

Toelichting wijzigingsplan

“Gemert-Bakel Buitengebied 2010,
Paradijs 75 Elsendorp”

Projectlocatie

Paradijs 75 Elsendorp

Omschrijving project

Wijzigingsplan vergroting bouwvlak ten behoeve van oprichten loods en weegbrug

Projectnummer:

DN42.R001

Datum en versie rapportage:

4 oktober 2016, versie 5

Opdrachtgever

Van de Wetering Graszoden V.O.F.
Paradijs 75
5424 TZ Elsendorp

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Projectleider

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

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Aanleiding en doel	1
1.3	Omschrijving plangebied	1
1.4	Opzet wijzigingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	6
3.2.2	Verordening ruimte 2014	7
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”	13
4.	Ruimtelijke aspecten	16
4.1	Natuur	16
4.1.1	Gebiedsbescherming	16
4.1.2	Soortenbescherming (Flora- en Fauna)	17
4.2	Landschappelijke waarden	18
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.3.1	Cultuurhistorische en aardkundige waarden	19
4.3.2	Archeologische waarden	21
4.4	Ontsluiting en parkeren	22
4.4.1	Ontsluiting	22
4.4.2	Parkeren	22
5.	Milieuaspecten	24
5.1	Bodem	24
5.2	Water	24
5.3	Geluid	25
5.4	Luchtkwaliteit	26
5.5	Geurhinder	27
5.5.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	28
5.5.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	28
5.6	Externe veiligheid	29
6.	Waterparagraaf	31
6.1	Watertoets	31
6.2	Waterbeleid	31
6.3	Oppervlaktewater	32
6.4	Grondwater	33
6.5	Afvoer hemelwater	34
7.	Juridische verantwoording	36
7.1	Algemene opzet	36
7.2	Toelichting op de verbeelding	36
7.3	Toelichting op de regels	36

8.	Uitvoerbaarheid	37
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.2	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

Bijlage 1	Situatieschets beoogde situatie
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	AAB Advies
Bijlage 4	Geurberekening achtergrondbelasting (V-stacks gebied)

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Van de Wetering Graszoden V.O.F. (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens het bouwvlak van het agrarisch bedrijf op de locatie Paradijs 75 te Elsendorp te vergroten ten behoeve van de bouw van een nieuwe loods en een weegbrug. Binnen de grenzen van het bouwvlak is geen ruimte voor de aanleg van de weegbrug en de nieuw op te richten loods. Een vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het bedrijf.

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het beoogde plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Buiten de grenzen van het bouwvlak is het oprichten van bebouwing niet toegestaan. Een vergroting van het agrarisch bouwvlak is derhalve noodzakelijk.

In artikel 31.2 van de vigerende bestemmingsplanbepalingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vergroting en vormverandering van een bestemmingsvlak met de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Middels deze bevoegdheid kan de bestemming “Agrarisch” worden gewijzigd in “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel voor de vergroting van het bouwvlak. De gemeente heeft op 21 oktober 2015 besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan dit voornemen.

Voor het doorlopen van een wijzigingsprocedure is een wijzigingsplan vereist; voorliggende rapportage voorziet hierin. Het wijzigingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

1.2 Aanleiding en doel

De hoofdactiviteit van het bedrijf is het telen en vermarkten van graszoden. Daarnaast verkoopt en levert het bedrijf fourageproducten. Het bedrijf heeft 160 hectare in gebruik voor de teelt, waarvan 37 hectare in eigendom.

Binnen de graszodenbranche is vacuümkoeling steeds meer in opkomst. Om tegemoet te komen aan de wensen van de klant, wordt steeds vaker gebruik gemaakt van deeltransport. Een nadeel hiervan is dat graszoden vaak lang onderweg zijn. Door graszoden vacuüm te koelen wordt de tijd die graszoden opgerold goed blijven verlengd met 2 tot 3 dagen. De initiatiefnemer wil graag in het topsegment van de graszodenmarkt blijven opereren en wil daarom ook het vacuüm koelen opnemen in de bedrijfsstrategie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een opslagruimte/loods gerealiseerd te worden. Ten behoeve van het wegen van fourageproducten en de controle van het laadgewicht van de graszoden wordt een weegbrug gerealiseerd. Binnen het huidige bouwvlak is voor deze ontwikkelingen geen ruimte, derhalve is een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk.

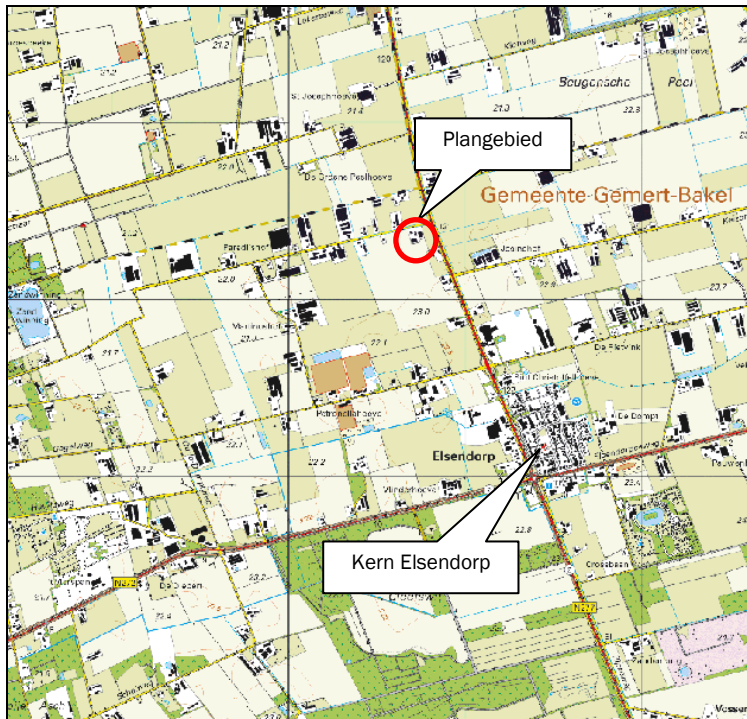
1.3 Omschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 1,1 kilometer ten noorden van de kern van Elsendorp. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie P, nummer 370.

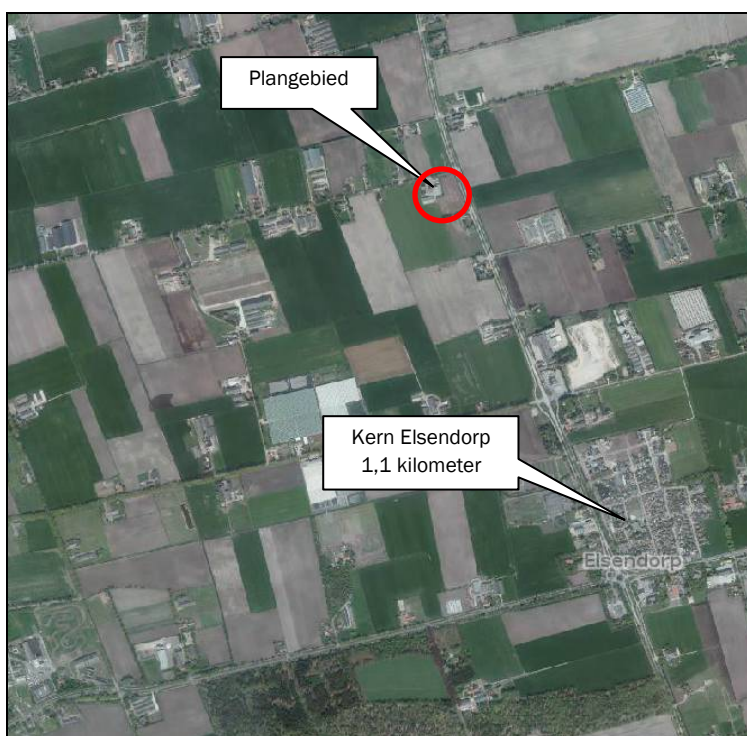
Het plangebied wordt ontsloten via Paradijs die noordelijk van het plangebied is gelegen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Zeelandsedijk, een provinciale weg. Aan de zuid- en westzijde wordt de locatie begrensd door omliggende landbouwgronden.

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische en niet-agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen.

Figuren 1, 2 en 3 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto omgeving plangebied



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

1.4 Opzet wijzigingsplan

Het voorliggend wijzigingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de aanleg van een loods en een weegbrug. Het wijzigingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen; de regels van het moederplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” zijn van overeenkomstige toepassing. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Paradijs 75 te Elsendorp is een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een vollegrondsteeltbedrijf. Het bouwvlak van de bedrijfsinrichting heeft een omvang van circa 0,56 hectare.

Binnen de inrichting is de volgende bedrijfsbebouwing aanwezig:

- Gebouw 1: bedrijfswoning;
- Gebouw 2: bedrijfskantoor met garageopslag;
- Gebouw 3: werkplaats en opslag hout, zaagsel/vezel en stalling machines;
- Gebouw 4: stallingsruimte machines graszodenbedrijf;

De volgende figuur geeft een weergave van de situering van de verschillende gebouwen in de bestaande situatie.



Figuur 4: Situatieschets bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te vergroten ten behoeve van het bouwen van een nieuwe loods en een weegbrug voor het bestaande graszodenbedrijf.

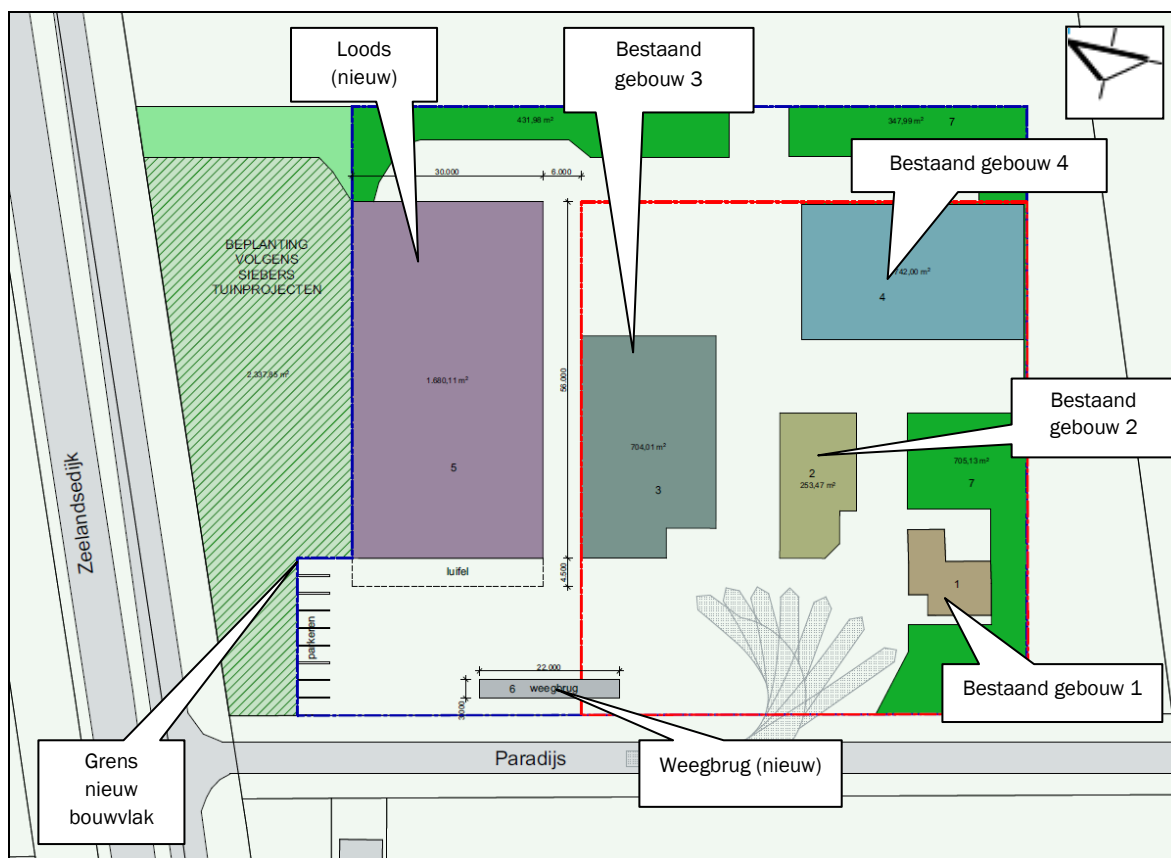
De huidige grootte van het bouwvlak belemmert de mogelijkheden tot nieuwe bebouwing ten behoeve van het bedrijf. Derhalve is een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. De oppervlakte van het nieuwe bouwblok omvat circa 1,04 hectare.

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het perceel heeft de

enkelbestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf". Daarnaast is de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied" van toepassing.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Buiten de grenzen van het bouwvlak is het oprichten van bebouwing niet toegestaan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsplan voor vergroting en vormverandering van een bestemmingsvlak met de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" (artikel 31.2 van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010").

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de gewenste ontwikkeling (zie ook bijlage 1).



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

De landbouw (dat in het document wordt aangeduid met “Agro & Food”) vormt één van de belangrijkste economische pijlers van de Nederlandse economie. Hier liggen veel kansen om de concurrentiepositie van Nederland te versterken.

Onderhavig initiatief draagt bij aan een verbreding van de lokale agrarische economische structuur. Het initiatief sluit aan bij de Rijksdoelen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de “Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014” vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijktijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur “landelijk gebied” en de “groenblauwe structuur”.

