

Ruimtelijke onderbouwing

Dr. de Quayweg 57 De Mortel

Plangebied

Dr. de Quayweg 57, De Mortel

Omschrijving project

Ruimtelijke onderbouwing wijziging agrarische bestemming naar bestemming 'Bedrijf'

Projectnummer

DN90.R001

Datum rapportage

23 januari 2020, versie 4

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Projectleider

Donkers Bouwkundig Tekenburo Relou
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Fax: 0492-359071
Email: info@donkers-relou.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	3
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	Ruimtelijke aspecten	17
4.1	Natuur	17
4.2	Landschappelijke waarden	19
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	24
5.	Milieuaspecten	26
5.1	Bodem	26
5.2	Water	26
5.3	Geurhinder en veehouderij	27
5.4	Geluid	29
5.5	Bedrijven en milieuzonering	29
5.6	Luchtkwaliteit	31
5.7	Externe veiligheid	32
6.	Waterparagraaf	33
6.1	Watertoets	33
6.2	Waterbeleid	33
6.3	Oppervlaktewater	35
6.4	Grondwater	35
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2	Economische uitvoerbaarheid	37
8.	Juridische verantwoording	38
8.1	Algemene opzet	38
8.2	Toelichting op de verbeelding	38
8.3	Toelichting op de regels	38

Bijlagen

- 1) Inrichtingsschets beoogde situatie
- 2) Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
- 3) Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator
- 4) Detailfoto's te slopen stalgedeelte
- 5) Landschappelijk inpassingsplan
- 6) Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Dr. de Quayweg 57 (hierna: het plangebied) is een (voormalige) vleeskalverhouderij gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslagactiviteiten en verhuur van ruimten aan particulieren ten behoeve van onder andere opslag.

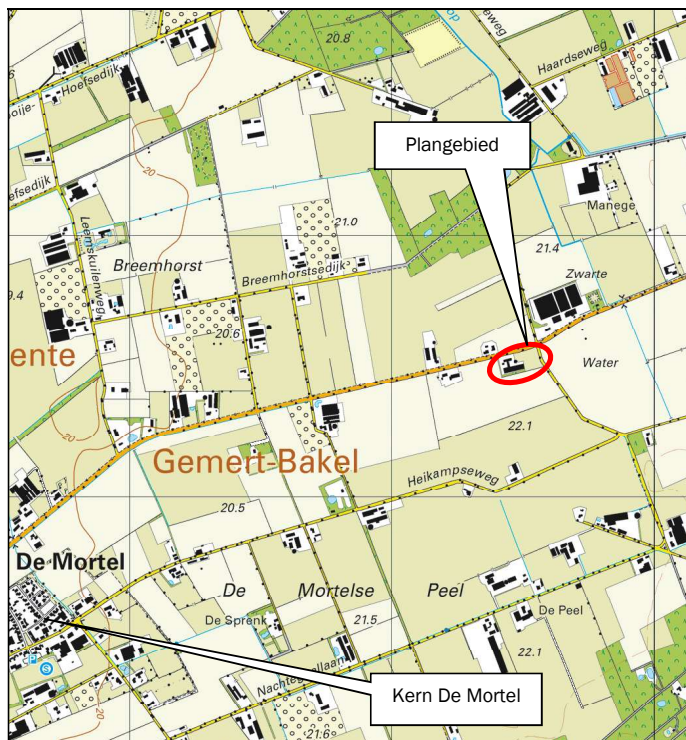
Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. De locatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.8.5) opgenomen waarmee het mogelijk is onder voorwaarden om te omschakelen naar een niet-agrarisch bedrijf. Derhalve dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen.

Onderhavige rapportage betreft de ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure, waarin wordt onderbouwd dat in de beoogde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dr. de Quayweg te De Mortel, op een afstand van circa 1,8 kilometer van de kern De Mortel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie G, nummer 1319. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Dr. de Quayweg en aan de west- en zuidzijde door landbouwgronden. De Ontginningsweg vormt de oostgrens van het plangebied.

De volgende figuren geven een weergave van de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is een vleeskalverhouderij aanwezig. De initiatiefnemer heeft deze reeds beëindigd. De stal staat momenteel leeg.

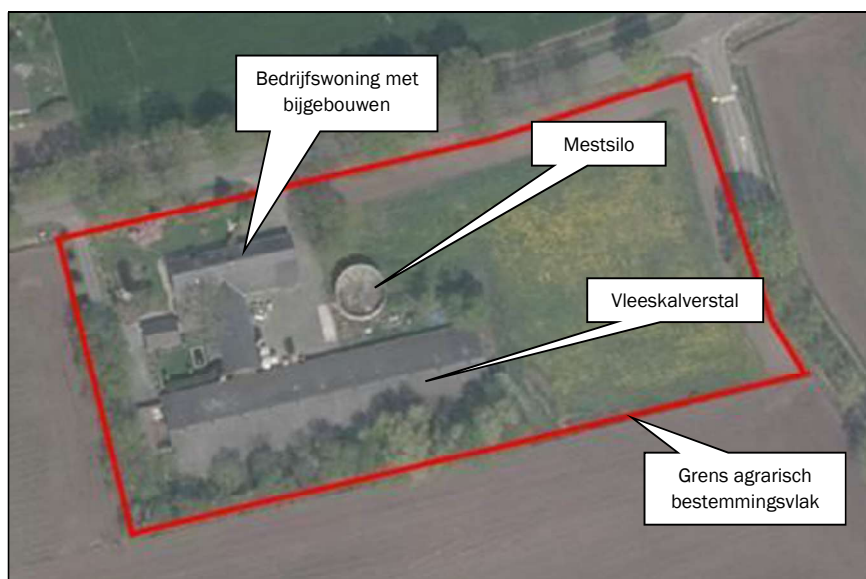
Binnen het plangebied is een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Ten zuiden van de woning is een vleeskalverstal gelegen (oppervlakte circa 1.500 m²). Verder is binnen de inrichting een mestsilo (oppervlakte 110 m²) aanwezig.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de grootschalige weidse verkavelingen van de Peelontginningen.

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. Hierin heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 1,1 hectare.

De gronden zijn hier bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf.

De volgende figuren geven een impressie van de locatie.



Figuur 3: Bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Statische opslag: maximale milieucategorie 2 (Opslaggebouwen en verhuur opslagruimte);
- Bedrijfsruimten voor derden, voor de volgende bedrijfsactiviteiten:
 - Statische opslag: milieucategorie 2;
 - Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²: milieucategorie 2;
 - Kantoor (zonder baliefunctie): milieucategorie 1;
 - Overige bedrijfsactiviteiten met maximale milieucategorie 2.

De bedrijfsactiviteiten die beoogd zijn beperken zich tot activiteiten tot ten hoogste milieucategorie 2.

Hiertoe vinden de volgende wijzigingen in de bebouwing plaats:

- Sloop deel vleeskalverstal: circa 270 m²

Er wordt door de initiatiefnemers voor gekozen om twee afdelingen van de stal te slopen aan de westzijde (gezamenlijke oppervlakte circa 270 m²). om de volgende redenen.

