



Wijzigingsplan

‘Gerele Peel 7 Elsendorp’

NL.IMRO.1652.WPGerelePeel7-ON01

Gemeente Gemert-Bakel



Colofon

Wijzigingsplan: 'Gerele Peel 7 Elsendorp'

Rapportnummer: 2018.0025

Status: Concept

Datum: 25 juni 2019

Opdrachtgever

De heer P. Bouw

Projectlocatie

Gerele Peel 7

5424 TM Elsendorp

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Ing. A.F.J. A. van Dooren

Senior Adviseur

06 – 181 917 81

arjan@reland.nl

© juni 2019 Reland

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

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Doel	1
1.3 Plangebied	2
1.4 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	3
2.1 Inleiding.....	3
2.2 Gebiedsprofiel	3
2.3 Projectprofiel: Huidige situatie plangebied.....	3
2.4 Projectprofiel: Toekomstige situatie	4
2.5 Bestemmingsplan	5
2.5.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingswijziging naar 'Bedrijf'	6
HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing	12
3.1 Inleiding.....	12
3.2 Landschappelijke inpassing	12
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	14
4.1 Inleiding.....	14
4.2 Rijksbeleid.....	14
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	14
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.3 Provinciaal beleid.....	15
4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	15
4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant.....	17
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020.....	21
4.4.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Gemert-Bakel	22
4.4.3 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.....	23
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	24
5.1 Milieu	24
5.1.1 M.e.r. plicht.....	24
5.1.2 Bodem	24

5.1.3 Lucht.....	24
5.1.4 Geur	25
5.1.5 Geluid	26
5.1.6 Externe veiligheid	26
5.1.7 Kabels en leidingen	29
5.1.8 Bedrijven en milieuzonering	30
5.2 Water.....	31
5.2.1 Beleid	31
5.3 Natuur	32
5.3.1 Gebiedsbescherming	32
5.3.2 Soortenbescherming	33
5.4 Archeologie	33
5.5 Landschap en cultuurhistorie	34
5.6 Verkeer.....	35
5.6.1 Mobiliteit	35
5.6.2 Parkeren.....	35
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....	36
6.1 Economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

BIJLAGEN

Bijlage I – Landschappelijke inpassing

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer P. Bouw is woonachtig op de locatie Gerele Peel 7 te Elsendorp in de gemeente Gemert-Bakel. Ter plaatse zijn een vooroorlogse kortgevelboerderij, een varkensstal en twee bijgebouwen aanwezig. De varkensstal is sterk verouderd en is nog voorzien van een asbestdak. Dit asbestdak dient voor 2024 verwijderd te worden. Mede daarom brengt het voortzetten van het varkensbedrijf een grote investeringslast met zich mee en is de eigenaar zich gaan oriënteren op zijn toekomst als varkenshouder.

Dit heeft ertoe geleid dat de eigenaar het besluit heeft genomen om te stoppen met het houden van varkens en de locatie te koop aan te bieden. De locatie heeft sinds 2010 te koop gestaan. Echter heeft dit niet geleid tot verkoop van het bedrijf. Ondanks dat sprake is van een bouwvlak van 2,6 hectare biedt de locatie (te) weinig perspectief voor een ander agrarisch bedrijf. Voornaamste reden hiervoor is dat het bouwvlak ongunstig wordt doorsneden door twee pijpleidingen. Ter plaatse van de pijpleidingen geldt een zone van 50 meter (25 meter aan weerszijden van de pijpleidingen) waar niet gebouwd mag worden. Daardoor heeft de locatie, ondanks het forse bouwvlak, geen duurzaam toekomstperspectief voor een agrarisch bedrijf en is de eigenaar verplicht te kijken naar andere alternatieven.

De eigenaar heeft besloten om deel te nemen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Op deze manier kan de sloop van de stallen worden gefinancierd en kan het bedrijf op een verantwoorde manier worden gesaneerd. De voorwaarde voor deelname aan de regeling is dat er sprake dient te zijn van een passende herbestemming. Dat wil in ieder geval zeggen dat een veehouderijfunctie niet tot de mogelijkheden behoort. Een logisch gevolg van deze situatie is dat de herbestemming zich richt op de reeds aanwezige functies/activiteiten. Zo heeft de eigenaar een eigen elektrobedrijf en zijn er in het achterste deel van de woonboerderij een pedicure/schoonheidsspecialist en Bed & Breakfast gerealiseerd. De eigenaar wenst de bestemming om te zetten naar 'Bedrijf' ten behoeve van zijn electrobedrijf, met behoud van de vergunde, ondergeschikte activiteiten (Bed & Breakfast en pedicure/schoonheidsspecialist).

1.2 Doel

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de locatie een agrarische bedrijfsbestemming en is de beoogde situatie niet direct toegestaan. Echter is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarvan gebruik kan worden gemaakt om de wens van de heer Bouw mogelijk te maken. Het doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van een bedrijfsbestemming ter plaatse van Gerele Peel 7 te Elsendorp. De huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'.

1.3

Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Gemert-Bakel, sectie P, perceelnummer 248 en heeft een oppervlakte van circa 4,1 hectare. Het plangebied is onderdeel van het perceel, maar wel kleiner.



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto met planlocatie rood omkaderd

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en de landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden vervolgens de omgevingsaspecten van de planlocatie beschreven met al dan niet resultaten uit de onderzoeken die in het vorige stadium zijn uitgevoerd. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in het buitengebied van Elsendorp in de gemeente Gemert-Bakel. De locatie ligt ten westen van Elsendorp, tussen de dorpen Elsendorp en Handel. Het gebied is voornamelijk omgeven door agrarische gronden. Aan de Gerele Peel zijn zowel woonbestemmingen als (agrarische) bedrijven te vinden. Aan de zuidkant van het perceel ligt een waterloop en op een afstand van circa 850 meter ligt de N272, de verbinding tussen Elsendorp en Gemert.

Elsendorp is een ontginningsdorp in de gemeente Gemert-Bakel. Elsendorp betreft een rationeel verkaveld dorp met rechte structuren. In feite loopt de hoofdstructuur van oost naar west en van noord naar zuid. De hoofdstructuur wordt gevormd door de Middenpeelweg en de Elsendorpsweg. Deze rechte structuur is overal in en rondom Elsendorp voelbaar. Zo ook bij de Gerele Peel die van oost naar west van Elsendorp richting Handel gaat. De Gerele Peel loopt gelijk aan de N272 die ten zuiden van deze weg ligt. Tussen deze twee wegen die gelijk aan elkaar lopen, zijn veel landbouwgronden gelegen. De Gerele Peel staat in het oosten richting Elsendorp in verbinding met de N277.

2.3 Projectprofiel: Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan Gerele Peel 7 te Elsendorp. Hier is een varkensbedrijf aanwezig dat bestaat uit een bedrijfswoning, een varkensstal en twee bijgebouwen. De varkensstal heeft een grootte van circa 740 m² en is gebouwd in 1974. De stal is sterk verouderd en is voorzien van een asbestdak. De twee bijgebouwen hebben een oppervlakte van circa 200 m² en 300 m².

De initiatiefnemer is woonachtig in de vooroorlogse kortgevelboerderij welke uit twee verblijfsdelen bestaat. Het voorhuis is van oudsher het woongedeelte, de voormalige stal (achterste deel) is sinds 2010 geschikt gemaakt als verblijfsruimte. Een deel van deze verblijfsruimte is in gebruik voor een beroep aan huis (pedicure/schoonheidsspecialist) en het andere deel als recreatief verblijf. Naast de pedicure/schoonheidsspecialist heeft de initiatiefnemer een elektronisch bedrijf. De werkzaamheden voor dit bedrijf vinden voornamelijk elders (op locatie) plaats. De locatie aan de Gerele Peel wordt gebruikt als opslag en kleinschalige werkplaats voor het bedrijf.

Het perceel waarop de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen zijn gelegen heeft een oppervlakte van circa 4,1 hectare. Het perceel wordt voornamelijk omringd door landbouwgronden.