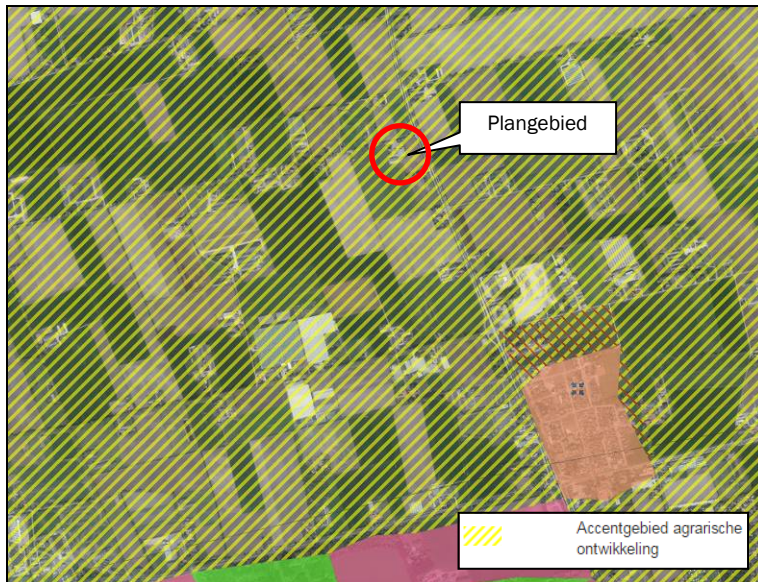
Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. Dit kan door ontwikkelingsmogelijkheden voor functies te bieden die daaraan bijdragen. Hiermee wil de provincie een positieve ontwikkeling bereiken in het functioneren van het watersysteem en in de biodiversiteit en daarmee ook de landschappelijke contrasten in Brabant versterken.

De provincie stimuleert in landelijke gebieden een menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie. In accentgebieden voor agrarische ontwikkeling staat een duurzame ontwikkeling van de landbouw centraal, de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en het behoud en ontwikkelen van natuur, landschap, recreatie en wonen.

Voor de landelijke structuur gelden de volgende ambities:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen in de structuur “Gemengd landelijk gebied” en specifiek in het “Accentgebied agrarische ontwikkeling” (zie figuur 6).



Figuur 6: Uitsnede kaart “Structurenkaart” Structuurvisie (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

Binnen deze structuren is de agrarische sector de belangrijkste grondgebruiker. Doelstelling van de provincie is om door menging van functies de economische positie van de plattelandseconomie verder te versterken.

Onderhavig initiatief past binnen de visie van de provincie Noord-Brabant doordat een bijdrage geleverd wordt aan de versterking van de plattelandseconomie.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

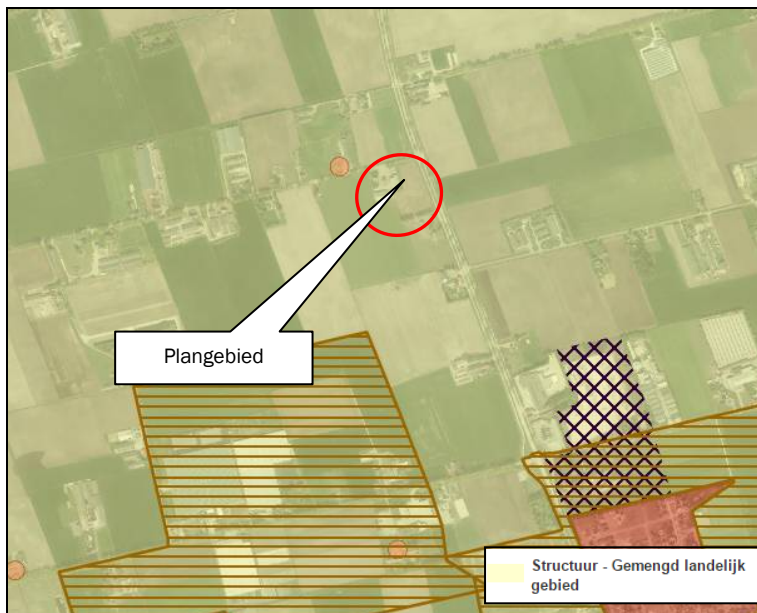
Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp “Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2”. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is ingevolge de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen de structuur “gemengd landelijk gebied” (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede kaart “Integrale plankaart” Verordening ruimte 2014

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

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gemengd landelijk gebied. De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.2 (Vollegronds)teeltbedrijven

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door middel van groenelementen en groenstructuren, die aansluiting vinden op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving.

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vindt parallel plaats aan en in lijn met de bestaande bebouwing.

Alle bebouwing en voorzieningen ten behoeve van het graszodenbedrijf worden geconcentreerd binnen het vergrote bouwvlak.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaande stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel.

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

De feitelijke mogelijkheden ontbreken om de gewenste ontwikkeling te doen laten plaatsvinden binnen de bestaande bedrijfsbebouwing op het bestaande bouwvlak.

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Niet van toepassing.

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;

Het huidige bouwvlak is niet groot genoeg om de gewenste nieuwe bebouwing ten behoeve van het bedrijf te plaatsen. Derhalve is een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk.

De bestaande bedrijfsbebouwing is reeds compact geconcentreerd binnen de grenzen van het vigerend bouwvlak. Het ruimtebeslag van de bebouwing blijft derhalve beperkt.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

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

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

De ontwikkeling past binnen de karakteristiek van het landschap en levert een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit (zie hoofdstuk 5).

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via de bestaande inrit aan de noordzijde van het bouwvlak en een nieuwe inrit aan de oostzijde van het bedrijf ter hoogte van de nieuwe loods. Middels deze twee uitritten kan het zware verkeer rondrijden.

4. Het eerste tot en met het derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing op onderhavige situatie.

Er wordt voldaan aan de regels voor zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit.

Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de “basis”-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De provincie Noord-Brabant heeft in 2011 de handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap; de rood-met-groenkoppeling” opgesteld.

Het principe “kwaliteitsverbetering van het landschap” houdt in dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap – in brede zin – versterken. Dit kan onder andere door landschappelijke elementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De handreiking is een hulpmiddel aan gemeenten om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant, door middel van een rood-met-groenkoppeling.

Deze afspraken zijn regionaal vastgelegd in een “afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. In het Regionaal Ruimtelijke Overleg van 10 januari 2013 zijn deze afspraken vastgelegd. Op grond van dit afsprakenkader valt deze ontwikkeling binnen het toepassingsbereik van de niet- planmatige ontwikkelingen met een tegenprestatieverplichting volgens categorie 2. Dit wil zeggen dat de ontwikkeling een beperkte impact op het landschap heeft en “landschappelijke inpassing” hierop van toepassing is. Voor deze ontwikkeling geldt dat er binnen de nieuwe situatie sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer.

De provincie acht het wenselijk dat de rood-met-groenkoppeling in de hele provincie op uniforme wijze wordt toegepast. Er dienen dan ook afspraken te worden gemaakt met gemeenten over te toepassing ervan en de omvang van de basisinspanning die de gemeenten hanteren. Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groenkoppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn (zoals ontwikkelingsvisies of landschapsbeleidsplannen).

Onderstaand zijn de regels met betrekking tot de kwaliteitsverbeteringseis weergegeven en wordt in cursief onderbouwd of aan de regels wordt voldaan.

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

Er wordt een bijdrage geleverd aan de fysieke verbetering van de omgevingskwaliteiten. De locatie wordt landschappelijk ingepast door middel van het aanbrengen van glooiing, een vijver en diverse groenelementen en groenstructuren.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

Financiële verankering

Het project voorziet in wijzigingen van bestemmingen van “agrarisch onbebouwd” naar “agrarisch bebouwd”. De herwaardering van het perceel is weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2). Door de vergroting van het bouwvlak treedt waardevermeerdering op door de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast vindt een waardevermindering plaats doordat agrarische grond wordt omgezet naar groen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op het bedrag aan waardevermeerdering. De investeringseis van 20% van de waardevermeerdering is hiermee van toepassing. Voor onderhavig plan betekent dit een investering van € 16.401,30. De werkelijke investering in het landschap bedraagt € 16.987,46. Hiermee wordt voldaan aan de investeringseis. In bijlage 2 is de totale berekening weergegeven en onderbouwd.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt privaatrechtelijk vastgelegd in de anterieure overeenkomst en bestuursrechtelijk verankerd in de regels van het wijzigingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid voor het gebied.

De verbetering van de kwaliteit van het landschap past binnen het beleid, zoals verwoord in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” en beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover vereist op grond van deze verordening;

De aan te brengen beplanting sluit aan bij de bestaande landschapsstructuur, en behoudt en versterkt deze. Tevens zorgt de beplanting ervoor dat de verstorende invloed van de ontwikkeling op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke en gebiedseigen soorten.

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

Niet van toepassing.

c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

Niet van toepassing

d. het wegnemen van verharding;

Niet van toepassing

e. het slopen van bebouwing;

Niet van toepassing

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.

Niet van toepassing.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

In onderhavig initiatief is de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk verzekerd; een bijdrage in het landschapsfonds is derhalve niet noodzakelijk.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b. worden nagekomen.

Niet van toepassing.

6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Het betreft in onderhavig geval geen uitwerkingsplan (artikel 3.6, lid 1b).

Regels voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gemengd landelijk gebied

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;

Door een menging van functies wordt de economische positie van het buitengebied versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan een verdere menging van agrarische bedrijven in het landelijke gebied.

b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Een graszodenbedrijf is een vollegrondsteeltbedrijf en past binnen een gemengde agrarische economie.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;

De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in de gemeentelijke structuurvisie en het vigerende bestemmingsplan.

b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Het initiatief past binnen de bestaande gemengde agrarische economie. Zie hiertoe hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.

Regels voor (Vollegronds)teeltbedrijven

In artikel 7.2 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen die gelden voor (vollegronds)teeltbedrijven, waaronder graszodenteelt, binnen gemengd landelijk gebied. Hierin is geregeld dat een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in uitbreiding van deze bedrijven, mits dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied:

a. kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een (vollegronds)teeltbedrijf mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;

Voor deze verantwoording wordt verwezen naar het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) (zie bijlage 3)

b. kan bepalen dat de bouw of uitbreiding van kassen tot ten hoogste 5000 m² is toegestaan.

Niet van toepassing

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwperceel voorzien in:

a. de bouw of de uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;

In onderhavig plan is sprake van de bouw van een loods en een weegbrug, welke functioneren als permanente teelt-ondersteunende voorzieningen.

b. een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel 7.10 tot en met artikel 7.15.

Niet van toepassing

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidsregels van de Verordening ruimte 2014 die van toepassing zijn op onderhavige locatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het perceel heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Daarnaast is de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied” van toepassing.. Het huidige bouwperceel heeft een oppervlakte van 0,56 hectare en het nieuwe bouwperceel heeft een oppervlakte van 1,04 hectare. De vergroting van het bouwvlak heeft dus betrekking op 0,42 hectare.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Gemert-Bakel buitengebied 2010”

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Buiten de grenzen van het bouwvlak is het oprichten van bebouwing niet toegestaan. Een vergroting van het agrarisch bouwvlak is derhalve noodzakelijk.

Op 21 oktober 2015 heeft het college van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

Wijzigingsbevoegdheid vergroting en vormverandering een bestemmingsvlak Agrarisch bedrijf

In artikel 31.2 van de vigerende bestemmingsplanbepalingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vergroting en vormverandering van een bestemmingsvlak met de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf". Middels deze bevoegdheid kan de bestemming "Agrarisch" worden gewijzigd in "Agrarisch – Agrarisch bedrijf", mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een vormverandering in combinatie met vergroting van een bestemmingsvlak "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er is een concreet bouwplan;
Er is sprake van een concreet bouwplan voor de loods en de weegbrug.
2. de grootte van het bestemmingsvlak overtreft de toegestane maximale omvang niet. De toegestane grootte is afhankelijk van de ligging en de aard van het bedrijf. Voor een bedrijf dat is gelegen in de zone "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied", anders dan een intensieve veehouderij geldt een maximale omvang van het bestemmingsvlak van 1,5 hectare.
Het bouwvlak van het grondgebonden agrarische bedrijf bedraagt in de beoogde situatie circa 1,04 hectare en voldoet daarmee aan de voorwaarde.
3. deze mogelijkheid geldt niet voor de bestemmingsvlakken van intensieve veehouderijen die gelegen zijn in het extensiveringsgebied;
Niet van toepassing.
4. deze mogelijkheid geldt tot 01 juni 2012 niet voor bestemmingsvlakken van intensieve veehouderij ten behoeve van een geiten- of schapehouderij;
Niet van toepassing.
5. In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 23 onder a dient er bij een bouwblok van maximaal 1,5 ha voor een (niet) grondgebonden bedrijf minimaal 3.000 m² beplanting gerealiseerd te worden op of aangrenzend aan het bouwblok;
In onderhavig plan wordt een oppervlakte van circa 3.830 m² aan beplanting aangelegd. Deze oppervlakte staat in redelijke verhouding tot de omvang van de toename van het bouwvlak (0,47 hectare).
6. In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 23 onder a dient er bij een bouwblok van maximaal 1,5 ha voor een intensieve veehouderij minimaal 3.000 m² beplanting gerealiseerd te worden waarvan er minimaal 1.500 m² binnen het bouwblok wordt gerealiseerd;
Niet van toepassing.
7. In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 23 onder a dient er bij een bouwblok van maximaal 2,5 ha voor een intensieve veehouderij minimaal 5.000 m² beplanting gerealiseerd te worden waarvan er minimaal 3.750 m² binnen het bouwblok wordt gerealiseerd;
Niet van toepassing.
8. een inrichtingsplan wijst uit dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;
Een inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de toelichting.

9. er sprake is van een duurzame locatie bij intensieve veehouderij gelegen in het verwevingsgebied. Om dit te beoordelen dient de “beoordelingstabel duurzame locaties” van het Reconstructieplan De Peel 2005 in bijlage 6, geraadpleegd te worden.
Niet van toepassing.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de bovengestelde voorwaarden.

In onderhavige onderbouwing worden de ruimtelijke en milieukundige gevolgen van de ontwikkeling besproken en toegelicht.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

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

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 en beschermde natuurmonumenten

Natura2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn.

Het doel van de Natuurbeschermingswet (Nb-wet uit 1998) is het beschermen van terreinen en wateren met bijzondere natuur- en landschapswaarden. Internationale verplichtingen uit de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn verwerkt in de wet. Daarmee vallen Natura2000-gebieden ook onder deze wet.