De boerderij is het hoofdgebouw met voorin het woongedeelte. Normaal gesproken zijn de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte gesitueerd. Vanuit de Dr. de Quayweg is dit ook het geval. Echter, vanuit westelijke richting geredeneerd is dit niet het geval. Door het slopen van een gedeelte aan de westzijde ontstaat vanuit het woongedeelte meer zicht op het landschap. Ook door het profiel van de stal ten opzichte van het profiel van de woning/boerderij is de verhouding niet in balans. Door het slopen van een gedeelte aan de westzijde wordt deze balans beter.

Verder is de westzijde van de stal het oudste gedeelte van de stal en bevindt zich bouwkundig gezien in de meest slechte staat. Begin jaren '90 is de stal verlengd richting het oosten; deze bebouwing bevindt zich nog in goede staat. Mede daarom wordt ervoor gekozen om deze bebouwing te behouden voor hergebruik.

Tevens is het, in het kader van de nieuwe bestemming van de bedrijfsbebouwing, noodzakelijk dat de bebouwing aan de complete noordzijde bereikbaar is; de bebouwing wordt verdeeld in aparte ruimten, deels voor verhuur aan derden (voornamelijk particulieren) en deels ten behoeve van statische opslag (o.a. caravanopslag). Deze ruimten voor derden dienen elk een aparte ingang te krijgen die wordt ontsloten via erfverharding aan de noordzijde van de bebouwing.

Daarnaast dient de bestaande scheiding tussen het privégedeelte en het bedrijfsgedeelte van de inrichting, waarbij sprake is van twee aparte inritten aan zowel de oost- als westzijde, in de beoogde situatie behouden te blijven.

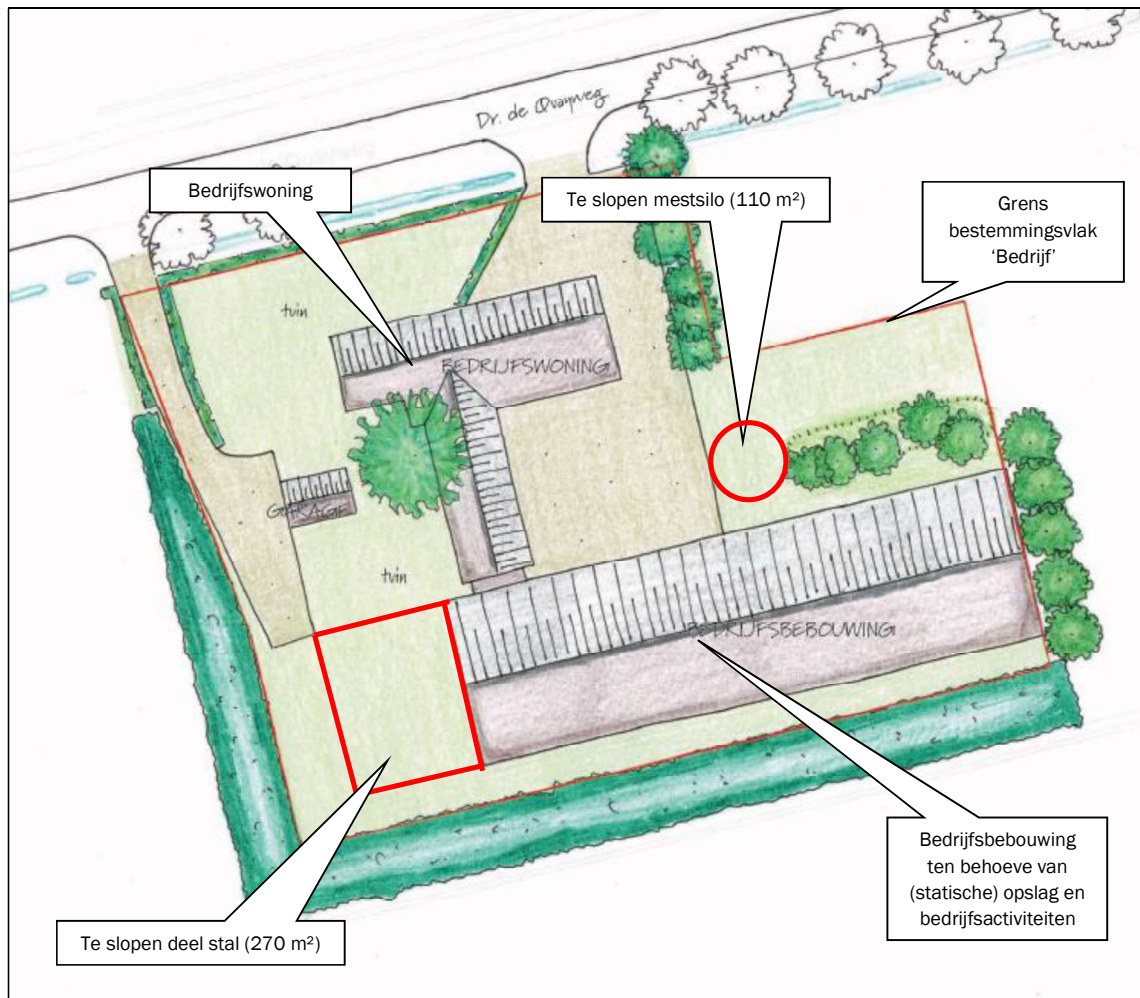
Als de westzijde van de bebouwing zou blijven gehandhaafd voor hergebruik, zou deze vanaf de buitenzijde alleen via de privé-oprit kunnen worden bereikt. Dit is een onwenselijke situatie, daar de initiatiefnemer begrijpelijkerwijs het privégedeelte en het bedrijfsgedeelte wil scheiden.

- Sloop mestilo: circa 110 m²;
- Bedrijfsbebouwing ten behoeve van statische opslag voor derden en opslag voor zzp'ers: circa 1.200 m².

Verder wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De oppervlakte van het bouwperceel wordt verkleind van circa 1,1 hectare naar circa 0,48 hectare.

De initiatiefnemer kiest ervoor het meest westelijk gedeelte van de voormalige kalverstal te slopen om de tuin behorende bij de bedrijfswoning te vergroten.

De volgende figuur toont de gewenste situatie (zie ook bijlage).