2.4

Projectprofiel: Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft deelgenomen aan de stoppersregeling. Dit houdt in dat hij tot 2020 varkens mag houden zonder dat hij investeringen in milieumaatregelen hoeft te doen. Deze regeling loopt op 1 januari 2020 ten einde. Wanneer hij voor die tijd een nieuwe omgevingsvergunning voor milieu aanvraagt en de bijbehorende investeringen uitvoert, kan hij de varkenshouderij blijven exploiteren na 2020.

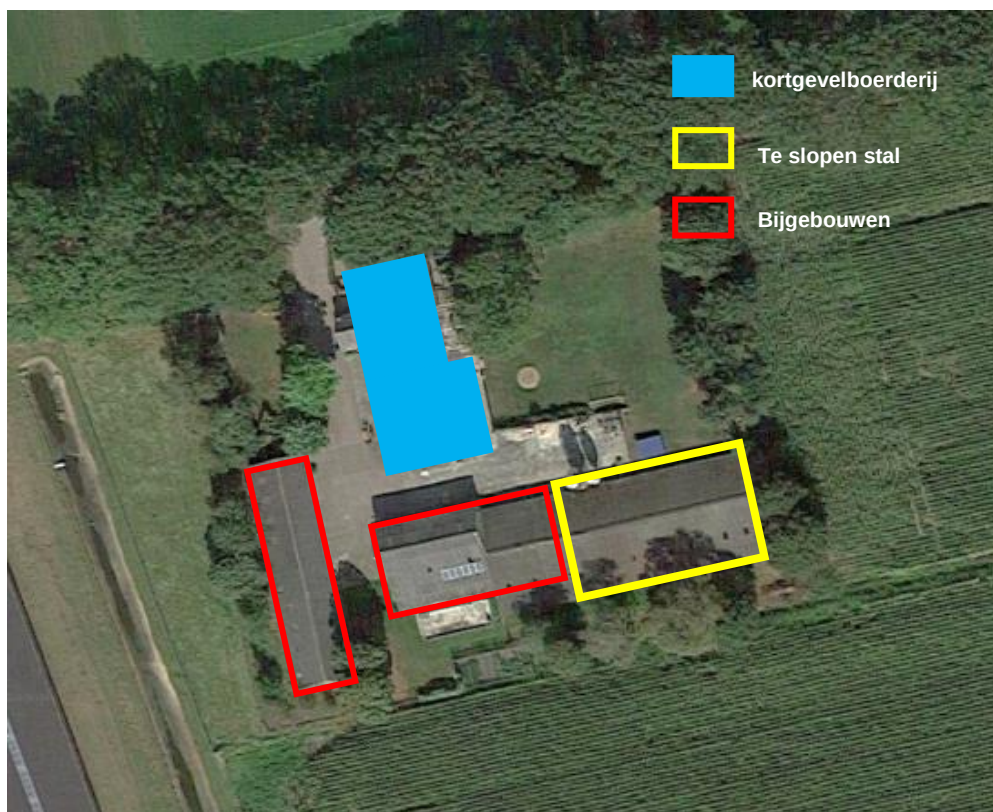
Ook is sprake van een grote hoeveelheid asbesthoudend materiaal, waaronder het dak. Dat dak moet in 2024 worden vervangen, wat opnieuw tot hoge kosten leidt. De initiatiefnemer heeft om deze reden het perceel in eerste instantie te koop aangeboden. Echter heeft de locatie door de ligging van de pijpleiding (dwars door het perceel) nauwelijks toekomstperspectief. Door de ligging van deze pijpleiding mogen er ter plaatse geen gebouwen worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer heeft nu de kans om deel te nemen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Middels de Ruimte-voor-Ruimteregeling kan de initiatiefnemer de sloop en sanering van zijn varkenshouderij financieren. In ruil daarvoor mag op een 'planologisch aanvaardbare plek' een woning worden gerealiseerd. De initiatiefnemer wenst deze woning niet zelf te ontwikkelen en heeft geen gronden die als "planologisch aanvaardbaar" kunnen worden bestempeld. De bouwtitel die vrijkomt door deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling brengt hij daarom op de markt.

Eén van de belangrijkste voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is dat de bedrijfsbebouwing ten behoeve van de varkenshouderij gesloopt dient te worden, daarbij moet de sloop en sanering juridisch geborgd worden. Met dat laatste wordt bedoeld dat er een nieuwe bestemming op het perceel moet komen, waarmee in ieder geval een veehouderij uitgesloten is. De eigenaar heeft deze gevonden in een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Het bestaande electrotechnische bedrijf vormt daar de basis voor.

In de beoogde situatie (zie figuur 2) wordt de kortgevelboerderij van circa 378 m² behouden en gebruikt voor de huidige aanwezige functies (wonen, pedicure/schoonheidsspecialist en Bed & Breakfast). De bedrijfsgebouwen op het perceel hebben een oppervlakte van circa 300 m², 190 m² en 710 m².

Het gedeelte van de stal welke in gebruik is ten behoeve van de varkenshouderij wordt gesloopt in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Er blijven twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 600 m² behouden. Het nieuwe bestemmingsvlak zal ten opzichte van het huidige bestemmingsvlak worden verkleind tot 5.000 m². De te behouden bebouwing is centraal gelegen en valt binnen het nieuwe bestemmingsvlak.



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto met de beoogde situatie

2.5

Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 5 juli 2018. Dit bestemmingsplan is geactualiseerd om een actueel, overzichtelijk, eenduidig en eenvoudig hanteerbaar bestemmingsplan op te leveren dat voldoet aan alle Rijks-, provinciale en gemeentelijke wijzigingen, specifiek de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Ter plaatse van het plangebied gelden de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' (figuur 3) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Leiding'.

Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

De aangewezen grond is bestemd voor de uitoefening van een teeltbedrijf, agrarisch bedrijf of een bestaande veehouderij.

Functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'

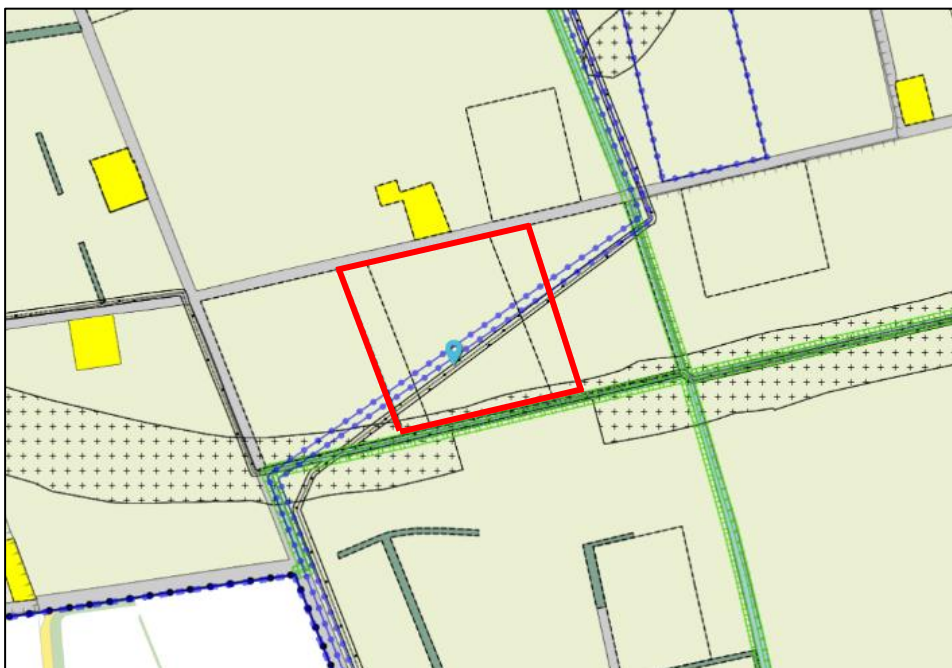
Wanneer sprake is van een agrarisch bedrijf waarvoor de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, niet zijn de een grondgebonden veehouderij, is sprake van een intensieve veehouderij. In dit geval is de locatie aangeduid als intensieve veehouderij, vanwege de aanwezigheid van een varkenshouderij.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn behalve de andere bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Wanneer werkzaamheden plaatsvinden die een mogelijk effect kunnen hebben op archeologische waarden, dient aangetoond te worden of er archeologische waarden aanwezig zijn en of deze mogelijk beschadigd kunnen worden.

