



# Wijzigingsplan

‘Keizersberg 45 te Elsendorp’

NL.IMRO.1652.WPKeizersberg45-ON01

Gemeente Gemert-Bakel



**Colofon**

Wijzigingsplan: 'Keizersberg 45 te Elsendorp'

Rapportnummer: 2018.0458

Status: Ontwerp

Datum: 19 augustus 2020

**Projectlocatie**

Keizersberg 45

5424 SH Elsendorp

**Opdrachtnemer**

Reland

*Bezoekadres:*

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

*Correspondentieadres:*

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

[www.reland.nl](http://www.reland.nl)

**Projectleiding**

Reland

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

Senior Adviseur

06 – 181 917 81

[arjan@reland.nl](mailto:arjan@reland.nl)

© augustus 2020 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.....                                                          | 1  |
| 1.4    Leeswijzer .....                                                         | 1  |
| HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....                                     | 3  |
| 2.1    Inleiding .....                                                          | 3  |
| 2.2    Gebiedsprofiel.....                                                      | 3  |
| 2.3    Projectprofiel: Huidige situatie plangebied .....                        | 4  |
| 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    Inrichtingsvoorstel.....                                                 | 12 |
| HOOFDSTUK 4 Beleidskader .....                                                  | 14 |
| 4.1    Inleiding .....                                                          | 14 |
| 4.2    Rijksbeleid .....                                                        | 14 |
| 4.3    Provinciaal beleid.....                                                  | 14 |
| 4.3.1    Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.....                 | 14 |
| 4.3.2    Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....                        | 15 |
| 4.4    Gemeentelijk beleid .....                                                | 19 |
| 4.4.1    Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 .....                           | 19 |
| 4.4.2    Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Gemert-Bakel.....            | 20 |
| 4.4.3    Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel ..... | 20 |
| HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten .....                                             | 21 |
| 5.1    Milieu .....                                                             | 21 |
| 5.1.1    M.e.r. plicht .....                                                    | 21 |
| 5.1.2    Bodem .....                                                            | 21 |
| 5.1.3    Luchtkwaliteit .....                                                   | 21 |
| 5.1.4    Geur .....                                                             | 23 |
| 5.1.5    Geluid .....                                                           | 23 |

|                                   |                                        |    |
|-----------------------------------|----------------------------------------|----|
| 5.1.6                             | Externe veiligheid .....               | 24 |
| 5.1.7                             | Bedrijven en milieuzonering .....      | 25 |
| 5.1.8                             | Volksgezondheid .....                  | 27 |
| 5.2                               | Water .....                            | 28 |
| 5.2.1                             | Beleid .....                           | 28 |
| 5.2.2                             | Waterhuishoudkundige situatie .....    | 30 |
| 5.3                               | Natuur .....                           | 32 |
| 5.3.1                             | Gebiedsbescherming .....               | 32 |
| 5.3.2                             | Soortenbescherming .....               | 33 |
| 5.4                               | Archeologie .....                      | 34 |
| 5.6                               | Verkeer .....                          | 35 |
| 5.6.1                             | Mobiliteit .....                       | 35 |
| 5.6.2                             | Parkeren .....                         | 35 |
| HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid ..... |                                        | 37 |
| 6.1                               | Economische uitvoerbaarheid .....      | 37 |
| 6.2                               | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 37 |
| BIJLAGEN                          |                                        |    |
| Bijlage I                         | Landschappelijke inpassing             |    |
| Bijlage II                        | Akoestisch onderzoek                   |    |
| Bijlage III                       | QuickScan Flora en Fauna               |    |
| Bijlage IV                        | Depositieberekening stikstof           |    |

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van een (verouderde) kalverhouderij ter plaatse van de locatie Keizersberg 45 te Elsendorp in de gemeente Gemert-Bakel. Daarnaast is de initiatiefnemer tevens eigenaar van 'Bardoel Betonmortel', een betonmortel- en vloerenbedrijf welke momenteel wordt geëxploiteerd vanuit een gehuurd pand in de gemeente Sint-Anthonis. De productiecapaciteit op de locatie in Sint Anthonis is echter te beperkt. Daarnaast is de huidige situatie vanuit financieel oogpunt niet gunstig met één verouderde (agrarische) bedrijfslocatie en één gehuurde bedrijfslocatie welke te beperkt is voor de bedrijfsvoering. De kalverhouderij ter plaatse van Keizersberg 45 is sterk verouderd en bovendien bevatten de stallen veel asbesthoudende materialen. Zodoende heeft de initiatiefnemer besloten om de kalverhouderij te staken de verouderde stallen te saneren en zijn betonmortel- en vloerenbedrijf naar deze locatie te verplaatsen. Op deze manier ontstaat er een financiële basis om te investeren in de locatie Keizersberg 45 en hoeft er geen nieuwe locatie voor het betonmortelbedrijf te worden aangekocht.

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de locatie een agrarische bedrijfsbestemming en is de beoogde situatie niet direct toegestaan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de wens van de initiatiefnemer mogelijk is mits kan worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden. Onderhavig document betreft de motivering dat met de gewenste ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ter plaatse van Keizersberg 45 te Elsendorp in de bestemming 'Bedrijf'.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied bevindt zich op circa 1 kilometer ten noordoosten van de kern Elsendorp in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. De kalverhouderij is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Gemert, sectie C, perceelnummers 3328, 3329 en 3577 en hebben een gezamenlijke grootte van circa 21.300 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan bestaat uit zes 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 oosten van Elsendorp. In figuur 1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven. Het gebied is voornamelijk omgeven door agrarische gronden. Aan de Keizersberg zijn voornamelijk agrarische bedrijven (veehouderijen) te vinden. Ten zuiden van het perceel is op een afstand van circa 520 meter de N272 gelegen, 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 Elsendorpseweg. Deze rechte structuur is overal in en rondom Elsendorp voelbaar. Zo ook bij de Keizersberg welke vanuit het noorden van Elsendorp in oostelijke richting gaat. De Keizersberg loopt gelijk aan de N272 die ten zuiden van deze weg ligt. De Keizersberg staat dan ook in verbinding met de N277. Tussen deze twee wegen die gelijk aan elkaar lopen, zijn veel landbouwgronden gelegen.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto met plangebied rood omkaderd



## 2.3

### Projectprofiel: Huidige situatie plangebied

De gronden zijn als agrarische grond in gebruik en op een gedeelte van de gronden is een agrarisch bouwvlak gelegen. Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1,27 hectare. Binnen dit bouwvlak is een aantal gebouwen gelegen, waaronder een bedrijfswoning met bijgebouw (garage), kalverstallen (1.808 m<sup>2</sup>), sleufsilos (circa 490 m<sup>2</sup>), een mestbassin (700 m<sup>2</sup>) en een paardenstal (314 m<sup>2</sup>) met bijbehorende paardenbak (figuur 2).



Figuur 2 Huidige situatie Keizersberg 45 te Elsendorp

## 2.4

### Projectprofiel: Toekomstige situatie

Op de locatie aan de Keizersberg wenst de initiatiefnemer zijn betonmortelbedrijf te vestigen. De activiteiten van het bedrijf hebben uitsluitend betrekking op betonrelateerde productie. Denk hierbij aan het maken van de betonmortel, maar ook betonvloeren en -onderdelen. De grondstoffen worden op bestelling vermengd tot betonmortel en soms verwerkt tot (half)fabricaten zoals vloeren en vloeronderdelen.

