



Wijzigingsplan ‘Oldert 5 Bakel’

Toelichting

Gemeente Gemert-Bakel

Wijzigingsplan ‘Oldert 5, Bakel’

Toelichting

Gemeente Gemert-Bakel

Plangebied:	Oldert 5 5761 PA Bakel
Datum:	15 februari 2022
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.1652.WPOldert5-VA01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Plangebied	1
2. Planbeschrijving	3
2.1. Huidige situatie	3
2.2. Het plan	4
2.2.1. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	5
2.3. Procedure	8
3. Beleidskader	9
3.1. Provinciaal beleid	9
3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.1.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.2. Gemeentelijk beleid	10
3.2.1. Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021	10
3.3. Vigerend bestemmingsplan	11
4. Omgevingsaspecten	15
4.1. Inleiding	15
4.2. Bedrijven en milieuzonering	15
4.3. Geluid	16
4.4. Bodemkwaliteit	17
4.5. Luchtkwaliteit	17
4.6. Geur	18
4.7. Externe veiligheid	18
4.8. Natuur en landschap	20
4.8.1. Gebiedsbescherming	20
4.8.2. Soortenbescherming	21
4.9. Water	21
4.10. Archeologie en cultuurhistorie	22
4.11. Kabels en leidingen	24
4.12. Verkeerskundige aspecten	24
4.13. M.er.-beoordeling	24
5. Uitvoerbaarheid	26
5.1. Economische uitvoerbaarheid	26
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6. Overleg en procedure	27
6.1. Vooroverleg	27
6.2. Zienswijzen	27
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	28
Bijlage 2 Quickscan Soortenbescherming	29
Bijlage 3 Archeologisch bureauonderzoek	30

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De locatie Oldert 5 ligt ten zuidoosten van de kern Bakel, op zo'n 600 meter van de rand van het dorp. Op de locatie bevindt zich een varkenshouderij met neventak fouragehandel en veetransport. Binnen het bedrijfsperceel zijn een bedrijfswoning en diverse agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, bestaande uit 3 aaneengesloten loodsen en 1 varkensstal. De loodsen worden gebruikt als stalling en machineberging en voor de opslag van hooi, stro en zaagsel. Men heeft besloten op deze locatie te stoppen met de intensieve veehouderij en heeft zich ingeschreven voor de 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen' welke door de rijksoverheid in 2019 is opengesteld.

Op 2 juli 2020 is de beschikking in het kader van de saneringsregeling afgegeven door RVO. Vanwege deze regeling zal de varkensstal in 2021 worden gesloopt. Na sanering van de varkenstak wenst men op de locatie verder te gaan met de activiteiten ten behoeve van de fouragehandel en het veetransport. De bestaande loodsen worden hiervoor vervangen door een nieuwe loods. Op deze wijze is het bedrijf klaar voor de toekomst, een toekomst die wordt voortgezet door de zoons van de huidige eigenaar.

De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen het bestemmingsvlak is de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf en tevens een intensieve veehouderij toegestaan. Het bestemmingsplan maakt het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' onder bepaalde voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de nadere functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf, agrarisch verwant'.

Een wijziging van de bestemming is noodzakelijk om de gewenste bedrijfsactiviteiten als hoofdactiviteit in planologisch-juridische zin mogelijk te maken. Initiatiefnemer heeft de gemeente Gemert-Bakel verzocht medewerking te verlenen aan zijn voornemen om de bestemming ter plaatse te wijzigen middels toepassing van artikel 4.8.4. zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017". Ten behoeve van deze wijziging van de bestemming is een wijzigingsplan opgesteld. Deze toelichting is één van de onderdelen van dit wijzigingsplan.

1.2. Plangebied

Het plangebied is in figuur 1 weergegeven. Het plangebied ligt in een gemengd agrarisch gebied op een afstand van ca. 600 m. ten zuid-oosten van de kern Bakel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummers 2017, 2158 en 2751. Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 7.400 m².



Figuur 1: Ligging plangebied

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Varkenshouderij

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



Figuur 2: Huidige situatie, contour locatie aangegeven met zwarte stippellijn (www.cyclomedia.nl)