Dubbelbestemming 'Leiding'

Dwars door het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen. De gronden ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn bestemd voor het ondergrondse of bovengrondse vervoer van vloeibare stoffen of aardgas. Het is niet toegestaan om bouwwerken te realiseren ter plaatse van deze bestemming dan. De dubbelbestemming beschermt de leiding.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan met planlocatie rood omkaderd

2.5.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingswijziging naar 'Bedrijf'

Om te kunnen voorzien in de wens van de initiatiefnemer om de bestemming te wijzigen kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf' wanneer er sprake is van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, indien voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- a. Er is een concreet (bouw)plan;
Met het initiatief is geen sprake van (nieuw)bouw. Een gedeelte van de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en een gedeelte wordt gesloopt in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. In die zin is wel sprake van een concreet plan met betrekking tot de bebouwde situatie en kan men spreken van een concreet bouwplan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- b. De locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
De locatie is niet binnen het Natuur Netwerk Brabant gelegen (zie paragraaf 5.3.1). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- 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;
*Volgens de structuurvisie van de gemeente Gemert-Bakel is de locatie gelegen in een gebied waarvoor de legenda-eenheid 'ontwikkelen landbouw' geldt. Volgens het oude bestemmingsplan is deze locatie gelegen in een zogenaamd landbouwonwikkelingsgebied. Binnen deze gebieden kregen veehouderijbedrijven de ruimte om zich te ontwikkelen en te groeien. Uit verschillende invalshoeken (zorgvuldig ruimtegebruik, milieudruk, gezondheid) is gebleken deze aanpak niet het gewenste effect heeft gehad en deze ruimte uiteindelijk niet kan worden gegeven. In de structuurvisie wordt al een voorzet gedaan en is aangegeven dat nieuw VAB-beleid moet worden ontwikkeld om nieuwe kansen te ontwikkelen voor stoppende veehouderijbedrijven. In de structuurvisie is daarin geen onderscheidt gemaakt tussen de verschillende deelgebieden.
In de verordening ruimte valt deze locatie in de hoofdstructuur 'Gemengd Landelijk gebied', wat al impliceert dat hier meerdere functies naast elkaar kunnen en mogen bestaan. De provincie stuurt hierbinnen naar een gemengde plattelandseconomie, maar geeft geen nadere definitie van deze ontwikkelijn. De provincie is van mening dat de gemeente hier zelf beleid voor kan ontwikkelen. De aard van aanwezige economieën in een bepaald gebied is hierbij van belang. Het gaat er om dat ruimte moet ontstaan voor nieuwe economische dragers die helpen bij de kwaliteiten van een omgeving. In dit geval wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt, wordt het bouwvlak verkleind en wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing behouden voor kleinschalige bedrijvigheid (opslag ten behoeve van een electrobedrijf, pedicure/schoonheidsspecialiste in de bestaande woonboerderij en mogelijk wat kleinschalige verblijfsrecreatieve activiteiten in de woonboerderij). Het omliggend gebied is interessant voor recreatie, waardoor de sloop en verkleining van het bouwvlak bijdraagt aan landschappelijke kwaliteiten en daardoor een versterking van de recreatieve structuur ter plaatse tot gevolg heeft.*
- d. Andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
*In de directe omgeving zijn uitsluitend veehouderijbedrijven en woningen gelegen. Voor veehouderijbedrijven is het belangrijk om te weten wat er welke wijzigingen er plaatsvinden ten opzichte van het aspect geurhinder.
In dit geval is sprake van een woonboerderij met daarin een pedicure/schoonheidsspecialist en een Bed & Breakfast, enkele bijgebouwen die gebruikt worden voor opslag van materialen en materieel t.b.v. het electrobedrijf en*

opslag/stalling van auto's, aanhangwagens, machines t.b.v. onderhoud en beheer van het terrein en een varkensstal die gesloopt gaat worden. Voor wat betreft de woning geldt dat deze onder artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij valt. Dat betekent voor veehouderijbedrijven dat zij uitsluitend rekening dienen te houden met een vaste afstand, zoals dat ook in de huidige situatie (bedrijfswoning bij veehouderij) het geval is. Voor de overige gebouwen geldt dat deze niet geurhindergevoelig zijn omdat deze niet bedoeld zijn voor menselijk verblijf en ook niet als zodanig worden gebruikt. Ten opzichte van de huidige situatie veranderd er dan ook niets. Daardoor wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan deze voorwaarde.

- e. Milieurechten dienen te worden ingetrokken;
De initiatiefnemer is voornemens om zijn milieurechten in te trekken. Daarmee voldoet hij aan deze voorwaarde. Wanneer dit niet wordt gedaan, kan ook niet worden deelgenomen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Hij heeft er dus belang bij om deze in te leveren.
- f. De bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
Maximaal 600 m² van de bebouwing mag gebruikt worden voor de opslagactiviteiten van het electrobedrijf. De activiteiten voor de pedicure/schoonheidsspecialist (beroep aan huis) vinden plaats in de bestaande woonboerderij, waar ook de Bed & Breakfast een plek heeft. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind naar maximaal 5.000 m². Daardoor wordt gesteld dat sprake is van een kleinschalig bedrijf.
- g. Er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
Een aannemersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 1.000 m² wordt aangemerkt als milieucategorie 2 bedrijf. In dit geval is het een specifiek aannemersbedrijf dat zich richt op electrotechnische werkzaamheden ter plaatse en heeft deze betrekking op maximaal 600 m², waardoor gesteld wordt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- h. De ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
Er is sprake van één bedrijf, namelijk het elektrobedrijf. De pedicure/schoonheidsspecialist en Bed & Breakfast worden gezien als beroep aan huis of nevenactiviteit en worden niet aangemerkt als zelfstandig bedrijf in de zin van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan. Zij zijn dus ondergeschikt aan de hoofdfunctie, in dit geval het elektrobedrijf. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- i. De ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- j. De ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
Er is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- 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;
Er is uitsluitend sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. Maximaal 600 m² wordt benut voor deze nieuwe functie. De overige bebouwing wordt gesloopt. Ten aanzien van het perceel krijgt deze een maximum omvang van 5.000 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- 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;
Er is uitsluitend sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. Maximaal 600 m² wordt benut voor deze nieuwe functie. De overige bebouwing wordt gesloopt. Ten aanzien van het perceel krijgt deze een maximum omvang van 5.000m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- m. Bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m²;
Er is uitsluitend sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. Maximaal 600 m² wordt benut voor deze nieuwe functie. De overige bebouwing wordt gesloopt. Ten aanzien van het perceel krijgt deze een maximum omvang van 5.000 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- n. Er dient sloop van overtollige 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;
Er is uitsluitend sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. Maximaal 600 m² wordt benut voor deze nieuwe functie. De overige bebouwing wordt gesloopt. Ten aanzien van het perceel krijgt deze een maximum omvang van 5.000 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- 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;
Ter plaatse is geen sprake van deze aanduiding. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- 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 beoogde ontwikkeling valt binnen categorie 2 van de Handreiking Kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat het plan moet worden voorzien van een landschappelijke inpassing (voor 20% van het bestemmingsvlak) en (indien) nodig aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit plan is een uitwerking van een landschappelijke inpassing opgenomen (zie paragraaf 3.3). Via een voorwaardelijke verplichting zal deze geborgd worden in het bestemmingsplan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- q. Parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
Het perceel is voldoende groot om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. In de huidige situatie gebeurt dit ook en dat zal in de toekomstige situatie niet veranderen. De CROW normen en het eventuele gemeentelijke beleid zullen dat in de planvorming bevestigen. De kavel is voldoende groot om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen (zie paragraaf 5.6.2). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- r. Buitenopslag is niet toegestaan;
Er is geen sprake van buitenopslag. Voor de opslag ten behoeve van het elektrobedrijf wordt gebruik gemaakt van de huidige bebouwing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- s. Bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
In de beoogde situatie is er geen sprake van een toename van bebouwing en/of verharding. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- t. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
In de directe omgeving zijn uitsluitend veehouderijbedrijven en woningen gelegen. Voor veehouderijbedrijven is het belangrijk om te weten of er iets wijzigt ten opzichte van het aspect geurhinder. In dit geval is sprake van een woonboerderij met daarin een pedicure/schoonheidsspecialist en een Bed & Breakfast, enkele bijgebouwen die gebruikt worden voor opslag van materialen en materieel t.b.v. het electrobedrijf en opslag/stalling van auto's, aanhangwagens, machines t.b.v. onderhoud en beheer van het terrein en een varkensstal die gesloopt gaat worden. Voor wat betreft de woning geldt dat deze onder artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij valt. Dat betekent voor veehouderijbedrijven dat zij uitsluitend rekening dienen te houden met een vaste afstand, zoals dat ook in de huidige situatie (bedrijfswooning bij veehouderij) het geval is. Voor de overige gebouwen geldt dat deze niet geurhindergevoelig zijn omdat deze niet bedoeld zijn voor menselijk verblijf en ook niet als zodanig worden gebruikt. Ten opzichte van de huidige situatie veranderd er dan ook niets. Daardoor wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan deze voorwaarde.
Tenslotte geldt voor milieucategorie 2 bedrijven een minimaal aan te houden, indicatieve afstand van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies, wanneer sprake is van een rustige woonwijk. Wanneer sprake is van een gemengd gebied, kan deze afstand met één stap tot 10 meter worden verkleind. Omliggende functies liggen op een grotere afstand dan 30 meter, waardoor er geen sprake is van een belemmering of aantasting. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- u. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
De bestemmingswijziging zorgt niet voor onevenredige aantasting van de waarden van de gronden (zie hoofdstuk 5). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- v. Daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
Op de verbeelding is de nieuwe situatie weergegeven, daarop is te zien dat het overige deel van het op te heffen bouwvlak de bestemming 'Agrarisch' wordt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- w. Indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
In dit geval is geen sprake van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- x. Omvang nieuw bestemmingsvlak VAB locatie, omvang nieuwe bebouwing VAB locatie geel gearceerd;