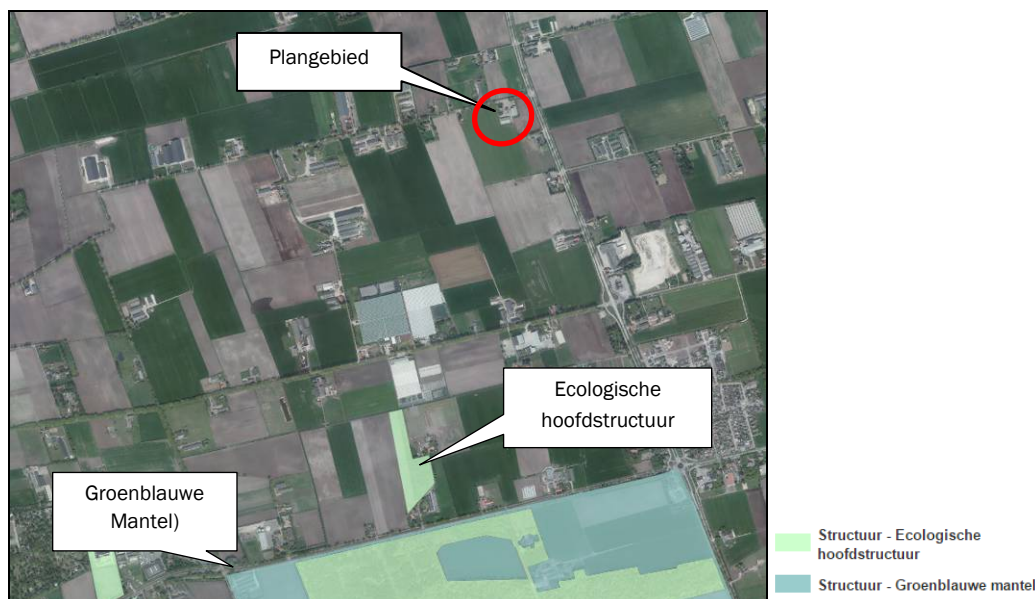
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura2000- gebieden gelegen. Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied is Deurnsche Peel & Mariapeel en bevindt zich op circa 11,3 kilometer van het bedrijf. Binnen het bedrijf worden geen dieren gehouden en er komt daarmee ook geen ammoniak vrij, waardoor stikstofdeposities op Natuurgebieden uit te sluiten is. Beoogde ontwikkeling veroorzaakt geen negatieve invloed op de planten- en diersoorten in dit natura-2000 gebied. Gezien de grote afstand tot het dichtstbij gelegen Natura2000-gebied zijn overige effecten als verstoring door licht, geluid en mechanische effecten, oppervlakteverlies en versnippering, verontreiniging en verdroging ook uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk 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 netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied is gelegen op een afstand van 1.194 meter van een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland, zuidelijk gelegen van het plangebied (zie figuur 11) en 1.478 meter van een gebied behorende tot de groenblauwe mantel.

De beoogde ontwikkeling vindt op voldoende afstand van deze gebieden plaats. Hierdoor worden deze niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 9: Ligging Natuurnetwerk Nederland in omgeving plangebied

4.1.2 Soortenbescherming (Flora- en Fauna)

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

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet 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 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.

De bouwactiviteiten voor de realisatie van de nieuwe loods en de weegbrug aan Paradijs 75 te Elsendorp zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

De locatie waarop de ontwikkelingen gaan plaatsvinden is momenteel in gebruik als landbouwgrond, welke intensief wordt bewerkt. Het voorkomen van beschermde plantensoorten is hierdoor uitgesloten. De bouwwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen aan te vangen om mogelijke overtreding van de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en Faunawet te voorkomen. In grote lijnen loopt het broedseizoen van half maart tot half juli.

Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaand aan de bouwactiviteiten onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels.

Door de landschappelijke inpassing worden nieuwe nest- en verblijfsplaatsen van eventueel voorkomende soorten gecreëerd.

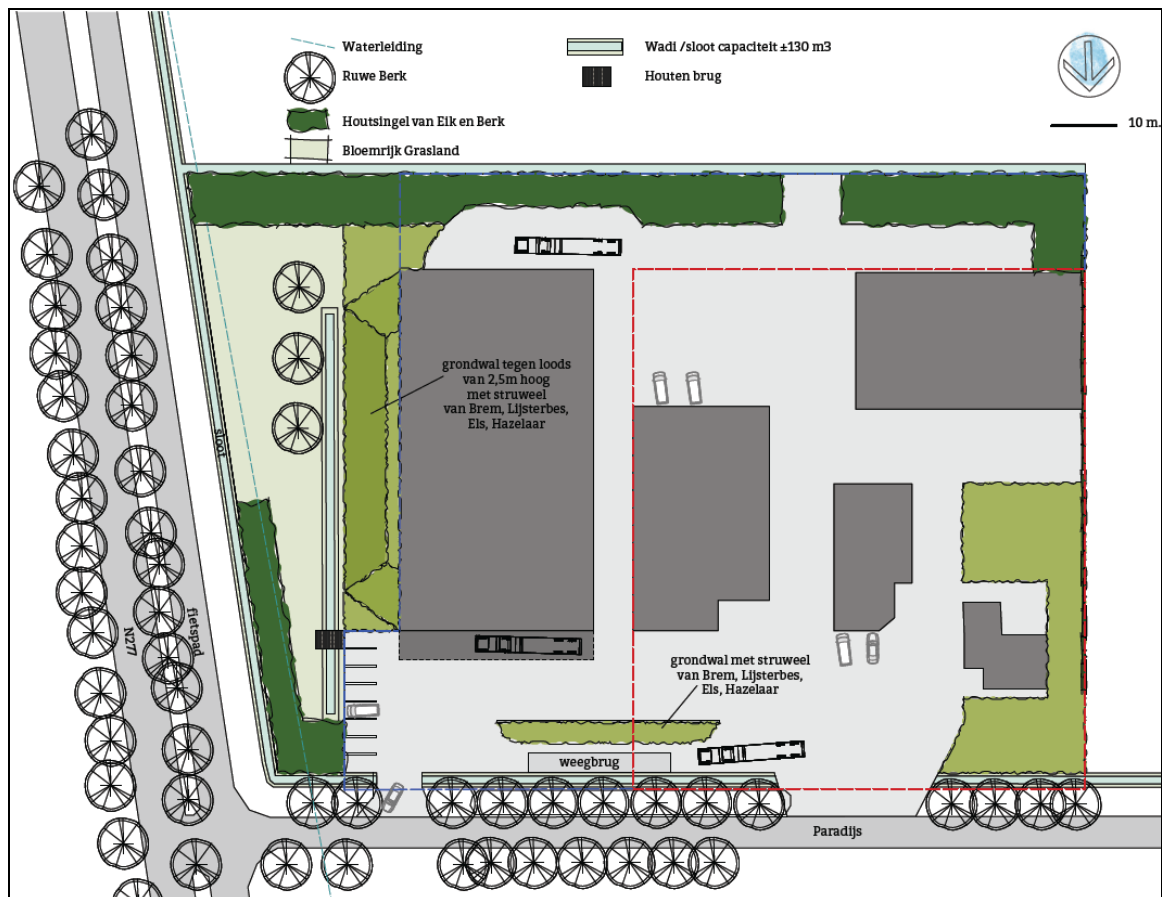
4.2 Landschappelijke waarden

Het plangebied valt binnen de Peelkern. De Peelkern is een grootschalig en primair landbouw gebied. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij en glastuinbouw hebben zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden en zijn ontsluiting en ontwateringspatronen aangepast. De hoofdstructuur en het monumentale karakter van de veenontginning zijn gehandhaafd, maar natuur en milieu staan onder druk. Naast intensieve veehouderij en glastuinbouw is het gebied belangrijk voor akkerbouw (hoofdzakelijk maïssteelt) en is er toenemende ontwikkeling van andere teelten zoals graszoden, boomteelt en vollegrondstuinbouw. De grote open akkers zijn van belang als foerageergebieden. De bomenrij- en lanenstructuur is van belang voor struweelvogels. Door de groei van de agrarische bedrijfsbebouwing is de verstening van het landschap van de Peelkern sterk toegenomen. Lokaal zijn recreatieve complexen in de jonge heide bebossingen aanwezig.

Volgens het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan is het plangebied gelegen binnen de zone “jonge ontginningen”. In het landschappelijk inpassingsplan, opgesteld door Siebers Tuinprojecten, is rekening gehouden met de eisen waaraan dient te worden voldaan bij de inpassing van ontwikkelingen in deze zone. Bij het inrichtingsplan is aangesloten bij de structuren die kenmerkend zijn voor het gebied: grootschalige verkaveling en rechte lijnen. Tevens wordt aangesloten bij de laanbeplanting van de nabijgelegen Middenpeelweg.

Er dient in dit gebied ook aandacht te zijn voor de achterkant van bedrijfsbebouwing; deze dient met behulp van erfbeplanting te worden afgeschermd. Middels het aanbrengen van een houtsingel van inheemse gebiedseigen soorten wordt de achterkant van de bebouwing, waaronder de nieuwe loods, gecamoufléerd.

Het gehele plan is weergegeven in bijlage 2.



Figuur 10: Landschappelijke inpassing

Een oppervlakte van circa 3.830 m² groen wordt gerealiseerd, dat gelijk staat aan circa 34% van de totale beoogde oppervlakte van het bouwvlak.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

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

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de Verordening ruimte 2014, is het plangebied niet gelegen binnen cultuurhistorisch vlak (zie figuur 11).



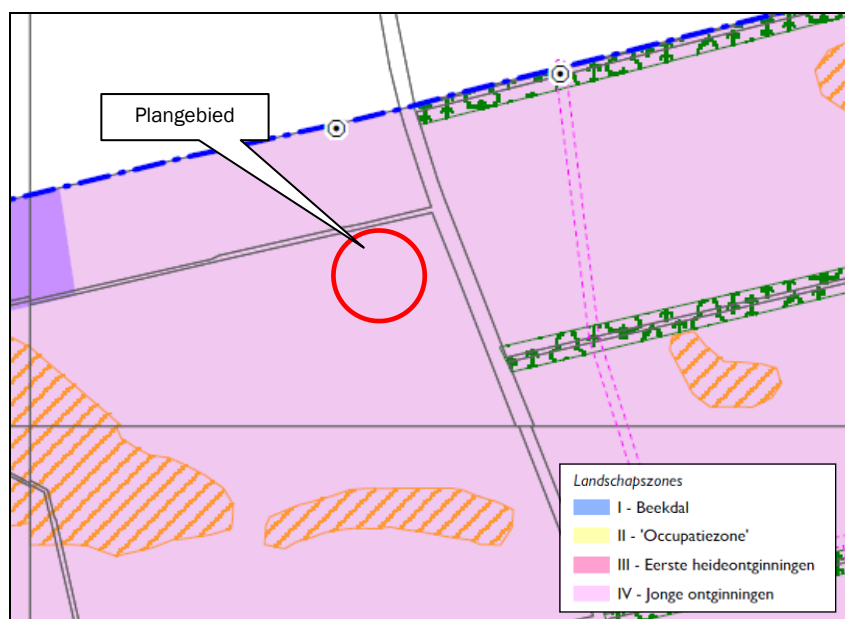
Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010 Noord-Brabant

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio van de Peelkern. Het betreft een grootschalig en primair landbouwgebied. Het landschap kenmerkt zich door uitgestrekte akkers met bebouwing en bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en het verder ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden van de Peelkern in hun samenhang staan hier voorop.

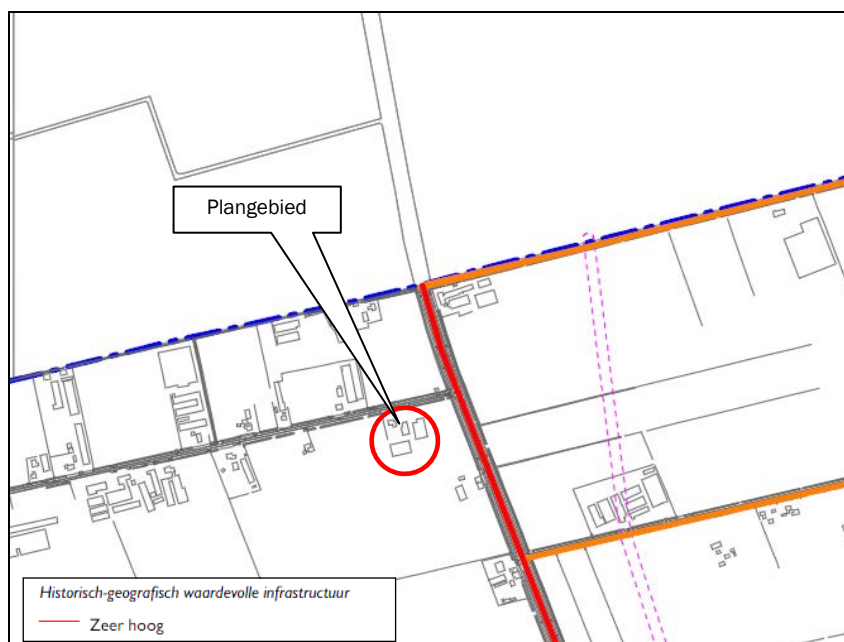
Daarnaast zijn de wegen de Zeelandsedijk en de ontsluitingswegen in de Peel gelegen op een afstand van circa 20 meter, aangewezen als een geografische lijn met een hoog en zeer hoog historisch geografisch belang.

Op een afstand van circa 40 meter oostelijk van het plangebied is het landschap landgoederenzone in de Peel gelegen.

Volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2016) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap “jonge heideontginningen”. Daarnaast is de Zeelandsedijk aangewezen als een historisch-geografisch zeer waardevol lijnelement (zie volgende figuren).