Op de plek van de te slopen kalverstallen wenst hij een loods terug te bouwen met een grootte van 600 m<sup>2</sup>. Achter de nieuwe loods zullen compartimenten worden gemaakt waar grondstoffen (zand, cement etc.) worden opgeslagen. Leveranciers zullen hier grondstoffen aanleveren.

De huidige, bekendere betonmortelproducenten zijn niet gericht op de kleinschalige markt (kleinere bouwprojecten, particuliere initiatieven). De initiatiefnemer richt zich juist wel op dit soort projecten. Doordat hij zelf kleinschalig is en ruimte beschikbaar heeft, kan hij hierin een alternatief bieden voor de doelgroep tussen de bouwmarkt en de grotere producenten. Dat betekent dat hij zelf het meeste werk verricht, zoals het ter plaatse produceren van de betonmortel en -onderdelen en het bezorgen hiervan.



Om te voorzien in de bezorgen van betonmortel, wordt gebruik gemaakt van busjes. Vanwege deze markt en het kleinschalig karakter is er dan ook minder ruimte benodigd op het perceel voor de productie, de opslag en de stalling van zijn busjes, dan de kalverstallen in de huidige situatie in beslag nemen. De huidige bedrijfswoning met bijgebouw blijven onveranderd behouden, evenals de paardenstal ten behoeve van het hobbymatig houden van zijn paarden.

## 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 dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



*Figuur 3 Geldende bestemmingsplan met planlocatie rood omkaderd*

#### 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 kalverhouderij.

#### Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

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.

#### 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 artikel 4.8.5 van het vigerende 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;

*De huidige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de veehouderij wordt geheel gesloopt in het kader van de Stalderingsregeling. Op de plaats de te slopen bebouwing zal een nieuwe loods van 600 m<sup>2</sup> worden gebouwd ten behoeve van het betonmortelbedrijf. Het betonmortelbedrijf wordt momenteel op een gehuurde locatie in Sint Anthonis geëxploiteerd. Alle bedrijfsactiviteiten worden verplaatst naar de locatie aan de Keizersberg. Er kan dus gesproken worden 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. 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. 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 daarom geen onderscheidt gemaakt tussen de verschillende deelgebieden.*

*In de Interim Omgevingsverordening valt deze locatie in de hoofdstructuur 'Gemengd Landelijk gebied' (paragraaf 4.3.2), wat impliceert dat 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 heeft de gemeente Gemert-Bakel met de toewijzing van dit gebied als Proeftuin een signaal gegeven dat er meer mogelijkheden moeten zijn om het buitengebied leefbaar te houden met kwaliteit als drager. Binnen deze pilot wordt dan ook ruimte gegeven om niet-agrarische functies zoals onderliggend initiatief toe te staan.*

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

*In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk veehouderijen en een aantal woningen gelegen. Voor de bedrijfswoning geldt dat deze op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij geen extra belemmering vormt voor omliggende veehouderijbedrijven. Alleen de afstand is maatgevend voor omliggende veehouderijbedrijven (minimaal 50 meter). Aangezien hieraan reeds wordt voldaan, vormt de bedrijfswoning geen belemmering voor omliggende veehouderijbedrijven. 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 verandert er dan ook niets. Door de beëindiging van de veehouderij vervalt de geuruitstoot waardoor het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen verbeterd. In hoofdstuk 5 betreft een uitgebreide toelichting dat omliggende functies niet worden beperkt. Er kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan 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*

f. De bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;

*In dit geval is sprake van een kleinschalige betonmortelcentrale – vloerenbedrijf welke een specifieke marktniche bediend. Het grootschalig worden van een dergelijke functie is in feite onmogelijk door de ligging (niet aan een vaarweg, waarvan de meeste zijn gelegen i.v.m. de aanvoer van grondstoffen per schip). De marktpositie is niet sterk, wat betekent dat je ineens groot zou moeten worden om die concurrentie aan te gaan. Die investering is veel te risicovol en verre van reëel. Die kleinschalige gedachte past uitstekend bij het karakter van het gebied en de ondernemingsgeest van Elsendorp en daarmee ook binnen het speelveld van de Proeftuin. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind naar maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Daardoor wordt gesteld dat sprake is van een kleinschalig bedrijf.*

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

*De beoogde ontwikkeling voldoet in eerste instantie niet aan deze voorwaarde. Een betonmortelcentrale valt volgens de VNG lijst onder milieucategorie 3.2. Ondanks dat deze voorwaarde expliciet is opgenomen in de regels van de Verordening ruimte, is in de toelichting van de Verordening ruimte opgenomen dat in bijzondere situaties daarvan kan worden afgeweken. Gelet op jurisprudentie zijn ook bedrijven mogelijk die op grond van deze lijst behoren tot milieucategorie 3 maar die gelet op de concrete ontwikkeling vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf. Afhankelijk van de effecten op de omgeving kan besloten worden om hiervan af te wijken.*

*In dit geval wil de gemeente wat meer ruimte geven in het kader van de Proeftuingedachte. Door wat meer ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen, hoopt*



*de gemeente om de leefbaarheid, werkgelegenheid en gemengde economie in stand te houden. Dat wil overigens niet zeggen dat iedere ontwikkeling dan maar direct een hogere milieucategorie mag zijn. In dit geval is sprake van een kleinschalige betonmortelcentrale – vloerenbedrijf welke een specifieke marktniche bediend (zie punt f).*

*De werkzaamheden vinden vooral binnen plaats (het mengen en produceren van de betonmortel en vloeren). De opslag is het enige dat in compartimenten , achter de nieuwe loods plaatsvindt. Hierdoor zijn de effecten op de omgeving te minimaliseren (met name geluid en stof). Een betonmortelbedrijf wordt gezien de geluidsbelasting gezien als een bedrijf welke valt onder milieucategorie 3.2. Alleen het geluid van de verkeersbewegingen zijn in dit geval in principe het effect. Het aantal motorvoertuigbewegingen is waarschijnlijk zelfs vergelijkbaar met een agrarisch bedrijf (11 motorvoertuigbewegingen per dag), waardoor er nauwelijks verschil is met de huidige situatie. Middels een akoestisch onderzoek (paragraaf 5.1.5) is dan ook aangetoond dat het bedrijf op het gebied van geluid vergelijkbaar is met een lagere milieucategorie. Het hele geuraspect komt te vervallen, wat een positief effect heeft op de omgeving. Tot slot is de afstand tot andere functies in de omgeving van belang. Uit paragraaf 5.1.7 blijkt dat er kan worden voldaan aan de aan te houden afstanden.*

*h. De ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;  
Enkel het betonmortelbedrijf zal worden geëxploiteerd ter plaatse van Keizersberg 45.  
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 m<sup>2</sup> 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;  
Conform de tabel is een bestemmingsvlak van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> toegestaan. In dit geval is op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen van 5.000 m<sup>2</sup> en is het bestemmingsvlak groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. Dit komt doordat er vóór de woning niet gebouwd mag worden en het bouwvlak een stuk van de weg af is ingetekend. Dit zorgt ervoor dat het bestemmingsvlak de 5.000 m<sup>2</sup>, maar mag op de overschrijding niet worden gebouwd. Met het bouwvlak wordt voldaan aan de maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>.*

*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 zal een nieuwe loods worden opgericht. Deze loods heeft een oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering zoals momenteel aanwezig in Sint Anthonis.*

m. Bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;

*Er wordt geen bestaande bedrijfsbebouwing gebruikt voor het betonmortelbedrijf. Deze voorwaarde is niet van toepassing.*

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;