Omvang huidig bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'	(Maximale) omvang nieuw bestemmingsvlak 'Bedrijf'	Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing
> 1 hectare	5.000 m ²	600 m ²
0,8 tot 1 hectare	4.000 m ²	500 m ²
0,6 tot 0,8 hectare	3.000 m ²	400 m ²
0,3 tot 0,6 hectare	2.000 m ²	300 m ²
< 0,3 hectare	2.000 m ²	200 m ²

Er is in de huidige situatie sprake van een bestemmingsvlak dat een oppervlakte heeft van 2,5 hectare. Daarom is het geel gearceerde deel van bovenstaande tabel van toepassing. Het nieuw bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft een omvang van maximaal 5.000 m² met 600 m² te behouden bebouwing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de landschappelijke inpassing beschreven en onderbouwd.

3.2 Landschappelijke inpassing

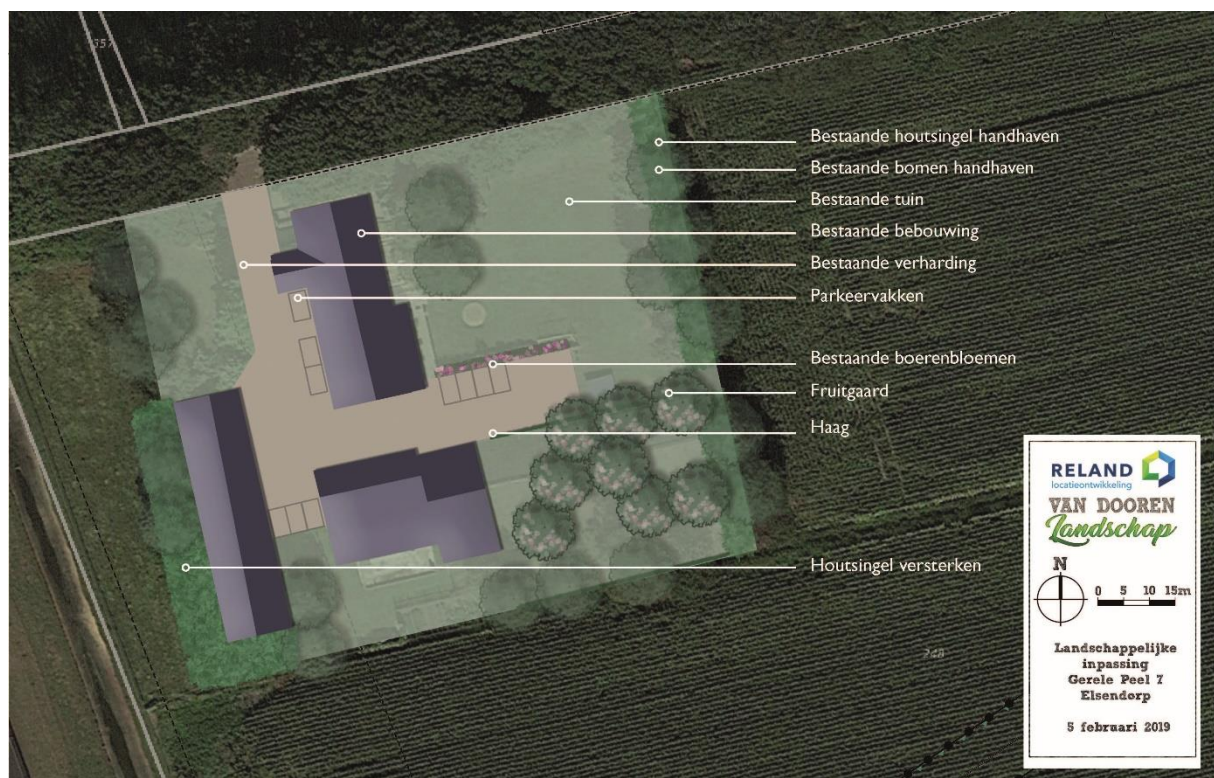
Om te voorzien in een goede ruimtelijke ontwikkeling is een landschappelijke inpassing (zie figuur 4) met erfbeplantingsplan gemaakt. Deze zijn bijgevoegd als Bijlage I.

Het huidige erf heeft een duidelijke begrenzing door bomen en struweelhagen in rechthoekige vorm. Het erf is ruim van opzet en deze kwaliteit wordt behouden en versterkt. Geïnspireerd op de oostrand van het perceel wordt de westrand achter de bestaande schuur versterkt met bosplantsoen om een houtsingel te creëren. Hierdoor worden de schuren vanaf de weg minder dominant en zijn deze afgeschermd. Aan de zuidzijde ligt een bestaande groentetuin met kleinfruit. Deze ligt in de luwte en zon en wenst de initiatiefnemer te behouden.

Ter plaatse van de te slopen schuur zal een omhaagde fruitgaard worden aangebracht, waardoor in de tuin ten oosten van het woonhuis een tweedeling ontstaat. Een gedeelte bestaat uit gazon en kan daardoor ook intensiever worden gebruikt (spelen, in de zon zitten, etc.). Het andere gedeelte heeft een extensiever karakter en bestaat uit de eerder genoemde omhaagde fruitboomgaard.

Parkeren wordt op het bestaande erf gestructureerd. Op het voorerf (ten westen van het woonhuis) is ruimte voor een parkeerplaats ten behoeve van de pedicure/schoonheidsspecialiste en een privéparkeerplaats. Naast deze privéparkeerplaats worden de bijgebouwen gebruikt als privéparkeergelegenheid bij de woning. Op het achtererf, ten oosten van het woonhuis, wordt voorzien in parkeergelegenheid voor de Bed & Breakfast.