Figuur 12: Uitsnede kaart “historisch landschap” gemeentelijke Erfgoedkaart



Figuur 13: Uitsnede kaart "historische bebouwing" gemeentelijke Erfgoedkaart

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied; in de gewenste situatie is geen sprake van het aantasten of doorkruisen van deze waarden. Het initiatief draagt middels de landschappelijke inpassing bij aan de versterking en behoud van de kenmerkende landschapsstructuren in de omgeving.

4.3.2 Archeologische waarden

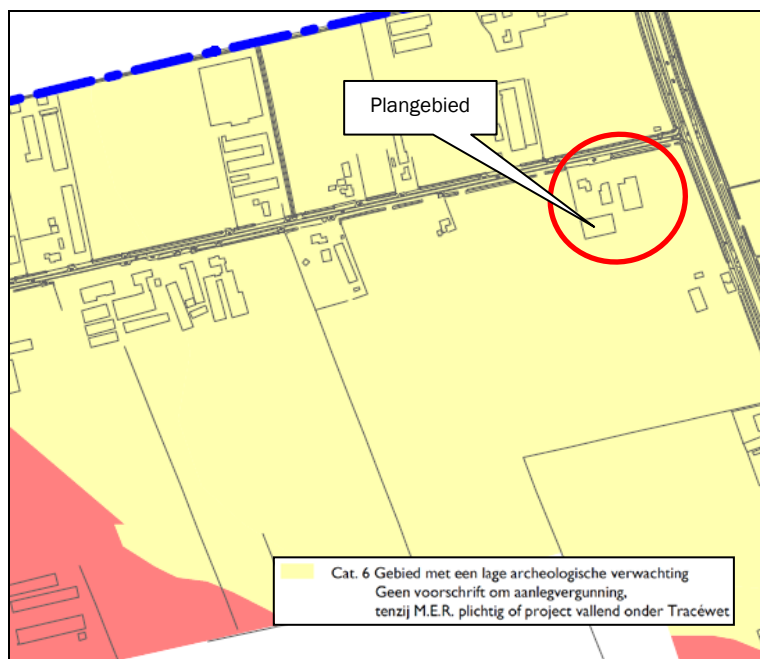
Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De gemeente Gemert-Bakel heeft sinds 2010 een vastgesteld archeologiebeleid met een geactualiseerde archeologiebeleidskaart (vastgesteld op 28 januari 2016). De inrichting is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 14).



Figuur 14: Uitsnede "Archeologische beleidskaart" gemeente Gemert-Bakel"

Bij een lage archeologische verwachtingswaarde geldt enkel een onderzoeksplicht bij projecten die vallen onder de Tracéwet en/of M.E.R- plichtig zijn. In dit geval kan het planvoornemen zonder archeologisch onderzoek doorgang vinden.

Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

4.4 Ontsluiting en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt middels twee uitritten ontsloten aan de weg Paradijs, die zich aan de noordzijde van het plangebied bevinden. In de nieuwe situatie blijft een van de bestaande uitritten gehandhaafd en wordt een nieuwe uitrit aangelegd.

De Paradijs betreft een lokale verbindingsweg. De weg leidt vanaf de Zeelandsedijk (provinciale weg) in westelijke richting naar de kern van Handel. De initiatiefnemer levert graszoden en fourageproducten. Hierdoor vinden dagelijks vrachtwagentransporten van en naar het bedrijf plaats. In het voorjaar en de zomerperiode zijn er meer verkeersbewegingen dan in de herfst- en winterperiode. Door de beoogde ontwikkeling in het plangebied zullen de verkeersbewegingen licht toenemen. De ligging van het bedrijf direct aan de provinciale weg zorgt ervoor dat dit transport soepel kan verlopen. Daardoor zijn de effecten van de verkeersbewegingen gering.

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein zoals vastgesteld in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013.

Door de beoogde ontwikkeling van het bedrijf worden geen extra bezoekers verwacht. Voor de bezoekers is in de gewenste situatie op het terrein van de bedrijfsinrichting voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Er worden 9 extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

De machines en werktuigen worden gestald in de daarvoor aanwezige loodsen. Aan de voorzijde van zowel de nieuwe loods als de bestaande loodsen is voldoende ruimte voor het parkeren van grotere landbouwwerktuigen of vrachtwagens voor de aan- en aflevering van producten ten behoeve van het

bedrijf. Er hoeft daarom niet geparkeerd te worden langs de weg. Daarmee worden geen gevaarlijke verkeerssituaties veroorzaakt en leidt het plan niet tot een verslechtering van het wegbeheer, verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid ter plaatse.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Tenminste middels een historisch onderzoek moet worden onderzocht of eventuele bodemverontreiniging een belemmering vormt. In sommige gevallen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Indien een vermoeden van verontreiniging bestaat of het historisch onderzoek hiertoe aanleiding geeft dient een daadwerkelijk bodemonderzoek NEN 5740 te worden uitgevoerd.

In het kader van het Activiteitenbesluit zijn en worden er in de voorschriften bodembeschermende maatregelen opgenomen. Voor wat betreft de opslag en vertappen van milieugevaarlijke stoffen, zoals dieselolie, afgewerkte olie en smeermiddelen, wordt er getoetst aan de NRB (Nederlandse Richtlijn Bodembescherming).

Toetsing plangebied

Het plangebied waarop de uitbreiding is voorzien is in gebruik als landbouwgrond.

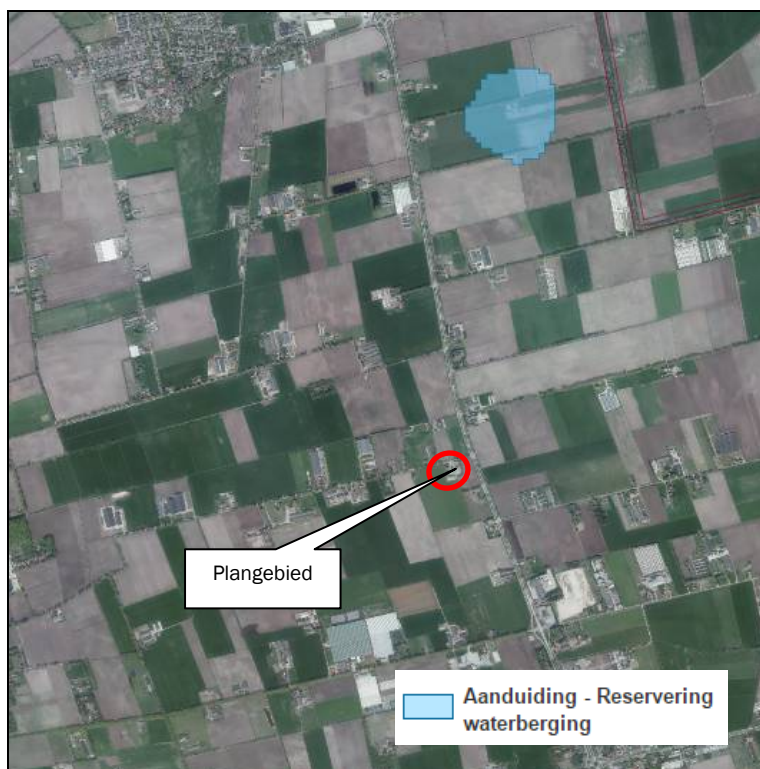
Buiten de gebruikelijke bodembewerkende activiteiten hebben er binnen het plangebied waarop de uitbreiding is voorzien geen bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Op grond hiervan is dan ook geen bodemverontreiniging te verwachten. Er wordt verwacht dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen activiteiten.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een waterwingebied of een beschermingszone hiervan (zie figuur 15). Tevens is het plangebied niet gelegen in een gebied dat bestemd of gereserveerd is ten behoeve van regionale waterberging.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

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



Figuur 15: Uitsnede kaart "Water" Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

5.3 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Wegverkeerslawaaï

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Agrarische bedrijfsgebouwen worden in het kader van de Wgh niet als geluidgevoelige bestemming aangemerkt. Bovendien is het plangebied direct gelegen aan een provincialeweg, waarover reeds veel verkeersbeweging plaats vindt. Via deze weg loopt het transport van en naar het bedrijf. Hierdoor worden extra verkeersbewegingen in de vorm van geluid niet opgemerkt door omwonenden. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende en hindergevoelige functies. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) als richtinggevend beschouwd.

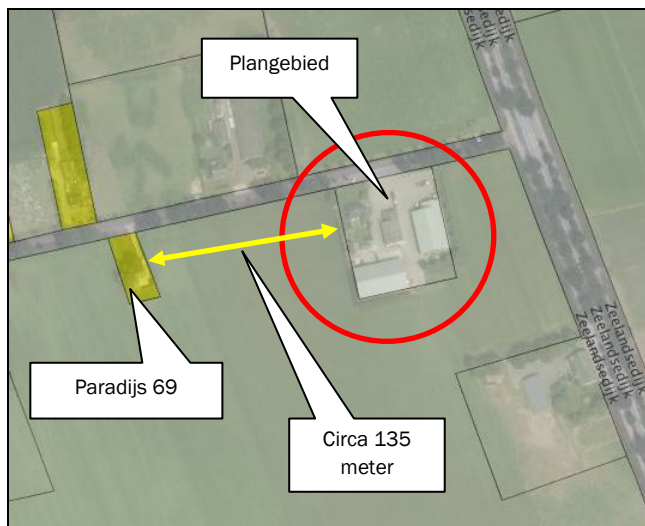
De factoren binnen de inrichting in de representatieve bedrijfssituatie die een bijdrage leveren aan de geluidsproductie zijn:

- Interne transportbewegingen (tractor- en shovelbewegingen);

- Transportbewegingen (vrachtwagen) voor het aan- en afvoeren graszoden en fourageproducten;
- Bezoekers van het bedrijf;
- Bewerken en verpakken van producten
- Overige los- en laadactiviteiten (personenauto's en busjes).

Ingevolge bovengenoemde VNG-publicatie bedraagt de richtafstand van een tuin- of akkerbouwbedrijf 30 meter op basis van de te verwachten geluidhinder voor de omgeving. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelgrens van het bedrijf en de perceelsgrens van een milieugevoelig object, zoals een woning. Tevens is het van belang te beseffen dat het richtafstanden betreft, die een indicatie geven van de potentiële milieubelasting, maar dus niet de feitelijke milieuhinder die door een bedrijf wordt veroorzaakt.

Het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object betreft de niet-agrarische bedrijfswoning op het adres Paradijs 69. Deze bevindt zich op een afstand van circa 135 meter van het plangebied (rand bouwvlak – rand bouwvlak) (zie volgende figuur). Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid en is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai niet noodzakelijk.



Figuur 16: Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl

5.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

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

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM_{10}) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal $40 \mu\text{g per m}^3$ en een 24-uursconcentratie van $50 \mu\text{g per m}^3$ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekenende mate bijdragen

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

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

Om versnippering van “in betekenende mate” (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Toetsing initiatief

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen d.d. 31 oktober 2007 geeft categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen in het kader van luchtkwaliteitseisen. In artikel 2 van het Besluit is aangegeven dat de in bijlage A1 genoemde gevallen in elk geval “niet in betekenende mate” bijdragen. Dit zijn onder bijlage 1A onder a: akkerbouw- of tuinbouwbedrijven.

Het onderhavig plan valt onder de Regeling NIBM. Het plan op het gebied van luchtkwaliteit is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Geurhinder

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

De grondslag ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

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

5.5.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

Ten aanzien van de veehouderijen in de omgeving moet worden beoordeeld of zij niet in hun ontwikkeling worden belemmerd.

De dichtstbijgelegen veehouderij is op meer dan 50 meter afstand gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstandsnormen uit de Wgv. Omliggende veehouderijbedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkeling doordat andere geurgevoelige objecten (burgerwoningen) op kleinere afstand zijn gelegen dan de ontwikkeling aan Paradijs 75 (zie onderstaande figuur).



Figuur 17: Ligging veehouderijbedrijven

5.5.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013

Tegelijk met de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013” vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen als vertaling van het criterium “een aanvaardbaar woon- en leefklimaat” voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen toetswaarden worden gehanteerd.

Tabel 1: Toetswaarden aanvaardbaar woon- en leefklimaat Gemert-Bakel

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven- terreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveri ngsgebied en verwevings -gebied	Bedrijventerr ein, landbouwont wikkelingsge bieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 - 8	0 - 13	0 - 20
Voldoende (toetswaarde)	9 - 11	9 - 13	14 - 20	20 - 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een geuronderzoek achtergrondbelasting uitgevoerd (V-stacksgebied). Uit dit onderzoek blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied 19,4 odour per m³ bedraagt. De berekening is weergegeven in bijlage 4. Het plangebied is gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied. Dit betekent, zoals weergegeven in bovenstaande tabel dat de achtergrondbelasting voldoet aan de streefwaarde en met kwaliteit van het woon- en leefklimaat met “goed” wordt beoordeeld.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de geldende normen. Er worden geen partijen in hun belangen geschaad.

5.6 Externe veiligheid

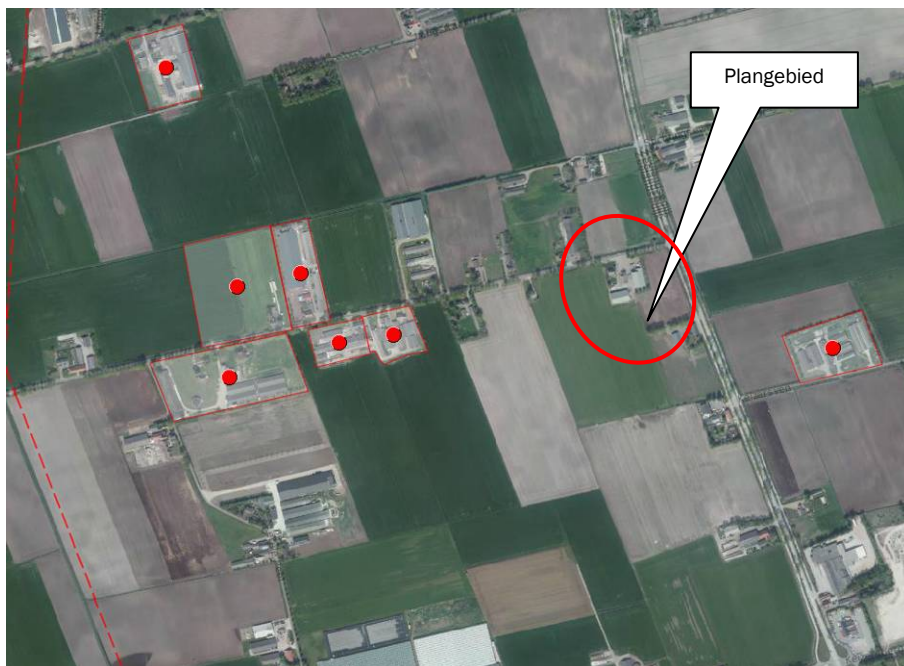
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het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

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

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat zich binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Tevens is uit deze kaart naar voren gekomen dat zich binnen de omtrek van een 250 meter van de planlocatie geen risicovolle inrichtingen bevinden. Beoogde ontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door risicovolle inrichtingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die onderhavige ontwikkeling belemmeren.



