

Toelichting Bestemmingsplan

Koksedijk 6 en 10 Gemert

De raad van de gemeente Gemert-Bakel heeft besloten om het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2023” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied122023-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlagen I Nota van Zienswijzen en II Nota Ambtshalve wijzigingen voor de ontwikkellocatie Koksedijk 6-10 in Gemert, *inclusief de wijziging dat de ‘maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing’ niet 1.430 m² mag bedragen maar slechts 1.180 m².*

Concreet betekent dit dat in de ‘Toelichting Bestemmingsplan’ voor Koksedijk 6 en 10 Gemert:

- daar waar gesproken wordt over een maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing voor de locatie Koksedijk 10 van **1.430 m²**, deze gelezen moet worden als **1.180 m²**;
- daar waar gesproken wordt over een **‘bedrijf aan huis’**, dit gelezen moet worden als **‘beroep aan huis’**. Zowel de beoogde functie van ‘schoonheidssalon’ als van ‘personal trainer’ betreft een beroep aan huis;
- op pagina 22, aan de passage onder h. de volgende zinnen worden toegevoegd: Een beroep aan huis is weliswaar ook een afzonderlijk bedrijf, maar binnen de reguliere bedrijfsbestemming is een beroep aan huis bij de bedrijfswoning naast de eigenlijke bedrijfsactiviteiten toe te staan. De beperktheid van de nevenactiviteit blijkt uit de maximaal hiervoor te benutten oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van 400 m² en de maximale aanwezigheid van 8 vrachtwagens.



Toelichting Bestemmingsplan



Koksedijk 6 en 10 Gemert



Colofon

Gemeente: Gemert-Bakel

Projectlocatie: Koksedijk 6 en 10, 5421 ZB te Gemert

Datum: 17-02-2023

IMRO-Code: NL.IMRO.XXXXXXXXXXXXXX.CO01

Opgesteld door: 
Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze

Postel 8
5711 ET Someren



Projectnummer: 21272.004 / MLe

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Geldend planologisch regime	5
1.3. Procedure	6
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving.....	7
2.1. Bestaande situatie.....	7
2.2. Beoogde situatie	8
2.2.1. Koksedijk 10	8
2.2.2. Koksedijk 6	9
3. Beleidskader.....	11
3.1. Provinciaal beleid	11
3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	11
3.1.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.1.3. 2 ^e bedrijfswoning niet langer benodigd.....	17
3.2. Gemeentelijk beleid.....	18
3.2.1. Structuurvisie.....	18
3.2.2. Bestemmingsplan	19
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	28
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	28
4.2. Waterhuishouding	28
4.2.1. Provincie	29
4.2.2. Waterschap	30
4.2.3. Gemeentelijk beleid	32
4.2.4. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	32
4.2.5. Beoogde waterhuishoudkundige situatie.....	33
4.3. Natuur	34
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)	34
4.3.2. Wet natuurbescherming	35
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	38
4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde.....	39
4.4.2. Archeologie.....	39
4.5. Bodemkwaliteit	39
4.6. Landschappelijke inpassing	40
4.7. Bedrijven en milieuzonering	41
4.8. Geur	42
4.8.1. Individuele hinder	42
4.8.2. Woon- en leefklimaat.....	43

4.9.	Luchtkwaliteit	43
4.9.1.	Niet in betekenende mate	44
4.9.2.	Woon- en leefklimaat.....	45
4.10.	Geluid.....	47
4.11.	Externe veiligheid	47
4.11.1.	Regelgeving.....	47
4.12.	Technische infrastructuur	48
4.13.	Verkeer en parkeren	48
4.14.	Volksgesondheid.....	49
5.	Juridische planbeschrijving.....	50
5.1.	Juridische achtergrond	50
5.2.	Toelichting verbeelding.....	50
5.3.	Toelichting regels.....	50
6.	Uitvoerbaarheid	52
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	52
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	52
6.2.1.	Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	52
6.2.2.	Zienswijzen en beroep	52
7.	Bijlagen	53

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

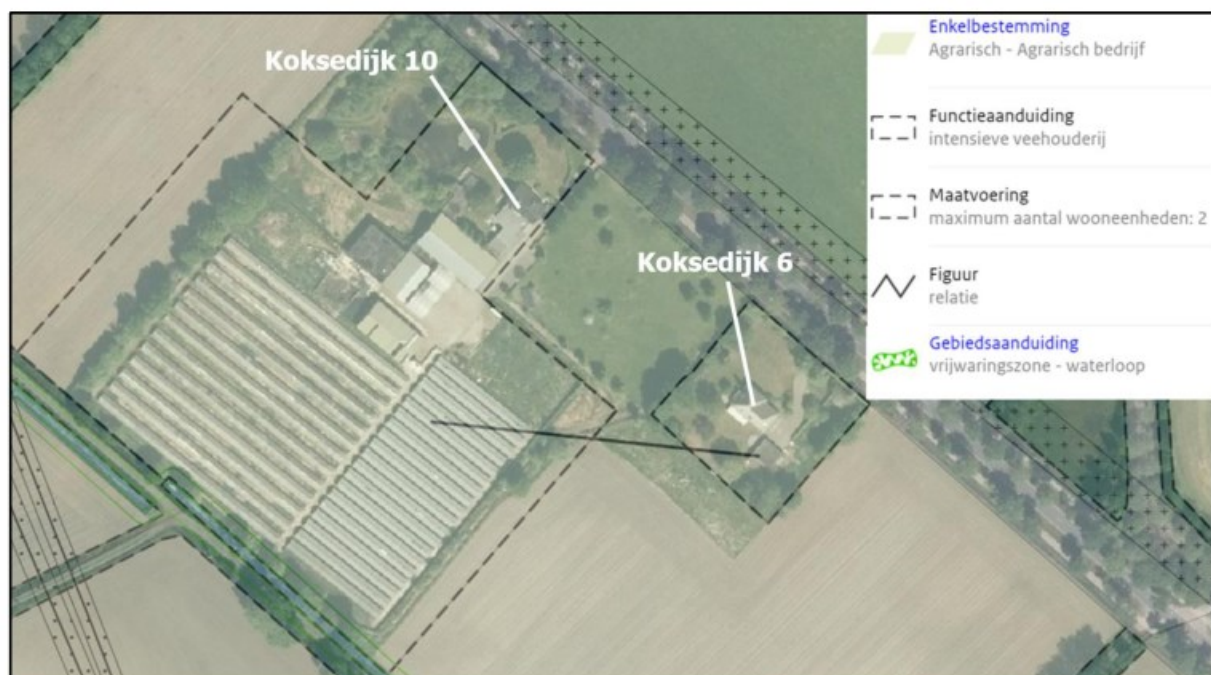
1.1. Aanleiding en doel

Vanwege het verbod op het houden van nertsen is initiatiefnemer genoodzaakt om te stoppen met de nertsenhoudery. Omdat er veel corona-uitbraken waren op nertsenfokkerijen werd in 2020 al besloten dat er zo snel mogelijk een einde moest komen aan de pelsdierhoudery in Nederland. Het verbod zou eigenlijk in 2024 ingaan, maar vanwege de volksgezondheidsrisico's werd dat vervroegd naar 2020. Initiatiefnemer is zich aan het oriënteren op de toekomst en is voornemens om een bedrijf op te richten met betrekking tot opslag voor derden en handel in vrachtwagens aan de Koksedijk 10. In de woning aan de Koksedijk 10 is initiatiefnemer voornemens om een schoonheidssalon te starten als beroep aan huis. De 2^e bedrijfswoning (Koksedijk 6) zal in de beoogde situatie worden bewoond door de broer van initiatiefnemer en wordt losgekoppeld van het bedrijf aan de Koksedijk 10. Hij is voornemens in een bijgebouw van circa 300m² een beroep aan huis, als personal trainer uit te oefenen. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren zal een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen.

1.2. Geldend planologisch regime

Het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5-07-2018, is van toepassing op de planlocatie. De volgende bestemming en aanduidingen zijn van toepassing op de planlocatie.

- Enkelbestemming: 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'
- Functieaanduiding: 'intensieve veehouderij'
- Maatvoering: 'maximum aantal wooneenheden: 2'
- Figuur: 'relatie'
- Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – waterloop'



Afbeelding 1: Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl

Met de beoogde ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf beëindigd. Er wordt een bedrijf met betrekking tot opslag van derden, handel in vrachtwagens als beperkte nevenactiviteit en een schoonheidssalon als beroep aan huis opgericht aan de Koksedijk 10. Daarnaast wordt de woning aan de Koksedijk 6 losgekoppeld van het bestemmingsvlak. Er zal hier een woonbestemming met een beroep aan huis als personal trainer worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkelingen zijn niet rechtevreeks toegestaan volgens het bestemmingsplan. Wel zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan

voor de beoogde ontwikkeling onder artikel 4.8.3 'Wijzigen naar Wonen bij bedrijfsbeëindigingen' en artikel 4.8.5 'Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf'. Later in onderhavige toelichting zal getoetst worden aan de bijbehorende voorwaarden en zal blijken dat niet volledig kan worden voldaan aan deze voorwaarden. Voor onderhavige ontwikkeling wordt daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

1.3. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt deze opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

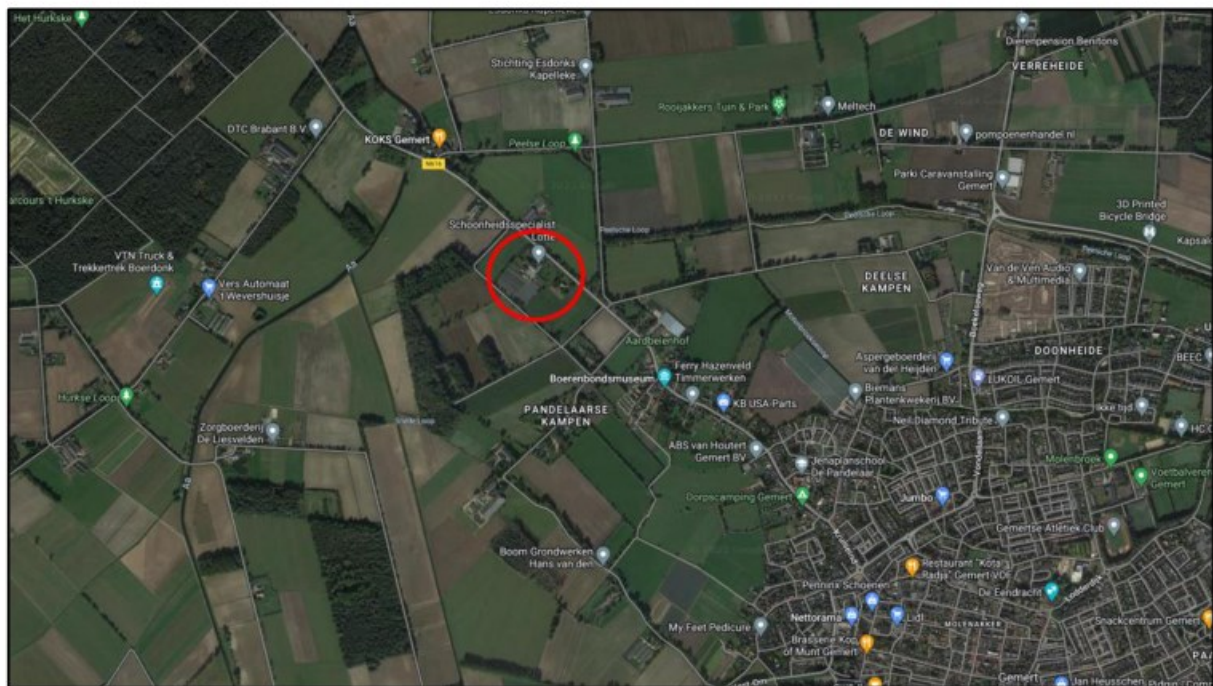
De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

De projectlocatie is gelegen aan de Koksedijk 6 en 10 te Gemert. Initiatiefnemer exploiteerde hier een nertsenhoudersrij waar 5.100 fokteven werden gehouden. Op de projectlocatie zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig. Direct achter de meest westelijke woning zijn enkele bedrijfsgebouwen gelegen die in gebruik zijn geweest voor het agrarische bedrijf. Achter deze bedrijfsgebouwen zijn de nertsensheds (circa 12.500m²) gelegen. De projectlocatie ligt op circa 1 kilometer ten noordwesten van de kern van Gemert aan de N616, zie onderstaande afbeeldingen. Verder wordt de locatie aan de Koksedijk 6 en 10 voornamelijk omringd door landbouwgronden.