In bijlage 1 van dit wijzigingsplan is de landschappelijke inpassing inclusief het beplantings- en beheersplan opgenomen.



Figuur 4. Inrichtingsplan beoogde situatie plangebied

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het wijzigingsplan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten, krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waarover het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Voor heel Nederland gelden nationaal belang 4 (efficiënt gebruik van de ondergrond) en nationaal belang 8 (verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's). De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale Hoofdstructuur.

De planlocatie is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn enkel de algemene regels van belang. In dit geval vindt er sloop en herbestemming plaats waarbij beroep aan huis wordt toegestaan, maar wel kleinschalig dient te zijn. Kort gezegd dient met een wijzigingsplanprocedure aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij in ieder geval rekening dient te worden gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van ongewenste milieueffecten. Met de landschappelijke inpassing wordt verzekerd dat er met onderhavige ontwikkeling zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd dat onderhavige ontwikkeling niet belemmerd wordt door ongewenste milieueffecten. Onderhavig plan is dus niet in strijd met de SVIR.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig

zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin deze kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een kaderstellende uitspraak (wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan). Voor het overige worden geen toevoegingen of overwegingen gemaakt om extra mogelijkheden of een gradatie in mogelijkheden op te nemen. Er is in onderhavig plan geen sprake van een ontwikkeling die in strijd is met een of meer nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling kleinschalig van aard, waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

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

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;

13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst. In figuur 5 is te zien dat de planlocatie binnen het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' ligt.

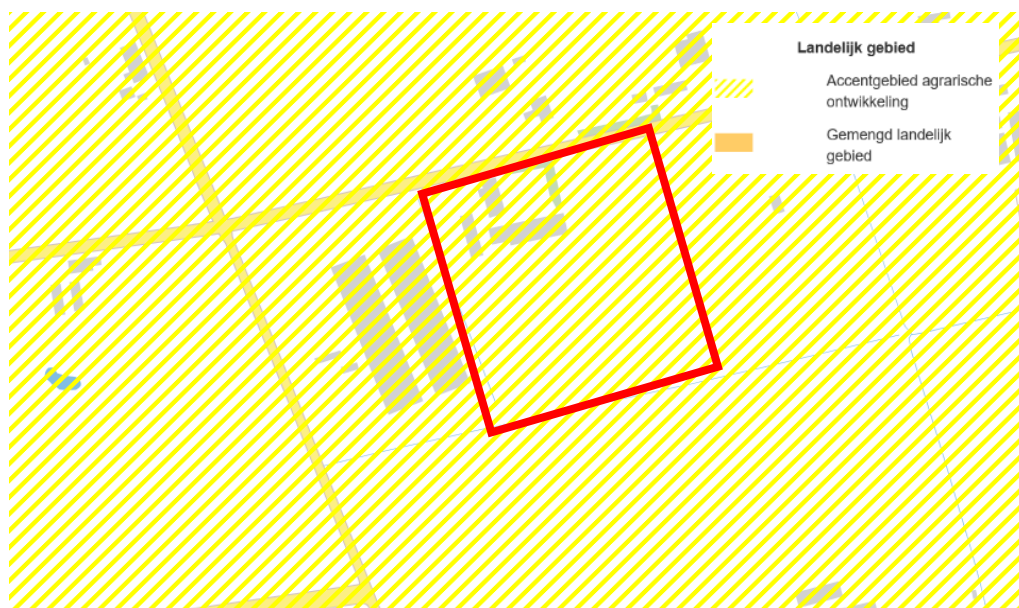
Accentgebied agrarische ontwikkeling

Vanuit provinciaal perspectief zijn op de structurenkaart gebieden aangegeven waar de provincie Noord-Brabant ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De planlocatie ligt binnen het gebied 'peelstreek van Mill tot Someren'. Dit is een jonge ontginning met een modern en grootschalig karakter waarin de intensieve veehouderij en glastuinbouwsector een sterke positie hebben. Het is een open gebied, omgeven door grote natuurgebieden waarvan enkele Natura2000 gebieden. Midden in het gebied liggen enkele grote bosgebieden.

Binnen dit gebied geldt het beleid volgens het 'perspectief gemengd landelijk gebied'. In dit gebied is een menging van functies aanwezig. Volgens dit beleid past de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid bij de omgeving en houdt rekening met de omgevingskwaliteiten. Er moet hierbij wel rekening worden gehouden met omliggende functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven.

Met name door de aanwezigheid van de leiding (zie paragraaf 2.3 en 2.4) die het perceel doorkruist, is het vrijwel onmogelijk om ter plaatse een toekomstgerichte veehouderij te exploiteren. Er geldt simpelweg een bouwverbod, dat alleen kan worden opgeheven wanneer de leiding wordt verlegd. Het verleggen van de leiding is niet mogelijk en niet betaalbaar, waardoor bekeken moet worden welke functie passend is op deze locatie.

De bedrijfsbeëindiging waarbij één stal wordt gesloopt betreft geen grootschalige verandering in de structuur. De ontwikkeling past daarom binnen de bestaande structuur en waarden van de omgeving. Het gaat hier om een kleinschalige ontwikkeling, die geen invloed heeft op de omgeving. Het geeft de locatie een economische waarde en daardoor ook een kwalitatieve impuls (sloop van bebouwing en perspectief voor hergebruik bestaande bebouwing). Hierdoor draagt het plan bij aan een gemengde plattelandseconomie.



Figuur 5. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant met planlocatie rood omkaderd

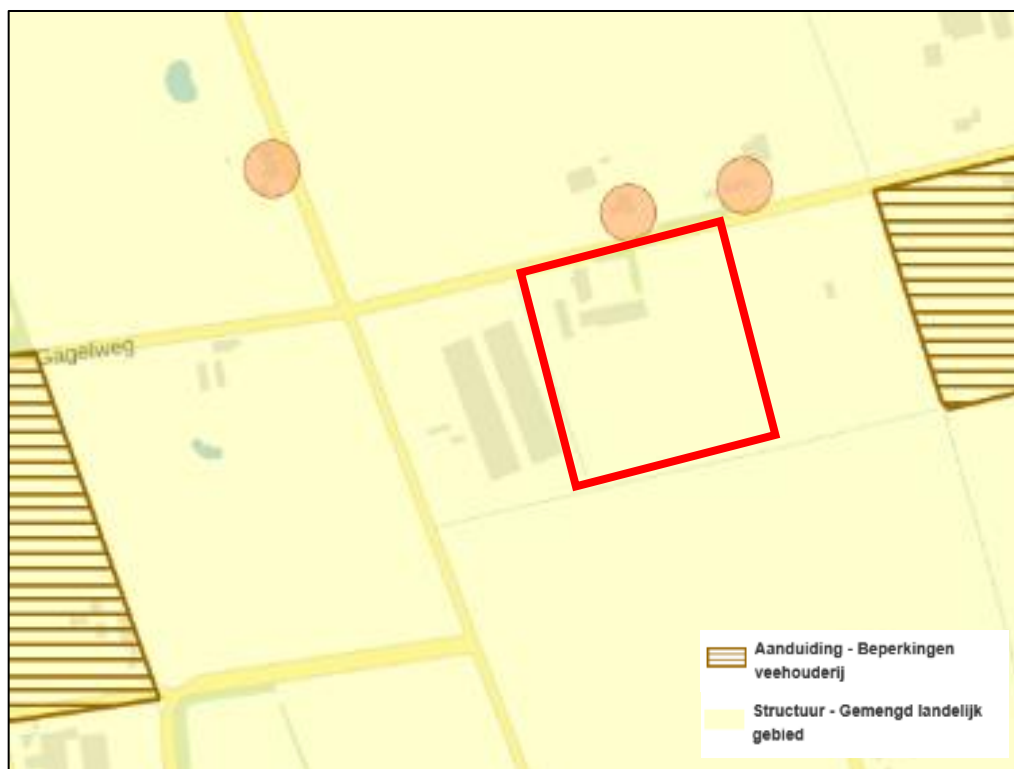
4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In navolging van de SVRO hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Halverwege 2015 is bezien of de regels aanpassing vragen. Dat heeft op enkele onderdelen geleid tot wijziging van de regels. De Verordening ruimte 2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld.