Figuur 18: Uitsnede Risicokaart

Ten aanzien van de brandveiligheid wordt rondom de loods en andere voorzieningen voldoende ruimte gehouden zodat deze goed bereikbaar zijn voor de brandweer.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

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

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Watertakenplan Gemert-Bakel. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

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

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

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

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

Keur Brabantse waterschappen

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

Gemeentelijk Watertakenplan

De principes van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het waterbeheer betreffen:

- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- Verbetering van de waterkwaliteit;
- Bestrijding van droogte.

Het Gemeentelijk Watertakenplan is in 2012 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat 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 gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m² dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m² wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.

Er wordt daarbij ook uitgegaan van T=100. Dit wordt gedaan omdat er een adequate voorziening aangelegd dient te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

6.3 Oppervlaktewater

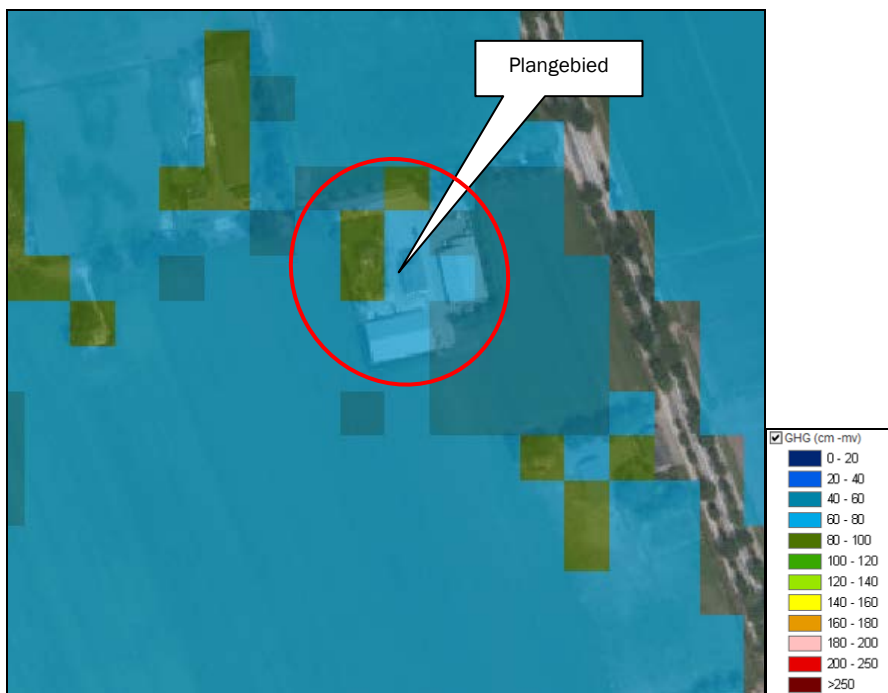
Figuur 19 toont de ligging van leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied. Op een afstand van circa 200 meter ten noorden van het plangebied is een leggerwatergang gelegen. Deze watergang wordt door de plannen aan de Paradijs 75 niet beïnvloed of doorkruist.



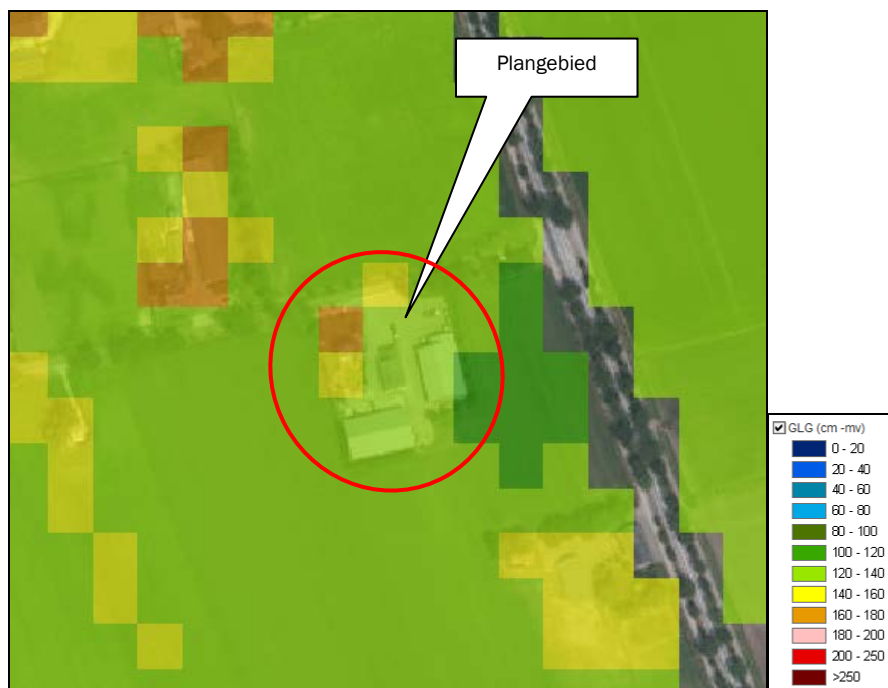
Figuur 19: Ligging leggerwatergangen in omgeving Paradijs 75 Elsendorp

6.4 Grondwater

Via de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de bedrijfslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich tussen de 40-100 cm onder het maaiveld bevindt (zie figuur 20) en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 100-180 cm onder het maaiveld (zie figuur 21).



Figuur 20: GHG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 21: GLG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

6.5 Afvoer hemelwater

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap is erop gericht om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Voor het bereiken van deze doelstelling wordt een integrale aanpak voorgestaan, waarbij de tritsen “vasthouden - bergen - afvoeren en schoonhouden - scheiden – zuiveren” in acht worden genomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets. Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 (artikel 15 van de Algemene regels en artikel 13 van de Beleidsregels).

Verhard oppervlak

In onderstaande tabel zijn de oppervlakten verhard terrein in de bestaande en de nieuwe situatie aangegeven.

Tabel 2: Toename verhard oppervlak toekomstige situatie

Verhard oppervlak	Bestaand (m²)	Nieuw (m²)
Dakoppervlak	1.791	3.471
Erfverharding	3.742	5.314
Totaal	5.533	8.785

Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie toe met circa 3.250 m².

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Afvoeren en infiltreren

Hemelwater afkomstig van de nieuwe erfverharding en dakoppervlak (circa 3.250 m²) wordt direct op het eigen terrein geïnfiltreerd. Om problemen te voorkomen tijdens hevige buien, wordt een wadi/zaksloot

aangelegd als waterberging. Voor de situering van waterberging wordt verwezen naar het beplantingsplan (zie bijlage 2).

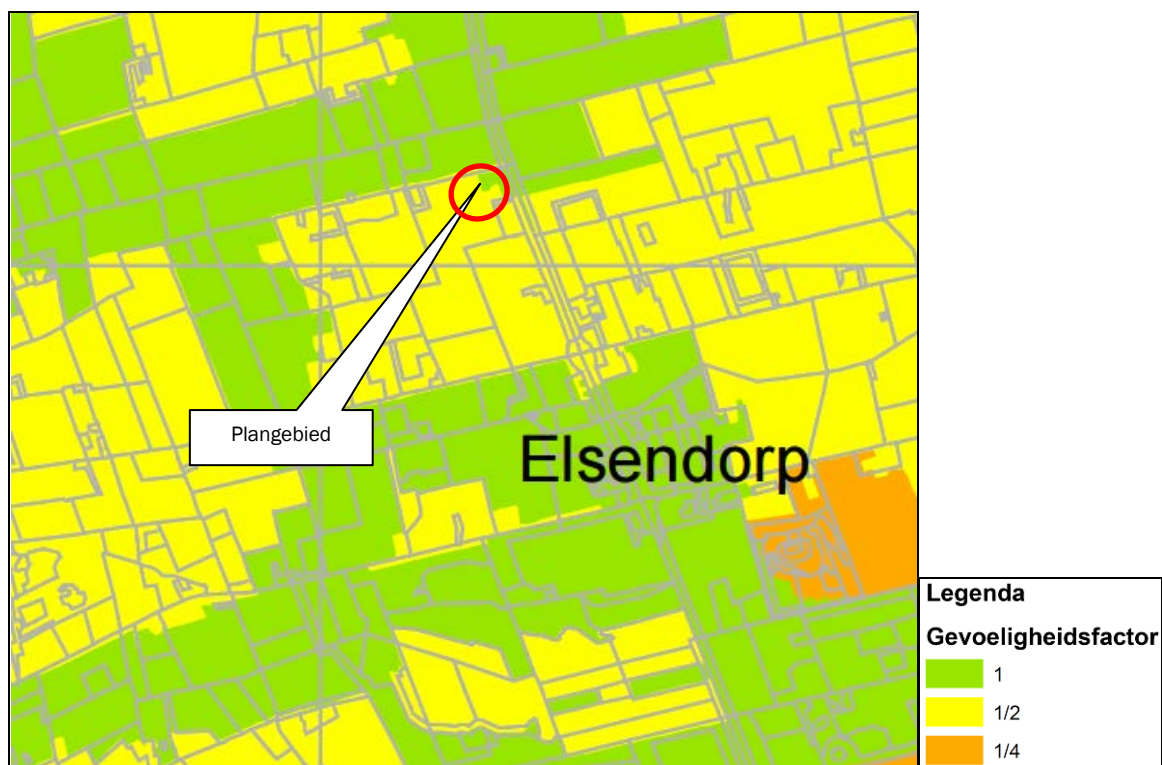
Dimensionering infiltratievoorziening

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt de rekenregel uit artikel 15 van de Algemene regels van de Keur toegepast. Hierin is bepaald dat voor het afvoeren van hemelwater door afkoppelen van verhard oppervlak bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie, waarbij de volgende rekenregel wordt toegepast:

$$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

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

In de volgende figuur wordt de hydrologische gevoeligheid van de locatie afgelezen. Deze bedraagt 1.



Figuur 22: Kaart gevoeligheid piekafvoeren

Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor de ontwikkeling tijdens een extreme neerslagsituatie: $3.250 \times 0,5 \times 0,06 = 97,5 \text{ m}^3$.

De wadi/zaksloot is ten oosten van het bedrijf gelegen en heeft een capaciteit van circa 130 m³ (zie bijlage 2). Met deze inhoud is de hemelwaterberging van voldoende omvang om het hemelwater te kunnen bergen.

Conclusie

Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling door de aanleg van de wadi/zaksloot die het hemelwater afkomstig van de toename aan verhard oppervlak bergt. Het hemelwater wordt niet afgevoerd via het riool, maar ter plaatse geïnfiltreerd. Waterverontreiniging wordt voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets.

7. Juridische verantwoording

7.1 Algemene opzet

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

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes en een toelichting op de juridische opzet bevat;
- De regels: daarin zijn de bestemmingen en de daarbinnen geldende mogelijkheden uitgewerkt: verwezen wordt naar de regels afkomstig uit het moederplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”;
- De verbeelding: heeft de rol van visualisering van de bestemmingen.

7.2 Toelichting op de verbeelding

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

Op basis van het voorgaande wordt de volgende bestemming onderscheiden:

- Agrarisch – Agrarisch bedrijf;
Op de gronden binnen het plangebied van dit wijzigingsplan die zijn bestemd als “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” zijn de regels behorende bij deze bestemmingen zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van toepassing.

7.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels van het moederplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” is van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb. Per fase wordt hieronder een toelichting gegeven:

- 1) **Voorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het wijzigingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de betrokken instanties als de provincie en het waterschap.
- 2) **Ontwerp**: het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling**: het college van burgemeester en wethouders neemt binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging, een besluit tot vaststelling van het plan, met inachtneming van de binnengekomen zienswijzen. Na dit besluit wordt het plan nogmaals 6 weken ter inzage gelegd.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Een bestemmings- of wijzigingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn waardoor het plan inzicht moet geven in de financiële uitvoerbaarheid.

Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend wijzigingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken en het erfbeplantingsplan zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemer wordt op grond van de grondexploitatie wetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst worden ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen en wordt de erfbeplanting verankerd.