Figuur 4: Situatieschets beoogde situatie

Het is niet mogelijk agrarisch bestemde gronden te gebruiken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (als hoofdfunctie). De beoogde ontwikkeling is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de agrarisch bestemming naar een bedrijfsbestemming, onder voorwaarden. Derhalve dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR is geen specifiek beleid opgenomen voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Bij de functiewijziging dient te worden beoordeeld of deze substantieel is. De agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsfunctie, waarbij slechts 'lichte milieucategorieën' bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Daarnaast wordt het bestaande ruimtebeslag gereduceerd. Derhalve kan de functiewijziging als niet-substantieel worden beschouwd. De ontwikkeling wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

Ten aanzien van de landbouw wordt gestreefd dat in 2050 de bestaande problemen in de fysieke leefomgeving opgelost. De landbouw produceert op een duurzame manier en onze natuur en landschappen zijn veerkrachtig en aantrekkelijk. De bodem-, water en luchtkwaliteit zijn weer gezond.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie is zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeterd. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

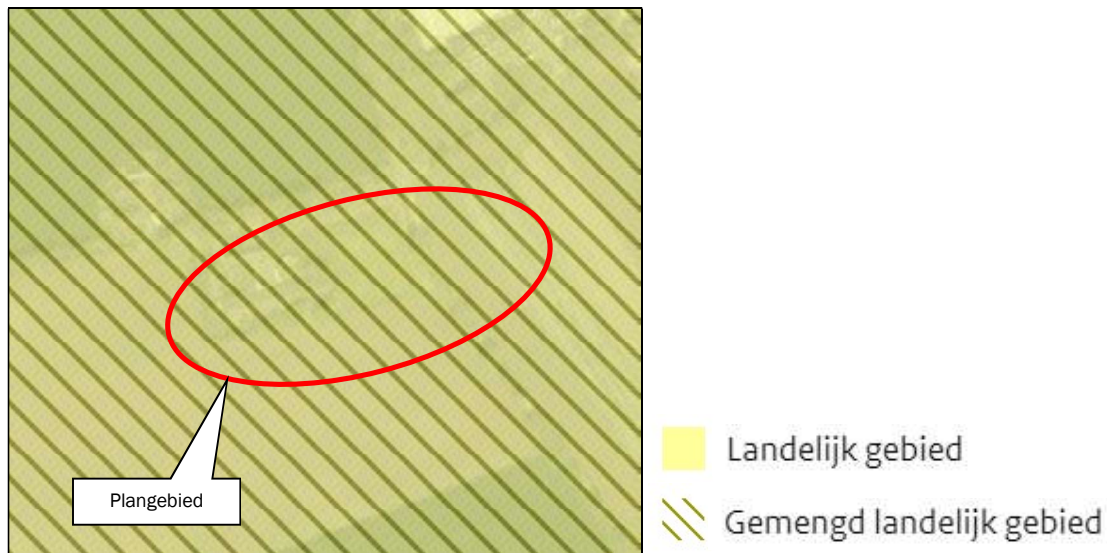
De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Door het saneren van een intensieve veehouderij wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het terugdringen van emissies van milieubelastende stoffen in het buitengebied.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vooruitlopend op de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in werking treedt. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

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



Figuur 5: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Verder is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Deze is gerelateerd aan de veehouderij. Aangezien het hier geen ontwikkeling van de veehouderij betreft (juist de beëindiging van een veehouderij), zijn deze regels niet van toepassing.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de besluitvakken algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en voor mestbewerking. Echter, de beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling van een veehouderij, waardoor de bijbehorende regels niet van toepassing zijn.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

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

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Dit bouwperceel wordt verkleind van circa 1,1 hectare naar circa 4.800 m². Daarnaast wordt een deel van de bestaande vleeskalverstal en de meststalo gesloopt. Dit levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Daar komt bij dat een intensieve veehouderij wordt gesaneerd waardoor sprake is van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur).

Het plan draagt op die manier bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.

De locatie is reeds op een adequate manier landschappelijk ingepast. De bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd middels het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

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

Onderhavige ontwikkeling wordt middels de twee bestaande inritten ontsloten.

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

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

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

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

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

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

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

landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een berekening van de investering is bijgevoegd als bijlage. Conform de gemeentelijke handreiking is voor agrarische grond een grondwaarde van € 5,- per m² gehanteerd. Voor de bestemming 'Bedrijf' schrijft de handreiking een bedrag van € 62,50 per m² voor. De resultaten van de berekening laten zien dat er sprake is van een waardevermeerdering van € 49.600,- als gevolg van de bestemmingswijziging. Dit betekent dat er een extra investering noodzakelijk is van € 9.920,-. Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de sloop van een deel van de vleeskalverstal en de mestsilos (€ 9.500,-), in de aanleg van nieuwe beplanting (circa € 325,-) en onderhoud van zowel de bestaande als nieuwe beplanting (circa € 2.325,-). De omvang van de investering bedraagt circa € 12.150,-. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale investeringsplicht. De beoogde sloop van een deel van de bebouwing en de aanleg van nieuwe beplanting wordt beschouwd als een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting die de aanleg, instandhouding en beheer van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

In het landelijk gebied gelden regels ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies op een bestaand bouwperceel (artikel 3.73). Onderhavige ontwikkeling ziet op de vestiging van een niet-agrarische functie. De totale omvang van het bouwperceel in de beoogde situatie bedraagt circa 4.800 m². Onderstaand wordt getoetst aan de verschillende voorwaarden.

- 1) Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
Het VAB-beleid van de gemeente Gemert-Bakel is verwerkt in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' en geeft richting aan de mogelijkheden van (her)ontwikkeling van de VAB-locaties. In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan.
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomt verloedering en leegstand en bevordert de leefbaarheid van het buitengebied en houdt deze in stand. De ruimtelijke en milieuaspecten komen in de volgende hoofdstukken aan bod.
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
Er vindt een kwaliteitsslag plaats voor het landschap door de sloop van een deel van de bebouwing en de aanleg van nieuwe beplanting en het onderhoud van de bestaande beplanting rondom de locatie.
 - b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Een deel van de verouderde voormalige bedrijfsbebouwing (deel kalverstal en mestilo) wordt gesloopt. Netto neemt de oppervlakte aan bebouwing af.
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
 - 2. lawaaisport;
 - 3. mestbewerking.*De vestiging heeft geen betrekking op bovenstaande voorzieningen.*
- 2) Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
De verkeersaantrekkende werking wordt in paragraaf 4.4 verantwoord.
 - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de regels van het wijzigingsplan wordt geborgd welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan.
 - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Opslag en stalling van materiaal en materieel vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.
 - d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
Binnen de oppervlakte van 4.800 m² in de beoogde situatie kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.
- 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 te vestigen bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard en passen als zodanig in het buitengebied (zie onderbouwing in paragraaf 2.2).
De initiatiefnemer exploiteert in de beoogde situatie één bedrijf, dat enerzijds statische opslag (o.a. caravanstalling) als activiteit heeft en anderzijds bedrijfsruimten verhuurt aan derden (voornamelijk particulieren) met kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het kan hier gaan om verhuur ten behoeve van statische opslag gerelateerd aan bedrijfsactiviteiten van derden.
Het bedrijf biedt met andere woorden dienstverlening aan aan voornamelijk particulieren.
De vestiging van deze niet-agrarische functie leidt dan ook niet impliciet tot nieuwvestiging van meerdere bedrijven.*
 - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.
 - c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
Niet van toepassing.