Sinds deze vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn telkens verwerkt in een geconsolideerde versie zodat er een overzichtelijke Verordening ontstaat. In dit geval is de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte van 1 januari 2019 het juridische kader waaraan het plan is getoetst.

In de Verordening zijn net als in de structuurvisie verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de Verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plek acceptabel is onder bepaalde voorwaarden. Vervolgens zijn er nog aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen geven extra regels aan ter bescherming van waarden of juist specifieke mogelijkheden voor functies op specifiek aangeduide plekken. Ten alle tijde geldt een zorgplicht voor kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1).

Het plangebied is gelegen binnen de hoofdstructuur 'Gemengd landelijk gebied' en heeft verder geen aanduidingen (zie figuur 6).



Figuur 6. Uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant met planlocatie rood omkaderd

Gemengd landelijk gebied

Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies worden ontwikkeld die met elkaar en de omgeving in evenwicht zijn. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies in de omgeving uitgeoefend. Het bestemmingsplan kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, zoals in onderhavig plan. Hierbij moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Verordening ruimte Noord-Brabant:

1. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
De omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5.000 m². Het plan voldoet aan deze voorwaarde.
2. Dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1 van de Verordening Ruimte;
De ontwikkeling past binnen een gemengde plattelandseconomie en draagt tevens bij aan de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bebouwing en de landschappelijke inpassing. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.
3. Is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
De varkensstal zal worden gesloopt. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

4. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
Het plan voorziet in een elektrotechnisch bedrijf dat conform de VNG-lijst onder milieucategorie 2 valt (SBI-code 41, 42, 43, aannemersbedrijf met werkplaats B.O. < 1.000 m²). Het plan voldoet aan deze voorwaarde.
5. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Het plan voorziet in de vestiging van één elektrotechnisch bedrijf. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
6. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
Er is geen sprake van een kantoorvoorziening en een baliefunctie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
7. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Er is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
8. Is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
De bedrijfsbebouwing is begrensd op 600 m², wat voldoende groot is voor de functie. De Verordening ruimte geeft zelfs mogelijkheden om te groeien, maar daarvan zal geen gebruik worden gemaakt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
9. De beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
De nieuwe functie heeft een extensief karakter. Er worden nauwelijks bezoekers verwacht aangezien de werkzaamheden van het bedrijf voornamelijk elders op locatie plaatsvinden. De Verordening ruimte heeft gedefinieerd dat sprake is van een grootschalige ontwikkeling bij meer dan 150.000 bezoekers. Dat is in dit geval niet aan de orde. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Daarnaast wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt in het kader van de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling. Om met de sloop van de bebouwing te kunnen deelnemen aan deze regeling dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden behorende bij artikel 7.8 van de Verordening ruimte:

1. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
De varkenshouderij ter plaatse van Gerele Peel 7 is geheel beëindigd en alle bedrijfsgebouwen welke in gebruik waren ten behoeve van het varkensbedrijf worden volledig gesloopt. Er kan worden voldaan aan deze voorwaarde.
2. de onder lid 1. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

Het varkensbedrijf is voorafgaand aan de beëindiging minimaal drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest, waardoor kan worden voldaan aan de voorwaarde.

3. de onder lid 1. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
De locatie heeft sinds 2010 te koop gestaan, maar heeft niet geleid tot verkoop van het bedrijf. Ondanks dat sprake is van een bouwvlak van 2,6 hectare biedt de locatie te weinig perspectief omdat het bouwvlak ongunstig doorsneden wordt door twee pijpleidingen. Ter plaatse van de pijpleidingen geldt een zone van 50 meter (25 meter aan weerszijden van de pijpleidingen) waar niet gebouwd mag worden. Daarnaast beschikt het bedrijf over onvoldoende grond om te kunnen fungeren als een ander type agrarisch bedrijf. Daardoor heeft de locatie, ondanks het forse bouwvlak geen duurzaam toekomstperspectief voor een agrarisch bedrijf. Er kan worden gesproken van een niet-duurzame locatie voor een veehouderij, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.
4. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
Op de locatie wordt een oppervlakte van 624 m² aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de varkenshouderij gesloopt. Deze sloopmeters worden op de markt gebracht om elders ingezet te kunnen worden voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimtekavel. Hierbij dient de koper het resterende deel aan sloopmeters elders aan te kopen om voldoende sloopmeters (1.000 m²) te hebben voor een ruimte-voor-ruimtekavel. Er kan worden voldaan aan de voorwaarde dat minimaal 200 m² op de beëindigingslocatie dient te worden gesloopt.
5. de ten behoeve van de onder lid 1. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
Met betrekking tot de sloop van 624 m² aan bedrijfsbebouwing, zal 2.184 kg aan fosfaatrechten worden ingetrokken om te kunnen voldoen aan deze voorwaarde.
6. de rechten als bedoeld onder lid 5. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
Gezien het elektrobedrijf op dezelfde locatie als de varkenshouderij wordt geëxploiteerd, is de naam van het gehele bedrijf (waaronder de veehouderij) aan de Gerele Peel 7 sinds 2015 gewijzigd in 'Peter Bouw Elektroservice'. De dierproductierechten staan dan ook geregistreerd onder de naam Peter Bouw Elektroservice. Er kan worden voldaan aan de voorwaarde.

7. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
Om te kunnen voldoen aan deze voorwaarde zal de milieuvergunning worden ingetrokken.
8. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
Om het elektroservicebedrijf te kunnen blijven exploiteren wordt de bestemming op deze locatie gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. Hierbij wordt het houden van vee uitgesloten en is een maximum bebouwd oppervlakte opgenomen, waardoor het niet mogelijk is om nieuwe bedrijfsgebouwen te realiseren en wordt voldaan aan de voorwaarde.
9. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
Er wordt niet op een andere wijze dan deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling voorzien in de beëindiging van de veehouderij. Er kan dus worden voldaan aan de voorwaarde.

Er kan worden voldaan aan alle bovenstaande voorwaarden behorende bij artikel 7.8 en 7.10 van de Verordening ruimte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De structuurvisie is in 2011 vastgesteld en staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. De structuurvisie is voor een groot deel nog gebaseerd op de reconstructieplannen. Op basis daarvan is bepaald op welke plekken binen de gemeente Gemert-Bakel als ontwikkelruimte zijn aangeduid. Het plangebied ligt in die structuurvisie in een zogenaamd landbouwontwikkelingsgebied (zie figuur 7).

Ter plaatse wordt ruimte geboden voor veehouderijbedrijven om te groeien tot 2,5 hectare. Dit verklaart deels het huidige bouwvlak met een omvang van 2,6 hectare. De geurproblematiek en eventuele gezondheidsrisico's van de intensieve veehouderij geven discussie. Sociaal-maatschappelijk zijn de burger en de intensieve veehouder in een schijnbaar onmogelijke spagaat terechtgekomen.

De landbouwontwikkelingsgebieden en de woonkernen groeien naar elkaar toe. Daarmee zijn pijnlijke en onvereenigbare belangen ontstaan, die voorlopig met geurbeperkende maatregelen en passende beeldkwaliteit te verzachten zijn. Voor de lange termijn moet echter een oplossing komen. De gemeente geeft in de structuurvisie aan dat gestreefd moet worden naar een verduurzaming van de sector, dat de kwalitatieve benadering voor de kwantitatieve opgave gaat en dat er VAB-beleid moet worden ontwikkeld.

Ondertussen zijn we alweer enkele jaren verder en is het beleid rigoureus gewijzigd. De reconstructiewet is ingetrokken, waardoor de reconstructieplannen hun juridische basis missen en daardoor niet meer geldig zijn.