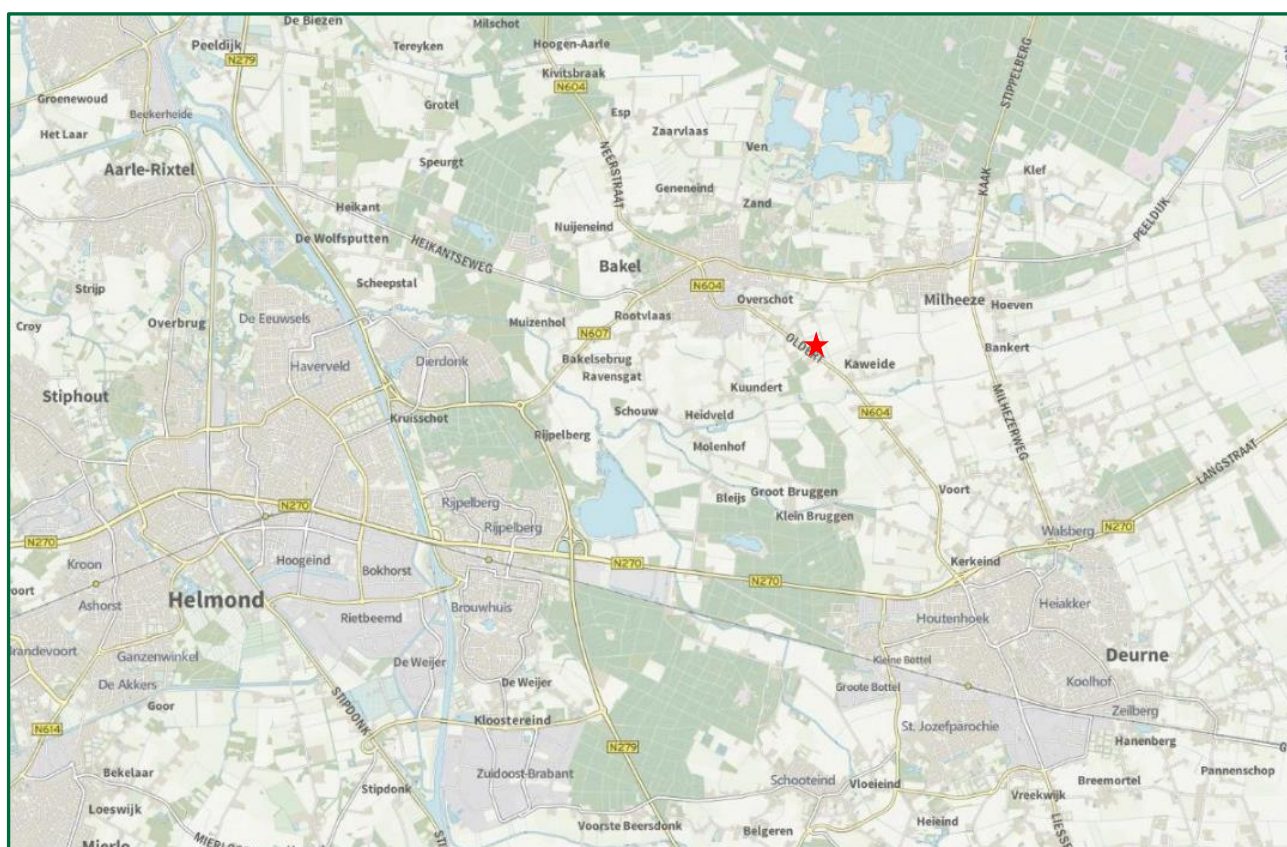
Ruimtelijk

Binnen het plangebied zijn een varkenstal en 3 aaneengesloten loodsen aanwezig. De varkensstal wordt gesloopt, de loodsen worden herbouwd en vervangen door 1 loods met nagenoeg dezelfde afmeting. Naast de bedrijfsbebouwing is sprake van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen. De huidige situatie is in figuur 2 weergegeven.

Landschap

De locatie is gelegen in een van oudsher agrarisch gebied. Het gebied ligt ingesloten tussen meerdere dorpskernen: Bakel, Milheeze en Deurne. Het grondgebruik in de omgeving is hoofdzakelijk agrarisch. Rondom de locatie bevinden zich meerdere agrarische alsook niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Deze diversiteit in functies is te verklaren vanwege het feit dat de locatie nét buiten de rand van het dorp is gelegen.

Het landschap is redelijk open van aard (akkers) met beplantingsstructuren langs de wegen. Het wordt gekarakteriseerd als een kampenlandschap. Grootschalig groen en bossen zijn pas op een afstand van meer dan 700 meter te vinden, kleinschalige bosjes iets dichterbij (ca. 300 m. afstand).



Figuur 3: Uitsnede topografische kaart met aanduiding locatie Oldert 5 (rode ster)

(www.pdok.nl)

2.2. Het plan

Initiatiefnemer wenst de varkenstak te beëindigen en op de locatie verder te gaan met de reeds bestaande neventak als hoofdactiviteit. Na de sanering zal er sprake zijn van een agrarisch verwant bedrijf bestaande uit fouragehandel en veetransport. De varkensstal heeft een omvang van ca. 1.177 m² en wordt geheel gesloopt. De bestaande loodsen hebben een oppervlakte van ca. 800 m² en worden vervangen door een nieuwe loods met nagenoeg dezelfde oppervlakte. Middels deze vernieuwing is het bedrijf gericht op de toekomst.

Als gevolg van voorgenomen planontwikkeling wordt het bestemmingsvlak met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' aangepast tot een bestemmingsvlak met een oppervlakte van 4.900 m² ten behoeve van de nieuwe functie 'Agrarisch-verwant'. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de maximaal toegestane oppervlakte zoals mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan bij omschakeling naar een agrarisch verwant bedrijf. Het bestemmingsvlak wordt ingevuld met de bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en de nieuwe loods. Aanvullende gebouwen worden vooralsnog niet voorstelbaar geacht, wegens de opgenomen beperkingen in het bestemmingsplan. Afhankelijk van de ontwikkeling van het bedrijf in de toekomst is het daarentegen gewenst om de optie open te houden dat de hoeveelheid oppervlakteverharding nog uitgebreid kan worden, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Een deel van het bestemmingsvlak voor de nieuwe functie is gelegen op gronden, die niet behoren tot de vigerende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Dit komt voort uit het feit dat deze vigerende bestemming met name in de breedte is georiënteerd, waarbij het oostelijk deel van het bouwvlak ongebruikt is gebleven. In de praktijk heeft dit geleid tot een groene buffer op de hoek van de Oldert en de Leemskuilendijk, die doorloopt tot in het achtergelegen (agrarisch) gebied. Het is niet gewenst om deze doorkijk in de toekomst te verstoren door het toevoegen van bebouwing. Als er in het kader van de bedrijfsontwikkeling in de toekomst aanvullende bedrijfsbebouwing noodzakelijk is, dan wordt deze bij voorkeur opgericht in het verlengde van de reeds bestaande bebouwing binnen de locatie. De nieuwe bedrijfsbestemming is daarom verkleind en vervormd in het verlengde van het reeds bestaande ruimtebeslag.

Op onderstaande afbeelding is schetsmatig de toekomstige gewenste situatie weergegeven.



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

2.2.1. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

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

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

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, de omschakeling naar een agrarisch verwant bedrijf betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd'). Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.

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

Waardevermeerdering van de grond			
	m ²	Prijs/eenheid	Totaal
Oppervlakte agrarisch bouwvlak	7400		
Oppervlakte agrarisch verwant bouwvlak	4900		
<i>Huidige waarde grond</i>			
Agrarisch bedrijf	7400	€ 25,00	€ 185.000,00
		subtotaal	€ 185.000,00
<i>Nieuwe waarde grond</i>			
Agrarisch verwant	4900	€ 25,00	€ 122.500,00
Agrarisch	2500	€ 5,00	€ 12.500,00
		subtotaal	€ 135.000,00
Totaal waardevermeerdering			-€ 50.000,00
<i>Conclusie: sprake van waardevermindering en derhalve geen extra kwaliteitsbijdrage noodzakelijk</i>			

Figuur 5: Berekening waardevermeerdering gronden na bestemmingswijziging

De resultaten van de berekening laten zien dat er sprake is van een waardevermindering van € 50.000,- als gevolg van de bestemmingswijziging en de forse verkleining van het bestemmingsvlak. Dit betekent dat er geen extra investering noodzakelijk is.

Door 20% van de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak (4.900 m²) in te zetten voor landschappelijke inpassing, wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderhavige situatie betreft dit circa 990 m².

