

Ruimtelijke onderbouwing

Rooije-Hoefsedijk 38 Gemert



Plangebied

Rooije-Hoefsedijk 38 Gemert

Omschrijving project

Ruimtelijke onderbouwing wijziging agrarische bestemming naar bestemming 'Bedrijf'

Projectnummer

DN136.R001

Datum rapportage

1 augustus 2022, versie 1.4

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

**Projectleider**

Donkers Relou
Kerkstraat 60
5421 KX Gemert
Tel: 0492-352093
Fax: 0492-359071
Email: info@donkers-relou.nl



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	3
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	Ruimtelijke aspecten	18
4.1	Natuur	18
4.2	Landschappelijke waarden	21
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	27
5.	Milieuaspecten	29
5.1	M.e.r.-beoordeling	29
5.2	Bodem	29
5.3	Water	30
5.4	Geurhinder en veehouderij	30
5.5	Geluid	32
5.6	Bedrijven en milieuzonering	33
5.7	Luchtkwaliteit	34
5.8	Externe veiligheid	35
6.	Waterparagraaf	37
6.1	Watertoets	37
6.2	Waterbeleid	37
6.3	Oppervlaktewater	38
6.4	Grondwater	39
6.5	Afvoer huishoudelijk afvalwater	41
6.6	Conclusie	41
7.	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.2	Economische uitvoerbaarheid	43
8.	Juridische verantwoording	44
8.1	Algemene opzet	44
8.2	Toelichting op de verbeelding	44
8.3	Toelichting op de regels	44

Bijlagen

- 1) Inrichtingsschets beoogde situatie
- 2) Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
- 3) Berekeningen stikstofdepositie Aeries Calculator

- 4) Rapportage flora en faunaonderzoek
- 5) Landschappelijk inpassingsplan
- 6) Rapportage verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek
- 7) Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Rooije-Hoefsedijk 38 te Gemert (hierna: het plangebied) is een varkenshouderij gevestigd. In het kader van de 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen' (Srv) wordt de varkenshouderij beëindigd.

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslagactiviteiten en verhuur van ruimten aan particulieren ten behoeve van onder andere opslag.

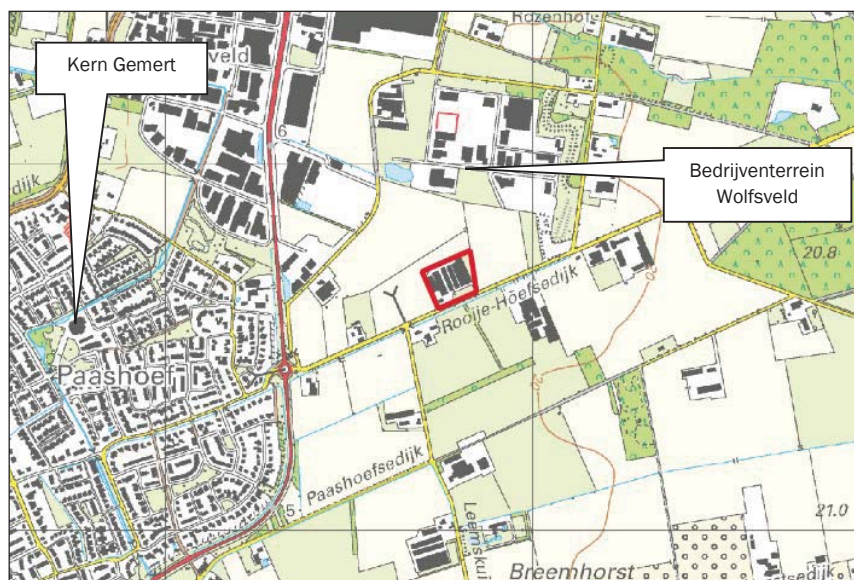
Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. De locatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel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

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rooije-Hoefsedijk te Gemert, op een afstand van circa 450 meter van de kern van Gemert. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummer 2295. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door het nabijgelegen bedrijventerrein Wolfsveld, aan de west- en oostzijde door landbouwgronden. De Rooije-Hoefsedijk vormt de zuidgrens van het plangebied.