*Alle bebouwing ten behoeve van de veehouderij zal worden gesloopt. Dit gebeurt in het kader van de Stalderingsregeling.*

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 uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering zijn meegenomen in de landschappelijke inpassing welke is te vinden in hoofdstuk 3.*

q. Parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;

*Binnen het bestemmingsvlak is voldoende ruimte om te parkeren. Dit zal worden opgenomen in de landschappelijke inpassing welke zal worden bijgevoegd in Bijlage I.*

r. Buitenopslag is niet toegestaan;

*De benodigde grondstoffen worden in compartimenten achter de loods (buiten) opgeslagen. De grondstoffen zouden binnen opgeslagen kunnen worden, maar daarmee zou het bebouwd oppervlakte flink vergroot worden, plus de bouwhoogte zou buiten proportioneel zijn vanwege de mogelijkheid van kiepen van de vrachtwagens. Aangezien de grondstoffen niet gevoelig zijn voor weersinvloeden ligt buitenopslag voor de hand. De opslag zal dan plaatsvinden in compartimenten van circa 3 meter hoog (bouwwerken, geen gebouwen zijnde), wat past binnen de regels van het bestemmingsplan. Doordat de compartimenten buiten het zicht worden geplaatst en afgeschermd worden door de landschappelijke inpassing, is rekening gehouden met de ruimtelijke uitstraling. In de regels van het bestemmingsplan is een afwijking opgenomen voor het toepassen van buitenopslag (artikel 6.5.5.). Onder voorwaarden is het mogelijk om buitenopslag toe te staan. In onderstaande tabel zijn de voorwaarden genoemd en is aangegeven of voldaan wordt aan deze voorwaarden. Daaruit blijkt dat de buitenopslag voor dit bedrijf haalbaar is. daardoor kan toch in afwijking van de*

voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid medewerking worden verleend aan het type bedrijf en bedrijfsvoering.

#### 6.5.5 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor buitenopslag van goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De noodzaak voor buitenopslag vanwege de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;  
De grondstoffen dienen vanuit ruimtelijk en financieel oogpunt buiten te worden opgeslagen. Dit met name vanwege de draaicirkel en het kiepen van vrachtwagens om de grondstoffen te lossen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- b. De buitenopslag vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;  
De compartimenten die gebruikt worden voor de opslag zijn binnen het bestemmingsvlak gelegen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- c. De buitenopslag vindt niet plaats voor de voorgevelrooilijn;  
De buitenopslag vindt op de achterzijde van het perceel plaats. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- d. 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 een dergelijke aanduiding. Er is geen advies noodzakelijk bij het betrokken waterschapsbestuur.
- e. De ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.  
Met de landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 3 en bijlage 1) wordt voldaan aan de handreiking. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- s. Bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;

*Gezien er een grotere oppervlakte aan bebouwing en verharding wordt gesloopt en verwijderd dan wordt opgericht, is er sprake van een afname. Deze voorwaarde is dus niet van toepassing.*

- t. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

*Zoals onder punt d al onderbouwd, heeft de ontwikkeling geen negatief effect op omliggende functies. In hoofdstuk 5 is per aspect onderbouwd dat de ontwikkeling niet zorgt voor belemmeringen of negatieve effecten voor omliggende woningen en bedrijven. 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;

*In het bestemmingsplan zijn geen specifieke waarden opgenomen voor de gronden op de planlocatie. 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;

*Deze voorwaarde is niet van toepassing.*

- x. Omvang nieuw bestemmingsvlak VAB locatie, omvang nieuwe bebouwing VAB locatie;

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

*Er is in de huidige situatie sprake van een bestemmingsvlak dat een oppervlakte heeft van 1,3 hectare. Daarom mag de omvang van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bedragen en is een oppervlakte van maximaal 600 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Op de verbeelding is dan ook een maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing opgenomen van 600 m<sup>2</sup>. Gezien het deel van het bestemmingsvlak dat is gelegen aan de weg, door de ligging van de woning niet bebouwd mag worden, is het bouwvlak een stuk naar achteren gelegd. Met de oppervlakte van het bouwvlak wordt voldaan aan de gestelde norm van 5.000 m<sup>2</sup>.*



## HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing

### 3.1 Inrichtingsvoorstel

De schuren achter de bedrijfswoning worden verwijderd, waardoor er meer ruimte ontstaat voor een achtertuin. Achter deze tuin ligt de nieuwe bedrijfsruimte met loods en verharding om te manoeuvreren en voor opslag van mineralen (in compartimenten).

De tuin en het bedrijfsgedeelte worden gescheiden door een hoge beukenhaag. Via de bestaande bedrijfsinrit wordt het bedrijfsgedeelte benaderd, de bestaande beukenhaag en oude eiken blijven gehandhaafd als geleiding en afscheiding. De bestaande beukenhaag groeit uit tot een hoogte van 1,5 m, zodat deze het zicht vanaf de Keizersberg op het bedrijfsgedeelte verzacht.

De loods en compartimenten staan met hun rug naar het zuidwesten, om slagregen te minimaliseren en luwte te creëren op het terrein (wegwaaiend zand voorkomen). De loods wordt afgeschermd door een houtsingel ter hoogte van de noordzijde van de loods te behouden is er vanaf de Keizersberg nauwelijks zicht op de nieuwe bebouwing.

Naast de bestaande tuin nabij de Keizersberg ligt een nieuwe poel, waar men het water kan infiltreren van de nieuwe verharding en bebouwing. De poel heeft een flauw talud (minimaal 1:3), waardoor deze een ecologische meerwaarde biedt voor flora en fauna.

Achter het bedrijfsgedeelte blijft het bestaande paardenverblijf gehandhaafd. De paardenbak wordt op termijn verplaatst nabij het paardenverblijf op de plek waar nu de mestsilo ligt. De bak wordt afgezet met landschapsbomen.

De overige gronden worden ingezaaid met gras en doet dienst als weide voor het houden van paarden. Op de volgende pagina is in figuur 4 de landschappelijke inpassing gevisualiseerd. In bijlage 1 is een uitgebreide toelichting opgenomen die ingaat op de historie van het gebied, de landschappelijke inpassing en de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Gemert-Bakel. Met deze voorgestelde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.



*Figuur 4 Voorstel landschappelijke inpassing*

# HOOFDSTUK 4 Beleidskader

## 4.1 Inleiding

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

## 4.2 Rijksbeleid

De herbestemming van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming op onderhavige locatie betreft een ontwikkeling welke kleinschalig van aard is. Met de beoogde ontwikkeling gaan dan ook geen nationale belangen gemoeid en is daardoor niet in strijd met het Rijksbeleid.

## 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 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 Natura 2000-gebieden. Midden in het gebied liggen enkele grote bosgebieden.



*Figuur 5 Kaart Structuurvisie Noord-Brabant met planlocatie wit omcirkeld*

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.

De sloop van de kalverstallen en het terugbouwen van een kleinere loods, zal geen grootschalige verandering in de structuur brengen. De ontwikkeling past daarom binnen de bestaande structuur en waarden van de omgeving. Het geeft de locatie een economische waarde en daardoor ook een kwalitatieve impuls (sloop van verouderde bebouwing). Hierdoor draagt het plan bij aan een gemengde plattelandseconomie. Daarnaast worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt gezien er geen gevoeligere functie wordt gerealiseerd.