Inpassingsplan

De agrarische onderneming is gelegen in het buitengebied aan de N604, ten zuidoosten van Bakel. Hemelsbreed enkele honderden meters verwijderd van het bedrijventerrein 'Bolle Akker'. Dit bedrijventerrein ligt, zoals de naam al doet vermoeden, op een van de historische akkercomplexen buiten de oude dorpskern ten zuiden van Bakel. Het plangebied zelf ligt nog binnen het kampenlandschap. Het perceel en de boerderij stammen van vóór 1900, waarbij de perceelsgrenzen vrijwel onveranderd zijn gebleven. In de 'Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021' wordt onderstreept dat bij ruimtelijke opgaven en uitbreidingen aan de dorpsranden, de bestaande structuur en de dorpse karakteristiek centraal staan. Tevens wordt het beleefbaar maken van cultuurhistorie benoemd. Doel is de identiteit van de plek en de mensen te versterken en de geschiedenis te visualiseren. Bij het landschappelijk inpassingsplan is het van belang om de cultuurhistorie waar mogelijk te versterken en het karakter van het landschap te waarborgen. Het kampenlandschap kenmerkt zich van oudsher door een groen en kleinschalig karakter. Het herstellen dan wel versterken van het kleinschalige kampenlandschap kan door het toevoegen van (lijnvormige) landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen, het begeleiden van waardevolle open ruimten en het herstellen/versterken van zichtlijnen. Structuur-/beelddragers van het landschap zijn onder andere de bochtige wegen, variërende verkaveling, kleinschaligheid en groene uitstraling, langgevelboerderijen met de zijgevel op korte afstand van de weg en houtwallen, singels en boomgaarden.

Aan de voorzijde van het erf zal een halfhoge beukenhaag het perceel en de private tuin inpassen. Leibeuken aan de oostzijde van de woning zullen het aanzicht op de bebouwing verzachten. Binnen de geschiedenis van het boeren erf werden leibomen vaak voor de woning gebruikt als zonwering en zijn hierdoor karakteristiek voor het gebied. Aan de oostzijde van het perceel zal een boomgaard als karakteriserend landschapselement worden teruggebracht. De toe te passen notenboomgaard onttrekt tevens de nieuwe loods aan het zicht. Binnen de weide van de notenboomgaard wordt bloem- en kruidenrijk grasland ontwikkeld. Dergelijke grasweides bieden ecologische waarde binnen het landschap. Het grasland wordt extensief beweide of gehooide en niet bemest, wat zal leiden tot bodemvershraling en regeneratie van bodemleven. In het verlengde van de oprit wordt een eikenbomenlaan gerealiseerd. Eikenbomen zijn gebiedseigen inheemse beplanting. Een dergelijke bomenrij draagt bij aan de kleinschaligheid van het landschap, de groene uitstraling van het gehele erf en accentueert de compacte erfindeling. De achterzijde van het erf wordt ingepast door eenzelfde bomenrij en verzacht het aanzicht op de noordzijde van het erf en de nieuwe loods.



Figuur 6: Landschappelijk inpassingsplan Oldert 5

De leibomen (*Carpinus betulus*) worden aangeplant met een plantmaat van 12-14 cm. Bij deze bomen is jaarlijks vormsnoei noodzakelijk. De beukenhagen aan de voorzijde van het erf hebben een totale lengte van grofweg 119 meter en wordt in maat 60/80, met 5 planten per strekkende meter aangelegd. De haag wordt jaarlijks onderhouden door deze te scheren/snoeien. De streefhoogte van de haag betreft 100 cm. Op de scheiding tussen het bedrijfsgedeelte en privé-gedeelte zal de haag tot een hogere hoogte uit mogen groeien (max. 200 cm). De notenbomen (*Juglans regia*) worden aangeplant met een plantmaat van 10-12 cm. De bomen dienen enkel de eerste 1 a 2 jaar gesnoeid te worden, indien noodzakelijk om de opgaande vorm te behouden (opkronen), dode takken te snoeien of dubbele topscheuten te verwijderen. Daarna is enkel begeleidingssnoei nodig bij overhangende takken of gevaarlijke/hinderlijke situaties. Het bloem- en kruidenrijk grasland wordt gefaseerd gemaaid of beweid (deels korter en deels ruiger). Belangrijk voor overleving van ongewervelden is dat altijd minimaal 10% blijft staan, dus niet gemaaid wordt. Bij de jonge bomen wordt in de eerste jaren – iedere 1-2 jaar – begeleidingssnoei toegepast om de opgaande vorm van de bomen te sturen en om de ontwikkeling van de standdikte te stimuleren. Bij volwassen bomen is vervolgens enkel nog begeleidingssnoei nodig bij overhangende takken of gevaarlijk/hinderlijke situaties.

Het inpassingsplan is tevens opgenomen in bijlage1 bij deze toelichting.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd middels een ontwikkelingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarnaast wordt in de regels van het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de aanleg en instandhouding van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

2.3. Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan (wijzigingsplan) te worden vastgesteld, conform artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wijzigingsbevoegdheid wordt via het moederplan (bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017') aan burgemeester en wethouders gegeven. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming in beginsel als een gegeven worden beschouwd, mits wordt voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving en motivering van de gestelde voorwaarden aan het wijzigingsplan.

3. Beleidskader

3.1. Provinciaal beleid

3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

De doelstellingen uit de visie zijn geformuleerd op hoog schaalniveau en met het oog op complexe veranderingen. De herbestemming van de locatie Oldert 5 is marginaal van omvang, in vergelijking met de omgevingsvisie.

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

3.1.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 8 december 2020) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden.

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

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

Gemengd landelijk gebied

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

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

Verbod uitbreiding veehouderij / Beperking veehouderij

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

Vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant bedrijf in Gemengd landelijke gebied

In artikel 3.61 is bepaald dat vestiging van een agrarisch verwant bedrijf op een bestaand bouwperceel van maximaal 1,5 ha is toegestaan binnen het gemengd landelijk gebied. Een goede ruimtelijke ordening en zorgplicht voor de omgevingskwaliteit spelen hierbij een belangrijke afwegende rol.