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



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart (plangebied rood omkaderd)



Figuur 2: Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is een varkenshouderij aanwezig. De initiatiefnemer beëindigt de varkenshouderij in het kader van de 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen' (Srv).

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Ten noorden van de woning zijn een aantal varkensstallen met bijbehorende voorzieningen gelegen (oppervlakte circa 6.194 m²).

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. Hierin heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 1,42 hectare.

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

De volgende figuren geven een impressie van de locatie.



Figuur 3: Bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslagactiviteiten (maximale milieucategorie 2 (Opslaggebouwen en verhuur opslagruimte)).

Daarnaast zijn de bedrijfsactiviteiten gewenst:

- Bedrijfsruimten voor derden, voor de volgende bedrijfsactiviteiten:
- Statische opslag: milieucategorie 2;

- Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²: milieucategorie 2;
- Kantoor (zonder baliefunctie): milieucategorie 1;
- Overige bedrijfsactiviteiten met maximale milieucategorie 2.

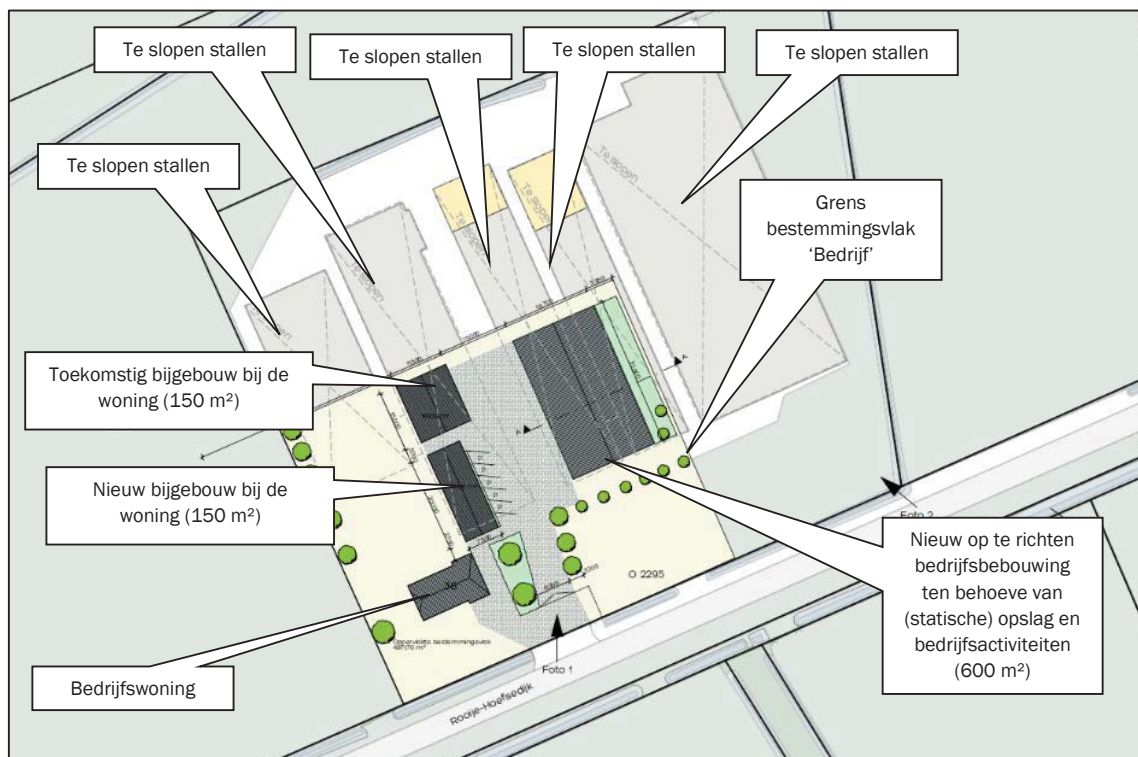
Deze kunnen door middel van een afwijkingsbevoegdheid in de regels mogelijk worden gemaakt.
De bedrijfsactiviteiten die beoogd zijn beperken zich tot activiteiten met ten hoogste milieucategorie 2.