Conclusie

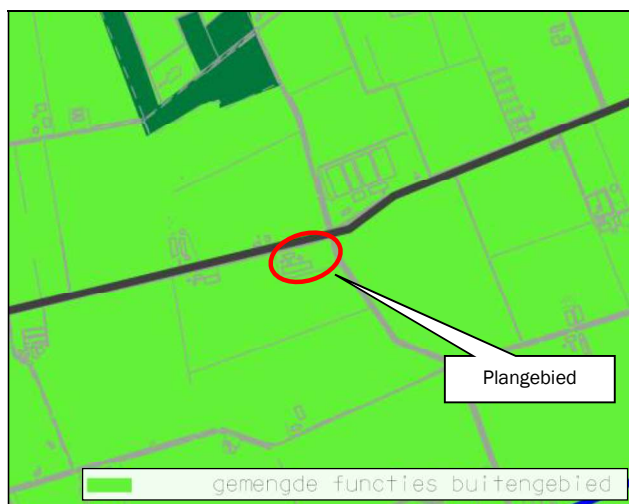
De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'gemengde functies buitengebied' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

Aangezien volgens de Structuurvisie in deze zone een menging van functies mogelijk is, is er ook ruimte voor niet-agrarische bedrijfsfuncties. Daarmee past de ontwikkeling in beleid voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

3.3.2 VAB-beleid

Op 5 februari 2015 is de oplegger 'aanvullend gemeentelijk VAB-beleid op de Verordening ruimte 2014' vastgesteld. Het vastgestelde VAB-beleid geeft aanvullende regels op de regels voor de vestiging van niet-agrarische functies uit Verordening ruimte (artikel 6.10 en 7.10) met betrekking tot de toegestane maximale oppervlakte, zowel bij volledige sloop en nieuwbouw als bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing. Het beleid is overgenomen in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.

In onderhavig plan is sprake van hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing. Bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing is op basis van het VAB-beleid de maximale omvang van het bouwblok en de bedrijfsbebouwing toegestaan zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Dit betekent dat de omvang van het bouwvlak in de beoogde situatie maximaal 5.000 m² mag bedragen, dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en dat een bedrijf in maximaal milieucategorie 2 is toegestaan.

De beoogde situatie ziet op een bouwvlak van circa 4.800 m². Overtollige bebouwing (deel van de stal en meststalo) wordt gesloopt.

Er wordt voldaan aan het VAB-beleid.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. Hierin heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1,1 hectare (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Het toekomstige gebruik als niet-agrarisch bedrijf is in strijd met de regels van het bestemmingsplan; de gronden zijn immers bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.8.5) opgenomen waarmee het mogelijk is onder voorwaarden om te omschakelen van een agrarisch naar een niet-agrarisch bedrijf. Derhalve dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen.

Onderstaand wordt aan de verschillende voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

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;
De initiatiefnemer is voornemens een deel van de vleeskalverstal en mestsilo te slopen en de resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in gebruik te nemen voor niet-agrarische activiteiten.
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
De locatie is gelegen buiten het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
- 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;
In paragraaf 3.2 wordt onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan het beleid zoals opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie en Verordening ruimte (inmiddels Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant).

- d. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
Omliggende functies worden door de ontwikkeling niet belemmerd (zie onderbouwing in hoofdstuk 5).
- e. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
De vigerende omgevingsvergunning milieu wordt ingetrokken.
- f. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
De initiatiefnemer is voornemens de bebouwing te gebruiken ten behoeve van statische opslagactiviteiten en verhuur van ruimten aan particulieren ten behoeve van onder andere opslag.
- g. er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
De bedrijfsactiviteiten die beoogd zijn beperken zich tot activiteiten tot ten hoogste milieucategorie 2:
- *Statische opslag: maximale milieucategorie 2 (Opslaggebouwen en verhuur opslagruimte);*
 - *Bedrijfsruimten voor derden, voor de volgende bedrijfsactiviteiten:*
 - *Statische opslag: milieucategorie 2;*
 - *Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²; milieucategorie 2;*
 - *Kantoor (zonder baliefunctie): milieucategorie 1;*
 - *Overige bedrijfsactiviteiten met maximale milieucategorie 2.*
- h. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
De initiatiefnemer exploiteert in de beoogde situatie één bedrijf, dat enerzijds statische opslag (o.a. caravanstalling) als activiteit heeft en anderzijds bedrijfsruimten verhuurt aan derden (voornamelijk particulieren) met kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het kan hier gaan om verhuur ten behoeve van statische opslag gerelateerd aan bedrijfsactiviteiten van derden. Het bedrijf biedt met andere woorden dienstverlening aan aan voornamelijk particulieren. De vestiging van deze niet-agrarische functie leidt dan ook niet impliciet tot nieuwvestiging van meerdere bedrijven.
- i. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
Er ontstaat geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.
- j. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
De ontwikkeling ziet niet op de vestiging van een detailhandelsvoorziening.
- k. indien er sprake is van nieuwe bebouwing, heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in de tabel in de tweede kolom in de regels is weergegeven;
Er wordt in de beoogde situatie slechts gebruik gemaakt van bestaande bedrijfsbebouwing; er vindt geen nieuwbouw plaats.
- l. Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in de tabel in de derde kolom in de regels is weergegeven;
Er is geen sprake van nieuwbouw.
- m. bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m²;
Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van circa 4.800 m².
- 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; *Aan de westzijde worden twee afdelingen gesloopt (gezamenlijke oppervlakte circa 270 m²). De totale overgebleven oppervlakte van de stal (circa 1.200 m²) noodzakelijk is om uit verhuur van de ruimtes en statische opslag een reëel inkomen te genereren. In de beoogde situatie wordt circa 800 m² voor statische opslag (o.a. caravanstalling) gebruikt en circa 400 m² ten behoeve van bedrijfsactiviteiten van derden (particulieren). De keuze voor de te slopen bebouwing is in paragraaf 2.2 verantwoord. Hiermee resteert circa 1.200 m² bedrijfsbebouwing. Dit wordt vastgelegd op de verbeelding.*

- 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;
Er is geen sprake van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- 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;
De ontwikkeling is getoetst aan de handreiking. Dit betreft een categorie 2-ontwikkeling waarbij zowel een landschappelijke inpassing (van 20% van de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak) wordt geëist als een aanvullende kwaliteitsverbetering. Op basis van de waardevermeerdering van de locatie als gevolg van de bestemmingswijziging dient een bedrag te worden geïnvesteerd. Deze investering wordt ingevuld door enerzijds de aanleg van nieuwe beplanting en onderhoud van de bestaande bossingel en anderzijds door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (die kan worden beschouwd als een aanvullende investering).
- q. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
Parkeren vindt binnen het bestemmingsvlak plaats.
- r. buitenopslag is niet toegestaan;
Er vindt geen buitenopslag plaats in de beoogde situatie.
- s. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
Er is in de beoogde situatie sprake van een afname van bebouwing.
- t. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen in de omgeving van de bedrijfslocatie (zie hoofdstuk 5).
- u. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarden in de omgeving van de bedrijfslocatie (zie hoofdstuk 4).
- v. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
De gronden die geen onderdeel uitmaken van de bedrijfsbestemming krijgen de bestemming 'Agrarisch'.
- 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 gronden met deze aanduiding in de directe omgeving van het plangebied.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

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

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 8,6 kilometer.

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een aantal berekeningen gemaakt met het programma Aeries:

- Berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase van de interne verbouwing ten behoeve van de realisatie van de verschillende bedrijfsruimtes binnen de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt ook de stikstofdepositie meegenomen als gevolg van de sloop van een deel van de stal en de gehele mestilo;
- Berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase (als gevolg van de verkeersbewegingen die gerelateerd zijn aan de verschillende activiteiten en de bedrijfswoning).