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

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

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

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

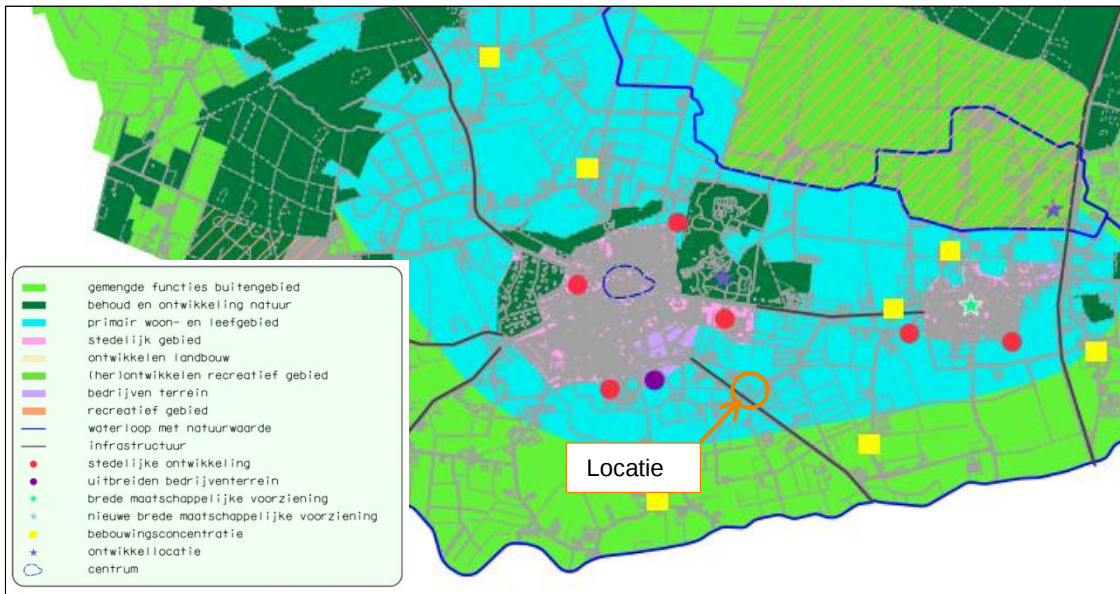
Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de beleidslijnen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Op 29 juni 2011 is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Structuurvisie+ 2011-2021 vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

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



Figuur 7: Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Het plangebied is gelegen in de zone 'primair woon- en leefgebied'. Nader specifiek beleid aangaande de omschakeling naar of nieuwvestiging van agrarische verwante bedrijven binnen deze zone ontbreekt in de structuurvisie. Voor wat betreft het aspect 'wonen' is het doel een gezonder woon- en leefklimaat. Met de sanering van de intensieve veehouderij wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan deze doelstelling.

3.3. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan op de locatie Oldert 5 is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" dat door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel is vastgesteld op 5 juli 2018. Een uitsnede van dit bestemmingsplan is opgenomen in figuur 3. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Op de locatie ligt tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' met een grootte van circa 7.400 m². De bestemming maakt de exploitatie van een intensieve veehouderij, waaronder een varkensbedrijf, op deze locatie mogelijk. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' op de plek waar de bebouwing is gesitueerd en op het meest zuidoostelijke deel van de locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' met de aanduiding intensieve veehouderij op de locatie Oldert 5 te Bakel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Gewenste planologische situatie

Vanwege de deelname aan de saneringsregeling wordt de bestaande varkensstal gesloopt en dient de functie-aanduiding 'Intensieve veehouderij' van de locatie verwijderd te worden. Initiatiefnemer wenst de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf, agrarisch verwant'. Een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector in de vorm van een veetransportbedrijf en fouragehandel.

Artikel 4.8.4 van het vigerend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de huidige bestemming om te schakelen naar een agrarisch verwant bedrijf. Er dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Hieronder worden deze voorwaarden opgesomd en daarbij (cursief) een korte motivatie gegeven:

- a. er is een concreet (bouw)plan;
Door deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen wordt de vleesvarkensstal gesloopt. De intensieve veehouderij stopt op de locatie en ten behoeve van de gewenste vervolgfunctie blijven de overige gebouwen behouden, met dien verstande dat de bestaande loods worden herbouwd tot 1 loods.
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
De locatie ligt niet in het 'Natuur Netwerk Brabant'. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- c. de locatie is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel;
De locatie ligt niet in de Groenblauwe mantel. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- d. 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;

Met het planvoornemen komt een einde aan een intensieve veehouderij op een locatie, die verre van ideaal is nabij de dorpskern. Door het omschakelen naar een agrarisch verwant bedrijf kan initiatiefnemer de overige bestaande activiteiten voortzetten en daarmee blijvend inspelen op de actuele vraag naar veetransport en fourage-producten. De nog resterende agrarische veehouderijbedrijven binnen de gemeente kunnen hier een blijvend beroep op doen.

Op grond van de gemeentelijke structuurvisie ligt de locatie in het primair woon- en leefgebied van de gemeente Gemert-Bakel, zie figuur 7 (paragraaf 3.2). De structuurvisie bevat geen specifiek beleid ten aanzien van de ontwikkeling van agrarisch verwante bedrijvigheid. Voor wat betreft het aspect 'wonen' is het doel een gezonder woon- en leefklimaat. Met het verdwijnen van een intensieve veehouderij op deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van het woon- en leefklimaat binnen dit 'primair woon- en leefgebied'.

De locatie is in de Provinciale Interim Omgevingsverordening gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Omschakeling naar een agrarisch verwant bedrijf behoort hier tot de mogelijkheden, waarbij rekening wordt gehouden met het behoud en/of herstel van een gezonde leefomgeving, het effect op omliggende functies en een goede ontsluiting. Deze aspecten zijn in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader gemotiveerd. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