Afbeelding 2: Ligging projectlocatie



Afbeelding 3: Luchtfoto planlocatie

2.2. Beoogde situatie

In onderhavige paragraaf wordt de beoogde situatie beschreven. Voor zowel de woning aan de Koksedijk 10 als de woning aan de Koksedijk 6 wordt beschreven wat er wijzigt ten opzichte van de vergunde situatie.

2.2.1. Koksedijk 10

Zoals eerder benoemd heeft initiatiefnemer de nertsenhouderij op de planlocatie moeten beëindigen. Initiatiefnemer is voornemens om de volgende bedrijvigheden te starten aan de Koksedijk 10:

- Een bedrijf voor opslag van derden (hoofdactiviteit)
- Handel in vrachtwagens (nevenactiviteit)
- Een schoonheidssalon (beroep aan huis)

Vanwege de verschillende soorten bedrijvigheid zal er in de beoogde situatie aan de Koksedijk 10 een bedrijfsbestemming worden gerealiseerd. Het bedrijf heeft als hoofdtak het verhuren van opslagruimte aan derden. Het bedrijf heeft als neventak een kleinschalige handel in vrachtwagens (voornamelijk showtrucks) en als aparte activiteit vanuit de woning een schoonheidssalon. De vrachtwagens zullen enkel worden opgeslagen op de planlocatie. Er zullen geen onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan de vrachtwagens worden uitgevoerd binnen de planlocatie. Het betreft enkel de opslag en doorverkoop van vrachtwagens als nevenactiviteit. De opslag en stalling van vrachtwagens vindt uitsluitend inpandig plaats, binnen de te handhaven en de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen. De verhuur van opslagruimte is de hoofdtak van het bedrijf.

Aan de Koksedijk 10 wordt dus een bedrijfsbestemming gerealiseerd. Op de planlocatie zal achter de bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw (circa 850m²) worden gerealiseerd voor het bedrijf m.b.t. opslag van derden en handel in vrachtwagens. De bestaande bedrijfsbebouwing zal voor een deel gesloopt

worden. De bestaande loods direct achter de woning (580m²) zal behouden blijven. Alle nertsensheds zullen worden gesloopt met de beoogde ontwikkeling.

In de beoogde situatie wordt er een bedrijfsbestemming gerealiseerd. Het is belangrijk dat er ook een volwaardig bedrijf kan worden geëxploiteerd op deze bedrijfsbestemming. Bij nieuwbouw bij een bedrijfsbestemming geldt een maximale oppervlakte van bedrijfsbebouwing van 600m². Het is niet mogelijk om met 600m² aan bedrijfsbebouwing een rendabele en volwaardige bedrijfsvoering te exploiteren. Voor enkel de neventakken zou dit nauwelijks voldoende ruimte zijn. Indien er geen bedrijf kan worden geëxploiteerd op de planlocatie, zou dit in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het is daarom noodzakelijk om voldoende bedrijfsbebouwing (zijnde 1.430m²) in gebruik te hebben. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een sloop van circa 1.050m² aan bedrijfsbebouwing en circa 13.450m² aan nertsensheds. Er wordt in totaal dus 14.500m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt van de in totaal aanwezige 15.080m². Dit betreft een sloop van circa 96% van de bedrijfsbebouwing. Er wordt daarbij wel nog 850m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd. In totaal blijft er dus maar (van 15.080m² naar 1.430m²) circa 9% van de bedrijfsbebouwing bestaan. Hoewel er niet wordt voldaan aan de grenswaarden van 600m² die is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, is het wel aanvaardbaar om het beoogde areaal aan bedrijfsbebouwing te realiseren.

Het huidige bestemmingsvlak is groter dan 1 hectare (circa 3,6 hectare). Het bestemmingsvlak zal verkleind worden tot 6.460m². Voor de beoogde bedrijfsvoering met betrekking tot de opslag van derden en de handel in vrachtwagens is een groter areaal aan bedrijfsbebouwing nodig. De bedrijfsbebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Echter dient ook de inrit en voortuin binnen de bedrijfsbestemming te worden gerealiseerd zodat de planlocatie ontsloten kan worden. De planlocatie ligt relatief ver van de weg waardoor eerder genoemden ook veel oppervlakte beslaan. Er wordt niet meer dan 5.000m² functioneel voor het bedrijf gebruikt. Het is van belang dat de bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd binnen de bedrijfsbestemming. Indien dit niet gebeurt, zal de beoogde situatie in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het is van belang dat de beoogde bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd, zodat er een rendabele bedrijfsvoering geëxploiteerd kan worden. Zonder rendabele bedrijfsvoering zal de beoogde situatie ook in strijd zijn met het bestemmingsplan. Om deze reden wordt de grenswaarde uit de wijzigingsbevoegdheid van 5.000m² niet gehaald.

2.2.2. Koksedijk 6

Het bestemmingsvlak aan de Koksedijk 6 zal worden losgekoppeld van het bestemmingsvlak aan de Koksedijk 10. Ook zal de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. De broer van initiatiefnemer zal gaan wonen in de woning aan de Koksedijk 6. Hij heeft een bedrijf als personal trainer. Hij wenst dit bedrijf te kunnen voortzetten op de locatie aan de Koksedijk 6. Om deze reden is initiatiefnemer voornemens om een bijgebouw van 300m² te plaatsen. In dit gebouw zullen sportapparaten worden opgeslagen. Het gebouw zal niet gebruikt worden als trainingsruimte. Klanten zullen wel naar de planlocatie kunnen komen om te overleggen over bijvoorbeeld trainingsschema's en oefeningen. Hier zal het bijgebouw onder andere voor worden gebruikt.

Bij de schoonheidssalon en het bedrijf als personal trainer blijft de hoofdfunctie van de woningen de woonfunctie. De werkzaamheden in de woningen zijn aan te merken als beroepen aan huis. De planlocatie zal landschappelijk worden ingepast. De beoogde situatie is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4: Beoogde situatie

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1. *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd voor de planlocatie en de directe omgeving. Doordat er planologisch wordt geregeld dat er geen nertsen meer gehouden mogen worden, leidt de beoogde ontwikkeling ook tot een verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie wordt er een extra positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2. *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste

stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'groenblauwe mantel', 'landelijk gebied' en 'stalderingsgebied'.



Afbeelding 5: Uitsnede kaartviewer Iov

Voor het realiseren van nieuwe functies in de groenblauwe mantel zijn regels opgenomen in artikel 3.32. In onderhavige toelichting wordt getoetst aan dit artikel. Ook dient getoetst te worden aan de regels voor het wonen in landelijk gebied (artikel 3.68) en de regels voor het realiseren van een niet agrarisch bedrijf in landelijk gebied (3.73).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling wordt volledig uitgevoerd binnen het bestaande bouwperceel. Het bestemmingsvlak zal zelfs worden verkleind tot 6.460m². Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt met de beoogde ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is hier niet van toepassing.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

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

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de uitbreiding van het bedrijf te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast realiseert de beoogde ontwikkeling planologisch dat er geen intensieve veehouderij meer kan worden geëxploiteerd binnen de planlocatie. Dit zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Gemert-Bakel is de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' van toepassing. De beoogde ontwikkeling is niet benoemd als

een categorie 1 ontwikkeling. Om deze reden is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Dit houdt in dat er een landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd welke minimaal 20% van het bestemmingsvlak voorziet van een landschappelijke inpassing. Ook dient er een aanvullende berekening te worden gerealiseerd in het kader van de kwaliteitsverbetering. Onderstaand is berekend dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een toename van de waarden van de gronden. Er is namelijk een waardedaling van (€900.100 – €776.898 =) €123.203. Een extra investering is daarom niet noodzakelijk. Daarnaast leidt de aanzienlijke afname in oppervlakte bebouwing ook tot een waardedaling van de gronden.

Tabel 1: Berekening kwaliteitsverbetering

Bestemming	Waarde/m ²	Oppervlakte (m ²)	Totale waarde
<u>Huidige situatie</u>			
Agrarisch – Agrarisch bedrijf	€25	36.004	€ 900.100
Totaal			€ 900.100
<u>Beoogde situatie</u>			
Agrarisch	€5	25.613	€ 128.065
Bedrijf	€62,50	6.460	€ 403.750
Wonen (tot 1.000m ²)	€100	1.000	€ 100.000
Wonen (boven 1.000m ²)	€70	2.931	€ 205.170
Totaal			€ 836.985

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. *strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;*

De beoogde ontwikkeling leidt tot een forse afname in bebouwing. Doordat het water dat in de huidige situatie op het verharde oppervlak viel, in de beoogde situatie kan infiltreren in de gronden waar het water op valt, brengt dit een afname in pieklozing met zich mee. Dit heeft een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie. Ook de landschappelijke kenmerken worden versterkt met de beoogde ontwikkeling. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing zullen namelijk de landschappelijke waarden worden versterkt, vastgelegd en in stand worden gehouden.

- b. *stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*

De regels uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Op deze manier worden de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden beschermd.

- c. *borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Met de beoogde ontwikkeling worden de regels van het moederplan (die van toepassing zijn) overgenomen. Ook wordt er een landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te worden en daarnaast ook duurzaam in stand gehouden dient te worden. Op deze manier wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ecologische en landschappelijke waarden.

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

In het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel is de projectlocatie gelegen in de aanduiding 'Het kampenlandschap met oude akkers'. Het kampenlandschap betreft van dekzandrug. Een langgerekte dekzandrug met noordwestzuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Kenmerkende landschapselementen betreffen houtwallen- en singels die een aaneengesloten geheel vormen waartussen de erven gelegen waren. Hierdoor kenmerkt het kampenlandschap zich van oudsher door een groen en kleinschalig karakter.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd. Het landschappelijke inpassingsplan sluit aan bij het kleinschalige en groene karakter in de omgeving. Door beplanting rondom de planlocatie te realiseren wordt de kleinschaligheid benadrukt. Middels de regels wordt geborgd dat het beoogde landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt aan de Koksedijk 6 een woonbestemming gerealiseerd in landelijk gebied. Om deze reden wordt er getoetst aan artikel 3.68.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
De woning aan de Koksedijk 6 is bestaand.
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*
Bij de woning is een bijbehorend bouwwerk aanwezig. Dit zal niet bewoond gaan worden.

Lid 2: Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;*
De beoogde functie is niet in strijd met de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 3.6.7 van de Iov. Toetsing aan artikel 3.68 en 3.73 vindt plaats in onderhavige paragraaf en toetsing aan de overige artikelen binnen paragraaf 3.6.7 van de Iov is niet van toepassing voor onderhavige ontwikkeling.
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.*
Er wordt een gebouw van circa 300m² gerealiseerd. Met het bestemmingsplan wordt ook circa 14.500m² gesloopt.