Bijlage 1 Situatieschets beoogde situatie



Foto 1



Foto 2



Foto 3



luchtfoto



RENVOOI

1	= bedrijfswoning bestaand	5	= nieuwbouw bedrijfsgebouw
2	= bedrijfsgebouw bestaand	6	= nieuwbouw weegbrug
3	= bedrijfsgebouw bestaand	7	= 10% groen binnen bouwvlak 1164 m ²
4	= bedrijfsgebouw bestaand	8	= groen buiten bouwvlak
= bouwblok bestaand 5.613,53 m ²		= bouwblok nieuw 10.358,03 m ²	

Situatie: gemeente gemert-Bakel
Sectie: P nr: 370
Schaal 1:2000

- BESTAANDE SITUATIE -

opdrachtgever:
v/d wetering graszoden VOF
paradijs 75 - 5424 TZ - Elsendorp - 0492-351212

DONKERS BOUWKUNDIG
TEKENBURO

Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
0492 - 35 20 93
info@donkers-tekenburo.nl
www.donkers-tekenburo.nl

Inrichtingsplan 120773

bouwadres: Paradijs 75 - Elsendorp
tekening: situatie bestaand en nieuw
getekend: datum: gewijzigd: schaal:
MB 04-10-2016

IP.1

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN VAN DE WETERING GRASZODEN

**Opdracht**

Landschappelijke inpassing
agrarisch bouwblok

Opdrachtgever

Dhr. van de Wetering
Paradijs 75
5424 TZ Elsendorp

SIEBERS TUINPROJECTEN

Renseweg 52
5424 PE De Mortel

0492 780 160
info@sieberstuinprojecten.nl
sieberstuinprojecten.nl

Datum

4 oktober 2016

Bladformaat

A4

Versie

3.3.1

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding	3
Inventarisatie	4
Landschappelijke inpassing	6
Beplantingslijst	8
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	10



AANLEIDING

Het project betreft een uitbreiding van een agrarisch bouwblok aan de Paradijs 75 te Elsendorp. De totale oppervlakte van het gewenste bouwblok bedraagt 10.358 m².

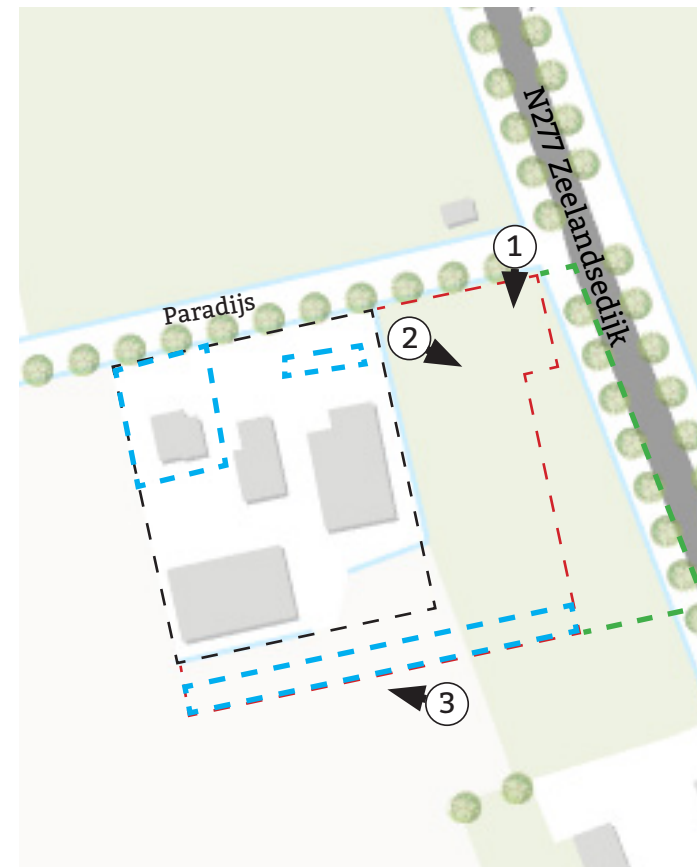
Voor de uitbreiding van het bouwblok geldt een verplichte landschapsinvestering bovenop het landschappelijk inpassen van het perceel. Als landschapsinvestering zal, buiten het bouwblok, aan de kant van de Zeelandsedijk een groene zone worden gecreëerd.

Bestaand bouwblok 5.613 m²

Bouwblok nieuw 10.358 m²

Groen buiten bouwblok 2.338 m²

10% Groen binnen bouwblok 1.512 m²



INVENTARISATIE LANDSCHAP

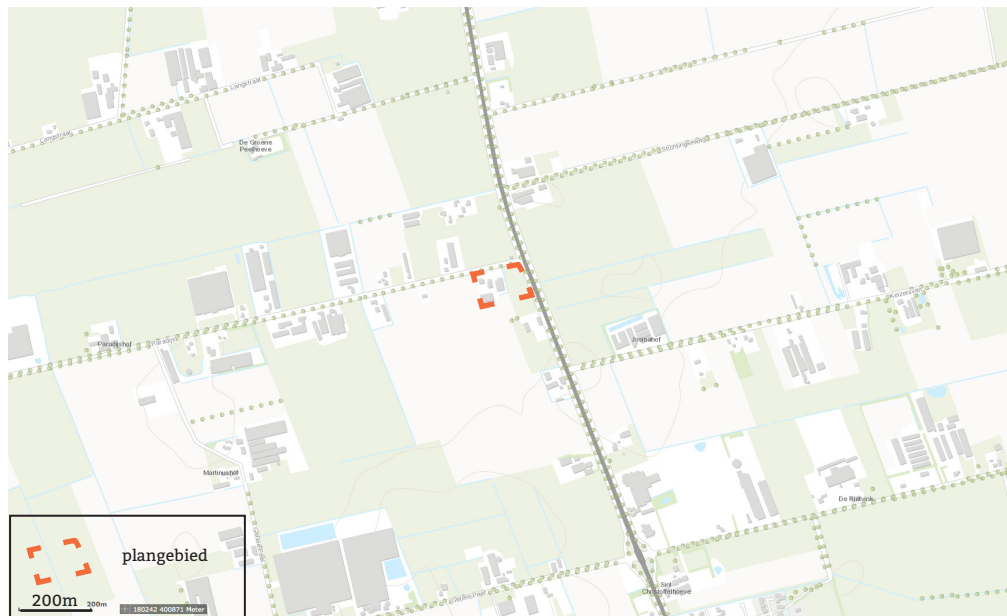


Het plangebied valt binnen de Peelkern. De Peelkern is een grootschalig en primair landbouw gebied. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij en glastuinbouw hebben zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden en zijn ontsluiting en ontwateringspatronen aangepast. De hoofdstructuur en het monumentale karakter van de veenontginning zijn gehandhaafd, maar natuur en milieu staan onder druk. Naast intensieve veehouderij en glastuinbouw is het gebied belangrijk voor akkerbouw (hoofdzakelijk maïsteelt) en is er toenemende ontwikkeling van andere teelten zoals graszoden, boomteelt en vollegrondstuinbouw.

De grote open akkers zijn van belang als foerageergebieden. De bomenrij- en lanenstructuur is van belang voor struweelvogels. Door de groei van de agrarische bedrijfsbebouwing is de verstening van het landschap van de Peelkern sterk toegenomen. Lokaal zijn recreatieve complexen in de jonge heide bebossingen aanwezig. Water in het gebied vindt je vooral in de vorm van sloten. De worden geleid door de wegen, akkers en perceelsgrenzen.

Samengevat:

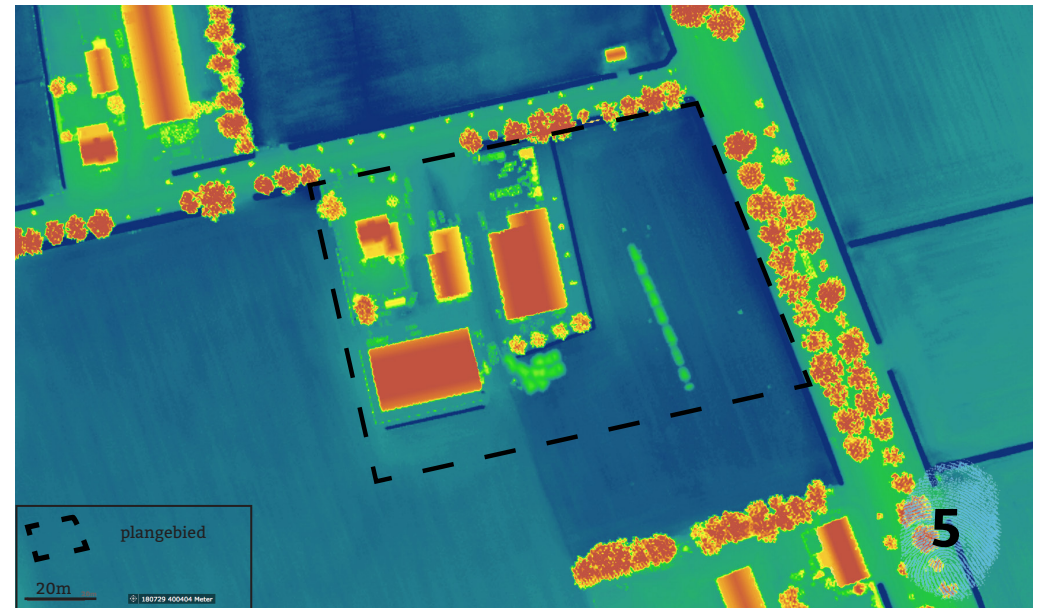
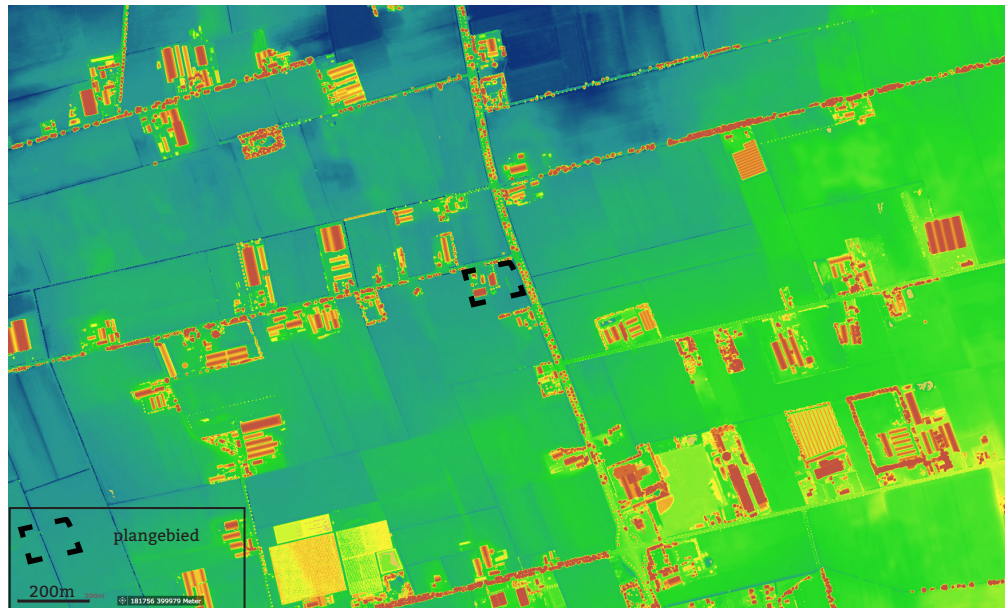
- grootschalig en primair landbouw gebied
- uitgestrekte akkers en grootschalige bebossingen
- open akkers zijn van belang als foerageergebieden
- de bomenrij- en lanenstructuur is van belang voor struweelvogels
- water in het gebied is vooral aanwezig in de vorm van sloten.



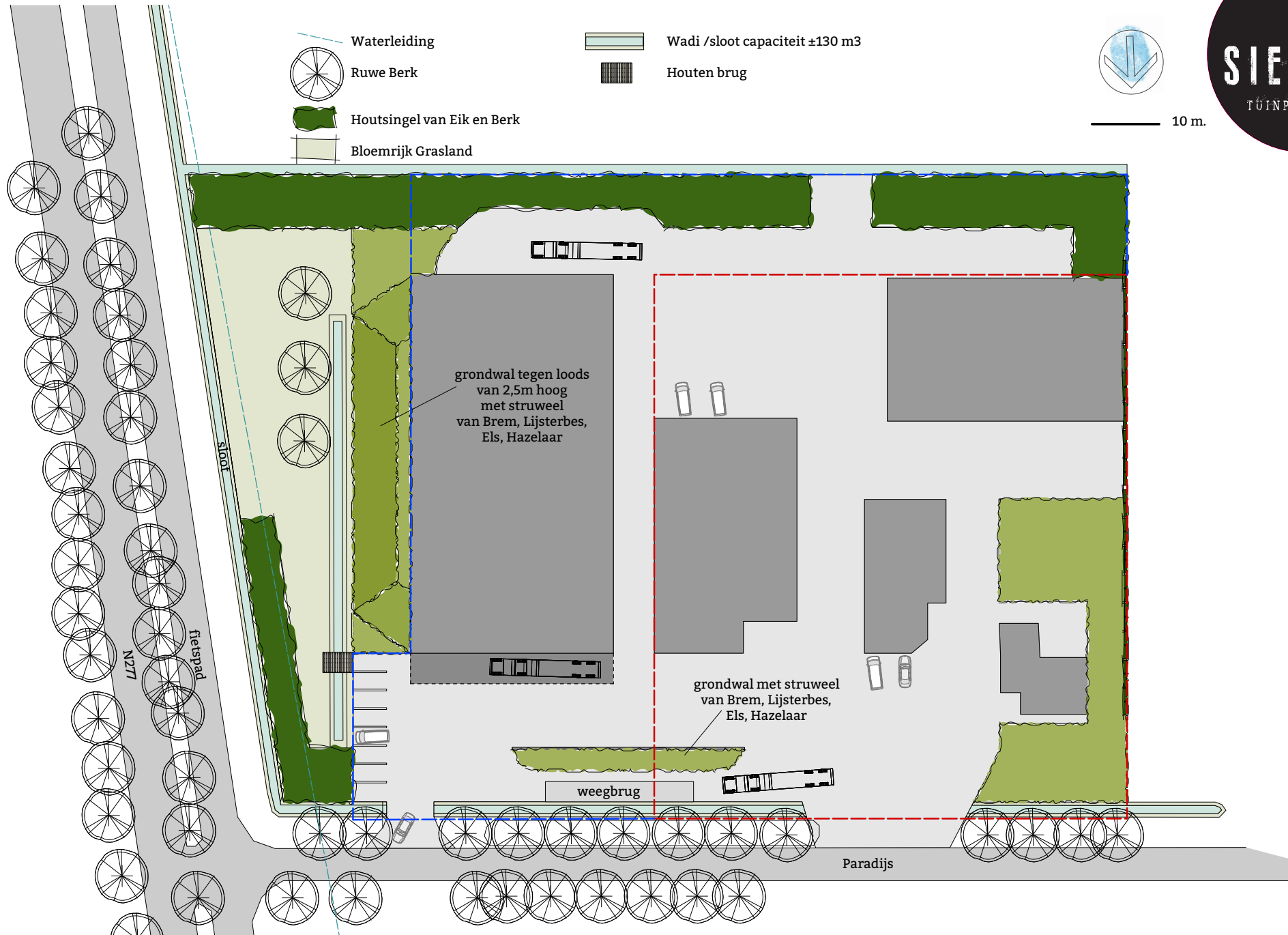
INVENTARISATIE HOOGTE

Hoogte in het plangebied varieert van hoogte 22 m. op het huidige bouwblok tot hoogte 21m boven NAP op locatie van de uitbreiding van het bouwblok.