- e. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
*De bestemming wijzigt van Agrarisch bedrijf naar Bedrijf, agrarisch verwant. Vanwege de beëindiging van de intensieve veehouderij op de locatie zal met name de eventuele geuroverlast naar de directe omgeving verdwijnen.
Vanwege het feit dat er sprake blijft van een locatie met een bedrijfsmatig karakter en er qua verkeersbewegingen geen structurele toename zal zijn, worden andere functies in de omgeving vanwege deze ontwikkeling niet (extra) belemmerd.*
- f. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
De voorwaarden voor deelname aan de saneringsregeling zijn dat de vigerende milieuvergunning en de productierechten worden ingetrokken. Deze zijn in het kader van de saneringsregeling ingetrokken. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- g. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
De varkenshouderij wordt beëindigd. Er vindt een afname van bedrijfsbebouwing plaats. Er vindt geen detailhandel plaats, er is enkel sprake van vervoersbewegingen ten behoeve van het veetransportbedrijf en fouragehandel. Het bedrijf wordt door initiatiefnemer zelf geëxploiteerd, maar zal in de toekomst overgedragen worden aan 2 zoons, die reeds meewerken. Er zijn geen aanvullende medewerkers in dienst. De kleinschaligheid is hiermee verzekerd, uiteraard moet er wel een boterham verdiend kunnen worden.
- h. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen in de vorm van zelfstandige detailhandel vindt niet plaats. Er is sprake van groothandelsactiviteiten. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- i. er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
Er is geen kantoorvoorziening met een baliefunctie aanwezig. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
De ontwikkeling heeft betrekking op één bedrijf met meerdere functies. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- k. het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;
Het bestemmingsvlak is verkleind, passend bij de toekomstige functie en ruimtebehoefte. De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt: 4.900 m². Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- l. naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;
Alle bebouwing, bouwwerken, verharding en voorzieningen liggen in het bestemmingsvlak. Er komt na sloop van de varkensstal geen nieuwe bebouwing bij, de bestaande loodsen worden vervangen door één loods met nagenoeg dezelfde oppervlakte. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- m. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden. Daarbij 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;
In het kader van de saneringsregeling wordt de varkensstal gesloopt. De overige gebouwen worden ingezet voor de opslag van machines en materialen ten behoeve van het veetransportbedrijf en de fouragehandel. Er blijven geen overtollige gebouwen staan. De ca. 800 m² aan bedrijfsgebouwen is nodig voor het planvoornemen. Deze maximale maatvoering wordt vastgelegd in de regels en op de verbeelding.
- n. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
Er zijn geen monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' aanwezig op de locatie.
- o. 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 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap is van toepassing op planontwikkelingen in het buitengebied. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij afgeweken wordt van het vigerend bestemmingsplan. Op grond van de soort ontwikkeling bepaalt de handreiking welke investering verlangd wordt voor het verkrijgen van de gewenste ontwikkelingsruimte. De planontwikkelingen zijn verdeeld over categorieën, ieder met hun eigen voorwaarden. De voorgenomen ontwikkeling aan de Oldert 5 betreft een wijziging van het bestemmingsplan, waarbij omgeschakeld wordt naar een agrarisch verwant bedrijf. Voor dit soort ontwikkelingen wordt een basisinspanning vereist en mogelijk een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap. De basisinspanning betreft een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit een kwalitatief component en een kwantitatief component:
 - Kwalitatief: de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan

- *Kwantitatief: 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden.*

Naast de gewenste basisinspanning dient een investering gedaan te worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Op grond van de rekenmethode die hiervoor wordt gehanteerd, wordt de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Echter, bij een omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf is geen sprake van een waardevermeerdering en geldt dat de investering in het landschap gelijk is aan categorie 1 ontwikkelingen. Volstaan kan worden met de basisinspanning. Minimaal 20% van de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak (ca. 990 m²) dient aan landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd, binnen of buiten (indien mogelijk) het bestemmingsvlak. Het landschappelijk inpassingsplan is in hoofdstuk 2 nader beschreven en toegelicht. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- p. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig binnen het bestemmingsvlak. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- q. buitenopslag is niet toegestaan;
Er vindt geen buitenopslag plaats. De te behouden loodsen bieden voldoende ruimte voor opslag van materialen. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- r. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
Er vindt geen toevoeging van bebouwing plaats. Door sloop van de varkensstal is zelfs sprake van afname wat ten goede komt aan de hydrologische situatie. De hydrologische situatie zal vanwege de ontwikkeling dus niet verslechteren. Er is geen negatief effect te verwachten, zie ook paragraaf 4.9. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- s. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
Er komt een eind aan de varkenshouderij op de locatie. Vanwege het wegvallen van de varkenstak zal het woon- en leefklimaat voor de direct omwonenden verbeteren, daar er geen sprake meer zal zijn van geuremissie. De locatie blijft agrarisch verwant, waardoor er geen milieugevoelige functie aan het buitengebied wordt toegevoegd. Bestaande omliggende (agrarische) bedrijven, worden hierdoor niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Wat betreft het aspect geluid kan worden gesteld dat reeds in de huidige situatie sprake is van transportbewegingen ten behoeve van de varkenshouderij, veetransport en fouragehandel. In de nieuwe situatie zal het aantal vervoersbewegingen niet substantieel toenemen, waardoor er geen (extra) overlast ten opzichte van de omwonenden te verwachten is. Het aspect geluid wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht en gemotiveerd. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- t. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
Er zijn geen speciale natuur- of landschapswaarden aanwezig. Vanwege de aanwezigheid van een hoge archeologische verwachtingswaarde is binnen het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 4.10. Voor de bestemmingswijziging is nader onderzoek echter niet noodzakelijk. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- u. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
Zie de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.
- v. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.
Er is geen sprake van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'. Het is niet nodig dat er advies wordt ingewonnen bij het betrokken waterschapsbestuur.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Inleiding

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

4.2. Bedrijven en milieuzonering

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

Een agrarisch verwant bedrijf is op zichzelf geen milieugevoelige functie, waardoor belemmering vanwege omliggende andere bedrijven niet te verwachten is. Wel kan de exploitatie van het agrarisch verwant bedrijf (nadelige) invloed hebben op milieugevoelige functies in de omgeving, zoals burgerwoningen.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009. Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visuele inpasbaarheid opgenomen in de lijst.

De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functie. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden.

Op grond van de activiteiten binnen het agrarisch verwant bedrijf, betreffende een groothandel in fourage-producten, alsmede het uitvoeren van veetransport voor derden (transport van A naar B buiten de inrichting) kunnen de bedrijfsactiviteiten gelijkgesteld worden met (maximaal) de milieucategorie 3.1. Voor deze categorie gelden de volgende minimumafstanden tot gevoelige objecten:

- Geluid: 50 meter;
- Geur: 30 meter;
- Stof: 30 meter;

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 een mengeling aan functies van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwonen. Dit is kenmerkend voor een gemengd gebied, waardoor de aan te houden afstanden met 1 stap mogen worden verkleind.

Bekeken is of kan worden voldaan aan de afstanden tussen het agrarisch verwant bedrijf en omliggende gevoelige functies.

Rekening houdend met een verkleining van de richtafstand met 1 stap, geldt voor geluid een afstand van 30 meter. Ten aanzien van geur en stof geldt een afstand van 10 meter. Er dient derhalve minimaal 30 meter te worden aangehouden tot gevoelige objecten op het gebied van geluid.