Hoewel wordt voldaan aan artikel 3.68 wordt volledigheidshalve ook nog getoetst aan artikel 3.69 onder d.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
Zowel in de huidige als de beoogde situatie zijn er twee wooneenheden. Er vindt geen splitsing in meerdere wooneenheden plaats.
- 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

- 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
Conform de structuurvisie is het gewenst om bedrijvigheid te realiseren in de omgeving. Dit is een sociaal-maatschappelijk middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap. Initiatiefnemer is voornemens om een bedrijf voor opslag van derden met als nevenactiviteit een bedrijf voor handel in vrachtwagens en als beroep aan huis een schoonheidssalon te realiseren aan de Koksedijk 10. Aan de Koksedijk 6 wordt een bedrijf aan huis als personal trainer gerealiseerd. Dit sluit aan ontwikkelingsrichting van het gebied zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie.
- 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
De beoogde ontwikkeling leidt tot het beëindigen van een agrarisch bedrijf. Hierdoor zullen de vervoersbewegingen dalen ten opzichte van de huidige situatie. Er hoeft geen voer meer aangeleverd te worden. Ook zullen er geen kadavers meer worden opgehaald en zullen er geen dieren hoeven worden afgevoerd naar slachterijen. Het realiseren van de beoogde activiteiten leidt echter maar tot een geringe verkeersaantrekkende werking. Er is voldoende parkeergelegenheid op de planlocatie. Er zal dus niet op gemeentelijke grond geparkeerd hoeven te worden. Ook leidt de ontwikkeling tot meer leefbaarheid in de omgeving door een zorgvuldige landschappelijke inpassing en meer bedrijvigheid.. Meer bedrijvigheid borgt de vitaliteit binnen de omgeving wat een positief effect heeft op de leefbaarheid. Ook wordt door het beëindigen van de veehouderij de milieubelasting verminderd
- 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
Er wordt circa 14.500m² aan overtollige bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt de planlocatie landschappelijk ingepast.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Met de beoogde ontwikkeling wordt de woning aan de Koksedijk 6 losgekoppeld van het bedrijf aan de Koksedijk 10. Dit betreft een splitsing van het bouwperceel. De splitsing van het bouwperceel is echter toegestaan conform de Iov (artikel 3.69 onder d). Hierin is opgenomen dat:

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

Het aantal woonfuncties neemt niet toe. Er zijn 2 woningen in de huidige situatie en 2 woningen 2 woningen in de beoogde situatie.

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het loskoppelen van de woning van de (agrarische) bedrijfsbestemming is dus in overeenstemming met de Iov.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Overtollige bebouwing wordt gesloopt met de beoogde ontwikkeling.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

1. een kantoor met baliefunctie;

2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot het realiseren tot een van bovenstaande functies.

Lid 2: Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*

Met de beoogde ontwikkeling wordt één bedrijfsactiviteit gerealiseerd met een beperkte nevenactiviteit en een beroep aan huis bij de bedrijfswoning. Echter zullen alle activiteiten maar een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben. Ten opzichte van de intensieve veehouderij die nu planologisch geëxploiteerd mag worden, zullen de vervoersbewegingen significant dalen. Vervoersbewegingen met veelal zware voertuigen m.b.t. de aan en afvoer van dieren, voer, mest, kadavers etc. zullen wegvallen door de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is de planlocatie gelegen aan een N-weg in het buitengebied. Dit maakt dat de publieksaantrekkende werking van het bedrijf passend is in de omgeving qua omvang. Naar verwachting zullen er circa 2 tot 3 bezoeken (4 tot 6 vervoersbewegingen) per dag van en naar de projectlocatie komen m.b.t. de bedrijfsactiviteit, nevenactiviteit en het beroep aan huis.

- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*

In de regels van het bestemmingsplan is specifiek benoemd welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan. Dit betreffen de bedrijvigheid met betrekking tot opslag van derden, handel in vrachtwagens als beperkte nevenactiviteit en de bedrijvigheid als personal trainer en de schoonheidssalon als beroepen aan huis.

- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*

Opslag en stalling zal plaatsvinden in gebouwen. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat buitenopslag onder strijdig gebruik valt. Ook vrachtwagens zullen inpandig worden gestald.

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

De ontwikkeling zal verplaatsen indien de locatie niet langer passend is binnen de toegestane omvang op de huidige locatie. Het bestemmingsvlak is flink verkleind en er zijn maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding geplaatst voor de maximale oppervlakte bebouwing. Hierdoor wordt geborgd in dat het bedrijf niet onbeperkt kan uitbreiden. Indien het bedrijf toch wil groeien, zal het bedrijf moeten verplaatsen naar een geschikte locatie.

Lid 3: Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*

De bedrijvigheid is kleinschalig. Er zullen enkele vrachtwagens per week van en naar de planlocatie rijden. Ook zullen voor de schoonheidssalon en het bedrijf als personal trainer maar enkele vervoersbewegingen per week plaatsvinden. De beoogde bedrijfsvoering is om deze reden niet doelmatig om op een bedrijventerrein te vestigen.

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*

Er wordt geen detailhandelsvoorziening gerealiseerd met de beoogde ontwikkeling.

- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Er worden geen voorzieningen ten dienste van vrije tijd en zorg gerealiseerd.

3.1.3. 2^e bedrijfswoning niet langer benodigd

Met de beoogde ontwikkeling wordt een nertsenhoudery beëindigd en wordt er een bedrijf met betrekking tot opslag van derden opgericht met een nevenactiviteit in de vorm van handel in

vrachtwagens. In de beoogde situatie wordt voor dit bedrijf een bedrijfsbestemming gerealiseerd. Daarbij wordt de woning aan de Koksedijk 6 voorzien van een losstaande woonbestemming. In de beoogde situatie zijn er dus geen 2 bedrijfswoningen meer. In de huidige situatie waren 2 bedrijfswoningen noodzakelijk in verband met de hoeveelheid werk op de nertsenhoudery en de continue werking van het bedrijf. In de beoogde situatie is er sprake van opslag van derden en een nevenactiviteit in de vorm van handel in vrachtwagens. Het bedrijf is niet constant in werking en de hoeveelheid werkzaamheden die plaatsvinden zal aanzienlijk verminderen. De noodzakelijkheid van een 2^e bedrijfswoning vervalt om deze reden. In de beoogde situatie is er daarom maar één bedrijfswoning binnen de bedrijfsbestemming.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan.

3.2. Gemeentelijk beleid

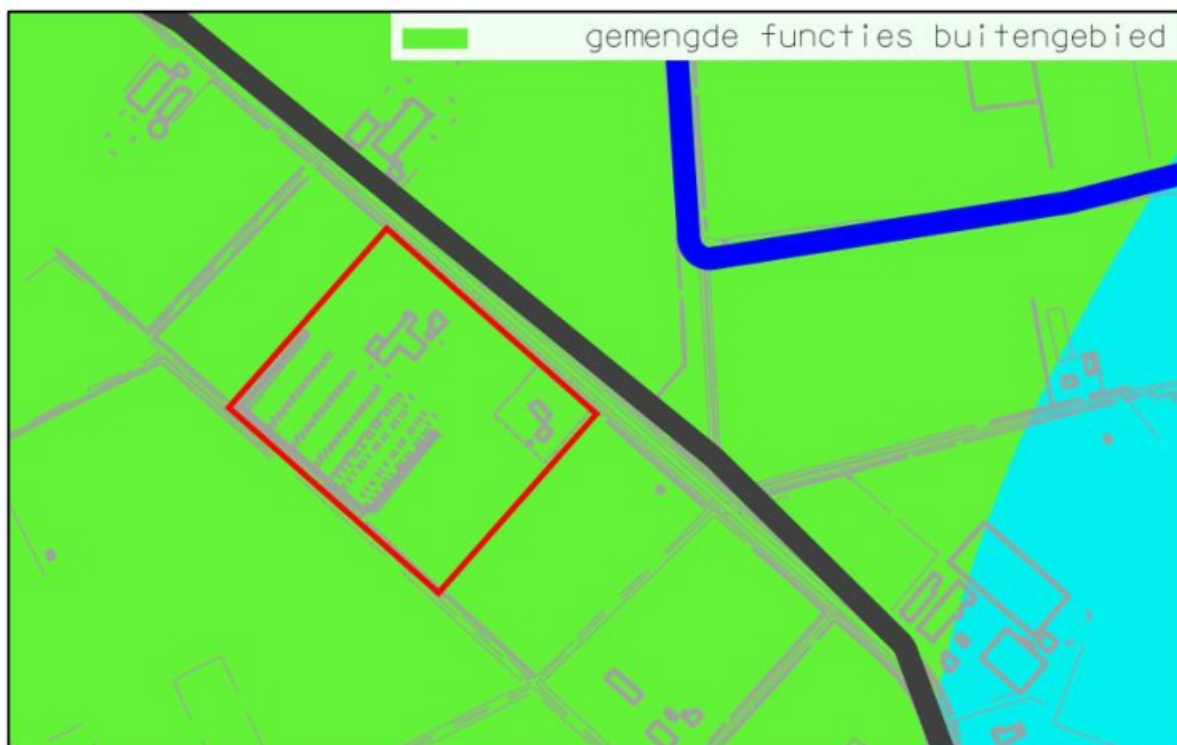
Het gemeentelijk beleid staat omschreven in de 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020' en het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' inclusief navolgende reparatieplannen. Onderstaand wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1. Structuurvisie

De structuurvisie 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020' van de gemeente Gemert-Bakel is van toepassing op de projectlocatie. Volgens de structuurvisiekaart is de aanduiding 'gemengde functies buitengebied' van toepassing op de planlocatie, zie Afbeelding 6.

Conform de structuurvisie wordt aan kleinschalige ondernemingen de ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijf met betrekking tot opslag van derden opgericht met een beperkte nevenactiviteit in de vorm van handel in vrachtwagens. Ook worden er beroepen aan huis in de vorm van een schoonheidssalon en een bedrijf als personal trainer opgericht in een gemengd gebied. De beoogde locatie voor de bedrijvigheden is gelegen bij de woonplek van initiatiefnemer en de broer van initiatiefnemer. De beoogde locatie van de bedrijvigheden sluit daarom aan de 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020'.

Verder wordt er in de structuurvisie over wonen gezegd dat nieuwbouw aanvullend dient te zijn op de bestaande voorraad. Ook wordt bij bewoners voorgesorteerd op, in de eerste plaats, eigen inwoners van de gemeente. Met de beoogde ontwikkeling blijft de bestaande woningvoorraad behouden en blijven de eigen inwoners van de gemeente woonachtig binnen de gemeente.

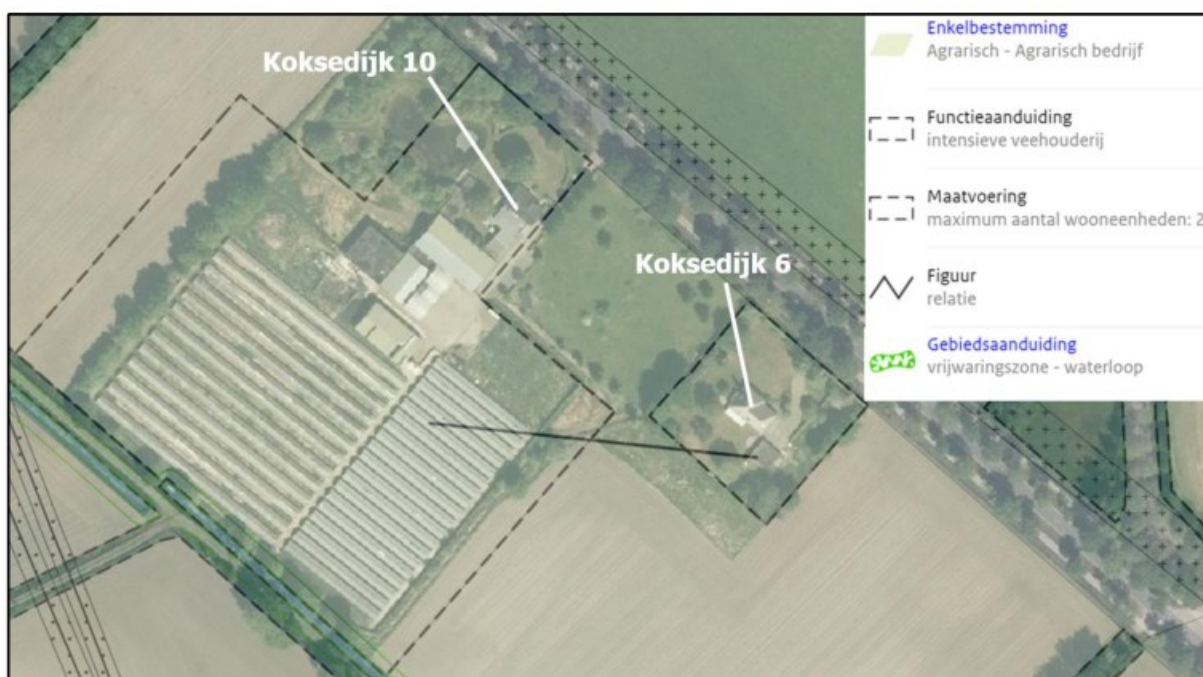


Afbeelding 6: Uitsnede illustratie structuurvisie (planlocatie aangegeven met rode omkadering)

3.2.2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is van toepassing op de projectlocatie. De volgende bestemming en aanduidingen zijn van toepassing op de planlocatie.