De Grondwaterstand varieert van vrij ondiep tot vrij diep GWT V = GHG <40-60 GLG >120-160
De grondwaterstand wordt uitgedrukt in centimeters ten opzichte van het maaiveld.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Plantoelichting

Vanuit de inventarisatie gewerkt naar een gedegen plan welke op gaat in het omringende Jonge Ontginningslandschap. Het streven van het plan is het herstellen en versterken van het landschap.

Aan de zuid en oostzijde van het perceel worden houtsingels van Eik en Berk aangebracht. Hierdoor zal de bebouwing worden ontnomen aan het zicht.

De nieuw te bouwen loods is aan de oostzijde ingepakt met een grondwal welke met inheemse struweel van Brem, Lijsterbes, Els en Hazelaar zal worden beplant.

Het lager gelegen deel van het plangebied (zie ook p.5) bevat een wadi / sloot waarin het hemelwater vanaf het perceel en nieuwe loods kan infiltreren.

Om het plangebied volume en omgevingsstructuur mee te geven staan 3 Berkenbomen in lijn met de Wadi.

Om het perceel vanaf de Paradijs gezien aan te kleden is er voor gekozen om met een grondwal te werken waarop Brem, Lijsterbes, Els en Hazelaar komt. Hiermee wordt de stenige vlakte gebroken en krijgt het bedrijf een vriendelijkere uitstraling.

BEPLANTINGSLIJST



Aantal	Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat
BOMEN			
3 st	Betula	Ruwe Berk	14/16
HEESTERS			
2550 st	Quercus en Betula	Bosplantsoen	60/80
175 st	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	30/40
175 st	Corylus avellana	Hazelaar	30/40
175 st	Alnus glutinosa	Els	40/60
1500 st	Cytisus scoparius	Gewone Brem	25/30
GAZON			
1200 m2	Bloemrijk grasland	Bloemrijk grasland	Zaadmengsel

BEPLANTINGSLIJST



Sorbus aucuparia



Cytisus scoparius



Corylus avellana



Alnus glutinosa



Quercus



Betula

RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING



Waardevermeerdering van de grond					
	m ²				
Oppervlakte bestemmingsvlak voor bestemmingsplan	5613				
Oppervlakte bouwvlak na bestemmingsplan	10358				
Toename oppervlakte	4745				
Oppervlakte Groen	3219				
Waarde "Agrarisch"	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid		Totaal
Agrarisch grond onbebouwd	m ²	4745 €	5,50 €		26.097,50
			subtotaal	€	26.097,50
Waarde "Agrarisch - Agrarisch bedrijf"	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid		Totaal
Agrarisch grond bebouwd	m ²	4745 €	25,00 €		118.625,00
			subtotaal	€	118.625,00
Wijziging Agrarisch bebouwd naar Groen					
Waarde "Agrarisch"	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid		Totaal
Agrarisch grond onbebouwd	m ²	2338 €	5,50 €		12.859,00
			subtotaal	€	12.859,00
Waarde "Groen"	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid		Totaal
Groen	m ²	2338 €	1,00 €		2.338,00
			subtotaal	€	2.338,00
Totaal waardevermeerdering				€	82.006,50

Investering		
Basisinspanning investering (20%)	€	16.401,30

Aanleg en beheer						
Grondbewerking	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	Conform*		Totaal
Ontgraven wadi / sloot	m ³	130 €	5,40	1	€	702,00
Spitten ter plaatse van bosplantsoen	hectare	1,3 €	462,00	2	€	600,60
Bomen plantgatbewerking (60x60x60)	stuks	3 €	3,54	2	€	10,62
Leveren en aanbrengen zwarte grond	m ³	450 €	10,00		€	4.500,00
			subtotaal		€	5.813,22
Plantwerk	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid (excl. BTW)	Conform*		Totaal
Aankopen en leveren heesters	stuks	2025			€	2.642,24
Aanplanten heesters	stuks	2025 €	0,50	2	€	1.012,50
Aankoop en levering bosplantsoen	stuks	2550 €	0,80		€	2.040,00
Aanplanten bosplantsoen	stuks	2550 €	1,17		€	2.983,50
Verwerken compost of stalmest bij plantgaten (inclusief aankoop mest)	stuks	3 €	12,50	2	€	37,50
Inkoop en aanplant Berkenbomen	stuks	3 €	200,00	2	€	600,00
Aanleg Bloemrijk Grasland (inclusief aankoop zaadmengsel)	are	12 €	18,60	1	€	223,20
			subtotaal		€	9.538,94
Onderhoud/beheer	Eenheid	Aantal	Beheersbijdrage per eenheid	Conform*		Totaal
Uitdunnen bosplantsoen	are	130 €	11,59	1	€	1.506,70
Snoeien bomen	stuks	3 €	15,00	1	€	45,00
Onderhouden Wadi / Sloot	stuks	1 €	83,60	2	€	83,60
Totaal (1 jaar)					€	1.635,30

	Verplichte basisinspanning	Investering in grondbewerking, plantwerk en beheer
TOTAAL	€ 16.401,30	€ 16.987,46

Conform*
1= Vergoedingssystematiek Groen Blauw Stimuleringskader provincie en Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap



Bijlage 3 AAB Advies

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

Uw kenmerk
E-mail, H. Niezen

Ons nummer
BA 9117

Datum
25 november 2015

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 6 november 2015, inzake het verzoek van de heer Van de Wetering graszoden, Paradijs 75 te Elsendorp, delen wij u het volgende mede.

Op 13 september 2015 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bedrijfsbezoek gebracht aan de locatie Paradijs 75 te Elsendorp. Op basis van aldaar gevoerd overleg met de heer A. van de Wetering en diens zoon P. van de Wetering, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijf

In de vennootschap Van de Wetering nemen deel A. van Wetering (58 jaar) en diens beide zonen, Paul van de Wetering (31 jaar) en Dirk van de Wetering (30 jaar). Het bedrijf richt zich enerzijds op de teelt en verkoop van graszoden, en anderzijds op de handel in fourageproducten.

De bedrijfsbebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, een kantoor annex garage, een loods van circa 700 m² (bouwjaar 2000) en een loods van circa 740 m² (bouwjaar 2008). In de loods van 700 m² is een afgescheiden gedeelte ter grootte van circa 150 m² aanwezig waarin een werkplaats is ingericht. Het hoofdgedeelte van de loods is hoofdzakelijk in gebruik voor de opslag van fourageproducten (diverse soorten in folie verpakt zaagsel, gemalen en gehakseld stro, grote balen hooi en stro, lucerne, kleine balen hooi, en dergelijke).

De loods van circa 740 m² betreft eveneens een geïsoleerde bedrijfsruimte en is in gebruik voor de stalling van landbouwmachines. Ten tijde van het bedrijfsbezoek vond tevens de buitenstalling van een aantal werktuigen plaats, en de buitenopslag van pallets en van diverse in folie verpakte fourageproducten.

De bedrijfsvoering van het graszodenbedrijf bestaat uit de teelt van circa 80 tot 85 ha graszoden, waartoe 37 ha eigendom en voor het overige huurgrond wordt ingezet. Daarnaast wordt in totaal circa 80 ha graszoden van twee andere kwekers overgenomen als te velde staand gewas waarbij de oogst en de afzet hiervan door Van de Wetering plaatsvindt. Op die wijze wordt jaarlijks circa 160 ha graszoden geoogst en

bezoekadres:
Hintham 156
5246 AK Rosmalen

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing,
die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg.
Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457



vermarkt. Het overgrote merendeel wordt afgezet in kleine handmatig te leggen rollen, een beperkt gedeelte van de afzet vindt plaats middels grote rollen voor professioneel gebruik. De afzet vindt deels rechtstreeks plaats naar de eindgebruiker maar vindt ook in belangrijke mate plaats naar tussenhandel en groothandel. Het afzetgebied strekt zich uit tot Duitsland en Frankrijk.

Het bedrijf beschikt over de benodigde mechanisatie voor de grondbewerking, de teelt en oogst van graszoden. Te noemen zijn tractoren, een zestal beregeningshaspels met bijbehorende pomp/motor-combinaties, opgebouwde snijmachines en een zelfrijdende snijmachine voor kleine rollen, een machine voor het snijden van grote rollen, grondbewerkingsmachines, maaimachines, transportwagens, gewas-beschermingsmiddelspuit, en dergelijke meer.

Daarnaast beschikt het bedrijf over drie vrachtwagencombinaties voor de uitvoering van transportwerkzaamheden.

Betrokkenen lichtten toe dat de eigen handel in fourageproducten het mogelijk maakt om bij transporten van graszoden over grotere afstanden een retourvracht fourage in eigen beheer te plannen. Deze retourvrachten betreffen met name hooi en stro uit Duitsland en Frankrijk. In het geval volle vrachten kunnen worden geladen kan 1 ha graszoden met 7 à 8 vrachten worden vervoerd. Echter een aantal heenvrachten graszoden, zeker buiten het hoogseizoen, kennen een beperkte beladingsgraad. De beschikbaarheid van een retourvracht maakt het beter mogelijk om ook bij een beperkte beladingsgraad van de heenvracht de graszoden af te leveren.

Toegelicht werd dat enige voorraad van de diverse producten op de bedrijfslocatie noodzakelijk is. Dit maakt de uitlevering van kleine hoeveelheden en de uitlevering van gemengde bestellingen mogelijk vanuit het depot aan de Paradijs 75. Daarnaast kunnen op die wijze ook retourvrachten worden geladen indien er niet direct een koper voor het product aanwezig is of indien er onvoldoende tijd of gelegenheid is om de fourage uit te leveren. Ook kunnen geladen vrachtwagencombinaties fourage bij aankomst op het bedrijf een nacht binnen worden gestald in verband met de weersomstandigheden.

Betrokkenen benadrukten de verwevenheid tussen de afzet van graszoden en de fouragehandel en de winst die hier voor beide activiteiten uit voortvloeit.

In totaal zijn bij het bedrijf vijf medewerkers in dienst. Aangezien de werkzaamheden ten behoeve van de teelt en oogst van graszoden een meer seizoenmatig karakter hebben wordt in een rustige periode gestreefd naar de verhuur van één of meerdere medewerkers, en wordt met name in de winterperiode meer ingestoken op het transport van fourage met het beschikbare materieel.

Verzoek

Het verzoek omvat de vergroting van het bouwvlak. Het onderliggende bouwplan betreft de bouw van een loods van circa 30 x 60 meter. Uit het gevoerde overleg blijkt dat de loods zowel aan de voorzijde als aan de zijgevel (aan de zijde van de bedrijfsgebouwen) zal worden uitgevoerd met een luifel van circa 5 meter breed. De loods zal in die opzet inpassend een afmeting hebben van circa 25 x 55 meter. De luifel aan de voorzijde heeft naast een esthetisch karakter ook de functie van het gereed zetten van af te halen producten. Voor de luifel aan de zijgevel wordt daarnaast ook gedacht aan de stalling van werktuigen, de opslag van pallets en dergelijke. Voor de loods zelf wordt uitgegaan van de stalling van landbouwmachines, het installeren van een koelinstallatie voor graszoden en de bijbehorende opslag en logistiek.

Het plan is om een vacuüm koeler aan te schaffen voor graszoden. Met een dergelijke installatie worden de graszoden onder lage druk/vacuüm teruggekoeld tot enkele graden. Met vacuüm koelen kan de houdbaarheid van de graszoden met enkele dagen worden verlengd. In samenhang met deze vacuümkoeler zal een gedeelte van de loods in gebruik zijn voor de logistiek (laden en lossen) en voor de opslag van pallets en onderhanden partijen graszoden.

Betrokkenen lichtten toe dat in de huidige bedrijfsopzet bij transporten over grotere afstanden 's morgens vroeg de zoden worden gesneden, op transport worden gezet en in de loop van de middag/avond of uiterlijk de ochtend erop bij de afnemer worden afgeleverd. Vervolgens dienen de graszoden diezelfde dag te worden gelegd vanwege de oplopende temperaturen in de rollen.

Met vacuüm koelen kan de kwaliteit van het product worden verhoogd en kan meer flexibiliteit in het

traject van snijden, transport en weer leggen worden gebracht. Voor de planning van het transport en voor de werkzaamheden van de hovenier heeft dit een belangrijke meerwaarde. P. van de Wetering lichtte toe dat inmiddels enkele graszodenbedrijven zijn overgegaan tot dit procedé, waardoor de vraag uit de markt naar dergelijke graszoden op gang begint te komen.

Tot slot maakt een weegbrug onderdeel uit van het investeringsplan. Deze weegbrug is gesitueerd direct aan de Paradijs, zodat deze goed bereikbaar is voor derden zonder dat die het gehele bedrijfsterrein moeten betreden. Het voorgestane gebruik bestaat derhalve uit eigen gebruik, hoofdzakelijk voor de fourage, en uit gebruik door derden. Toegelicht werd dat, gelet op de hoogte van de investering in de weegbrug, voor de terugverdienmogelijkheden gebruik door derden noodzakelijk is.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Paradijs 75 te Elsendorp wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in combinatie met een fouragehandel. Het zwaartepunt van de bedrijfsvoering is zowel bedrijfseconomisch als arbeidstechnisch gelegen bij de teelt, oogst en vermarkting van graszoden. De fouragehandel is binnen de algehele bedrijfsvoering van ondergeschikte betekenis. De fouragehandel kent ten dele een operationele verwevenheid met de graszodenbusiness, doordat op die wijze retourvrachten in eigen beheer kunnen worden ingevuld.