Ook voor landbouwontwikkelingsgebieden geldt dat er niet altijd ruimte is voor de “pure” veehouderijsector. In dit geval wordt het bouwvlak doorsneden door een leiding, met bijbehorend bouwverbod. Hierdoor is in dit geval geen sprake van een locatie die perspectief biedt voor veehouderijbedrijven, het is, simpel gesteld, onmogelijk om hier te bouwen. Het bedrijf heeft hierdoor in relatie met de stoppersregeling en de asbestsanering haar complete perspectief verloren, wat tot uiting is gekomen in de onverkoopbaarheid van de locatie. Om de plek perspectief te bieden en er tevens voor te zorgen dat dit perspectief niet leidt tot een belemmering van omliggende veehouderijbedrijven is hier gekozen om een niet-agrarisch (laag dynamisch) bedrijf te vestigen.

Het plan past in principe niet binnen de structuurvisie wanneer het gaat om de ontwikkeling van veehouderijen, maar geeft wel inhoud aan een goede vervolgfunctie binnen het agrarisch ontwikkelingsgebied. Het plan is daardoor niet in strijd met de structuurvisie+.



Figuur 7. Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel' 2011-2021 met planlocatie rood omcirkeld

4.4.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft tegelijkertijd met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor ontwikkelingen, waarbij gekeken wordt of en hoe deze passen binnen de omgeving en het aanwezige landschap. Hierbij wordt de ontwikkeling in relatie gebracht met de beeld dragers (unieke landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten) en bijbehorende beelddragende functies van het aanwezige landschap. Er wordt gekeken naar de invloed en inpassing van de ontwikkeling op drie verschillende niveaus, namelijk op landschapsniveau, erfniveau en bebouwingsniveau.

Met de landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 3 en bijlage 1) is onder andere met het beeldkwaliteitsplan in de hand een goede nieuwe ruimtelijke situatie vorm gegeven. De verandering door de sloop van de verouderde varkensstal draagt bij aan de kwaliteit van het landschap. Het planvoornemen past hiermee binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan.

4.4.3 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering op 20 februari 2018 vastgesteld in de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. In de Handreiking zijn ontwikkelingen verdeeld in twee categorieën.

De ontwikkeling in onderhavig plan valt binnen categorie 2 van de Handreiking. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze categorie wordt een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap verlangd. Daarom is met deze handreiking als leidraad een landschappelijke inpassing opgesteld. In hoofdstuk 3 en bijlage 1 van dit wijzigingsplan is deze toegevoegd. Het plan is daarmee in overeenstemming met de handreiking.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

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

5.1.1 M.e.r. plicht

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelings-plichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

De ontwikkeling in onderhavig plan komt niet voor in de C- of D-lijst. Een m.e.r.(beoordelings-)procedure is in dit geval daarom niet noodzakelijk.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de realisatie van een nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritische gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

In dit geval is de ontwikkeling vergelijkbaar met de huidige functie en is de bodemkwaliteit daardoor minder van belang. De ontwikkeling betreft geen gevoelige functie (verblijf langer dan 2 uur), waardoor geconcludeerd wordt dat sprake is van “minder kritisch gebruik”. Het aspect bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.1.3 Lucht

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

luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

De beëindiging van het varkensbedrijf heeft zeer waarschijnlijk een positieve invloed op de luchtkwaliteit. Niet alleen is er minder uitstoot van fijn stof en stikstofdioxide, het aantal verkeersbewegingen zal verminderen doordat er geen voer meer wordt gebracht en het varkenstransport komt te vervallen. De nieuwe functie betreft een eenmanszaak, wat geen effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. Derhalve kan gesteld worden dat de ontwikkeling een positief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect ‘Luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.1.4 Geur

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijen en alle andere aspecten. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect geur. Geurgevoelige objecten zoals woningen krijgen bescherming tegen overmatige geurhinder waarbij wordt uitgegaan van minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting.

De beoogde ontwikkeling behelst een beëindiging van een varkensbedrijf, wat betekent dat omliggende geurgevoelige objecten minder aan de aanwezige geuruitstoot worden blootgesteld. Dit leidt dan ook tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de directe omgeving. De nieuwe bestemming op het perceel betreft een niet-agrarische, laag dynamische bedrijfsbestemming. De overige activiteiten, die reeds onderdeel waren van de veehouderijinrichting, blijven ongewijzigd.

Voor wat betreft het woongebouw, geldt dat deze op of na 19 maart 2000 onderdeel was van een veehouderij. Daardoor geldt voor omliggende veehouderijen uitsluitend een aan te houden afstand van 50 meter. In dit geval betreft de afstand tot aan de dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf 65 meter, waardoor de nieuwe situatie niet tot een belemmering van de veehouderijen in de omgeving.

Het woongebouw was, met de in pandige activiteiten na 19 maart 2000 onderdeel van het veehouderijbedrijf. Er vinden in het woongebouw geen nieuwe activiteiten plaats, waardoor die situatie niet veranderd. Ten aanzien van de nieuwe functie is tijdens het principeverzoek al geconcludeerd dat sprake is van een niet-geurgevoelig object. De bebouwing wordt voornamelijk gebruikt voor de opslag van het elektrotechnisch bedrijf en als garage. Om dit te borgen, kan een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen, die geurgevoelige activiteiten uitsluit ter plaatse van de te behouden bebouwing (uiteeraard met uitzondering van het woongebouw). Het aspect geurhinder en veehouderij vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane situatie.

5.1.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- Wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Bij onderhavig plan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht in de zin van de Wgh. De bedrijfswoning is een bestaande woning, waarvoor geen veranderingen plaatsvinden in gebruik. Oftewel het huidige gebruik wordt voortgezet. Ook met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is opnieuw een besluit genomen, zonder akoestisch onderzoek. Daarmee is aangegeven dat wanneer sprake is van ongewijzigd gebruik (ten opzichte van het woongebouw), de akoestische situatie acceptabel is.

De nieuwe bedrijfsmatige activiteiten zijn niet geluidsgevoelig conform de Wgh. Een akoestisch onderzoek in dat kader is daarom niet noodzakelijk

Ten opzichte van omliggende gevoelige bestemmingen dient een afstand van minimaal 30 meter in acht te worden genomen (milieucategorie 2, VNG-lijst). De dichtstbijzijnde gevoelige functie ligt op een afstand van circa 38 meter van het woongebouw van Gerele Peel 7 en ruim 70 meter van de bedrijfsgebouwen. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat het woongebouw tussen de bedrijfsbebouwing en de woning aan Gerele Peel 8 is gelegen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect akoestiek niet zorgt voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

5.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Onderstaand worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Wanneer verantwoorden

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de Risicokaart Nederland (zie figuur 8) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Uit de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen één of meerdere risicocontouren is gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 470 meter en betreft een varkenshouderij te Elsendorpseweg 10. In de directe omgeving bevinden zich verder geen (agrarische) bedrijven met een risicovolle inrichting met een risicocontour.

Ter plaatse van de varkenshouderij aan de Elsendorpseweg 10 vindt de opslag van propaan plaats. Bij dit bedrijf is een opslagtank met propaan aanwezig welke groter is dan 5 m³ tot en met 13 m³. De bevoorrading vindt maximaal 5 keer per jaar plaats. In dit geval wordt conform het Barim artikel 3.28 lid 1 een veiligheidsafstand van 15 meter aangehouden.

Daarnaast doorkruist een buisleiding de planlocatie. In dit geval betreft het een aardgasleiding van de gasunie. Ten aanzien van die leiding heeft de gemeente een veiligheidszone (dubbelbestemming) opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Omdat ter plaatse geen bouwactiviteiten worden uitgevoerd en er door de ontwikkeling ook geen mensen worden toegevoegd, blijven de conclusies van de groepsrisicoverantwoording bestemmingsplan buitengebied van 16 augustus 2018, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, onveranderd en blijven deze conclusies relevant voor de voorgestane ontwikkeling.