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

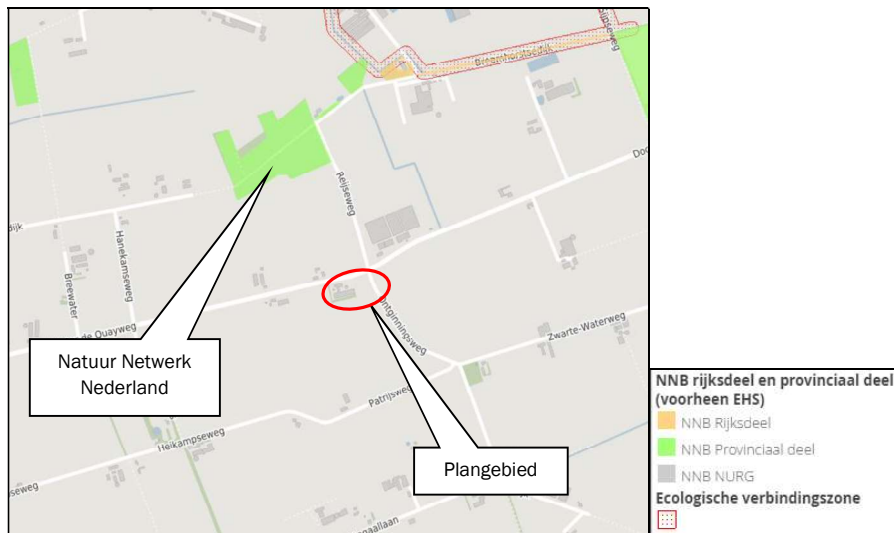
Zowel de resultaten van de berekening voor de realisatiefase als die voor de gebruiksfase laten zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden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

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

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

Het meest nabijgelegen natuurgebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland is gelegen op een afstand van circa 400 meter ten noorden van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 8: Natuur Network Nederland (bron: kaartbank.brabant.nl)

Gelet op de ruime afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling leidt deze niet tot aantasting c.q. doorkruising van deze gebieden.

4.1.2 Soortenbescherming

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

De Wet natuurbescherming (Wnb) kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven (vogels, internationaal beschermde soorten en overige beschermde soorten).

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Toets plangebied

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- De locatie heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven. Ook liggen de gebieden behorende tot Natuur Network Nederland op ruime afstand van het plangebied;
- Het te slopen stalgedeelte (circa 270 m²) is niet geschikt als rust- en verblijfplaats voor beschermde faunasoorten. De aanwezige spouwmuren zijn dichtgemaakt, waardoor vleermuizen het gebouw niet kunnen binnengaan. Ook zijn er de openingen tussen de dakrand en de buitenmuur en andere openingen in de buitenmuren dichtgemaakt, zodat vogels, vleermuizen de stallen niet kunnen

binnendringen. In de bijlage is een aantal foto's opgenomen die tonen dat er zich geen toegangsopeningen in de muren en ter plaatse van de aansluitingen van het dak en de muren bevinden;

- De omliggende landerijen zijn reeds sinds lange tijd in gebruik als agrarische grond. Door de intensieve bewerking van het land (maaïen, bemesten) is het zeer onwaarschijnlijk dat in de directe omgeving van het plangebied beschermde soorten voorkomen;

De ontwikkeling heeft geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. De geplande activiteiten leiden dan ook niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de wet is niet noodzakelijk.

4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Gemert-Bakel heeft in december 2015 een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Dit plan wordt vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het plangebied is gelegen in de zone 'Peelontginningenlandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Het Peelontginningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. In de tweede helft van de 19^e eeuw werd het mogelijk om de woeste gronde van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden. Het Peelontginningenlandschap kent twee type ontginningen, eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen enerzijds en bosrijke ontginningen anderzijds. Het plangebied is gelegen binnen de eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen.

De jonge ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechtlijnig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningsstelsel. De erven zijn uitsluitend aan ontginningslinten gelegen met een heldere indeling in een woonzone aan de voorzijde van het erf en een bedrijfskavel daarachter.

De karakteristieken van het Peelontginningenlandschap, openheid en een rechtlijnige verkaveling, passen uitstekend bij de functionele ordening van de grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. De maat en schaal

rechtlijnige kavels. Het ontginningslandschap is als het ware opgedeeld in grote open ruimtes, die worden begrensd door ontginningswegen met laanbeplanting. Binnen deze grote ruimten zijn nauwelijks losstaande opgaande landschapselementen te vinden. Uitzondering vormen de erven aan de randen, die wel middels opgaande beplanting zijn ingekleed.

Rondom de locatie is reeds beplanting aanwezig in de vorm van een robuuste bossingel (7 meter breed). Deze is reeds tientallen jaren oud. Deze bossingel neemt het zicht op de bebouwing met name vanuit het open gebied weg. De oppervlakte van deze bossingel bedraagt circa 940 m².

Daarnaast is aan de oostzijde van de locatie sprake van een bestaande rij met eiken (6 stuks) aanwezig. Verder is rondom de locatie een volgroeide beukenhaag aanwezig (totaal 90 meter). Verder staat midden op het perceel een karakteristieke notenboom. Alle bestaande beplanting blijft behouden.

Aan de noordoostzijde van de bestaande stal is een bestaande aardenwal gelegen met daarop/-tegenaan een aantal bestaande bomen (eiken). Zowel de wal als de bomen blijven gehandhaafd vanwege de afschermende werking van de stal.

Om het zicht op de oostzijde van de bestaande stal vanaf de Ontginningsweg nog meer te verzachten, wordt aan de kopse kant een rij zomereiken (5 stuks) aangeplant.

De bestaande beplanting past bij de karakteristieken van het gebied en bestaat uit inheemse soorten.

In de bijlage is het landschappelijk inpassingsplan inclusief onderhoudsplan toegevoegd.

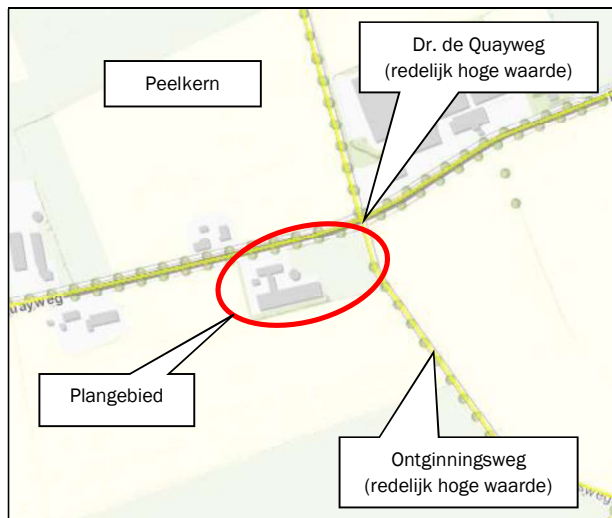
4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

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

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

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



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herziening 2016 Noord-Brabant

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

De Dr. de Quayweg en de Ontginningsweg zijn historisch-geografische lijnen van redelijk hoge waarde vanwege de ontginningsgeschiedenis van het gebied.