- Enkelbestemming: 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'
- Functieaanduiding: 'intensieve veehouderij'
- Maatvoering: 'maximum aantal wooneenheden: 2'
- Figuur: 'relatie'
- Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – waterloop'



Afbeelding 7: Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl

Met de beoogde ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf beëindigd. Er wordt een bedrijf met betrekking tot opslag van derden opgericht met een beperkte nevenactiviteit in de vorm van handel in vrachtwagens. Ook worden er beroepen aan huis in de vorm van een schoonheidssalon en een bedrijf als personal trainer opgericht. Daarnaast wordt de woning aan de Koksedijk 6 losgekoppeld van het bestemmingsvlak. De beoogde ontwikkelingen zijn niet rechtsreeks toegestaan volgens het bestemmingsplan. Wel zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling onder artikel 4.8.3 'Wijzigen naar Wonen bij bedrijfsbeëindigingen' en artikel 4.8.5 'Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf'. Onder artikel 17.5.2 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het in werking hebben van een aan huis verbonden beroep en in artikel 32.10 voor een aan huis verbonden beroep bij een bedrijfswoning. Onderstaand wordt getoetst aan de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.

4.8.3 Wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging (Enkel m.b.t. Koksedijk 6)

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

- a. *het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bedrijfsbestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming 'Wonen' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;*
Vanwege het verbod op het houden van nertsen is initiatiefnemer genoodzaakt om te stoppen met de nertsenhoudery. De woning aan de Koksedijk 6 is een bestaande woning. Er wordt enkel een beroep aan huis in de vorm van een personal trainer uitgevoerd op deze locatie. De hoofdfunctie van deze locatie betreft wonen. Het handhaven van de bedrijfsbestemming is daarom niet aannemelijk.
- b. *er reeds een bestaande woning aanwezig is;*
De woning aan de Koksedijk 6 is bestaand.
- c. *agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;*
Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft de melkveehouderij aan de Koksedijk 11. In het kader van het aspect geur dient er buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter te liggen tussen een emissiepunt van een melkveehouderij en een geurgevoelig object. De rand van het bestemmingsvlak van de melkveehouderij is gelegen op 195 meter van de woning aan de Koksedijk 6 (en 85 meter van de woning aan de Koksedijk 10). Dit houdt in dat de woning binnen het plangebied de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij niet beperkt.
- d. *bij monumentale boerderijen en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' dient het karakter te worden gerespecteerd;*
Er is geen sprake van monumentale boerderijen of beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand'.
- e. *op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;*
Op de planlocatie is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Hier wordt dieper op ingegaan in paragraaf 4.14 'verkeer en parkeren'.
- f. *overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoering aanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;*
Er is geen overtollige bebouwing aanwezig aan de Koksedijk 6. Bij de Koksedijk 6 zal een bijgebouw van 300m² worden gerealiseerd voor de beoogde bedrijfsvoering. Dit betreft 200m² meer dan de maximum oppervlakte voor een bedrijf aan huis van 100m². Echter is deze oppervlakte bebouwing noodzakelijk voor het beroep aan huis. Hier zullen fitnessapparaten

worden opgeslagen en kunnen mensen terecht voor het opstellen van trainingsschema's en advies van een personal trainer. Er is een maatvoeringsaanduiding opgenomen op de verbeelding voor de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

- g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;*
Conform de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de gemeente Gemert-Bakel is de beoogde ontwikkeling aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. Dit houdt in dat er een landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd. Deze landschappelijke inpassing dient minimaal 20% van het bestemmingsvlak te voorzien van groenstructuren. Ook dient er een aanvullende berekening te worden gerealiseerd in het kader van de kwaliteitsverbetering. In de bijlage is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd. Ook is er een kwaliteitsberekening gemaakt in het kader van artikel 3.9 van de Iov. Deze kwaliteitsberekening is terug te vinden in paragraaf 3.1.2 van onderhavige toelichting. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap.
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';*
Volgens de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder dient er op de planlocatie minimaal een goed of voldoende woon- en leefklimaat te worden geborgd in het kader van geur. Conform de beleidsregel valt een achtergrondbelasting als 'goed' aan te merken wanneer deze gelegen is tussen de 0 en de 8 ouE. Het woon- en leefklimaat is conform de beleidsregel als voldoende aan te merken wanneer deze tussen de 9 en de 11 ouE ligt. Conform de achtergrondkaart geur is het woon- en leefklimaat op de planlocatie gelegen tussen de 0 en 3 ouE, zie Afbeelding 14. Conform de beleidsregel is er dus een goed woon- en leefklimaat.
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.*
Daar waar de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in 'Wonen' zal de bestemming 'Agrarisch' worden opgenomen. Dit geldt niet ter plaatse van het bedrijf aan de Koksedijk 10. Hier zal de bestemming 'Bedrijf' worden opgenomen.

Onderstaand wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid voor omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf.

4.8.5 Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf

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

- a. er is een concreet (bouw)plan;*
Het (bouw)plan is beschreven in onderhavige toelichting. In Afbeelding 4 is de beoogde situering van de bebouwing weergegeven.
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);*
De locatie is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant.
- c. de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte;*
Eerder in deze toelichting is omschreven dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de gemeentelijke structuurvisie. Ook is eerder getoetst aan het provinciale beleid. In de gemeentelijke structuurvisie zijn geen concrete kernkwaliteiten binnen het gebied 'gemengde functies buitengebied'. Wel wordt in de structuurvisie benoemd dat de bestaande woningvoorraad behouden dient te blijven en afgestemd dient te worden op de woningbehoefte. Met de beoogde ontwikkeling blijven de bestaande woningen aanwezig. Met

betrekking tot bedrijvigheid wordt benoemd dat ruimte wordt geboden aan ondernemers. Sociaal-maatschappelijk is dit een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap. De beoogde ontwikkeling draagt hier aan bij door de oprichting van een bedrijf dat voorziet in opslag met als beperkte nevenactiviteit handel in vrachtwagens en beroepen aan huis in de vorm van een schoonheidssalon en een personal trainer. Volgens het provinciaal beleid is de planlocatie gelegen binnen het landelijk gebied en de groenblauwe mantel. Voor het landelijk gebied is reeds getoetst aan de ontwikkelingsmogelijkheden en voorwaarden die hierbij horen. De ontwikkeling is hier passend binnen. Aan de groenblauwe mantel wordt een bijdrage geleverd door het realiseren van een landschappelijk inpassingsplan. Op deze manier versterkt onderhavige ontwikkeling de kernkwaliteiten van de gebieden waar de planlocatie binnen ligt.

d. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;

Eerder is beschreven dat het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. De woning aan de Koksedijk 10 is in de beoogde situatie een woning die deel heeft uitgemaakt van een veehouderij. Er wordt voldaan aan de richtafstand in het kader van geur. Voor overige milieuhygiënische aspecten vindt toetsing plaats in hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting. Overige bedrijvigheid is gelegen op grotere afstand waardoor de planlocatie de ontwikkelingsmogelijkheden niet beperkt.

e. milieurechten dienen te worden ingetrokken;

De milieurechten zullen worden ingetrokken.

f. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;

De beoogde bedrijvigheid zal kleinschalig zijn. De bedrijfsbebouwing voor de opslag is niet van dergelijke omvang (1.430 m²) dat er grootschalige opslag van goederen voor bedrijven kan plaatsvinden. In de beoogde bedrijfsbebouwing aan de Koksedijk 10 zullen maar enkele vrachtwagens kunnen worden gestald. Ook de schoonheidssalon zal kleinschalig worden uitgevoerd.

g. er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;

In de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' valt de verhuur van opslagruimte aan derden te scharen onder de categorie 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' wat is aangemerkt als milieucategorie 2.

De beoogde handel in vrachtwagens valt het beste te scharen onder de categorie 'handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie) welke is aangemerkt als milieucategorie 3.2. Echter zal de milieubelasting in de praktijk vergelijkbaar zijn met een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2. Op het bedrijf zullen alleen enkele vrachtwagens worden gestald. Ook zullen er op de planlocatie geen reparatiewerkzaamheden worden uitgevoerd. Dit wordt in de regels vastgelegd. Hierdoor zal de geluidsuitstraling veel lager zijn dan bij een bedrijf als genoemd in de bedrijven en milieuzonering. Er zullen wekelijks maar enkele vrachtwagens van en naar de planlocatie rijden.

De schoonheidssalon valt te scharen onder de categorie 'kappers en schoonheidsinstituten' wat is aangemerkt als milieucategorie 1.

h. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;

Aan de Koksedijk 10 wordt één bedrijf opgericht voor opslag van derden met als beperkte nevenactiviteit de handel in vrachtwagens en een beroep aan huis als schoonheidssalon. Onderhavige ontwikkeling leidt tot de afsplitsing van de woning aan de Koksedijk 6. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft geen betrekking op die locatie. Aan de Koksedijk 6 wordt een beroep aan huis als personal trainer gerealiseerd.

i. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;

Er wordt geen kantoorvoorziening met baliefunctie gerealiseerd met onderhavige ontwikkeling.

- j. *de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;*

Verkoop van vrachtwagens wordt gelimiteerd tot maximaal 8. Een vrachtwagen is circa 3m x 16,5m = 49,5m². 8 vrachtwagens kunnen derhalve gestald worden op circa 49,5m² x 8m = 396m². In de regels is vastgelegd dat er maximaal 400m² voor de verkoop van vrachtwagens gebruikt mag worden.

- k. *indien er sprake is van nieuwe bebouwing, heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;*
 l. *Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;*

Omvang huidig bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'	(Maximale) omvang nieuw bestemmingsvlak 'Bedrijf'	Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing
> 1 hectare	5.000 m ²	600 m ²

In de beoogde situatie wordt er een bedrijfsbestemming gerealiseerd. Het is belangrijk dat er ook een volwaardig bedrijf kan worden geëxploiteerd op deze bedrijfsbestemming. Bij nieuwbouw bij een bedrijfsbestemming geldt een maximale oppervlakte van bedrijfsbebouwing van 600m². Het is niet mogelijk om met 600m² aan bedrijfsbebouwing een rendabele en volwaardige bedrijfsvoering te exploiteren. Voor enkel de neventakken zou dit nauwelijks voldoende ruimte zijn. Indien er geen bedrijf kan worden geëxploiteerd op de planlocatie, zou dit in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het is daarom noodzakelijk om voldoende bedrijfsbebouwing (zijnde 1.430m²) in gebruik te hebben. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een sloop van circa 1.050m² aan bedrijfsbebouwing en circa 13.450m² aan nertsensheds. Er wordt in totaal dus 14.500m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt van de in totaal aanwezige 15.080m². Dit betreft een sloop van circa 96% van de bedrijfsbebouwing. Er wordt daarbij wel nog 850m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd. In totaal blijft er dus maar (van 15.080m² naar 1.430m²) circa 9% van de bedrijfsbebouwing bestaan. Hoewel er niet wordt voldaan aan de grenswaarden van 600m² die is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, is het wel aanvaardbaar om het beoogde areaal aan bedrijfsbebouwing te realiseren. Daarnaast betreft onderhavig plan ook geen wijzigingsplan maar een bestemmingsplan. Voor de volledigheid is echter wel getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid.