Op naastgelegen locatie, aan de Oldert 3, is een woonbestemming aanwezig. De afstand tussen beide bestemmingsvlakken is 0 meter, daar deze direct aan elkaar grenzen. Gelet op de situering van de bebouwing en functies binnen beide vlakken is het toegestaan de afstandseis toe te passen op de specifieke locatie van de bedrijfsactiviteiten in relatie tot de woonfunctie. Voor de Oldert 3 is namelijk een woonbestemming van toepassing, welke bepaalt dat er binnen het bestemmingsvlak maximaal 1 woning is toegestaan. Deze woning is reeds aanwezig en is gesitueerd evenwijdig aan de weg, de Oldert. Het bouwen van deze woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak is niet toegestaan (artikel 17.2.1 onder e), maar mag enkel plaatsvinden op de bestaande fundamenteën. De afstand van 10 m. vanuit de bedrijfsbebouwing aan de Oldert 5 tot de woning aan Oldert 3 voor de aspecten stof en geur kan gewaarborgd worden, ervan uitgaande dat de gevoelige verblijfsfuncties binnen de woning aan de voorzijde (straatzijde) zijn gesitueerd. Voor het aspect geluid kan niet voldaan worden aan de gestelde richtafstand. In de volgende paragraaf (4.3) wordt nader gemotiveerd dat het aspect geluid ondanks deze kortere afstand geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Ander omliggende functies liggen op meer dan 50 meter uit het bestemmingsvlak van de Oldert 5. De afstand tot omliggende milieugevoelige functies (wonen) bedraagt minimaal 90 meter. Derhalve wordt geconcludeerd dat de bedrijvigheid geen noemenswaardige negatieve effecten veroorzaakt voor de omliggende gevoelige objecten.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. In dit geval is echter geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. De reeds bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied blijft gehandhaafd. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Zoals uit paragraaf 4.2. blijkt, wordt voor de bedrijvigheid ten opzichte van de omliggende geluidgevoelige bestemming aan de Oldert 3 niet voldaan aan de richtafstand van 30 m. welke geldt voor een gemengd gebied. Echter er is sprake van een bestaande situatie, waarbij de bedrijfsactiviteiten ook reeds ontplooid worden. Er is geen sprake van een verslechtering van de situatie als gevolg van dit planvoornemen.

In aanvulling hierop kan in dit kader opgemerkt worden dat de toegang tot de loods zich enkel aan de oostzijde van de bebouwing bevindt. Bovendien zijn de meest geluid producerende activiteiten (fouragehandel en stalling vrachtwagens) in het achterste gedeelte van de bedrijfsbebouwing gesitueerd. Daarmee is bewerkstelligd dat de geluidsproductie vanuit het plangebied op zo grootst mogelijke afstand vanaf de woning plaatsvindt. Deze afstand bedraagt in de praktijk meer dan 30 m.

De verkeersbewegingen van en naar de loods vinden met name overdag plaats. Het aantal verkeersbewegingen zal niet substantieel toenemen als gevolg van het planvoornemen.

De bedrijfsbebouwing dient als een geluidsbuffer ten opzichte van de aangrenzende woonbestemming. Over de gehele lengte van de loods zal het geluid afgeschermd worden richting de buurman vanwege de toepassing van een dichte gevel aan de achterzijde en het feit dat de bedrijfsactiviteiten met name binnen de bedrijfsgebouwen uitgeoefend worden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat een akoestisch onderzoek ten behoeve van het plan niet noodzakelijk is en dat het aspect 'geluid' geen belemmering is voor de bestemmingswijziging.

4.4. Bodemkwaliteit

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 van onderzoek is mede afhankelijk van de aard en omvang van de functiewijziging.

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.

Bij voorliggende planontwikkeling is geen sprake van een gevoeliger beoogde functie dan de huidige functie (agrarisch). Er is bovendien geen sprake van oprichting of uitbreiding van bebouwing. De huidige reeds bestaande situatie binnen de locatie wordt vanwege het saneren van de intensieve veehouderij planologisch juridisch vastgelegd. Een (nader) bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

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

'Niet in betekende mate' (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

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

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

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

Voor de herbestemming van het bestemmingsvlak naar 'Bedrijf – Agrarisch verwant' geldt dat sprake is van de bestemming van een reeds bestaande situatie, waarvoor op grond van het voorgaand mag worden aangenomen dat de ontwikkeling binnen de NIBM-grens valt. Bovendien zal vanwege het wegvallen van de veehouderijtak op zichzelf sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.6. Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Bij voorliggend plan is geen sprake van een functie die geuruitstoot/-belasting veroorzaakt en ook niet van een functie die geurgevoelig is. Een verdere toets aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

4.7. Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

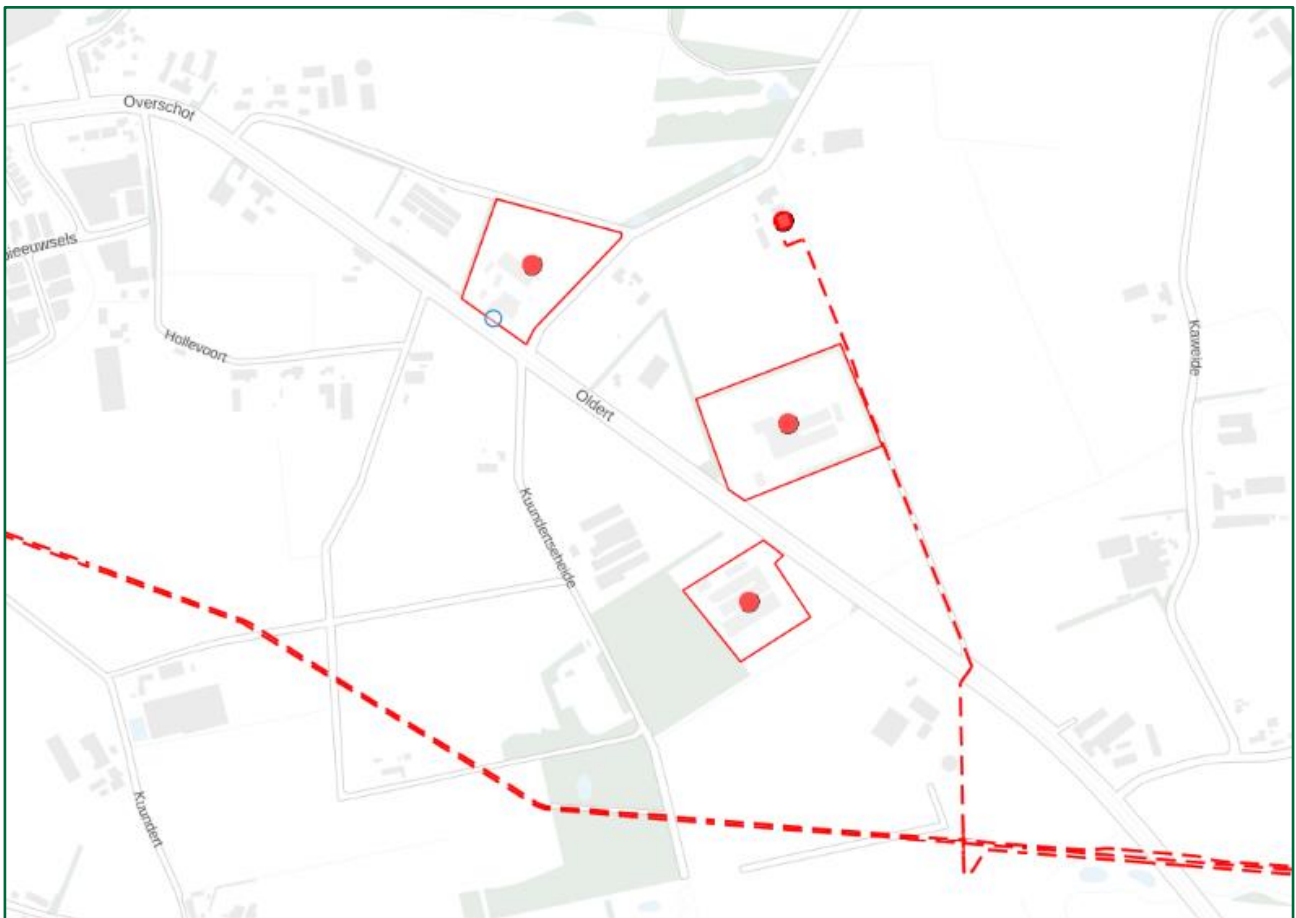
Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming. Het groepsrisico hoeft alleen te worden verantwoord voor zover het plangebied in het invloedsgebied van het risicobedrijf ligt.

