescherming en behoud van de archeologische waarden.

Er mag uitsluitend gebouwd worden indien de bouwwerken maximaal een in de regels bepaalde beperkte oppervlakte en diepte onder maaiveld hebben. In de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' is deze oppervlakte gemaximaliseerd op 500 m² en binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' op 2.500 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van hiervan af te wijken. Hiervoor moet een archeologisch rapport opgesteld worden en er kunnen aan de hand van het rapport nadere voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de genoemde werken en werkzaamheden uitsluitend toegestaan indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Er geldt tevens een vergunningsplicht voor de sloop van bestaande bouwwerken.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Oude Akker' zijn bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Bouwen en werkzaamheden op of in de gronden is niet rechtstreeks toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kan van het bouwverbod worden afgeweken, indien aangetoond wordt dat als gevolg van de ingreep de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden verkleind of kunnen worden verkleind.

Algemene regels en overgangs- en slotregels In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De herbestemming van de locatie Heidveld 4 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente Gemert-Bakel beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhalen van de plankosten, waaronder leges voor het bestemmingsplan. Ook wordt vastgelegd dat eventuele kosten als gevolg van tegemoetkoming in planschade op de initiatiefnemer worden verhaald.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend plan betreft de herbestemming van een bestaande intensieve veehouderij naar een woonbestemming. Het plan zorgt voor een substantiële afname van emissies als fijnstof, geur en ammoniak. Het aantal vrachtbewegingen van en naar de locatie zal ook flink afnemen. Verwacht mag worden dat vanuit de directe omgeving geen grote bezwaren tegen het plan bestaan. Het ruimtegebruik neemt niet toe, het bouwvlak en de hoeveelheid bebouwing neemt zelfs af. De zichtlijnen in het gebied zullen verbeteren.

Op basis van de in dit bestemmingsplan uitgevoerde toetsing aan de verschillende beleidsregels, planologisch-juridische uitgangspunten en voorwaarden en (milieu-) wet- en regelgeving blijkt dat het plan voldoet aan alle relevante (milieu-) wet- en regelgeving en beleidsregels. Het plan voorziet in een nieuw op maat gemaakt bestemmingsvlak waarbinnen de nieuwe woonfunctie optimaal gesitueerd wordt. Aan reeds bestaande structuren en kenmerken in het gebied wordt hierbij geen afbreuk gedaan, eerder vindt er een versterking c.q. herstel van bestaande structuren plaats.

Daarnaast heeft het plan geen negatieve effecten op omliggende bedrijven en/of woningen. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen het plan geen overwegende bezwaren bestaan. De verwachting is dan ook dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

7. Overleg en procedure

7.1. Vooroverleg

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties, i.c. de medeoverheden provincie en waterschap.

P.M.

7.2. Zienswijzen

Na het vooroverleg doorloopt het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en resultaten worden te zijner tijd in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld. Mochten zienswijzen hiertoe aanleiding geven, dan wordt het bestemmingsplan aangepast.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Akoestisch rapport

Bijlage 3 Rapport Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Geurberekeningen

Bijlage 5 Quicksan Soortenbescherming

Bijlage 6

Archeologisch bureauonderzoek

1. Rapport  d.d. 26 februari 2021
2. Advies Archeologische Monumentenzorg, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant
d.d. 8 april 2021