Het huidige bestemmingsvlak is groter dan 1 hectare (circa 3,6 hectare). Het bestemmingsvlak zal verkleind worden tot 6.460m². Voor de beoogde bedrijfsvoering met betrekking tot de opslag van derden en de handel in vrachtwagens is een groter areaal aan bedrijfsbebouwing nodig. De bedrijfsbebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Echter dient ook de inrit en voortuin binnen de bedrijfsbestemming te worden gerealiseerd zodat de planlocatie ontsloten kan worden. De planlocatie ligt relatief ver van de weg waardoor eerder genoemde ook veel oppervlakte beslaan. Er wordt niet meer dan 5.000m² functioneel voor het bedrijf gebruikt. Het is van belang dat de bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd binnen de bedrijfsbestemming. Indien dit niet gebeurt, zal de beoogde situatie in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het is van belang dat de beoogde bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd, zodat er een rendabele bedrijfsvoering geëxploiteerd kan worden. Zonder rendabele bedrijfsvoering zal de beoogde situatie ook in strijd zijn met het bestemmingsplan. Om deze reden wordt de grenswaarde uit de wijzigingsbevoegdheid van 5.000m² niet gehaald. Daarbij wordt vermeld dat onderhavig plan geen wijzigingsplan betreft maar een bestemmingsplan. Voor de volledigheid is echter wel getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid.

- m. *bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m²;*

Het bestemmingsvlak zal worden verkleind van circa 36.000m² tot 6.460m². Dit gaat in combinatie met een aanzienlijke sloop van oppervlakte bebouwing. Dit maakt de overschrijding van de grens van 5.000m² aanvaardbaar. Zie ook bovenstaande motivatie.

- n. er dient sloop van overvloedige gebouwen plaats te vinden. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;*
De beoogde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is noodzakelijk voor de beoogde bedrijfsvoering. Initiatiefnemer zal een bedrijf gaan exploiteren waar goederen van derden inpandig worden opgeslagen. Ook zullen er af en toe vrachtwagens inpandig worden opgeslagen in de beoogde bedrijfsbebouwing. Het is noodzakelijk om voldoende ruimte te hebben om zowel vrachtwagens als de goederen van derden op te kunnen slaan. Er zal een sterke afname zijn van de oppervlakte bebouwing op het bedrijf. Er zal circa 14.500m² aan bebouwing gesloopt worden. De beoogde oppervlakte aan bebouwing is weergegeven op de verbeelding middels een maatvoeringsaanduiding.
- o. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;*
De aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' zijn niet van toepassing op de planlocatie.
- p. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;*
Eerder deze toelichting (in paragraaf 3.1.2, onder 'Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)') is hier al op ingegaan.
- q. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;*
Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op de planlocatie. In de paragraaf 'Verkeer en parkeren' in onderhavige toelichting wordt hier dieper op ingegaan.
- r. buitenopslag is niet toegestaan;*
Er zal geen sprake zijn van buitenopslag. De opslag zal in de bedrijfsbebouwing worden uitgevoerd. In de regels is benoemd dat buitenopslag onder strijdig gebruik valt. Dit geldt ook voor de stalling van vrachtwagens.
- s. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;*
Er vindt geen toename plaats van bebouwing of verharding met de beoogde ontwikkeling.
- t. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
Eerder in onderhavige toelichting is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor omliggende (agrarische) bedrijven.
Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfsbestemming opgericht. De dichtstbijzijnde woning in de beoogde situatie, is de woning aan de Koksedijk 6. Deze woning ligt op circa 103 meter van de beoogde bedrijfsbestemming. Eerder is gemotiveerd dat de beoogde bedrijfsvoering valt aan te merken als milieucategorie 1 of 2. Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand van 30 meter. Zelfs wanneer zou worden uitgegaan van milieucategorie 3.2, zou er een richtafstand van 100 meter van toepassing zijn. Aangezien de woning aan de Koksedijk op meer dan 100 meter van de beoogde bedrijfsbestemming is gelegen, wordt er dus voldaan aan de richtafstand zoals opgenomen in de Bedrijven en milieuzonering.
- u. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;*
De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een bedrijfsbestemming op een (voormalige) nertsenhoudery. Voor zover bekend zijn er geen bijzondere waarden (archeologisch, waterhuishoudkundig, cultuurhistorisch, etc.) toegekend aan de planlocatie.

Daarnaast leidt de beoogde ontwikkeling enkel tot de planologische sanering van een intensieve veehouderij waarbij ruim 14.500m² aan (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing gesloopt wordt. De beoogde ontwikkeling realiseert verder een nieuwe vorm van bedrijvigheid waarbij ook nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Met de beoogde ontwikkeling worden de waarden (indien deze al aanwezig zijn) niet aangetast.

- v. *daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;*
Daar waar de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in 'Bedrijf' zal de bestemming 'Agrarisch' worden opgenomen.
- w. *indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.*
Er is geen sprake van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'.

17.5.2 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep in de hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits:

- a. *de woonfunctie blijft de hoofdfunctie;*
Het wonen blijft in de beoogde situatie de hoofdfunctie.
- b. *het aan huis verbonden beroep valt binnen maximaal milieucategorie 2;*
Het beroep aan huis als personal trainer valt het best te categoriseren als milieucategorie 2 (zie paragraaf 4.6).
- c. *het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning/wooneenheid en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 100 m²;*
Voor het beroep aan huis als personal trainer wordt enkel een gedeelte (kleiner dan 35%) van de woning gebruikt. Er wordt voor het beroep als personal trainer wel een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van 300m² in gebruik genomen. In dit gebouw zullen sportapparaten worden opgeslagen. Het gebouw zal niet gebruikt worden als trainingsruimte. Klanten zullen wel naar de planlocatie kunnen komen om te overleggen over bijvoorbeeld trainingsschema's en oefeningen. Hier zal het bijgebouw onder andere voor worden gebruikt.
- d. *op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en/of gerealiseerd wordt;*
Op eigen terrein wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Hier wordt dieper op ingegaan in paragraaf 4.13 van onderhavige toelichting.
- e. *er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.*
De beoogde ontwikkeling realiseert geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden. Hier wordt dieper op ingegaan in paragraaf 4.13 van onderhavige toelichting.

32.10 Aan huis verbonden bedrijf bij bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten in de bedrijfswoning en/of daarbij behorende bouwwerken, mits:

- a. *de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;*
De woonfunctie zal in overwegende mate behouden blijven.

b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren. Dit betekent onder meer dat:

1. uitsluitend bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;

Een schoonheidssalon valt te categoriseren als milieucategorie 1.

2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;

De schoonheidssalon wordt kleinschalig uitgevoerd als beroep aan huis.

3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;

De kleinschalige uit te voeren schoonheidssalon als beroep aan huis is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter. De schoonheidssalon betreft geen publieksgerichte voorziening.

c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;

De bewoner van de woning aan de Koksedijk 10 is tevens degene die het beroep aan huis als schoonheidssalon uitvoert.

d. het gebruik mag geen belemmering voor omliggende functies en voor de op de locatie aanwezige bedrijfsactiviteiten opleveren;

Het beoogde gebruik levert geen belemmeringen op voor omliggende functies en aanwezige bedrijfsactiviteiten. Hier wordt dieper op ingegaan in paragraaf 4.7 van onderhavige toelichting.

e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk;

De beoogde ontwikkeling realiseert geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden. Hier wordt dieper op ingegaan in paragraaf 4.13 van onderhavige toelichting.

f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd internethandel en ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;

Er vindt geen detailhandel plaats.

g. geen showrooms zijn toegestaan;

Er is geen showroom op de planlocatie.

h. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 100 m².

Voor de schoonheidssalon wordt enkel een gedeelte (kleiner dan 35%) van de woning gebruikt. Voor de schoonheidssalon worden geen bijbehorende bouwwerken gebruikt.

Bovenstaand is getoetst aan de wijzigingsbevoegdheden onder 4.8.3 en 4.8.5 en de afwijkingsbevoegdheden 17.5.2 en 32.10 uit het bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en 'Bedrijf'. Uit bovenstaande toetsing blijkt dat niet volledig voldaan kan worden aan de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden omdat bij de Koksedijk 10 een groter bestemmingsvlak en een grotere oppervlakte aan bijgebouwen wordt gerealiseerd dan toegestaan. Ook wordt er een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd bij de Koksedijk 6 dan dat is toegestaan. Aan de overige voorwaarden kan wel voldaan worden. Echter is door de sloop van het circa 14.500m² aan bebouwing de beoogde ontwikkeling wel

aanvaardbaar in ruimtelijk opzicht. Omdat niet voldaan kan worden aan de wijzigingsbevoegdheden wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan doorlopen.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Met de beoogde ontwikkeling wordt namelijk planologisch vastgelegd dat er geen intensieve veehouderij wordt toegestaan op de planlocatie. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat een significant negatief effect op een Natura-2000 gebied kan worden uitgesloten.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Ten aanzien van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' t.b.v. een bedrijf dat opslagruimte verhuurd aan derden en handelt in vrachtwagens (waarbij in de woning, in de vorm van een beroep aan huis, een schoonheidssalon wordt gerealiseerd) zijn er geen grenswaarden opgenomen in het besluit. Dit geldt ook voor het bedrijf als personal trainer aan de Koksedijk 6. Er kan dus geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

4.2.1. Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels zijn geen aanduidingen opgenomen voor de waterhuishoudkundige functies, zie onderstaande afbeelding. Uit paragraaf 3.1.3 blijkt dat er wordt voldaan aan de instructieregels grondwaterbescherming zoals opgenomen in de Iov.



Afbeelding 8: Instructieregels gemeenten: 'grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging'

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water

- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

4.2.2. Waterschap

Waterschap Aa en Maas

is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap Aa en Maas hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerplan 2022-2027, de Keur 2015, de legger en de uitgangspunten watertoets.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

1. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek „die hoog en droog genoeg” is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen de planlocatie verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. *Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. *Water als kans*

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is „wonen aan het water” erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6. *Meervoudig ruimtegebruik*

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een planlocatie ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. *Voorkomen van vervuiling*

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook

verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn "waterschapsbelangen" met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met het slopen van ruim 14.500m² aan gebouwen. De oppervlakte verharding neemt daardoor aanzienlijk af. Hierdoor kan water dat voorheen op verhard oppervlak viel, nu infiltreren in de bodem. Dit brengt een afname in pieklozing met zich mee. De beoogde ontwikkeling heeft daarom een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie.

4.2.3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2018 het (GWTP) Gemeentelijk Watertakenplan vastgesteld. De gemeente gebruikt het GWTP om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen. Ook wordt het GWTP gebruikt als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Bij onderhavige ontwikkeling is het belangrijk om rekening te houden met dit waterbeleid.

Volgens het GWTP dient er minimaal 60mm waterberging per vierkante meter verhard oppervlak aanwezig te zijn. In de beoogde situatie is er in totaal circa 2.260m² aan verharding aanwezig. Er dient dus in totaal 135,6m³ (2.260 x 0,06) water te kunnen worden opgevangen binnen de planlocatie. In hoofdstuk 4.2.5 'beoogde waterhuishoudkundige situatie' wordt hier dieper op ingegaan.

4.2.4. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Ten zuidwesten van de planlocatie is een A-watergang gelegen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de legger oppervlaktewateren weergegeven.