Inventarisatie planlocatie

Op en in de omgeving van de planlocatie zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Eigen propaantank aan Oldert 5. Deze tank met inhoud van 5 m³ valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi.
- Propaantank 3 m³, aan Oldert 7. De tank valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi. Er is geen invloedsgebied waaraan moet worden getoetst.
- Propaantank Pluimveebedrijf Van de Zanden, Oldert 6. De tank bevat een risico-contour van 25 m. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze tank.
- Aardgasleiding Gasunie, 6,6 inch en 40 bar. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt minder dan 100 meter. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze leiding.
- Leidingen van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding. Het invloedsgebied van deze leidingen reikt niet tot over de planlocatie.



Figuur 9: Risicokaart (bron: Atlas leefomgeving)

Transport over de weg

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen wegen die relevant zijn in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen in verband met externe veiligheid.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen vaarwegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicokaart voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In of in de directe omgeving vindt geen transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding plaats. De buisleidingen met vervoer van gevaarlijke stoffen liggen – zoals hiervoor beschreven – op voldoende afstand van de planlocatie, zodat het aspect externe veiligheid in dit kader geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d. Onderhavig plan ziet niet op de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies of inrichtingen die onder het Bevi vallen. Doordat er planologisch gezien geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt, zal het plaatsgebonden risico niet wijzigen.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen, is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan. Als gevolg van de functiewijziging op de locatie vinden geen activiteiten plaats, waarbij de aanwezige populatie binnen het plangebied significant toeneemt. Het groepsrisico zal om die reden ongewijzigd blijven. Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van rijkswegen, spoorwegen en waterwegen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8. Natuur en landschap

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

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

4.8.1. Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. Het meest dichtbij gelegen Natura2000-gebied is het gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'.

Het plan betreft de herbestemming van een intensieve veehouderij met agrarisch verwante neventak naar een agrarisch verwant bedrijf. Er zal sprake zijn van een forse afname van emissies uit de veehouderij. De reeds bestaande activiteiten binnen de agrarisch verwante neventak worden voortgezet. Er is enkel sprake van afname van emissies, op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van een negatief effect op de Natura 2000-gebieden. Door staking van de agrarische bedrijfsvoering wordt de belasting op Natura 2000-gebieden aanzienlijk verlaagd. De ontwikkeling komt derhalve ten gunste van de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming.

Natuur Netwerk Nederland

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

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland is gelegen op een afstand van ruim 200 meter ten noord-oosten van het plangebied. Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat dit niet leidt tot aantasting c.q. doorkruising van het Natuur Netwerk Nederland.

4.8.2. Soortenbescherming

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

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

In het kader van de geplande sloopactiviteiten is een Quicksan Soortenbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd op 25 augustus 2020. Tijdens het onderzoek is de locatie bezocht en is op basis van terreinkenmerken beoordeeld of het terrein geschikt is voor de, in de regio voorkomende, beschermde soorten. Van het onderzoek is een uitgebreid verslag opgesteld dat als bijlage 2 bij deze onderbouwing is opgenomen.

Tijdens het natuuronderzoek zijn geen bijzondere flora, geen sporen van vleermuizen, geen reptielen, amfibieën en/of vissen alsook geen biotopen van overige beschermde soorten aangetroffen. Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk wel plaats, maar dat betreft de algemene soorten, zoals egel, konijn en muissoorten, waarvan kan worden gesteld dat de voorgenomen ingreep de verblijfplaatsen van deze soorten niet aantast. Dergelijke verblijfplaatsen zijn ook niet aangetroffen.

Wel zijn tijdens het onderzoek duidelijke sporen van een steenuil aangetroffen. In dit kader zijn op 25 oktober 2020 nestkasten opgehangen op de locatie in samenwerking met de plaatselijke IVN vereniging. Door het plaatsen van deze nestkasten ruim voor de sloop van de varkensstal zal het planvoornemen naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van deze beschermde soort.

Er is geen aanvullend onderzoek vereist voor de start van de werkzaamheden en er is ook geen ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten noodzakelijk. De werkzaamheden kunnen evenwel leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft daarbij onverminderd van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Oldert 5.

4.9. Water

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

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

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. De uitgangspunten die worden gehanteerd bij het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap Aa en Maas 2015' en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Er geldt dus een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' (en de Eerste partiële herziening, 1 januari 2019), voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Het hemelwater, afkomstig van het (toegenomen) verhard oppervlak, mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Op grond van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023 dienen nieuwe plannen 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 m² aan te leggen verhard oppervlak. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen kan berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,06 meter. Hierbij geldt dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied neemt de hoeveelheid bedrijfsbebouwing per saldo af met ca. 1.200 m². Vanwege een afname in verhard oppervlak zijn vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Voor de loods en omliggende verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Het hemelwater kan infiltreren in de direct omliggende gronden (weiland). Tevens is aan de achterzijde van de bebouwing een zaksloot aanwezig waarin overtollig hemelwater opgevangen kan worden en kan infiltreren in de bodem. De nieuwe loods heeft een oppervlakte van ca. 800 m². Dit komt overeen met een waterbergingscapaciteit van (800 x 0,06) 48 m³. Zoals aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan (paragraaf 2.2.1 en bijlage 1) bedraagt de capaciteit van de zaksloot 70 m³, wat ruim voldoende is om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen.