Volgens de kaartlaag 'historisch landschap' van de gemeentelijke Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap 'eerste heideontginningen' (zie volgende figuur).



Figuur 12: Uitsnede kaart 'historisch landschap' gemeentelijke Erfgoedkaart

Volgens de kaartlaag 'historische bebouwing' van de Erfgoedkaart is het plangebied gelegen aan historisch-geografisch waardevolle infrastructuur (Dr. de Quayweg en Ontginningsweg) (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede kaart 'historische bebouwing' gemeentelijke Erfgoedkaart

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen een gaaf cultuurlandschap met een opeenvolging van oude ontginningscomplexen en heideontginningen.

Beeldbepalend pand

De agrarische bedrijfswoning is gebouwd in 1929. De boerderij is ouder dan 50 jaar en daarmee beeldbepalend.

De beeldbepalende boerderij dient goed tot zijn recht te komen. Door het slopen van een deel van de bedrijfsbebouwing komt de boerderij beter tot zijn recht. Dit geldt echter alleen als de bestaande erfbeplanting gehandhaafd blijft. De bedrijfsbebouwing is op dit moment door het talud inclusief beplanting goed ingepast, waardoor de grootschaligheid van de bebouwing beperkt wordt. Dit is ten gunste van de beeldbepalende boerderij.

Een voorwaarde voor medewerking aan de ontwikkeling is dat de huidige erfbeplanting gehandhaafd blijft en/of wordt versterkt. De versterking dient ter plaatse van de oostelijke zijde te worden gerealiseerd.

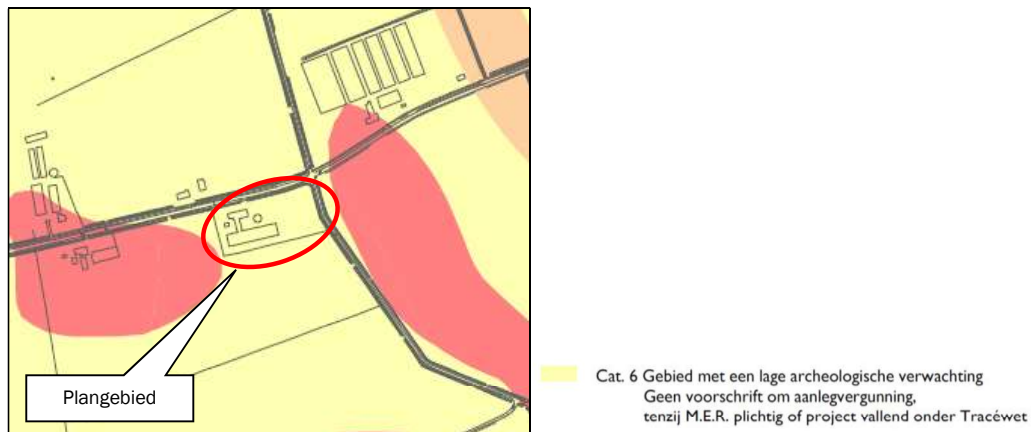
Conclusie

Onderhavige ontwikkeling ziet op een wijziging van de bestemming en niet op uitbreiding van bebouwing. Een deel van de bestaande stal wordt gesloopt, wat ten goede komt aan de kwaliteit van het landschap. Deze ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden van het gebied en de instandhouding daarvan niet aan.

4.3.2 Archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen in een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur).



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Ter plaatse van deze lage verwachtingswaarde geldt geen onderzoeksplicht. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Dr. de Quayweg middels een tweetal bestaande inritten. De westelijke inrit fungeert ter ontsluiting van de bedrijfswoning, de oostelijke inrit voor de bereikbaarheid van de bedrijfsbebouwing.

De Dr. de Quayweg is een belangrijke verbindingsweg tussen De Mortel en de Middenpeelweg. Hier bevindt zich voornamelijk doorgaand verkeer.

De nieuwe bestemming ziet op een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van bedrijfsmatige (statische) opslagactiviteiten onder andere voor derden. Er vindt transport van en naar de locatie plaats. Door de beoogde ontwikkeling in het plangebied zullen de verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van het verkeer dat het voormalige agrarische bedrijf genereerde.

De ontwikkeling heeft dan ook geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Per dag is sprake van maximaal 20 verkeersbewegingen.

De Dr. de Quayweg is berekend op dit aantal verkeersbewegingen.

4.4.2 Parkeren

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

De parkeernorm voor de functie wonen voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per woning. Bij de bedrijfswoning zijn minimaal 3 parkeerplaatsen aanwezig.

De bedrijfsactiviteiten zelf brengen kortstondige verblijfsmomenten met zich mee door de gebruikers van de ruimten. De parkeernorm voor een arbeidsextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf) in het buitengebied bedraagt 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In totaal betreft de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing 1.200 m². Dit betekent dat er 10 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

Binnen het plangebied is voldoende verharding aanwezig voor parkeergelegenheid (zie volgende figuur).



Figuur 15: Parkeerplaatsen

5. Milieuaspecten

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

5.1 Bodem

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

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Toetsing plangebied

In de beoogde situatie wordt een deel van de bestaande stal gesloopt (270 m²); ten opzichte van de huidige situatie is dit de enige wijziging. Daarnaast vindt er geen uitbreiding van bebouwing plaats; de beoogde activiteiten zullen zich binnen de bestaande gebouwen bevinden. Er wijzigt niets aan de gevoeligheid van de locatie.

Het dak van de te slopen stal bestaat uit asbesthoudend materiaal. De stal is echter voorzien van een dakgoot (zie foto in bijlage 3). De bodem is niet verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging met asbest.

De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een waterwingebied of een beschermingszone hiervan. Tevens is het plangebied niet gelegen in een gebied dat bestemd of gereserveerd is ten behoeve van regionale waterberging. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Geurhinder en veehouderij

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

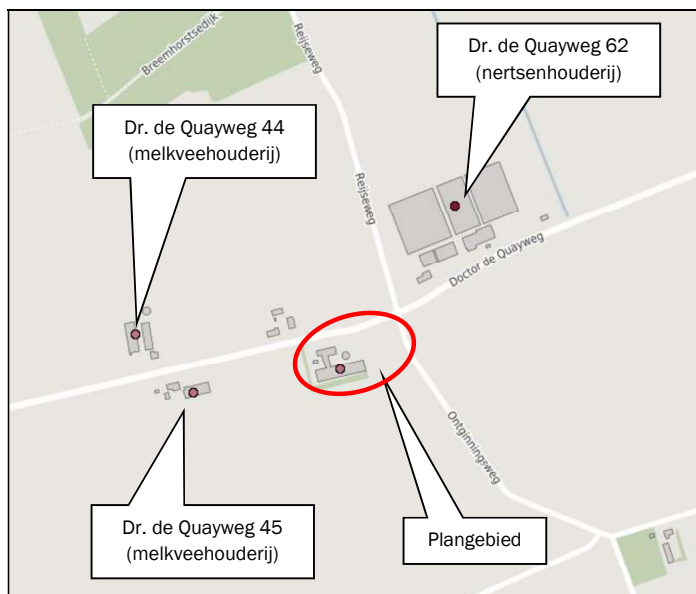
Hiertoe zijn de voor- en achtergrondbelasting van belang. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting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

5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- Dr. de Quayweg 62 (nertsenhouderij): afstand circa 140 meter;
- Dr. de Quayweg 45 (melkveehouderij): afstand circa 150 meter;
- Dr. de Quayweg 44 (melkveehouderij): afstand circa 200 meter.