Verder is in figuur 8 te zien dat planlocatie niet binnen andere invloedgebieden of gebieden met risicocontouren ligt.. Het aspect externe veiligheid levert daarom geen belemmeringen op.



Figuur 8. Uitsnede Risicokaart met planlocatie blauw omkaderd

5.1.7 Kabels en leidingen

Op de verbeelding behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2017 is te zien dat het plangebied wordt doorsneden door een leiding (zie figuur 9). In dit geval gaat het om een aardgasleiding (zie ook paragraaf 5.1.6). In het bestemmingsplan is via een dubbelbestemming een veiligheidszone opgenomen. Binnen de dubbelbestemming is het bouwen van bouwwerken niet toegestaan. Het initiatief ziet niet toe op de realisatie van bebouwing, maar juist de sloop van gebouwen. De nieuwe bestemming 'Bedrijf' bevindt zich buiten deze beschermingszone.

Mochten er graafwerkzaamheden plaatsvinden, dan wordt uiteraard een KLIC-melding gedaan om bestaande leidingen en kabels te traceren en te ontzien van graafwerkzaamheden. Het initiatief voorziet echter niet in graafwerkzaamheden, waardoor het aspect kabels en leidingen niet relevant is voor deze ontwikkeling.



Figuur 9. Zone rondom leidingen met verbod op bebouwing rood gearceerd

5.1.8 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Ten aanzien van geur geldt specifieke wet- en regelgeving (zie paragraaf 5.1.4 waarin dit aspect is behandeld). In deze paragraaf wordt ingegaan op de overige aspecten waarvoor een indicatieve afstand van toepassing is.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In de publicatie is aangegeven dat, indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kleinere richtafstanden gemotiveerd kunnen worden aangehouden.

In de tabel op de volgende pagina zijn de adressen weergegeven met daarin de functies en de aan te houden indicatieve afstand (geluid, stof of gevaar). Tot slot is de werkelijke afstand tussen het plangebied en de functie aangegeven.

Adres	Functie	Maximum aan te houden indicatieve afstand	Werkelijke afstand tot plangebied	Acceptabel?
Oude Domptweg 29	Vleeskalverenhoudery	30 meter	65 meter	Ja
Gerele Peel 17	Melkvee- en varkenshoudery	50 meter	400 meter	Ja
Gerele Peel 16	varkenshoudery	50 meter	420 meter	Ja
Elseondorpseweg 6	Loonwerker	50 meter	530 meter	Ja
Elsendorpseweg 10	Varkenshoudery	50 meter	470 meter	Ja

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling. Een onderzoek of aanvullende verantwoording is niet noodzakelijk omdat voldaan wordt aan de indicatieve afstanden.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Sinds 1 november 2003 is het volgens het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1 Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied met voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. 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.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsnotitie

'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om negatieve hydrologische consequenties te compenseren. In het gemeentelijk waterplan Gemert-Bakel heeft de gemeente samen met het Waterschap het lokale waterbeleid vastgelegd.

Bij een nieuwe ontwikkeling is het dus van belang dat er rekening wordt gehouden met de infiltratie van hemelwater. In dit geval wordt er geen verharding toegevoegd, maar neemt de verharding juist af. Het plan is daardoor in overeenstemming met het waterschapsbeleid.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) Ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

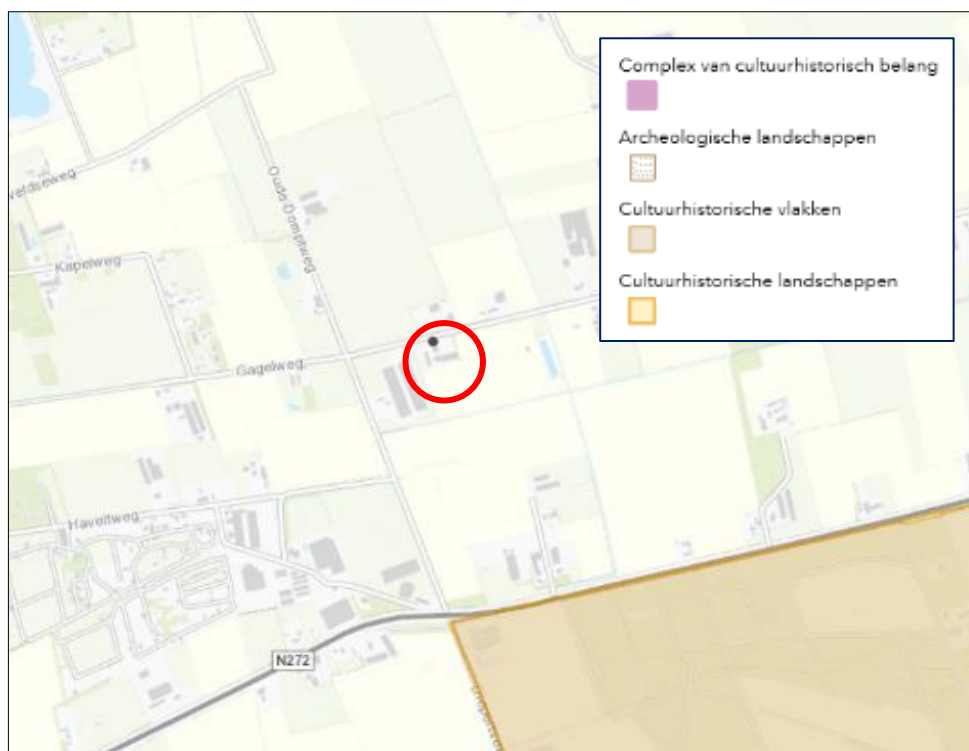
Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB (zie figuur 10). Daarnaast zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot gebiedsbescherming, gezien de aard en schaal van de ontwikkeling.

De gemeente Gemert-Bakel heeft de bescherming uit haar archeologisch beleid verankerd in het bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen. Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied geen dubbelbestemming ten aanzien van archeologie. Daarnaast vinden er geen graafwerkzaamheden plaats die mogelijke archeologische vondsten kunnen beschadigen. Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

In onderstaande figuur is een uitsnede te zien van de cultuurhistorische waardenkaart. Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie niet binnen een cultuurhistorisch gebied of archeologisch landschap is gelegen. Met onderhavige ontwikkeling worden dan ook geen cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken aangetast. Met de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met gebiedskenmerken en karakteristieken, waardoor het juist bijdraagt aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden.



Figuur 11. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met planlocatie rood omcirkeld

5.6

Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

Het stoppen van de intensieve veehouderij zal zorgen voor een afname in het aantal verkeersbewegingen (aan- en/of afvoer van varkens, voer, mest e.d.). De activiteiten die in de huidige situatie al plaatsvinden, zullen in de nieuwe situatie in dezelfde mate worden uitgevoerd. Omdat sprake is van een kleinschalig (eenpersoons) elektrotechnisch bedrijf en het feit dat de bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden door de bewoners kan gesteld worden dat een toename van verkeer niet wordt verwacht. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om eventuele verkeerstoename te verwerken wanneer dat aan de orde zou zijn.

5.6.2 Parkeren

De parkeernormen zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, waarbij parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Uit deze nota volgt dat voor het elektrobedrijf (arbeidsextensief bedrijf) een parkeeropgave geldt van 0,8 per 100 m² BVO. In het uiterste geval zou dit betekenen dat het bedrijf ($0,8 * 6 =$) 4,8 parkeerplaatsen zou moeten realiseren. Er is voldoende ruimte op het perceel om deze parkeerplaatsen te realiseren, waaronder twee overdekte parkeerplaatsen waar de bedrijfsauto, privé auto en aanhanger in staan.

Op de landschappelijke inrichtingsschets (zie paragraaf 3.2) zijn deze parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee is aangetoond dat er voldoende ruimte op het perceel is om de maximale parkeerbehoefte op te vangen. Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan 'Gerele Peel 7 Elsendorp' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken te inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.