De bedrijfswoning blijft zoals in de huidige situatie aangesloten op het riool.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de herbesteding van de locatie Oldert 5.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.

- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

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

Binnen het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', te weten 'Waarde – Archeologie 4'.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

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

Het volledige rapport van Econsultancy is in bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Uit de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat in het hele plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van de resten is daarbij laag tot hoog. De archeologische resten worden direct aan of onder het maaiveld verwacht. De vondstenlaag wordt verwacht in de eerste 30 tot 50 cm beneden het maaiveld. Archeologische sporen (uitgezonderd diepe paalsporen en waterputten) worden direct beneden antropogene dek/humus dek verwacht.

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

Het rapport is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Zij onderschrijven de onderzoeksresultaten en adviseren bij de start van de graafwerkzaamheden in het plangebied de heemkundekring van Bakel en Milheeze in te schakelen, zodat zij waarnemingen kunnen verrichten tijdens de werkzaamheden en zo kunnen controleren of er wel of geen archeologische vondsten aanwezig zijn. Het advies van de omgevingsdienst is eveneens opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. De voorwaarde voor het inschakelen van de heemkundekring wordt opgenomen in de omgevingsvergunning voor de sloop van de bebouwing.

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn erin en rond het projectgebied geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig. Er wordt met de ontwikkelingen dan ook geen afbreuk gedaan aan eventuele cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Conclusie

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

4.11. Kabels en leidingen

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een planologische beschermingszone. Bij de functiewijziging hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.12. Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De locatie wordt ontsloten via de Oldert, welke tevens een onderdeel is van een belangrijke verbindingsweg (N604) tussen de kernen van Bakel en Deurne. Bij Deurne kan aangesloten worden op de provinciale N270. Op de N604 is sprake van een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. De weg wordt redelijk intensief gebruikt.

Als gevolg van het stoppen van de intensieve veehouderijtak zal het aantal verkeersbewegingen (aan- en/of afvoer van dieren, voer, mest e.d.) afnemen. In de nieuwe situatie hebben de verkeersbewegingen betrekking op de agrarische verwante bedrijfstak, welke hoofdtak wordt binnen het bedrijf. Het gaat dan om verkeersbewegingen van de eigen vrachtwagens t.b.v. het veetransport dat uitgevoerd wordt voor derden. En daarnaast de transportbewegingen in het kader van de fouragehandel (aan- en afvoer producten).

Gezien het feit dat de agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten reeds uitgevoerd worden binnen de locatie en er geen toename is in de omvang van de bebouwing ten behoeve van deze bedrijfsactiviteiten, wordt geen substantiële toename van verkeersbewegingen verwacht ten opzichte van de huidige situatie met de varkenshouderij.

De huidige infrastructuur van de N604 heeft voldoende capaciteit om het huidige verkeer te verwerken, waardoor dit in de nieuwe situatie ook geen belemmeringen oplevert. De infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassingen als gevolg van het planvoornemen.

Parkeren

Parkeren en manoeuvreren vindt volledig op eigen perceel plaats en zal niet leiden tot problemen met de verkeersveiligheid of de verkeersafwikkeling ter plaatse. Pieken qua parkeren kunnen op eigen terrein worden opgevangen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan geen negatieve effecten heeft op de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid ter plaatse. Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

4.13. M.er.-beoordeling

Algemeen

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

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud. In de praktijk betekent dit, dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling en conclusie

De omschakeling van een intensieve veehouderij naar een bedrijfsbestemming met een bouwvlak van maximaal 5.000 m² komt niet voor in de C- of D-lijst. Een m.e.r.(beoordelings-)procedure is in dit geval daarom niet noodzakelijk.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De herbestemming van de locatie Oldert 5 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend plan betreft de herbestemming van een bestaande intensieve veehouderij met neventak naar een agrarisch verwant bedrijf. Het gebied waarin de locatie zich bevindt, kenmerkt zich door een gezonde menging van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en andere functies, zoals burgerwoningen.

Onderhavig planvoornemen zorgt voor een substantiële afname van emissies als fijnstof, geur en ammoniak. Het aantal vrachtbewegingen van en naar de locatie zal ook afnemen. Verwacht mag worden dat vanuit de directe omgeving geen grote bezwaren tegen het plan bestaan. Het ruimtegebruik neemt niet toe, het bestemmingsvlak en de hoeveelheid bebouwing neemt zelfs af.

Op basis van de in dit wijzigingsplan uitgevoerde toetsing aan de verschillende beleidsregels, planologisch-juridische uitgangspunten en voorwaarden en (milieu-) wet- en regelgeving blijkt dat het plan voldoet aan alle relevante (milieu-) wet- en regelgeving en beleidsregels. Het plan voorziet in een optimale benutting van de ruimte binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van de bestaande structuren en elementen in het gebied.

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

Omgevingsdialoog

In het kader van het planvoornemen zijn de direct omwonenden geïnformeerd door initiatiefnemer. Hiervan is een verslag gemaakt dat aan de gemeente is aangeboden. Uit privacy overwegingen wordt dit verslag niet openbaar gemaakt. Vanuit de omgevingsdialoog zijn geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van het plan.

6. Overleg en procedure

6.1. Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Vanwege de relatief beperkte impact van het plan heeft er geen afzonderlijk vooroverleg plaats gevonden met provincie en waterschap, maar is het ontwerpbestemmingsplan gelijktijdig met de inzage van het ontwerp aan deze instanties toegezonden.

6.2. Zienswijzen

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Oldert 5, Bakel' heeft de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het plan heeft hiertoe van 17 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingekomen. De ingediende zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is kort samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is bijgevoegd als bijlage aan het vaststellingsbesluit. De beantwoording van de zienswijze heeft geleid tot de toevoeging van een verwijzing in de regels van het vastgesteld wijzigingsplan. Daarnaast is een nadere motivatie van de noodzaak van de bestemmingswijziging opgenomen in deze toelichting.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Quicksan Soortenbescherming

Bijlage 3

Archeologisch bureauonderzoek

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