Hiertoe vinden de volgende wijzigingen in de bebouwing plaats:

- Sloop varkensstallen: circa 6.194 m²
Alle aanwezige varkensstallen binnen het plangebied worden gesloopt in het kader van de saneringsregeling.
- Oprichting bijgebouw bij de woning: 150 m²
De initiatiefnemer heeft nog circa 3 hectare landbouwgrond ter beschikking (voornamelijk in gebruik als grasland en maïs). Na beëindiging van de varkenshouderij wenst de initiatiefnemer akkerbouwactiviteiten voort te zetten. Deze zijn hobbymatig van aard; er worden geen inkomsten gegenereerd met de activiteiten. Het bijgebouw wordt voornamelijk gebruikt ten behoeve van de stalling van materieel en materiaal voor de bewerking en onderhoud van de gronden. Het bijgebouw wordt na vaststelling van het wijzigingsplan vergroot tot 300 m² op basis van de afwijkingsbevoegdheid voor bijgebouwen bij woningen.
- Oprichting bedrijfsbebouwing: 600 m²
Deze bebouwing wordt opgericht ten behoeve van statische opslag en verhuur van bedrijfsruimten aan derden (zie aard van bedrijfsactiviteiten hierboven).

Het bijgebouw en de bedrijfsbebouwing betreffen nieuw op te richten bebouwing.
De oppervlakte van het bouwperceel wordt verkleind van circa 1,42 hectare naar 0,50 hectare.

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



Figuur 4: Situatieschets beoogde situatie

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

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

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd op 8 december 2020), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

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



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

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

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

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

De zone 'verstedelijking afweegbaar' is aangewezen voor eventuele stedelijke ontwikkelingen, indien er vanuit kwaliteit of kwantiteit in 'Stedelijk gebied' onvoldoende ruimte aanwezig is. Dan bestaat er de mogelijkheid om een stedelijke ontwikkeling binnen deze zone te realiseren (nieuwvestiging). Echter, onderhavige ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve zijn de regels in artikel 3.43 niet van toepassing.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied.

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

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van

waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf en betreft een nieuwe invulling aan een VAB-locatie. De bestemmingswijziging wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen. Daarmee wordt impliciet aangegeven dat het een in het buitengebied passende functie betreft. De ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door de versterking van de bestaande landschappelijke inpassing, die de locatie aan het zicht onttrekt vanuit het omliggende landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

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

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Dit bouwperceel wordt verkleind van circa 1,42 hectare naar 4.970 m². Daarnaast worden de bestaande varkensstallen gesloopt (circa 6.000 m²). Dit levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Daar komt bij dat een intensieve veehouderij wordt gesaneerd waardoor sprake is van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur).

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

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

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

Onderhavige ontwikkeling wordt middels de bestaande inrit ontsloten.

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

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten. Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen. De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan

Het provinciale beleid is doorvertaald in de gemeentelijke 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' (geactualiseerd op 20 februari 2018). Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, een omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf, betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd'). Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een berekening van de investering is bijgevoegd als bijlage. Conform de gemeentelijke handreiking wordt voor agrarische grond (onbebouwd) een grondwaarde van € 5,- per m² en voor een agrarisch bouwperceel een waarde van € 25,- per m² gehanteerd. Voor de bestemming 'Bedrijf' schrijft de handreiking een bedrag van € 62,50 per m² voor. De resultaten van de berekening laten zien dat er sprake is van een waardevermeerdering van € 2.900,- als gevolg van de bestemmingswijziging en verkleining van het bouwperceel. Dit betekent dat er een extra investering noodzakelijk is van € 580,- (20%). Aangezien initiatiefnemer het bijgebouw bij de woning wil vergroten (met 150 m² extra), wordt in onderhavig plan reeds voor de overmaat aan bebouwing (150 m²) een bedrag van € 2.850,- geïnvesteerd. In totaal bedraagt het te investeren bedrag € 3.450,-.

Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap in de aanleg van nieuwe beplanting en onderhoud van zowel de bestaande als nieuwe beplanting. De omvang van de investering bedraagt € 4.128,49. Hiermee wordt voldaan aan de minimale investeringsplicht. Daarnaast betreft de sloop van de varkensstallen een flinke investering in de verbetering van de kwaliteit van het landschap; deze investering wordt hier echter niet opgevoerd aangezien de initiatiefnemer aan de saneringsregeling deelneemt.

Juridische en feitelijke verankering

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

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

In het landelijk gebied gelden regels ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies op een bestaand bouwperceel (artikel 3.73). Onderhavige ontwikkeling ziet op de vestiging van een niet-agrarische functie. De totale omvang van het bouwperceel in de beoogde situatie bedraagt 4.970 m².

Onderstaand wordt getoetst aan de verschillende voorwaarden.

- 1) Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
Het VAB-beleid van de gemeente Gemert-Bakel is verwerkt in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' en geeft richting aan de mogelijkheden van (her)ontwikkeling van de VAB-locaties. In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan.
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomt verloedering en leegstand en bevordert de leefbaarheid van het buitengebied en houdt deze in stand. De ruimtelijke en milieuaspecten komen in de volgende hoofdstukken aan bod.
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
Er vindt een kwaliteitsslag plaats voor het landschap door de sloop van de bebouwing en de aanleg van nieuwe beplanting en het onderhoud van de bestaande beplanting rondom de locatie.
 - b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.
 - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
De totale oppervlakte aan verouderde bedrijfsbebouwing (varkensstallen) wordt gesloopt. Netto neemt de oppervlakte aan bebouwing af.
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.*De vestiging heeft geen betrekking op bovenstaande voorzieningen.*
- 2) Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
 - a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
De verkeersaantrekkende werking wordt in paragraaf 4.4 verantwoord.
 - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de regels van het wijzigingsplan wordt geborgd welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan.
 - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

Opslag en stalling van materiaal en materieel vindt plaats binnen de nieuw op te richten bedrijfsbebouwing en het nieuwe bijgebouw bij de woning.

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
Binnen de oppervlakte van 4.970 m² in de beoogde situatie kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.

3) Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
*De te vestigen bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard en passen als zodanig in het buitengebied (zie onderbouwing in paragraaf 2.2).
De initiatiefnemer exploiteert in de beoogde situatie één bedrijf dat statische opslag (o.a. caravanstalling) als activiteit heeft. Daarnaast is zijn wens op termijn bedrijfsruimten te verhuren aan derden (voornamelijk particulieren) met kleinschalige bedrijfsactiviteiten (deze worden middels een afwijkingsbevoegdheid in de regels mogelijk gemaakt). Het kan hier gaan om verhuur ten behoeve van statische opslag gerelateerd aan bedrijfsactiviteiten van derden.
Het bedrijf biedt met andere woorden dienstverlening aan aan voornamelijk particulieren.
De vestiging van deze niet-agrarische functie leidt dan ook niet impliciet tot nieuwvestiging van meerdere bedrijven.*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
Niet van toepassing.

Conclusie

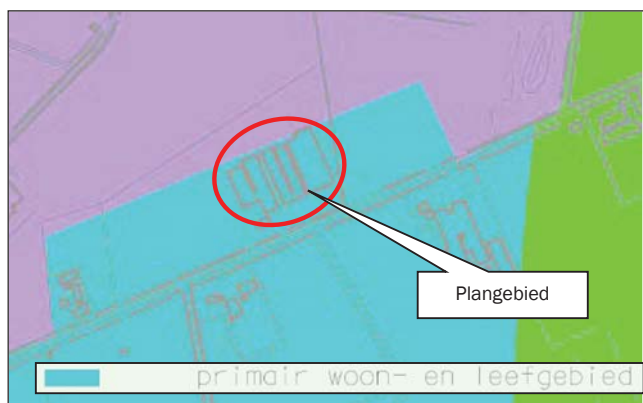
De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'primair woon- en leefgebied' (zie volgende figuur).