#### 4.3.2

##### **Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

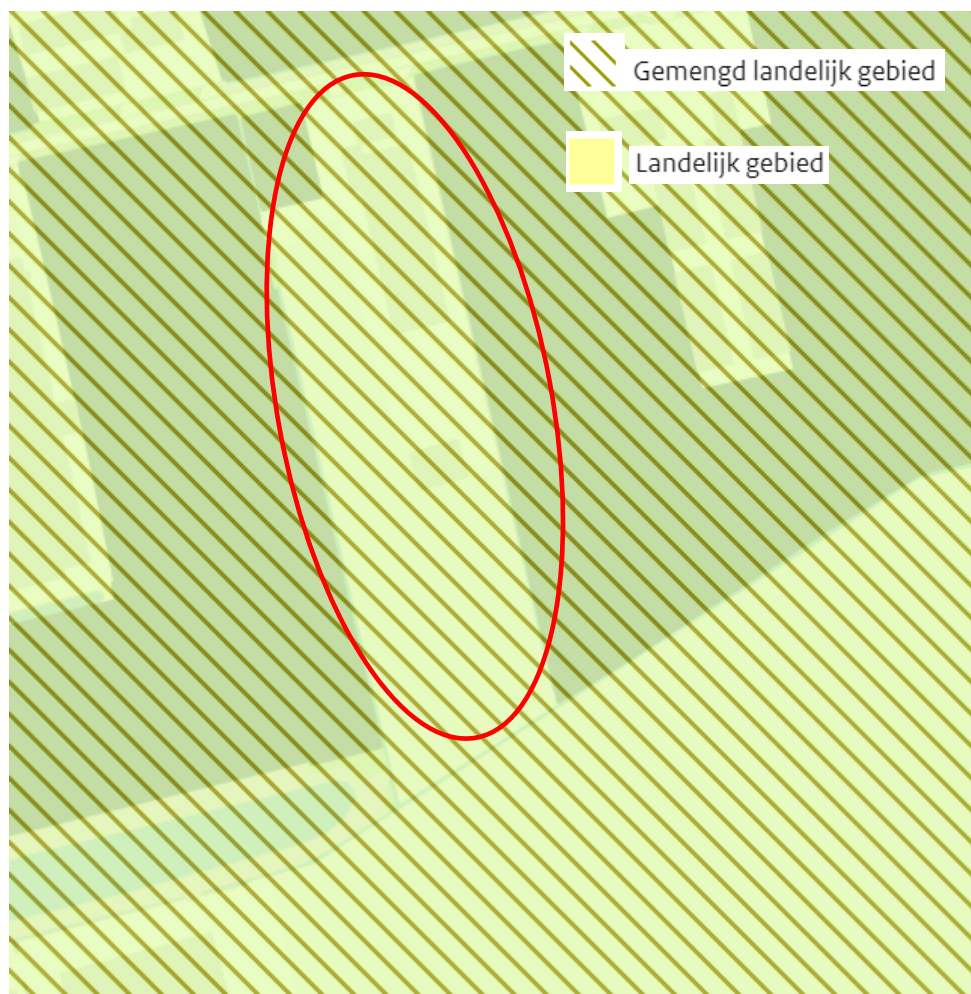
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Onderliggend plan is getoetst aan deze omgevingsverordening. Allereerst gelden er voor ieder plan de algemene regels uit artikel 3 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 3 voorziet in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (3.6), meerwaardecreatie (3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (3.9).

De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er bijbehorende kaarten opgesteld. Ook voor de beleidsbeoordeling van onderhavig plangebied en bijbehorende ontwikkelingen zijn deze kaarten van belang.

Voor het plangebied zijn de kaarten behorende bij 'natuur en stiltegebieden', 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' en 'grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' niet relevant, omdat voor deze thema's in dit gebied geen aanduidingen zijn opgenomen. Wel zijn er ontwikkelingsrichtingen en aanduidingen opgenomen op de kaarten behorende bij 'Landelijk gebied' en 'Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen'.



*Figuur 6 Uitsnede basiskaart Landelijk gebied (plangebied rood omcirkeld).*



## Landelijk gebied

Op de basiskaart Landelijk gebied is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het Landelijk gebied. Daarnaast valt het plangebied onder de subzone 'gemengd landelijk gebied' (zie figuur 9). Op de kaart specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen is tevens aangegeven dat het plangebied valt binnen het 'stalderingsgebied'.

Binnen het gemengd landelijk gebied is ruimte voor een menging van functies. Zo zijn hier naast agrarische ontwikkelingen tevens ontwikkelingen op het gebied van natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling betreft die van het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf.

In de Interim omgevingsverordening zijn onder artikel 3.73 de voorwaarden opgenomen voor de vestiging van niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Dit artikel beschrijft dat een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied kan voorzien in een 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;
  2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  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.

*In de gedachte van de Proeftuin is een zorgvuldige afweging gemaakt over de transitie van het landelijke gebied. Deze locatie valt binnen de Proeftuin en zorgt er voor dat de leefbaarheid en bedrijvigheid blijft behouden in het buitengebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en door het beiden van perspectief op deze locatie, ontstaat er een basis voor de ondernemer om te investeren in de locatie. Het draagt in die zin bij aan de kwaliteitsopgave met betrekking tot ontstening van het buitengebied.*

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;  
*Het bouwperceel wordt niet gesplitst, aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;  
*alle bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij (vleeskalveren), wordt gesloopt. aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
  1. een kantoor met baliefunctie;
  2. lawaaisport;
  3. mestbewerking.

*Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

## Lid 2

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

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

*Er is geen sprake van een publieksaantrekkende werking. Dat past ook niet bij de omgeving, gezien de agrarische bedrijvigheid in de omgeving. de opslag van de producten vindt vooral binnen plaats met uitzondering van de grondstoffen, die vinden in silo's plaats, vergelijkbaar met sleufsilo's, maar dan klein en uit het zicht. Dat is ook nodig in verband met laden, lossen en gebruiken van de grondstoffen. Daarnaast is de hoogte van deze silo's beperkt. Gezien de markt waarop het bedrijf zich richt is telkens een gepersonaliseerde specifieke vraag van toepassing. Grootschalig werkt niet, dan zou de functie beter passen bij een haven of waterweg. Juist het kleinschalige zorgt voor en marktpositie van het bedrijf waardoor de kleinschaligheid is geborgd. Simpel gezegd de investeringslast is dan te groot ten opzichte van de plek en de concurrentie. Wanneer het bedrijf op grootschalige ontwikkelingen wil richten is verplaatsing een must.*

## Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

*Er is geen sprake van een detailhandelsfunctie en ook niet van een voorziening ten aanzien van vrijetijd en zorg. Die voorwaarden zijn daarom niet relevant voor onderliggende ontwikkeling. De mogelijkheden voor vestiging in het Landelijk gebied zijn voorts nadrukkelijk niet bedoeld voor bedrijven die zich vanwege optredende milieubelasting horen te vestigen op een bedrijventerrein. De vestiging is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Er is geen omvang opgenomen van het bouwperceel. De provincie verwacht van gemeenten dat zij daarvoor beleid ontwikkelen in de ontwikkelingsrichting die zij opstellen. Voorheen gold een omvang van 5000 m<sup>2</sup>. Vanwege de kleinschaligheid van het bedrijf, maar vooral vanwege het ondernemende karakter van de omgeving is vestiging van dit bedrijf als opvolging van een vleeskalverenhouderij acceptabel geacht door de gemeente.*