De ligging van de agrarische bedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 16: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving

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

Voor de melkveehouderijen en andere veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object.

Ingevolge artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder een veehouderij (Wgv) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of een voormalige veehouderij (beëindigd na 19 maart 2000) ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De bedrijfswoning Dr. de Quayweg 57 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning; hier dient dan ook te worden voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot geur.

Daarnaast vinden in de beoogde situatie niet-agrarische bedrijfsactiviteiten plaats die als geurgevoelig kunnen worden beschouwd (waaronder werkplaatsen en kantoorvoorzieningen zonder baliefunctie). Echter, deze voorzieningen zijn gelegen binnen een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waar de vaste afstanden voor geur van toepassing zijn.

De omliggende veehouderijbedrijven zijn alle op een grotere afstand dan 50 meter gelegen van de nieuwe bedrijfsfunctie. Dit geldt ook voor de beoogde bedrijfsactiviteiten die binnen een voormalige veehouderijlocatie zijn gelegen.

De functiewijziging vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van deze en andere veehouderijbedrijven.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

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

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

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

Het plangebied is gelegen binnen 'verwevingsgebied'. Er dient derhalve aan de maximale toetswaarde van 20 ouE/m³ te worden getoetst (hierbij is nog sprake van een voldoende woon- en leefklimaat).

Voor de ontwikkeling is een geurberekening voor de achtergrondbelasting uitgevoerd met behulp van het programma V-Stacks Gebied. Hierbij zijn de hoekpunten van het plangebied als rekenpunt genomen (worst case-scenario). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar bijlage.

De volgende tabel toont de achtergrondbelasting in de beoogde situatie en een vertaling van de resultaten naar een woon- en leefklimaat zoals opgenomen in de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en veehouderij.

Tabel 2: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Toetswaarde (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting beoogde situatie [ouE/m ³]	Beoordeling woon- en leefklimaat
Hoekpunt 1	20	6,6	Goed

Hoekpunt 2	20	6,3	Goed
Hoekpunt 3	20	5,8	Goed
Hoekpunt 4	20	5,9	Goed
Hoekpunt 5	20	6,0	Goed

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

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

5.4.1 Wegverkeerslawaaï

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De ontwikkeling ziet enkel op de wijziging van de bestemming en niet op een toevoeging van een geluidgevoelig object. Derhalve is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

5.4.2 Industrielawaai

De factoren binnen de inrichting in de representatieve bedrijfssituatie die een bijdrage leveren aan de geluidsproductie zijn:

- Transportbewegingen van en naar het bedrijf;
- Bezoekers van het bedrijf.

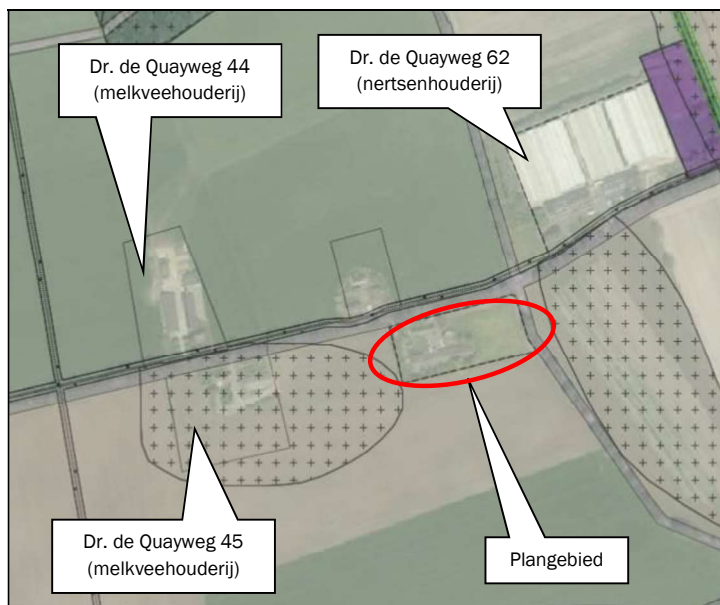
Het aspect geluid wordt in de volgende paragraaf getoetst. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden tussen de grenzen van de bestemmingsvlakken van het bedrijf en een hindergevoelig object.

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



Figuur 17: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont de meest nabijgelegen bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.

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

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Dr. de Quayweg 44 (melkveehouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	200
Dr. de Quayweg 45 (melkveehouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	150
Dr. de Quayweg 62 (nertsenhouderij)					
Fokken en houden van nertsen	200	30	30	0	140

De locatie Dr. de Quayweg 54 betreft een agrarisch bestemmingsvlak. Echter, dit betreft een voormalige veehouderij waarvan de omgevingsvergunning voor het houden van vee is ingetrokken. Hier vinden geen activiteiten meer plaats. Derhalve wordt deze niet meegenomen in de beoordeling.

De tabel laat zien dat voor alle bedrijven aan de richtafstanden wordt voldaan. Uitzondering vormt de richtafstand die geldt voor het aspect geur voor de nertsenhouderij op de locatie Dr. de Quayweg 62. Echter, in 5.3 is onderbouwd dat de bedrijfswoning Dr. de Quayweg 57 een voormalige agrarische bedrijfswoning betreft waarbij een afstand dient te worden aangehouden van 50 meter. Hieraan wordt voldaan; het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Omgekeerd dient ook voor de locatie zelf te worden getoetst aan de richtafstanden die horen bij het nieuwe bedrijf. Binnen het nieuwe functievak zijn bedrijfsactiviteiten met maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. Het meest nabijgelegen hindergevoelige object is de woning op het adres Dr. de Quayweg 54 op een afstand van meer dan 40 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

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

Niet in betekenende mate bijdragen

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

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

Toetsing initiatief

De achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van de locatie bedraagt $18,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ¹. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof norm en kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2018) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 20. De volgende figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 18: NIBM-tool

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

¹ RIVM, Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

5.7 Externe veiligheid

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

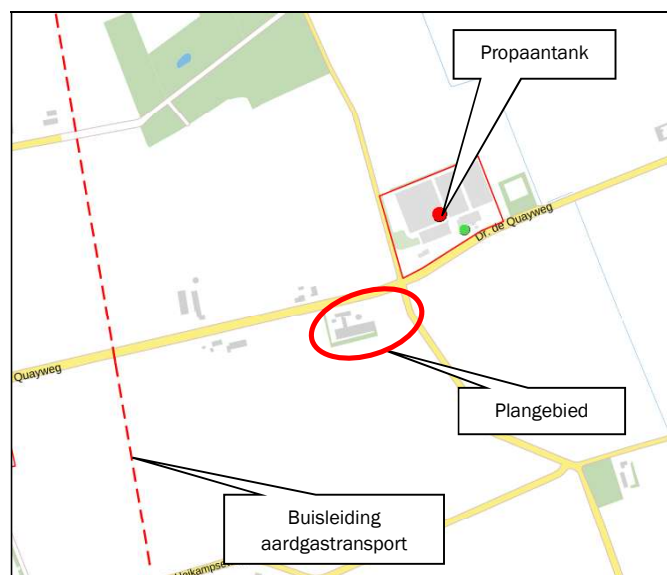
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

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

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

De volgende figuur toont een uitsnede van de Risicokaart waarop de meest nabijgelegen risicobronnen in beeld zijn gebracht (zie volgende figuur).