In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding

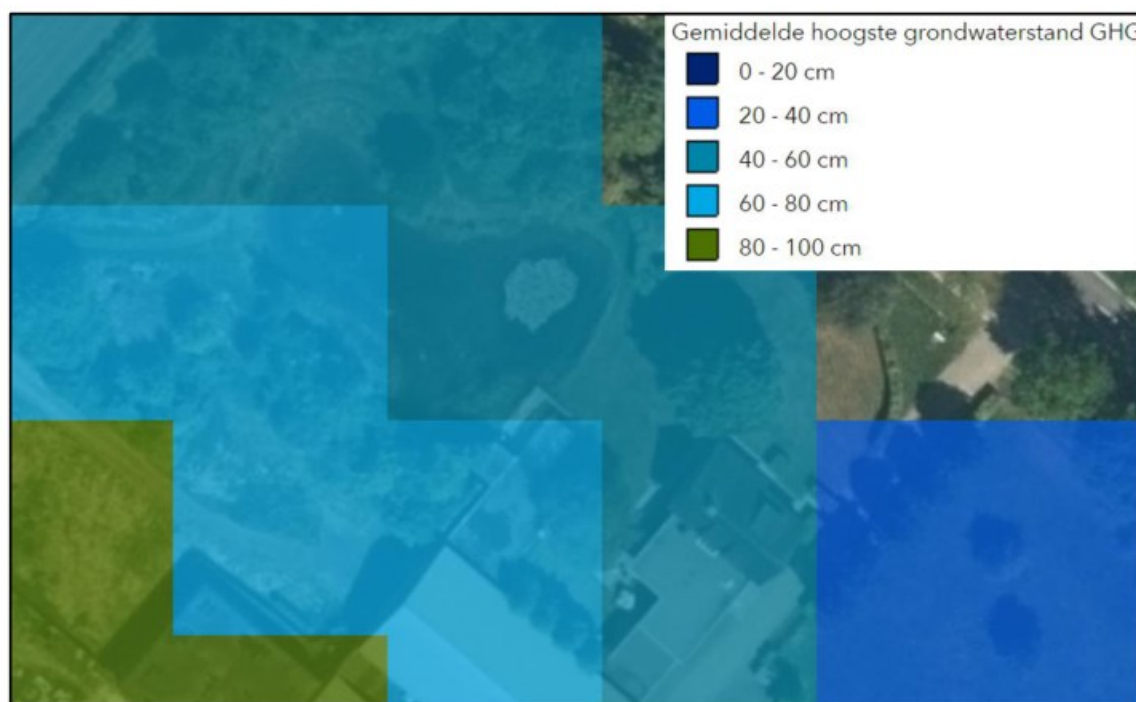
valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten, niet zijnde de A-watgang. Op de planlocatie wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op de planlocatie vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.5. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watgangen in acht worden genomen. Binnen de beschermingszones worden geen nieuwe obstakels, zijnde bebouwing dan wel landschapselementen, gerealiseerd.

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Overtollige (agrarische) bedrijfsbebouwing en erfverhardingen zullen verdwijnen. Hierdoor is er sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Echter dient op basis van het gemeentelijk beleid 60 mm water per m^2 verhard oppervlak te kunnen worden opgevangen. In totaal is er in de beoogde situatie 2.260 m^2 verharding. In totaal dient er dus $135,6 \text{ m}^3$ ($2.260 \text{ m}^2 \times 0,06$) water te kunnen worden opgevangen. Aan de noordwestelijke zijde van de planlocatie is een vijver gelegen. Deze vijver heeft een oppervlakte van 650 m^2 . De GHG ter plaatse van de vijver bedraagt 40 tot 80 centimeter. Op een oppervlakte van 650 m^2 kan de vijver dus (bij een ghg van 40 centimeter) circa 260 m^3 ($650 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}$) water vasthouden. Dit is ruim meer dan de benodigde $135,6 \text{ m}^3$. Daarbij wordt vermeld dat in de huidige situatie alle verharding van de Koksedijk 10 wordt afgevoerd op deze retentievijver en dat deze bij weten van initiatiefnemer nooit overstroomd is. Het is dus erg onwaarschijnlijk dat de retentievijver in de beoogde situatie met ruim 10.000 m^2 minder verhard oppervlak zal overstroomen. Mocht dit toch gebeuren, dan zullen de zijkanten van de retentievijver opgehoogd worden.



Afbeelding 9: Gemiddelde hoogste grondwaterstand

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

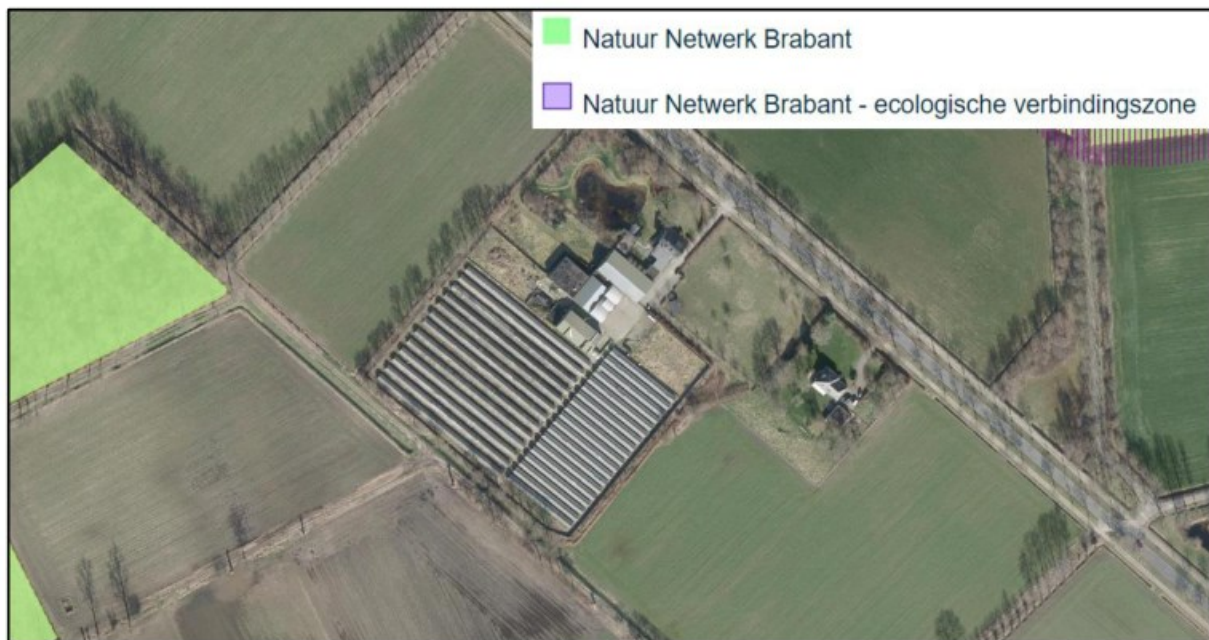
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie onderstaande afbeelding. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al geregeld in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Deurnsche Peel & Mariapeel, Strabrechtse Heide & Beuven en Leenderbosch, Groote Heide & De Plateaux. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Deurnsche Peel & Mariapeel, dat op een afstand van circa 14 kilometer ligt.

De beoogde ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht zijn van toepassing bij de ontwikkeling van veehouderijen. Met de beoogde ontwikkeling wordt de veehouderij gesaneerd waardoor de ammoniakemissie van 1.275kg NH₃ van de nertsen volledig wegvalt. Ook vallen vrijwel alle zware vervoersbewegingen weg door de sanering van de veehouderij.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

De beoogde ontwikkeling betreft de planologische sanering van een veehouderij (waar 1.275 kg NH₃ vergund was). In de beoogde situatie zullen geen dieren met een emissiefactor voor stikstof bedrijfsmatig worden gehouden op de planlocatie. Hierdoor valt uit te sluiten dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een toename in stikstofdepositie.

De bouw- en realisatiefase van onderhavige ontwikkeling kan ook leiden tot stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden. Om uit te sluiten dat er stikstofdepositie plaatsvindt om omliggende Natura-2000 gebieden is een AERIUS berekening gemaakt van de sloop- en bouwphase. Een toelichting op de invoergegevens en de rekenresultaten zijn als separate bijlage toegevoegd.

Ook voor de gebruiksfase is een AERIUS berekening gemaakt. In de beoogde situatie vinden enkel vervoersbewegingen plaats van en naar de planlocatie. Deze zijn ingevoerd in AERIUS. Voor de verdeling van de vervoersbewegingen in oostelijke en westelijke richting is aangesloten bij de bouwphase. Op basis van een schatting zullen er maximaal 2 tot 3 bezoeken (4 tot 6 vervoersbewegingen) per dag plaatsvinden m.b.t. de nieuwe bedrijfsactiviteiten (de opslag incl. nevenactiviteit en beroepen aan huis). Worstcasescenario is er vanuit gegaan dat 50% van de vervoersbewegingen valt te categoriseren als zware vervoersbewegingen. De vervoersbewegingen m.b.t. de woningen zijn al bestaand en zijn daarom niet meegenomen in de AERIUS berekening. Daarnaast leidt de beoogde ontwikkeling tot de sanering van een nertsbedrijf waardoor 1.275 kg ammoniak wegvalt. Echter is dit niet ingevoerd omdat de beoogde situatie al niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden.

Uit de rekenresultaten van de AERIUS berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. De berekeningen zijn toegevoegd als separate bijlage. Er zijn daarom geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstof uit de lucht.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering van de soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

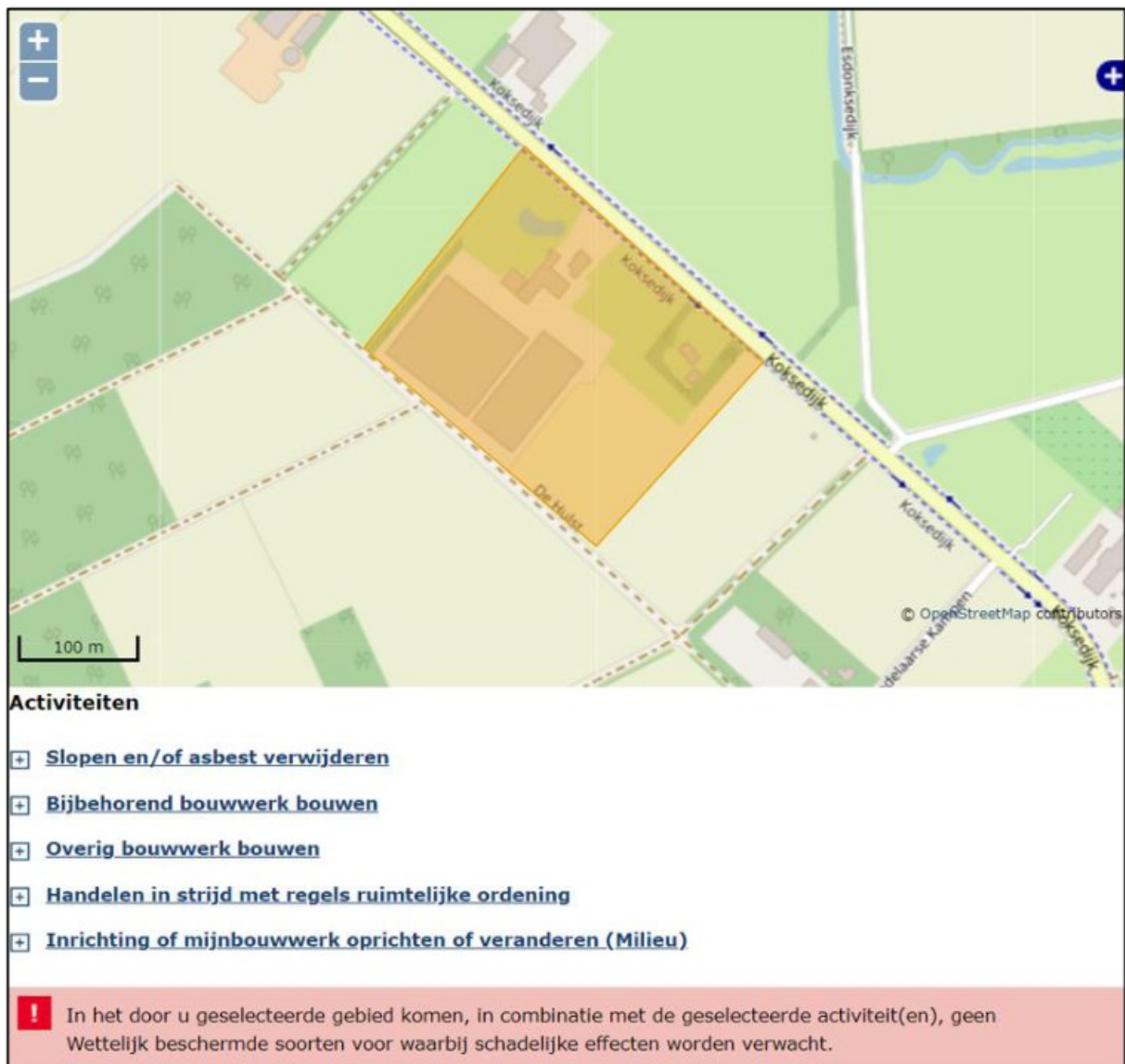
In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Koksedijk 6 en 10, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren bebouwing, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Door middel van de 'Effectenindicator soorten' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is gekeken of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormt voor de beschermde diersoorten. Voor de realisatie is er sprake van de activiteiten 'slopen en/of asbest verwijderen', 'bijbehorend bouwwerk bouwen', 'overig bouwwerk bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (milieu)'. Uit de effectenindicator volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten onwaarschijnlijk is, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 11: Effectenindicator soorten