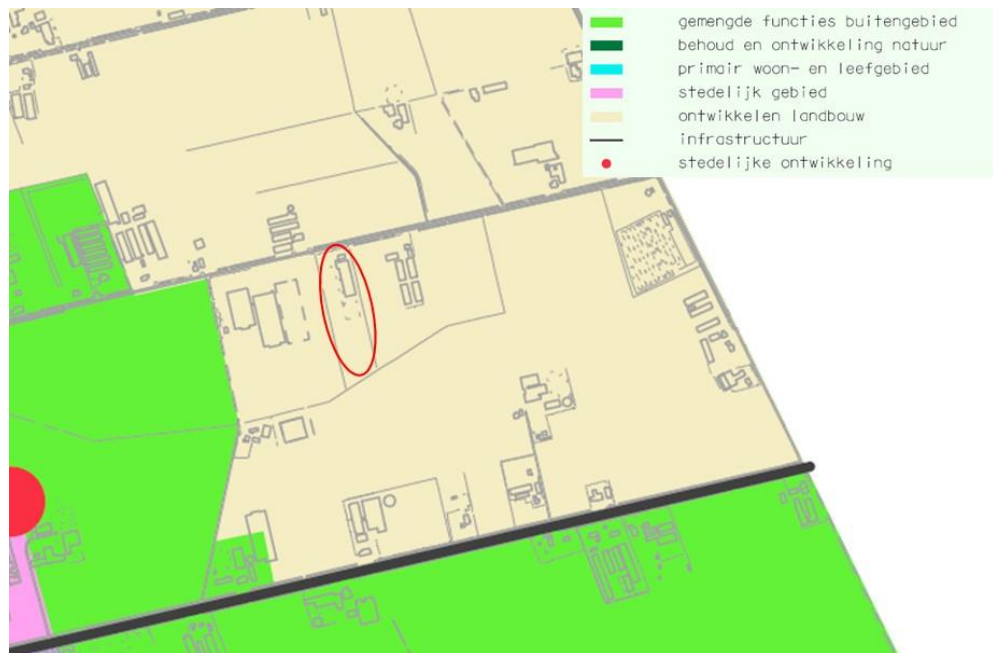
#### 4.4

##### 4.4.1

### Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

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 (figuur 7).



*Figuur 7 Kaart Structuurvisie Gemert-Bakel met planlocatie rood omcirkeld*

De landbouwontwikkelingsgebieden en de woonkernen groeien naar elkaar toe. Daarmee zijn pijnlijke en onverenigbare 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. Gezien de locatie voor het betonmortelbedrijf momenteel gehuurd is en qua omvang geen perspectief biedt voor de toekomst, is de locatie aan de Keizersberg de ideale oplossing om het bedrijf voort te zetten. 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. Met de gewenste ontwikkeling worden agrarische bedrijven in de omgeving dan ook niet in de bedrijfsvoering beperkt. Het plan is daardoor niet in strijd met de structuurvisie+.

#### 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 beelddragende (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 (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 stallen 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.

Conform de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' moet een positieve bijdrage aan de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied worden gerealiseerd door middel van het inrichtingsplan. Aangezien het gaat om een omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf betreft het een 'Categorie 2' ontwikkeling. De basisinspanning is een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, waarbij 20% van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap een verplichting.

##### *Landschappelijke inpassing*

Kwantitatief zal getoetst worden dat er minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak aan landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. De bestemmingsvlakken binnen het plangebied hebben een gezamenlijke oppervlakte van 6.145 m<sup>2</sup>, waardoor ten minste 1.229 m<sup>2</sup> (20%) aan landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd. In dit geval hebben de nieuwe landschapselementen een omvang van 1.383m<sup>2</sup>. Dit is meer dan de vereiste 20%, waardoor ruimschoots wordt voldaan.

##### *Aanvullende kwaliteitsverbetering*

Voor de vormverandering is een berekening in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 1. De berekening laat zien dat het perceel een waardevermeerdering heeft van €46.562,50. Dit betekent dat €9.312,50 (20%) dient te worden geïnvesteerd in het landschap. In dit geval wordt er met de sloop alleen al een tegenprestatie van €33.650,- geleverd. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast, waardoor ruimschoots kan worden voldaan aan de te leveren tegenprestatie.

De handreiking is als leidraad gebruikt voor de landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing is in hoofdstuk 3 en bijlage I van dit wijzigingsplan toegevoegd. Het plan is 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.

#### *Conclusie*

De omschakeling van een intensieve veehouderij naar een bedrijfsbestemming met een bouwvlak van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> 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 kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

#### *Conclusie*

In dit geval is de beoogde functie niet gevoeliger dan de huidige functie (bedrijfsfunctie) en is de bodemkwaliteit daardoor minder van belang. De ontwikkeling betreft geen gevoelige functie, waardoor kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een gevoeliger gebruik van het terrein. Het aspect bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

### 5.1.3 Luchtkwaliteit

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.

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide. Om de waarden op de planlocatie te bepalen is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

De beëindiging van het varkensbedrijf zorgt voor een vermindering van de uitstoot van fijnstof en stikstofdioxide. Echter kan een toename van het aantal verkeersbewegingen weer zorgen voor een toename van de uitstoot van schadelijke stoffen. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat de ontwikkeling niet zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Naar verwachting zal in de nieuwe situatie sprake zijn van een afname van de uitstoot van schadelijke stoffen. Wanneer in de huidige situatie kan worden voldaan aan de grenswaarden, kan ook voor de beoogde situatie worden uitgegaan van een acceptabele situatie.

#### *Fijnstof*

Voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) geldt een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m<sup>3</sup> voor de daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) ter plaatse van de planlocatie tussen 19,53 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer is gelegen.

#### *Stikstof*

Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) geldt een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m<sup>3</sup> voor de uurgemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter plaatse van de planlocatie tussen 14,56 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer is gelegen.

#### *Conclusie*

De waarden voor fijnstof en stikstofdioxide liggen beneden de gestelde waarden, waardoor er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. In de huidige situatie kan al worden voldaan aan minimaal één van de bovenstaande voorwaarden. In de nieuwe situatie met minder uitstoot van schadelijke stoffen, kan dus ook worden voldaan aan de grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook 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.

Er dient vanuit de Wro te worden aangetoond dat op het gebied van geur sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Bij de ontwikkeling wordt een reeds bestaande bedrijfswoning hergebruikt in dezelfde functie, enkel ten behoeve van een ander soort bedrijf. Voor 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 bedraagt de afstand tot aan het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf circa 65 meter, waardoor de woning niet leidt tot een belemmering van de veehouderijen in de omgeving.

In de her te bouwen wordt voor een langere tijd verbleven, waardoor ook ten aanzien van de loods sprake moet zijn van een acceptabele situatie. Gezien de te herbouwen loods, net als de woning, deel uit maakte van een veehouderij voldoet toetsing aan de vaste afstanden. Gezien de loods op een grotere afstand van de dichtstbijzijnde veehouderij dan de woning is gelegen, leidt dit niet tot een belemmering van omliggende veehouderijen. De ontwikkeling schaadt dan ook geen belangen van omliggende functies.

Door de omschakeling van een varkensbedrijf naar een betonmortelbedrijf, zullen 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.

##### *Conclusie*

Er kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling op het gebied van geur acceptabel is. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

#### 5.1.5

##### Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, 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 al bedrijfswoning wordt voortgezet.

Met betrekking tot de nieuwe bedrijfsactiviteiten dient derhalve wel te worden aangetoond welk effect dit heeft op omliggende gevoelige objecten. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Het volledige rapport is bijgevoegd in de bijlagen (bijlage II).