Figuur 19: Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

Op meer dan 400 meter westelijk van het plangebied is een gasleiding van Gasunie gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontouren van deze leiding.

Daarnaast is op het adres Dr. de Quayweg 62 een propaantank (3.000 l) gelegen. Hier dient een veiligheidsafstand van 10 meter te worden aangehouden. Aan deze afstand wordt voldaan.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

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

6.2 Waterbeleid

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

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

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale en provinciale waterbeleid en dat van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

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

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

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

Gemeentelijk Watertakenplan

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

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

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

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

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

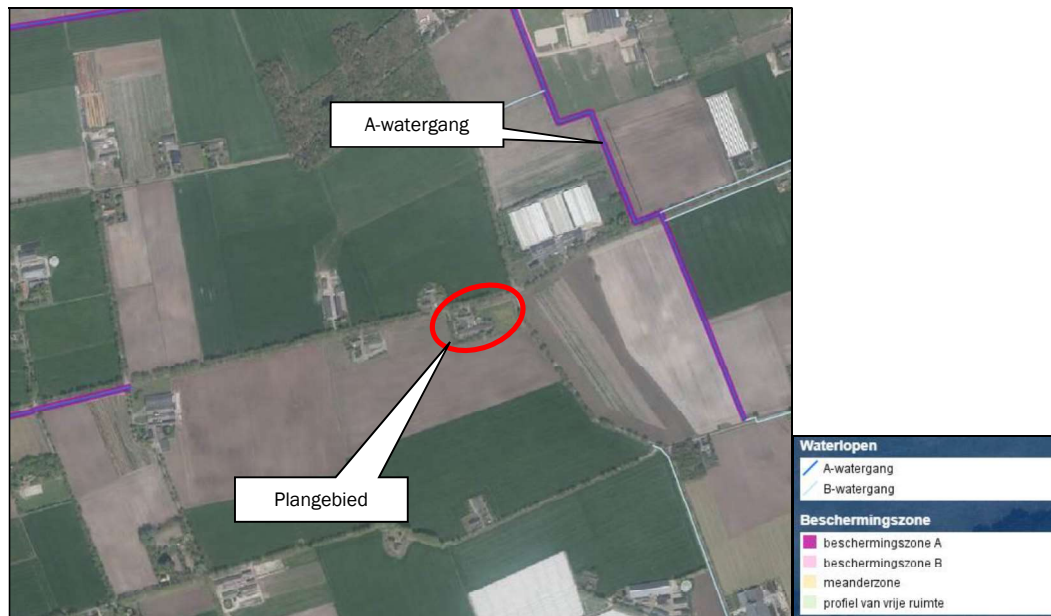
Omgang met hemelwater bij nieuwbouw

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

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

6.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van alle watergangen in beheer bij het waterschap in de omgeving van het plangebied.

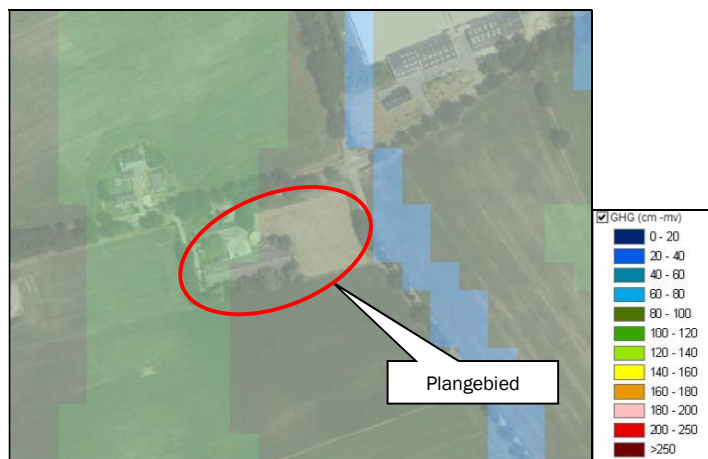


Figuur 20: Ligging leggerwatergangen (https://maps.aanmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/)

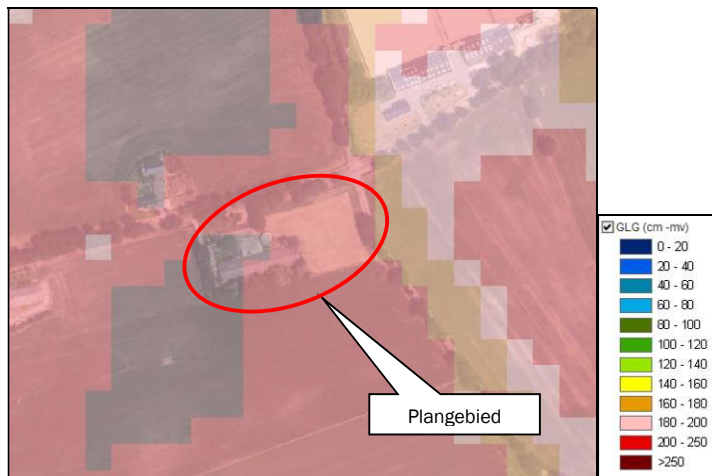
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen gelegen die in beheer zijn bij het waterschap.

6.4 Grondwater

De Bodematlas van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste waterstand zich op 80-120 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 200-250 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 21: GHG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 22: GLG (BodemAtlas Provincie Noord-Brabant)

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$).

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Er is juist sprake van een afname door de sloop van een deel van de kalverstal (270 m^2) en de mestlo (110 m^2). Op basis van de Keur en het GWTP is er geen compenserende maatregel noodzakelijk.

Bij zeer extreme regenval kan het hemelwater afstromen naar en infiltreren op de omliggende gronden, die agrarisch in gebruik zullen blijven.

Lozen op het riool

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater wordt in de beoogde situatie de locatie op het gemeentelijk riool aangesloten.

Conclusie

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk wijzigingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

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

De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling:** het college van burgemeester en wethouders stelt vervolgens het wijzigingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het betreft in dit geval geen bouwplan, derhalve wordt geen separate exploitatieovereenkomst gehanteerd.

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarin planschadeafwikkeling wordt geregeld.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

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

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

8.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

- Bedrijf (enkelbestemming);
- Specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf (functieaanduiding);
- Maximum bebouwd oppervlak: 1.200 m² (maatvoering).

8.3 Toelichting op de regels

De regels van het moederplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' zijn van toepassing; hiernaar wordt verwezen.