Daarnaast is er een ecologische quickscan uitgevoerd waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot verstoring van de (al dan niet aanwezige) waarden. De ecologische quickscan is toegevoegd als separate bijlage. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is op grond van de Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie onderstaande afbeelding. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Elementen en objecten van cultuurhistorisch belang uit het Tracé Koksedijk worden niet gewijzigd of verwijderd. Er wordt enkel bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarde gesloopt. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 12: Instructieregels gemeenten: 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

4.4.2. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan is geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen op de planlocatie.

De gronden ter plaatse van de beoogde bebouwing zijn nu ook al bebouwd. Ten tijde van de bouw van deze bestaande bebouwing is de grond verstoord door bouwrijp maken en afgravingen t.b.v. fundering. Hierdoor wordt de kans op aanwezigheid van archeologische waarden zeer gering geacht. Tevens worden mogelijk aanwezige archeologische waarden in situ behouden doordat de gronden ter plaatse slechts tot funderingsdiepte worden afgegraven in de bovenste grondlaag. In de bovenste grondlaag zijn het aantreffen van archeologische waarden nihil. Daarom is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.5. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Binnen de bedrijfsvoering vinden geen bodembedreigende activiteiten plaats. Er wordt geen onderhoud uitgevoerd aan de vrachtwagens die binnen de inrichting worden opgeslagen. Echter wijzigt met de beoogde ontwikkeling de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' (en 'Bedrijf'). Hierdoor is een bodemonderzoek noodzakelijke voor onderhavige ontwikkeling. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk omdat de gronden een nieuwe functie krijgen. Uit dit verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er een nader bodemonderzoek noodzakelijk is wanneer er schadelijke stoffen gevonden worden. Indien nodig zal vervuilde grond gesaneerd moet worden.

Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor het initiatief. Een nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als separate bijlage. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.6. Landschappelijke inpassing

Op basis van de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' is de beoogde ontwikkeling een categorie 2 ontwikkeling. Dit is reeds toegelicht in paragraaf 3.1.2 Om deze reden dient er een landschappelijke inpassing van de planlocatie te worden gerealiseerd bij onderhavige ontwikkeling. In het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel is de projectlocatie gelegen in de aanduiding 'Het kampenlandschap met oude akkers'. Kenmerkende landschapselementen betreffen houtwallen- en singels die een aaneengesloten geheel vormen waartussen de erven gelegen waren. Hierdoor kenmerkt het kampenlandschap zich van oudsher door een groen en kleinschalig karakter.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd. Het landschappelijke inpassingsplan sluit aan bij het kleinschalige en groene karakter in de omgeving. Door beplanting rondom de planlocatie te realiseren wordt de kleinschaligheid benadrukt. Middels de regels wordt geborgd dat het beoogde landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden. In onderstaande afbeelding is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven



Afbeelding 13: Landschappelijk inpassingsplan

4.7. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals enkele agrarische bedrijven maar ook andere bedrijfsbestemmingen. Doordat de locatie direct naast de hoofdinfrastructuur van Gemert (de N616) ligt, is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Bedrijvigheid Koksedijk 10

De verhuur van opslagruimte aan derden valt te scharen onder de categorie 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' wat is aangemerkt als milieucategorie 2.

De beoogde handel in vrachtwagens valt het beste te scharen onder de categorie 'handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)' welke is aangemerkt als milieucategorie 3.2. Echter zal de milieubelasting in de praktijk vergelijkbaar zijn met een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2. Op het bedrijf zullen alleen enkele vrachtwagens worden gestald. Ook zullen er op de planlocatie geen reparatiewerkzaamheden worden uitgevoerd. Er is om deze reden een lagere geluidsbelasting dan bij een bedrijf waar de bedrijven en milieuzonering vanuit gaat. Er zullen wekelijks maar enkele vrachtwagens van en naar de planlocatie rijden.

De schoonheidssalon valt te scharen onder de categorie 'kappers en schoonheidsinstituten' wat is aangemerkt als milieucategorie 1.

Bovenstaand is beschreven dat de beoogde bedrijvigheid maximaal in milieucategorie 2 valt te scharen. In gemengd gebied is de richtafstand voor een bedrijf in milieucategorie 2 maximaal 10 meter. De dichtstbijzijnde woning van derden in de beoogde situatie is de woning aan de Koksedijk 6. Deze woning bevindt zich op een afstand van ca. 80 meter van de bedrijfsbestemming het perceel aan de Koksedijk 10. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de bedrijven en milieuzonering.

Bedrijvigheid Koksedijk 6

Aan de Koksedijk 6 zal een bedrijf als personal trainer worden geëxploiteerd. Dergelijk bedrijf sluit het beste aan bij de categorie 'fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden'. Voor dergelijk bedrijf is de richtafstand 10 meter in gemengd gebied (milieucategorie 2). De dichtstbijzijnde woning ten opzichte van de woning aan de Koksedijk 6 betreft de woning aan de Koksedijk 10. Deze woning ligt op een afstand van circa 80 meter er wordt dus voldaan aan richtafstand.

Omgekeerde werking

Wat betreft omliggende bedrijvigheid betreft de dichtstbijzijnde bedrijvigheid de melkveehouderij aan de Koksedijk 11, wat behoort tot milieucategorie 3.2. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 50 meter. Het bedrijf ligt op circa 85 meter van de dichtstbijzijnde woning (Koksedijk 10) binnen de planlocatie. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

4.8. Geur

4.8.1. Individuele hinder

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels betreffende geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gemeente Gemert-Bakel heeft een verordening vastgesteld om af te wijken van deze wettelijke normen.

Voor rundveehouderijen zoals opgenomen binnen de planlocatie zijn geen emissiefactoren voor geur vastgesteld. Conform artikel 4.1 van de wet gelden voor deze bedrijven vaste afstanden tussen het dierverblijf en geurgevoelige objecten. De afstand dient minimaal 100 meter tot objecten binnen de kom en 50 meter naar objecten buiten de kom te bedragen. Daarnaast dient op grond van artikel 5.1 binnen de bebouwde kom de afstand ten minste 50 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 25 meter. De

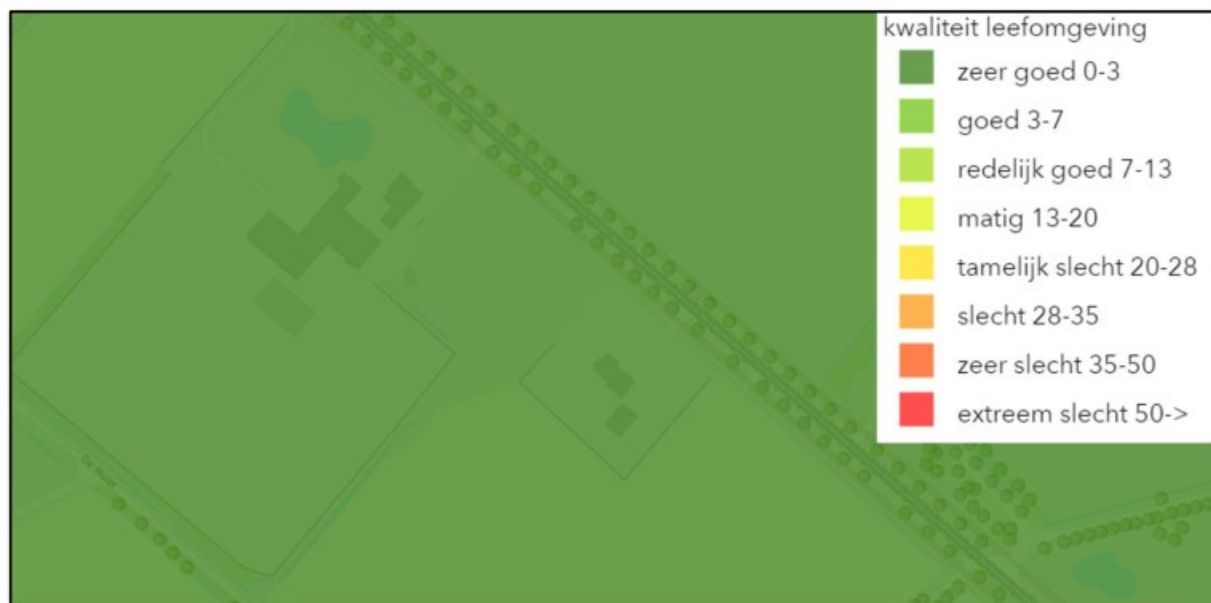
gemeente Gemert-Bakel heeft een geurverordening vastgesteld. In deze geurverordening wordt niet afgeweken van de voorgenoemde afstanden.

De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de rundveehouderij aan de Koksedijk 11. De planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Het dichtstbijzijnde emissiepunt (en tevens gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf) ligt op circa 140 meter van de dichtstbijzijnde woning (Koksedijk 10) binnen de planlocatie. De woning aan de Koksedijk 6 ligt op een grotere afstand. Binnen 50 meter van de beoogde bestemmingsvlakken zijn geen veehouderijen gelegen. Hiermee wordt voor de bouw van een bouwwerk binnen het bouwvlak altijd voldaan aan de vaste afstanden gesteld in de Wgv. In de omgeving van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen waar dieren worden gehouden met een geuremissiefactor.

4.8.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Koksedijk 11. Eerder is al beschreven dat wordt voldaan aan de richtafstanden voor deze veehouderij. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Coxsebaan 18 op een afstand van 1,1 kilometer. Dit betreft een pluimveehouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 100 meter in gemengd gebied. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de planlocatie nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de Achtergrondkaart geur, zie onderstaande afbeelding. Hieruit blijkt de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed, (0 – 3 Oue) bedraagt



Afbeelding 14: Achtergrondkaart geur

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.9.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Er is dus geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Het initiatief betreft het creëren van een bedrijfsbestemming en een woonbestemming. De woningen binnen de planlocatie zijn bestaand. De ontwikkeling behoort derhalve niet tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Aangezien er binnen het plangebied slechts twee woningen aanwezig zijn, zou dus ruimschoots worden voldaan aan de NIBM-grens.