### *Conclusie*

Met het akoestisch onderzoek is gekeken naar de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de activiteiten van het beoogde bedrijf. Hieruit blijft dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van referentiepunten op 30 meter van de erfgrans, wat de richtafstand voor milieucategorie 2 betreft, niet meer bedragen dan de richtwaarde van 45 dB(A) behorende bij milieucategorie 2 van de VNG-publicatie.

Het beoogde betonmortelbedrijf kan zich gedragen als een bedrijf met (maximaal) milieucategorie 2, uitgaande van beoordeling van de geluidniveaus conform de VNG-publicatie. Het betonmortelbedrijf heeft geen dusdanig negatief effect op de omgeving dat er ten aanzien van omliggende gevoelige objecten belemmeringen worden verwacht.

## 5.1.6

### Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. De aanwezige risico's zijn afhankelijk van het soort bron. De relevante soorten zijn 'inrichtingen', 'vervoer van gevaarlijke stoffen' en 'hoogspanningslijnen en buisleidingen'. Om te bepalen of er binnen de planlocatie sprake is van risico's is met behulp van de Risicokaart Nederland (figuur 8) gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Uit de Risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichting zijn te vinden. In de directe omgeving betreffen alle risicovolle inrichtingen bovengrondse propaantanks. De inhoud en daarmee ook de minimaal aan te houden afstand tot de inrichtingen verschillen. In de tabel is weergegeven wat de minimumafstand bedraagt en of hieraan kan worden voldaan.



Ten westen van de planlocatie is een buisleiding gelegen. Voor deze buisleiding geldt dat vanaf het hart van de leiding een afstand van 5 meter dient te worden aangehouden. De werkelijke afstand tussen de planlocatie en de buisleiding bedraagt circa 260 meter waardoor de afstand voldoende groot is en dit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 8 Risicokaart Nederland met planlocatie zwart omcirkeld

| Nr. | Inhoud tank        | Minimumafstand | Werkelijke afstand | Voldaan? |
|-----|--------------------|----------------|--------------------|----------|
| 1   | 8 m <sup>3</sup>   | 15 meter       | 395 meter          | Ja       |
| 2   | 5 m <sup>3</sup>   | 10 meter       | 325 meter          | Ja       |
| 3   | 4,8 m <sup>3</sup> | 10 meter       | 60 meter           | Ja       |
| 4   | 5,5 m <sup>3</sup> | 15 meter       | 220 meter          | Ja       |
| 5   | 8 m <sup>3</sup>   | 15 meter       | 465 meter          | Ja       |

#### Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er kan worden voldaan aan de minimumafstanden, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de gewenste ontwikkeling.

#### 5.1.7

#### 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.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn

gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. In het buitengebied kan dit lintbebouwing zijn met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de locatie gelegen binnen een gebied met voornamelijk agrarisch bedrijven in de vorm van veehouderijen. Dit is kenmerkend voor een gemengd gebied, waardoor de aan te houden afstanden met 1 stap mogen worden verkleind. Hieronder is zowel gekeken of er kan worden voldaan aan de afstanden tussen het betonmortelbedrijf en omliggende gevoelige functies als naar de afstand tussen de woning op de planlocatie en bedrijven in de omgeving.

#### *Planlocatie*

Voor een betonmortelbedrijf welke valt onder milieucategorie 3.2, gelden de volgende minimumafstanden tot gevoelige objecten:

- Geluid: 100 meter
- Stof: 50 meter
- Geur: 10 meter

Omdat de afstanden met 1 stap mogen worden verkleind geldt voor geluid een afstand van 50 meter, voor stof een afstand van 30 meter en ten aanzien van geur hoeft geen bepaalde afstand te worden aangehouden. Er dient dus minimaal 50 meter te worden aangehouden tot gevoelige objecten op het gebied van geluid. Aan deze afstand kan zondermeer worden voldaan aangezien de dichtstbijzijnde woning op een afstand van circa 65 meter is gelegen. Daarnaast blijkt uit het akoestisch onderzoek (paragraaf 5.1.5) dat de bedrijfsactiviteiten van het betonmortelbedrijf vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2. Al met al kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van dit aspect het bedrijf op de planlocatie geen belemmeringen oplevert voor gevoelige objecten in de omgeving.

#### *Omliggende bedrijven*

In de omgeving van de planlocatie zijn een aantal bedrijven gelegen. Deze bedrijven betreffen voornamelijk veehouderijen. In onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven met daarbij de minimaal aan te houden afstand tot de woning op de planlocatie en de werkelijke afstand. Bij de minimaal aan te houden afstand is de afstand al met 1 stap verkleind.

| Adres             | Functie          | Minimaal aan te houden afstand | Werkelijke afstand | Voldaan? |
|-------------------|------------------|--------------------------------|--------------------|----------|
| Keizersberg 39    | Varkenshouderij  | 100 meter                      | 125 meter          | Ja       |
| Keizersberg 46    | Pluimveehouderij | 100 meter                      | 90 meter           | Nee      |
| Keizersberg 49    | Varkenshouderij  | 100 meter                      | 65 meter           | Nee      |
| Keizersberg 36    | Pluimveehouderij | 100 meter                      | 350 meter          | Ja       |
| Keizersberg 30    | Nertsenhouderij  | 100 meter                      | 470 meter          | Ja       |
| Keizersberg 52    | Melkveehouderij  | 30 meter                       | 300 meter          | Ja       |
| Elsendorpseweg 78 | Konijnenhouderij | 50 meter                       | 320 meter          | Ja       |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er niet kan worden voldaan aan de afstand tot de pluimveehouderij aan Keizersberg 46 en de varkenshouderij aan Keizersberg 49. Deze minimale afstand heeft betrekking op het aspect geur. In paragraaf 5.1.4 wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling gezien er sprake is van een woning welke na 19 maart 2000 onderdeel was van een veehouderij. Daarom geldt op het gebied van geur een aan te houden afstand van 50 meter tussen de woning en een veehouderij. Voor beide veehouderijen kan worden voldaan aan deze afstand.

#### *Conclusie*

Er kan worden voldaan aan de minimumafstanden tussen de planlocatie en omliggende functies, waardoor het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

### 5.1.8 Volksgezondheid

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid (van bijvoorbeeld omwonenden, veehouders, gezinnen van veehouders en mensen die op veehouderijen werken). Mensen kunnen namelijk ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen. Voorbeelden van dit soort ziekteverwekkers zijn Q-koorts en salmonella, maar ook fijnstof en endotoxinen kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. Daarnaast kunnen mensen hinder ondervinden van stank afkomstig van mest uit veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) gepubliceerd. In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten door ziekteverwekkers en luchtverontreiniging voor omwonenden van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om eerdere resultaten nog eens extra te bevestigen.

#### *Pluimvee- en varkenshouderijen*

In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van pluimvee- en varkenshouderijen.

In dit geval zal personeel werkzaamheden uitvoeren in de bedrijfsloods. Daarom is in de onderstaande tabel de afstand berekend welke dient te worden aangehouden ten aanzien van de gezondheid.

| Adres          | Functie          | PM <sub>10</sub><br>(kg/jaar) | Minimum-<br>afstand | Werkelijke<br>afstand |
|----------------|------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Keizersberg 39 | Varkenshouderij  | 365                           | 123                 | 125 meter             |
| Keizersberg 46 | Pluimveehouderij | 1545                          | 143                 | 90 meter              |
| Keizersberg 49 | Varkenshouderij  | 286                           | 108                 | 65 meter              |
| Keizersberg 36 | Pluimveehouderij | 3166                          | 342                 | 350 meter             |

Uit de tabel blijkt dat de afstand tussen de beoogde bedrijfsloods en de veehouderijen aan Keizersberg 46 en 49 niet voldoet aan de minimumafstand op het gebied van

endotoxinen. In dit geval wordt omgeschakeld van een veehouderijbedrijf naar een betonmortelbedrijf, waardoor sprake blijft van een bedrijf. De bedrijfswoning blijft dan ook de functie als bedrijfswoning behouden. Zowel in de huidige situatie als in de beoogde situatie worden er op de locatie werkzaamheden uitgevoerd door personeel, waardoor de situatie in dat opzicht niet wijzigt en er geen belemmeringen zijn te verwachten.