Het verzoek omvat de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de bouw van een loods.

De Adviescommissie constateert dat het teeltareaal van het bedrijf en het areaal graszoden dat wordt gesneden en verkocht over de afgelopen jaren substantieel is toegenomen. In samenhang hiermee is de mechanisatie van het bedrijf toegenomen, waardoor de machineberging onvoldoende ruimte biedt voor de stalling van het materieel in de huidige omvang.

Het vacuüm koelen van graszoden is een nieuwe ontwikkeling die nog maar weinig wordt toegepast. Inherent hieraan is dat op voorhand de toe te passen machine, de bedrijfsindeling en de logistiek nog niet geheel zijn uitgekristalliseerd. De technische aspecten van het plan zullen de komende tijd nader worden uitgewerkt.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is van oordeel dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing in de gevraagde omvang in reële verhouding staat tot de omvang van de bedrijfsvoering in de graszoden, mede gelet op de investeringsplannen voor de in pandige verwerking van graszoden.

De Adviescommissie is van mening dat om een loods in de gevraagde omvang te kunnen realiseren, uitbreiding van het bouwvlak daartoe noodzakelijk is vanuit optiek van doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris

Bijlage 4 Geurberekening achtergrondbelasting

V-stacks-gebied Berekening achtergrondbelasting Paradijs 75 Elsendorp

Invoergegevens

Naam:

Meteo Station:

Perc Rekenuren: %

Maximale afstand tussen receptorpunt en bron: m

173

Gebied

Rasterpunt Linksonder:

Raster X: m

Raster Y: m

Raster Lengte X: m

Aantal Gridpunten:

Raster Breedte Y: m

Aantal Gridpunten:

☐ Gebruik kaart (optioneel)

Bron File Naam: ...

Receptor File Naam: ...

Uitvoer Directory: ...

☐ Eigen ruwheid

Berekende ruwheid m

Geurbelasting

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting
1	180739	400380	20	19,407

Veehouderijbedrijven

IDNR	X_COORD	Y_COORD	EP-hoogte	GemGebH	EP-bindiam	EP-uittree	E-Vergund	E-MaxVerg	adres				
2	179107	401419	6	6	0.50	4	156	156	Boekel	Telefoonstraat	8	5428GJ	VENHORST
3	179899	400945	6	6	0.50	4	54133	54133	Boekel	Langstraat	15	5428NA	VENHORST
4	180098	400984	6	6	0.50	4	2	2	Boekel	Langstraat	17	5428NA	VENHORST
5	180335	400894	6	6	0.50	4	72859	72859	Boekel	Langstraat	21	5428NA	VENHORST
6	179825	400804	6	6	0.50	4	1638	1638	Boekel	Langstraat	4	5428NA	VENHORST
7	179309	401037	6	6	0.50	4	2731	2731	Boekel	Telefoonstraat	43	5428ND	VENHORST
8	179725	401846	6	6	0.50	4	0	0	Boekel	Hoogstraat	2	5428NE	VENHORST
9	179808	401860	6	6	0.50	4	109	109	Boekel	Hoogstraat	5	5428NE	VENHORST
10	179663	400877	6	6	0.50	4	0	0	Boekel	Hoogstraat	6	5428NE	VENHORST
11	179703	401589	6	6	0.50	4	2990	2990	Boekel	Hoogstraat	9	5428NE	VENHORST
12	180402	402244	6	6	0.50	4	0	0	Boekel	Grote Baan	10	5428NH	VENHORST
13	180453	401170	6	6	0.50	4	0	0	Boekel	Grote Baan	2	5428NH	VENHORST
14	180496	401535	6	6	0.50	4	11960	11960	Boekel	Grote Baan	4	5428NH	VENHORST
15	179933	401632	6	6	0.50	4	38471	38471	Boekel	Lekerseweg	1	5428NJ	VENHORST
16	179942	401503	6	6	0.50	4	0	0	Boekel	Lekerseweg	2	5428NJ	VENHORST
17	179742	402354	6	6	0.50	4	6921	6921	Boekel	Statenweg	107	5428NL	VENHORST
18	178920	398408	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Peeldijk	46	5423VB	HANDEL
19	179287	398427	6	6	0.50	4	317	317	Gemert-Bakel	Peeldijk	51	5423VB	HANDEL
20	179245	398660	6	6	0.50	4	39100	39100	Gemert-Bakel	Peeldijk	52	5423VB	HANDEL
21	178871	399666	6	6	0.50	4	5520	5520	Gemert-Bakel	Heereveldseweg	71	5423VM	HANDEL
22	178943	399079	6	6	0.50	4	12600	12600	Gemert-Bakel	Gagelweg	21	5423VR	HANDEL
23	178880	398922	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Haveltweg	66	5423VV	HANDEL
24	179182	398910	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Haveltweg	76	5423VV	HANDEL
25	181831	399283	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Elsendorpseweg	74	5424SB	ELSENDORP
26	182234	399530	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Elsendorpseweg	78	5424SB	ELSENDORP
27	182133	399072	6	6	0.50	4	19315	19315	Gemert-Bakel	Elsendorpseweg	79	5424SB	ELSENDORP

28	182188	399238	6.05	6.20	2.48	2.96	54954	54954	Gemert-Bakel	Elsendorpseweg	80	5424SB	ELSENDORP
29	182391	399164	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Elsendorpseweg	85	5424SB	ELSENDORP
30	182453	399324	5.80	4.85	0.50	4	17138	17138	Gemert-Bakel	Elsendorpseweg	86	5424SB	ELSENDORP
31	181615	399914	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Keizersberg	24	5424SH	ELSENDORP
32	181881	399905	6	6	0.50	4	37193	37193	Gemert-Bakel	Keizersberg	30	5424SH	ELSENDORP
33	181995	399926	3.60	3.87	1.55	0.54	34531	34531	Gemert-Bakel	Keizersberg	36	5424SH	ELSENDORP
34	182179	399761	6.40	6.25	2.21	6.51	72974	72974	Gemert-Bakel	Keizersberg	39	5424SH	ELSENDORP
35	182426	399852	6	6	0.50	4	39872	39872	Gemert-Bakel	Keizersberg	45	5424SH	ELSENDORP
36	182270	399951	4.70	3.43	0.50	2.20	12096	12096	Gemert-Bakel	Keizersberg	46	5424SH	ELSENDORP
37	182566	399862	3.42	3.65	1.34	2.20	37692	37692	Gemert-Bakel	Keizersberg	49	5424SH	ELSENDORP
38	182503	400183	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Keizersberg	52	5424SH	ELSENDORP
39	182727	400231	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Keizersberg	56	5424SH	ELSENDORP
40	181586	400177	6	6	0.50	4	25267	25267	Gemert-Bakel	Keizersven	25	5424SJ	ELSENDORP
41	181748	400226	6	6	0.50	4	25415	25415	Gemert-Bakel	Keizersven	31	5424SJ	ELSENDORP
42	181699	400419	5.07	5.07	1.77	3.09	34694	34694	Gemert-Bakel	Keizersven	32	5424SJ	ELSENDORP
43	181786	400371	6	6	0.50	4	1170	1170	Gemert-Bakel	Keizersven	34	5424SJ	ELSENDORP
44	181871	400301	1.50	2.90	0.50	0.40	5838	5838	Gemert-Bakel	Keizersven	35	5424SJ	ELSENDORP
45	182033	400438	6.12	4.84	2.81	3.57	102178	102178	Gemert-Bakel	Keizersven	42	5424SJ	ELSENDORP
46	182237	400460	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Keizersven	48	5424SJ	ELSENDORP
47	181131	400228	4.48	4.12	1.76	2.91	68641	68641	Gemert-Bakel	Keizersven	6	5424SJ	ELSENDORP
48	181569	398714	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Ripseweg	20	5424SM	ELSENDORP
49	179866	398872	6	6	0.50	4	26321	26321	Gemert-Bakel	Elsendorpseweg	10	5424TB	ELSENDORP
50	180917	398928	4.45	3.95	0.41	3.40	20372	20372	Gemert-Bakel	Elsendorpseweg	36	5424TB	ELSENDORP
51	180444	398849	3	3.50	0.40	4	17798	17798	Gemert-Bakel	Elsendorpseweg	28A	5424TC	ELSENDORP
52	181056	399345	6	6	0.50	4	7440	7440	Gemert-Bakel	Zeelandsedijk	30	5424TL	ELSENDORP
53	181222	399550	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Zeelandsedijk	35	5424TL	ELSENDORP
54	180969	399876	6	6	0.50	4	11500	11500	Gemert-Bakel	Zeelandsedijk	62	5424TL	ELSENDORP
55	180854	400265	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Zeelandsedijk	74	5424TL	ELSENDORP
56	179782	399255	6	6	0.50	4	14393	14393	Gemert-Bakel	Gerele Peel	13	5424TM	ELSENDORP

57	179941	399454	4.94	4	0.94	2.97	34725	34725	Gemert-Bakel	Gerele Peel	16	5424TM	ELSENDORP
58	179987	399275	6	6	0.50	4	90628	90628	Gemert-Bakel	Gerele Peel	17	5424TM	ELSENDORP
59	180037	399641	5.83	4.83	1.16	3.64	32487	32487	Gemert-Bakel	Gerele Peel	22	5424TM	ELSENDORP
60	180730	399587	6	6	0.50	4	12075	12075	Gemert-Bakel	Gerele Peel	50	5424TM	ELSENDORP
61	179604	399206	6	6	0.50	4	11385	11385	Gemert-Bakel	Gerele Peel	7	5424TM	ELSENDORP
62	179178	400140	7.55	5.65	2.58	2.41	25724	25724	Gemert-Bakel	Paradijs	10	5424TN	ELSENDORP
63	179420	400188	6	6	0.50	4	68919	68919	Gemert-Bakel	Paradijs	14	5424TN	ELSENDORP
64	179813	400028	6	6	0.50	4	14214	14214	Gemert-Bakel	Paradijs	19	5424TN	ELSENDORP
65	179668	400225	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Paradijs	20	5424TN	ELSENDORP
66	180048	399940	6	6	0.50	4	22795	22795	Gemert-Bakel	Paradijs	25A	5424TN	ELSENDORP
67	180017	400187	3.95	4.30	2.72	2.47	45792	45792	Gemert-Bakel	Paradijs	33	5424TN	ELSENDORP
68	180058	400318	2.20	5.20	3.70	0.40	48000	48000	Gemert-Bakel	Paradijs	40	5424TN	ELSENDORP
69	180119	400362	6	6	0.50	4	77073	77073	Gemert-Bakel	Paradijs	46	5424TN	ELSENDORP
70	180176	400241	6	6	0.50	4	14720	14720	Gemert-Bakel	Paradijs	49	5424TN	ELSENDORP
71	180256	400249	6	6	0.50	4	29322	29322	Gemert-Bakel	Paradijs	51	5424TN	ELSENDORP
72	180313	400389	6.88	5.03	3.55	1.04	24539	24539	Gemert-Bakel	Paradijs	56	5424TN	ELSENDORP
73	181467	400744	4.20	3.50	0.81	0.40	13600	13600	Gemert-Bakel	Stichtingseweg	27	5424TP	ELSENDORP
74	181709	400841	6	6	0.50	4	195	195	Gemert-Bakel	Stichtingseweg	41	5424TP	ELSENDORP
75	180808	400620	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Zeelandsedijk	81	5424TR	ELSENDORP
76	179489	399081	5.33	6	1	3	73638	73638	Gemert-Bakel	Oude-Domptweg	29	5424TX	ELSENDORP
77	179256	399600	6	6	0.50	4	0	0	Gemert-Bakel	Oude-Domptweg	41	5424TX	ELSENDORP
78	181418	401392	6	6	0.50	4	0	0	Sint Anthonis	Klotweg	1A	5445ND	LANDHORST
79	182334	401550	6	6	0.50	4	23	23	Sint Anthonis	Klotweg	2	5445ND	LANDHORST
80	182141	401527	6	6	0.50	4	30736	30736	Sint Anthonis	Klotweg	2A	5445ND	LANDHORST
81	181936	401469	6	6	0.50	4	0	0	Sint Anthonis	Klotweg	4B	5445ND	LANDHORST
82	181644	401447	6	6	0.50	4	249	249	Sint Anthonis	Klotweg	4C	5445ND	LANDHORST
83	181178	401260	6	6	0.50	4	0	0	Sint Anthonis	Klotweg	4D	5445ND	LANDHORST
84	182598	401561	6	6	0.50	4	1121	1121	Sint Anthonis	Tweede Stichting	12	5445NX	LANDHORST
85	182585	401360	6	6	0.50	4	9810	9810	Sint Anthonis	Tweede Stichting	14	5445NX	LANDHORST

86	182422	401977	6	6	0.50	4	36	36	Sint Anthonis	Tweede Stichting	6	5445NX	LANDHORST
87	182468	401877	6	6	0.50	4	0	0	Sint Anthonis	Tweede Stichting	8	5445NX	LANDHORST
88	182528	402076	6	6	0.50	4	0	0	Sint Anthonis	Tweede Stichting	3	5445NZ	LANDHORST
89	182566	401867	6	6	0.50	4	7590	7590	Sint Anthonis	Tweede Stichting	5	5445NZ	LANDHORST
90	180734	400988	6	6	0.50	4	356	356	Sint Anthonis	Grote Baan	11	5445PA	LANDHORST
91	180507	402165	6	6	0.50	4	0	0	Sint Anthonis	Grote Baan	5	5445PA	LANDHORST
92	180806	401361	6	6	0.50	4	47709	47709	Sint Anthonis	Klotweg	8	5445PB	LANDHORST