Echter zullen er in de beoogde situatie ook vervoersbewegingen m.b.t. de bedrijfsvoering plaatsvinden. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Voor de beoogde bedrijfsfuncties dient bepaald te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Onderstaand wordt de verkeersaantrekkende werking van de beoogde bedrijfsactiviteiten schematisch weergegeven. Bij de bepaling van de verkeersaantrekkende werking is aangesloten bij de CROW-toekomstbestendig parkeren.

Tabel 2: Vervoersbewegingen beoogd*

Activiteit	In CROW aangesloten bij	Verkeersgeneratie per weekdag per 100m ² bvo	Opp.	Verkeersgeneratie per weekdag
Opslag voor derden & Handel in vrachtwagens**	Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	5,7	1.430m ²	86 bewegingen
Schoonheidssalon	Wellnesscentrum	11,4	100m ²	12 bewegingen
Personal trainer	Sportzaal	17,8	100m ²	18 bewegingen
Totaal				116 bewegingen

* Voor de vervoersbewegingen is aangesloten bij de CROW-toekomstbestendig parkeren. De getallen die hierin zijn opgenomen zijn niet representatief voor de vervoersbewegingen die in de praktijk zullen plaatsvinden per weekdag. Op basis van een schatting zullen er maximaal 2 tot 3 bezoeken (4 tot 6 vervoersbewegingen per weekdag) plaatsvinden. Echter wordt de NIBM-tool aangesloten bij de getallen zoals opgenomen in de CROW-toekomstbestendig parkeren.

** Omdat de opslag voor derden en handel in vrachtwagens in dezelfde gebouwen plaatsvindt en de verkeersgeneratie per m² bedrijfsvloeroppervlakte wordt bepaald, zijn beide activiteiten samengevoegd.

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie nog NIBM is. Worstcasescenario is ervan uitgegaan dat 50% van de verkeersbewegingen vrachtverkeer betreft. Bovendien vinden er in de bestaande situatie ook al verkeersbewegingen van en naar de inrichting plaats.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022	
Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	116
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,69
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 15: NIBM-tool

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

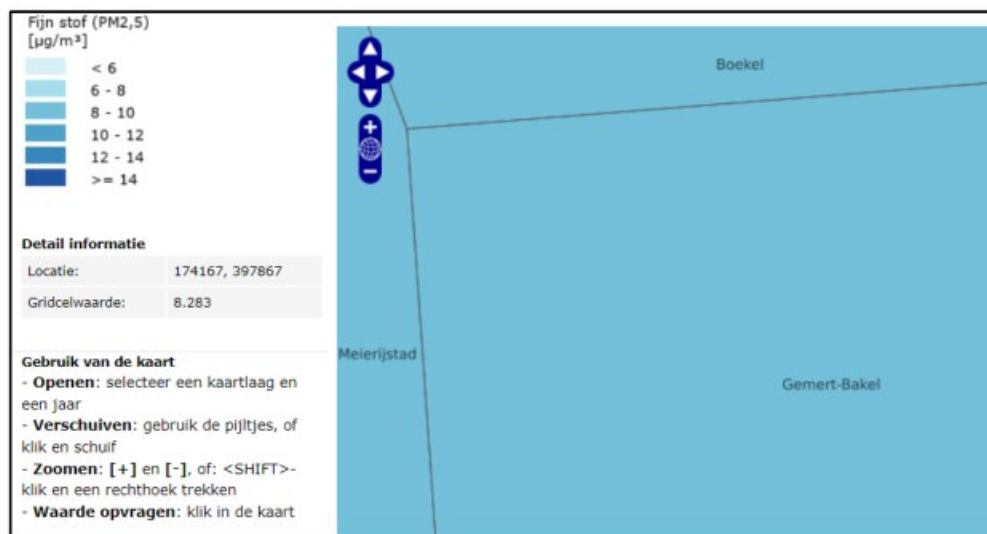
4.9.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

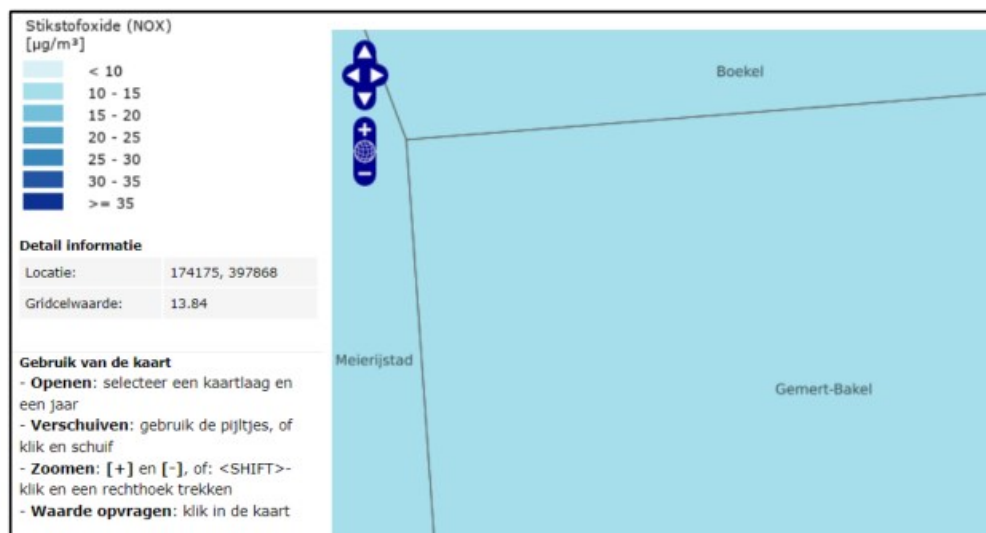
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $14,92 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor $PM_{2,5}$ $8,28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO_x $13,84 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 16: Uitsnede gcn-kaart PM_{10}



Afbeelding 17: Uitsnede gcn-kaart $PM_{2,5}$



Afbeelding 18: Uitsnede gcm-kaart NO_x

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De planlocatie ligt wel binnen het geluidszone van de Koksedijk.

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. De (vrijkomende) bedrijfswoningen betreft een bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinvloed van industrieterreinen in de omgeving of omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen de planlocatie.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.11. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.11.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en

die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. Ten zuidwesten van de planlocatie ligt een gasleiding en een brandstofleiding. De gevoelige objecten binnen de planlocatie liggen buiten de grootste EV-zones en brandaandachtsgebieden. Daarnaast blijven de woningen bestaand en wijzigen deze niet.

De ontwikkeling voorziet niet in het realiseren van een nieuw kwetsbaar object of het verplaatsen van een kwetsbaar object waardoor nadere toetsing niet van toepassing is.

4.12. Technische infrastructuur

Ten zuidwesten de planlocatie liggen planologisch relevante buisleidingen (gasleiding en brandstofleiding). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.13. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De beoogde ontwikkeling leidt tot de sanering van een veehouderij waar veel verschillende vervoersbewegingen plaatsvonden. Dit betreffen onder andere het leveren van voer, ophalen van mest, afleveren van dieren, ophalen van dieren, ophalen van kadavers, bedrijfsbezoeken van veeartsen en adviseurs en het leveren van overige materialen (strooisel, gereedschappen, ijzer etc.). Geschat wordt dat er dagelijks gemiddeld 4 bezoeken met zware voertuigen waren en 2 bezoeken met lichte voertuigen (8 zware en 4 lichte vervoersbewegingen) zijn in de huidige situatie. De planlocatie ligt aan de Koksedijk. De weg wordt ontsloten door de Pandelaar in zuidoostelijke richting en Gemertsedijk in noordwestelijke richting. Ook zijn er meerdere zijwegen waardoor de Koksedijk ontsloten wordt. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van de verkeersaantrekkende werking van de beoogde situatie. Zoals eerder benoemd wordt in de beoogde situatie geschat dat er gemiddeld circa 2 tot 3 bezoeken per dag zullen komen in de beoogde situatie (4 tot 6 vervoersbewegingen). Hiervan zal circa 50% bestaan uit zware vervoersbewegingen. Er vinden dus minder zware en minder lichte vervoersbewegingen plaats in de beoogde situatie.

Koksedijk 6 en 10

Binnen de planlocatie dient ook voldoende parkeergelegenheid te zijn. Voor het eigen personenvervoer wordt aangesloten bij de vereiste parkeergelegenheid bij een vrijstaande koopwoning, liggend in niet-stedelijk buitengebied zoals opgenomen in de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Hiervoor wordt een maximum van 2,8 parkeerplaatsen voorgeschreven.

Koksedijk 10

Voor de Koksedijk 10 wordt aangesloten bij een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf voor de benodigde parkeergelegenheid. Conform de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' dienen er per 100m² bedrijfsvloeroppervlakte 1,3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Inclusief de woning (die wordt meegeteld voor het beroep aan huis) is er circa 1.600m² aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig. Dit houdt in dat er $1,3 \times 16 = 24$ parkeerplaatsen benodigd zijn.

Koksedijk 6

Het bedrijf als personal trainer wordt uitgevoerd op de Koksedijk 6. Hier zullen voornamelijk spullen worden opgeslagen maar het is ook mogelijk dat er bezoekers komen om te praten over voedings- en trainingsschema's. Worstcasescenario wordt ervan uitgegaan dat er 3 parkeerplaatsen benodigd zijn

Tabel 3: Vervoersbewegingen beoogd

Activiteit	Parkeerplaatsen
<u>Koksedijk 10</u>	
Woning	3
Bedrijfsactiviteiten	21
Totaal	23
<u>Koksedijk 6</u>	
Woning	3
Personal trainer	3
Totaal	6

In de regels is geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn voor de beoogde situatie. Op deze manier Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

4.14. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

In paragraaf 4.7 en 4.8 is reeds uiteen gezet dat de dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan Koksedijk 11 op een afstand van circa 85 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Binnen 1 kilometer van de planlocatie is geen intensieve veehouderij gelegen. Er is ook geen geitenhouderij gelegen binnen 2 kilometer van de planlocatie. Gezien de grote afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie. Daarnaast betreft de beoogde ontwikkeling het planologisch beëindigen van een nertsenhouderij wat op zichzelf al een positieve bijdrage levert aan de volksgezondheid in de omgeving.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Enkelbestemming: 'Bedrijf'
- Enkelbestemming: 'Wonen'
- Gebiedsaanduiding: 'Vrijwaringszone – Waterloop'
- Maatvoering: 'maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing: 1430m²'
- Maatvoering: 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 300m²'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is verwijderd binnen de planlocatie. De bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Wonen' zijn toegevoegd binnen de planlocatie. Binnen de bedrijfsbestemming is een maatvoering opgenomen waaruit blijkt dat er 1.430m² bedrijfsbebouwing is toegestaan. Binnen de woonbestemming betreft dit een maatvoering voor 300m² bijbehorende bouwwerken.

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in de regels.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Koksedijk 6 en 10 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant. Onderstaand is benoemd wat er is gedaan met de vooroverlegreacties.

Provincie Noord Brabant: N.a.v. de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is in de stukken een motivering toegevoegd waarom een 2^e bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is.

Waterschap AA en Maas: geen opmerkingen

Adviesochtend: geen opmerkingen

Daarbij is bij het verwerken van de opmerkingen uit het vooroverleg de AERIUS berekening geactualiseerd omdat er een nieuwe versie van AERIUS Calculator beschikbaar is.

Initiatiefnemers hebben de beoogde plannen voorgelegd aan omwonenden middels een brief. De reacties hierop zijn toegevoegd als separate bijlage bij dit bestemmingsplan. De opmerkingen uit de omgevingsdialoog hebben niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Samenvattend kan worden gesteld dat de omwonenden niet negatief tegenover de gewenste ontwikkeling staan.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien eenieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Toelichting invoergegevens AERIUS sloop- en bouwfase

Bijlage 3: AERIUS berekening sloop- en bouwfase

Bijlage 4: AERIUS berekening gebruiksfase

Bijlage 5: Ecologische quickscan

Bijlage 6: Bodemonderzoek

Bijlage 7: Omgevingsdialoog