#### *Geitenhouderijen*

In het rapport VGO is gesteld dat er gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van geitenhouderijen. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden een grotere kans hebben op het krijgen van longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden die nu nader onderbouwd zijn voor een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is namelijk gebleken dat binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontstekingen voordoet.

In dit geval zijn binnen een straal van 2 kilometer rondom het besluitgebied geen geitenhouderijen gelegen, waardoor er ook op dit aspect geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging.

## 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 is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. 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. Daarnaast kent de gemeente Gemert-Bakel een aanvullend waterbeleid.

## **Waterschap Aa en Maas**

### *Waterbeheerplan 2016-2021*

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.

### *Keur*

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, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

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 verhard 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 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse van het plangebied vindt een forse afname van verharding plaats. De kalverstallen met een omvang van circa 1.808 m<sup>2</sup> worden gesloopt en een deel van de verharding zal worden verwijderd. Daarnaast wordt een nieuwe loods met een oppervlakte van 700 m<sup>2</sup> opgericht. Hierdoor is sprake van een afname aan verharding van ten minste (1.808-700) 1.108 m<sup>2</sup>. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag

naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

### **Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot water is op 25 oktober 2018 vastgesteld in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Dit plan bestaat uit het gemeentelijk rioleringsplan en het waterplan. Samen met de zes gemeenten binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel wordt samengewerkt om problemen en zorgpunten voor de toekomst het hoofd te kunnen bieden door:

- verminderen personele kwetsbaarheid
- behoud en vergroten van de kwaliteit van het watersysteem
- verminderen van de kosten

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Voor alle plannen met een toename in verharding dient te worden nagedacht over de omgang met regenwater.

Bij reconstructies wordt gestreefd naar een oplossing waarbij geen negatieve effecten voor de omgeving optreden. Bij reconstructies hanteert de gemeente een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m<sup>2</sup> aan te leggen verhard oppervlak. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen kan berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 0,06 meter. Hierbij geldt dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Er is zelfs sprake van een forse afname van ten minste 1.108 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak. In dit geval is er in de nieuwe situatie dus meer ruimte voor hemelwater om te infiltreren dan in de huidige situatie. Gezien er na de sloop van de huidige bebouwing nieuwe bebouwing wordt teruggebouwd, is er sprake van een wateropgave. Ten aanzien van de te bouwen loods dient dus te worden voorzien in voldoende waterberging.

De nieuwe loods heeft een oppervlakte van 700 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er een waterberging van (700 x 0,06=) 42 m<sup>3</sup> dient te worden gerealiseerd. Zoals aangegeven in de landschappelijke inpassing (Bijlage I) bedraagt de capaciteit van de poel 74 m<sup>3</sup>, waardoor wordt voldaan aan de te realiseren waterberging van 42 m<sup>3</sup>.

## **5.2.2**

### **Waterhuishoudkundige situatie**

Om de waterhuishoudkundige situatie te bepalen is zowel naar de huidige als de nieuwe situatie gekeken.

#### **Kenmerken watersysteem huidige situatie**

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater



onttrekkingen plaats. Het plangebied is niet gelegen binnen attentiegebieden behorende bij Natte natuurparels, ingrepen in deze gebieden mogen geen negatieve gevolgen hebben op de Natte natuurparel. Binnen het plangebied bevinden zich tevens geen waterlopen.

In de huidige situatie is bestaande bebouwing of verharding aanwezig ten behoeve van de intensieve veehouderij. Het hemelwater kan afgezien van de verharding/bebouwde delen op het perceel infiltreren.

Binnen het plangebied en omgeving bevinden zich momenteel geen (aangelegde) infiltratievoorzieningen. Hemelwater dat via bebouwing en verharding infiltreert kan een verslechtering van het grondwater tot gevolg hebben. Door te voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden ten aanzien van gebruikte bouwmaterialen van de nieuwe bedrijfsloods ten behoeve van het betonmortelbedrijf zal, door infiltratie van afgekoppelde neerslag afkomstig van de daken en overige verharding, de kwaliteit van het grondwater niet verslechteren.

#### **Kenmerken watersysteem toekomstige situatie**

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een toename in verhard oppervlak, maar is juist sprake van een afname. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen levert de ontwikkeling dus geen belemmering op. Er is sprake van een positieve verandering als het gaat om de mogelijkheid voor hemelwater om te infiltreren. Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

In de nieuwe situatie zal de neerslag afgekoppeld blijven (in de bodem infiltreren). Daarnaast is, zoals reeds aangegeven, naast de bestaande tuin een nieuwe poel gelegen, waar men het water kan infiltreren. De capaciteit van de poel is voldoende groot om te voldoen aan de waterbergingseis.

De aanvoer van afgekoppelde neerslag zal niet leiden tot verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende grondwater, mits de milieuhygiënische maatregelen in acht worden genomen. Door de afname aan verhard oppervlakte is er meer ruimte voor hemelwater om de infiltreren.

De bedrijfswoning kan, net als in de huidige situatie, aangesloten blijven op het riool om afvalwater te lozen. Omdat er geen wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van de woning, is het niet noodzakelijk om de afvoercapaciteit te vergroten.

#### *Conclusie*

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling. Er is namelijk sprake van een afname van de oppervlakte aan verharding en middels de aanleg van de poel wordt voldaan aan de waterbergingseis, waardoor kan worden gesproken van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. In het geval dat er gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen dienen deze te worden voorzien van een coating.



## 5.3 Natuur

Om te bepalen of onderhavige ontwikkeling al dan niet een belemmering vormt voor het aspect natuur, is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden voor de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming de belangrijkste conclusies weergegeven. Het volledige rapport is te vinden in Bijlage III.

### 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.

#### *Conclusie*

In de conclusie in onderscheid gemaakt in het Natuur Netwerk Brabant en Natura 2000-gebieden.

#### Natuur Netwerk Brabant

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied buiten de begrenzing van het NNB is gelegen. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door ver verspreiding van stoffen in lucht of water. Gezien de aard van de ingreep (sloop opstellen van de kalverdijs en oprichting van één nieuw gebouw) en de afstand tot het dichtstbijzijnde NNB-gebied is er geen negatief effect te verwachten.

#### Natura 2000-gebied

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 10 kilometer op relatief grote afstand gelegen (bij Natura 2000-gebied moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien deze afstand van de aard van de ingreep lijkt een significant negatief niet te verwachten.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 29 mei 2019 (ECLI:RVS:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:RVS:NL:RVS:2019:1604) beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: 'PAS') niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Stikstof is één van de aspecten waarop een project of plan moet worden getoetst. Het gevolg van

deze uitspraak is dat geen aannames mogen worden gedaan voor het effect met betrekking tot stikstofimissie. Voor elke procedure dient daarom onderzocht te worden of geen sprake is van een significant negatief effect ter plaatse van Natura2000 gebieden met betrekking tot stikstofdepositie. Dat geldt niet alleen voor de gerealiseerde ontwikkeling, maar ook voor het realisatiemoment.

Voor het project dient daarom aangetoond te worden of relevante stikstofdeposities (> 0,00 mol per ha/jaar) kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000 gebieden

In dit geval wordt een bestaand vleeskalverenbedrijf gesaneerd en in plaats daarvan wordt een betonmortelbedrijf gevestigd. In de realisatiefase zullen een aantal machines worden ingezet. Deze machines zijn voorzien van verbrandingsmotoren die stikstofoxide uitstoot tot gevolg hebben. Deze stikstof kan weer neerdalen in Natura2000 gebieden en zorgen voor een significant negatief effect ter plaatse. Om dat uit te kunnen sluiten heeft een stikstofdepositieonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek en de resultaten daarvan zijn beschreven in een apart rapport dat als bijlage IV aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze paragraaf worden enkel de resultaten en de conclusie vermeld.

Uit de worstcase AERIUS berekening volgt dat geen (0,00 mol/ha/jaar) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt als gevolg van het plan. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor de realisatie en ingebruikname van het betonmortelbedrijf aan Keizersberg 45 te Elsendorp.

Het aspect 'gebiedsbescherming' zorgt niet voor een belemmering van onderhavig plan.

### 5.3.2

#### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

#### *Conclusie*

Voor alle soorten geldt een zorgplicht welke inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan voorkomende soorten zoveel mogelijk te beperken. Zo wordt geadviseerd om de bebouwing te slopen in de minst kwetsbare periode zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen. Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.

Een nader onderzoek naar soorten en een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Al met al zorgt het aspect 'soortenbescherming' niet voor hinder ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

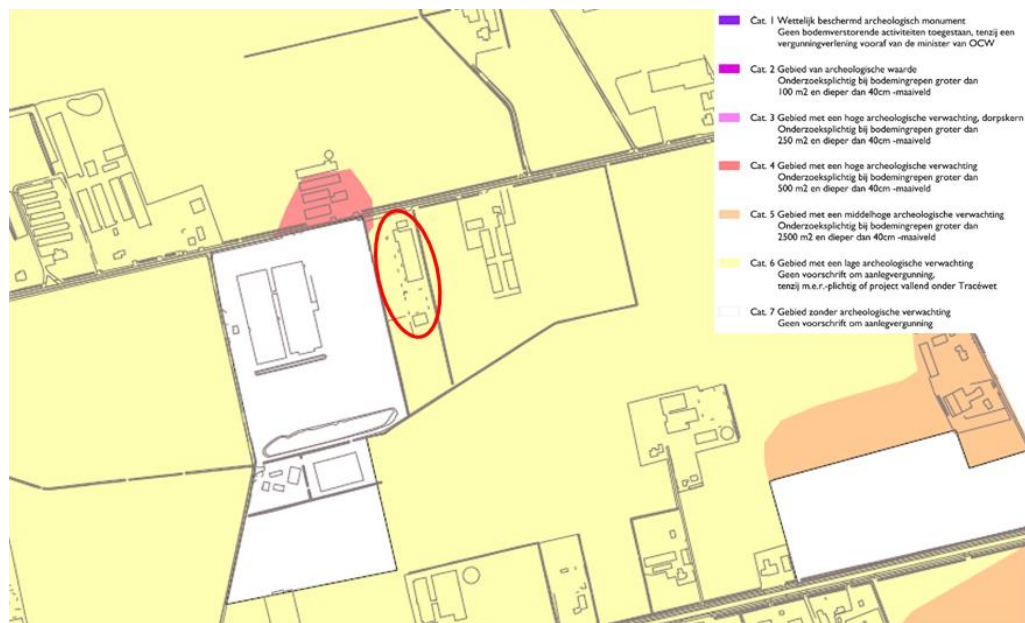
## 5.4

### Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar zijn in de omgeving.

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen binnen categorie 6 'gebied met een lage archeologische verwachting' (figuur 9). Er geldt geen aanlegvergunningsplicht vanwege de lage kans op het aantreffen van archeologische waarden.



Figuur 9 Archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel met planlocatie rood omcirkeld

### Conclusie

Vanwege de lage verwachtingskans op archeologische vondsten én omdat de nieuwe bebouwing voor het grootste deel op bestaande fundering plaatsvindt, kan gesteld worden dat archeologische waarden niet geschaad zullen worden door de ontwikkeling. Daarom is er geen nader onderzoek noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

## 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 dieren, voer, mest e.d.). In de nieuwe situatie hebben de verkeersbewegingen betrekking op het aanleveren van grondstoffen en het afvoeren van de eindproducten. De grondstoffen worden per vrachtwagen aangeleverd. Het aanleveren van grondstoffen zal in drukke perioden in het hoogste geval vijf keer per week gebeuren. Omdat de bedrijfsactiviteiten op de locatie zelf worden uitgevoerd, zullen de busjes enkel worden ingezet voor het bezorgen van eindproducten.

Gezien het een klein betonmortelbedrijf betreft, wordt in ieder geval geen toename verwacht ten opzichte van de huidige situatie met de kalverhouderij. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om het huidige verkeer te verwerken, waardoor dit in de nieuwe situatie ook geen belemmeringen oplevert. De Keizersberg kan het aantal verkeersbewegingen makkelijk verwerken en behoeft dan ook geen aanpassingen.

### 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 betonmortelbedrijf (arbeidsextensief bedrijf) een parkeeropgave geldt van 0,8 per 100 m<sup>2</sup> BVO. In dit geval zou dit betekenen dat het bedrijf (0,8x7) 5,6 parkeerplaatsen zou moeten realiseren. Er is voldoende ruimte op het perceel om deze parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee is aangetoond dat er voldoende ruimte op het perceel is om de maximale parkeerbehoefte op te vangen.

Conform CROW-publicatie “toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen” betreft de verkeersgeneratie van een arbeidsextensief bedrijf tussen de 3,9 en 5,7 motorvoertuigbewegingen per 100m<sup>2</sup> per etmaal. Dat komt neer op een verkeersgeneratie van 27 en 40 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat lijkt redelijk veel voor een bedrijf zoals dit en dat is het in feite ook. De initiatiefnemer heeft twee busjes waarmee hij op locatie de vloeren gaat realiseren. Deze busjes vertrekken 's-Ochtends en komen 's-Avonds weer terug, soms komen ze tussen de middag ook terug, waardoor de verkeersgeneratie wordt verdubbeld. Daarnaast zullen er grondstoffen gelost worden, maar dat is niet dagelijks en de functie zorgt niet voor bezoekers. Tot slot komt er personeel naar de locatie, die later weer naar de klant gaan of op de locatie Keizersberg hun werk uitvoeren. In het uiterste geval betekent dit een verkeersgeneratie van circa 15 motorvoertuigbewegingen per dag. Een gemiddeld agrarisch bedrijf heeft een verkeersgeneratie van circa 11 motorvoertuigbewegingen per dag. De ontwikkeling zorgt voor een grotere verkeersgeneratie, maar is nog steeds redelijk beperkt. De verwachting is dat de huidige infrastructuur deze verkeersgeneratie makkelijk kan verwerken.

### Conclusie



De Keizersberg kan het verwachte aantal verkeersbewegingen verwerken en heeft geen aanpassingen. Ten aanzien van de minimaal benodigde parkeerplaatsen is het perceel voldoende groot om deze te realiseren. Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 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 'Keizersberg 45 te 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.