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

Binnen deze zone zijn ook mogelijkheden en ruimte voor niet-agrarische bedrijfsfuncties. Daarmee past de ontwikkeling in beleid voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

3.3.2 VAB-beleid

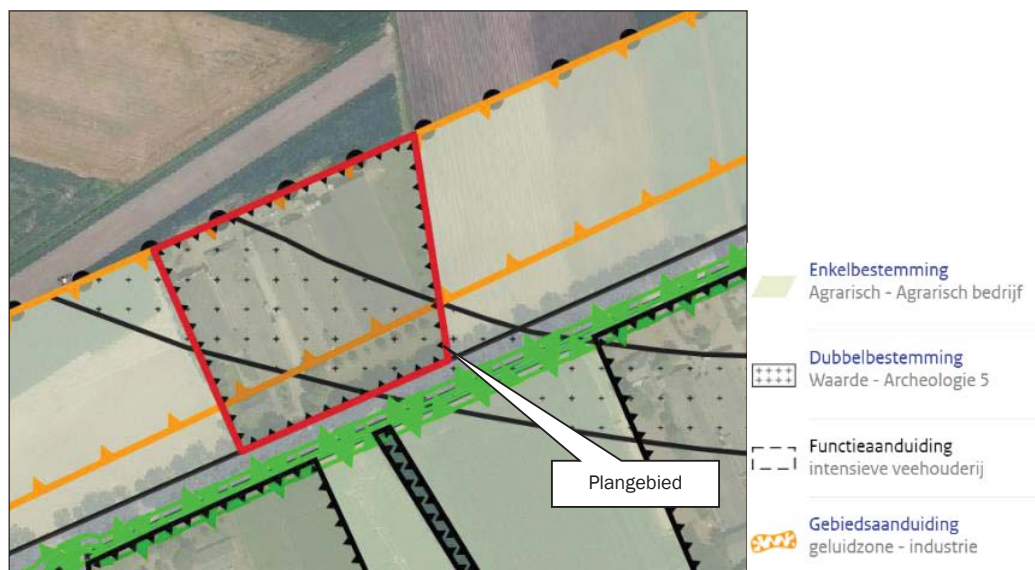
Op 5 februari 2015 is de oplegger 'aanvullend gemeentelijk VAB-beleid op de Verordening ruimte 2014' vastgesteld. Het vastgestelde VAB-beleid geeft aanvullende regels op de regels voor de vestiging van niet-agrarische functies uit Verordening ruimte (artikel 6.10 en 7.10) met betrekking tot de toegestane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

In onderhavig plan is sprake van hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing. Bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing is op basis van het VAB-beleid de maximale omvang van het bouwblok en de bedrijfsbebouwing toegestaan zoals opgenomen in het provinciaal beleid. Dit betekent dat de omvang van het bouwvlak in de beoogde situatie maximaal 5.000 m² mag bedragen, dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en dat een bedrijf in maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. De beoogde situatie ziet op een bouwvlak van 4.970 m². Overtollige bebouwing (varkensstallen) wordt gesloopt.

Er wordt voldaan aan het VAB-beleid.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. Hierin heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is een deel van het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Het agrarisch bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1,42 hectare (zie volgende figuur).



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

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

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

Onderstaand wordt aan de verschillende voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

4.8.5 Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf' als er sprake is van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een concreet (bouw)plan;
De initiatiefnemer is voornemens de bestaande varkensstallen te slopen en een nieuw bedrijfsgebouw van 600 m² te realiseren en in gebruik te nemen voor niet-agrarische activiteiten. Daarnaast wordt een bijgebouw bij de bedrijfswoning opgericht met een oppervlakte van 300 m².
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
De locatie is gelegen buiten het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);
- c. de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte;
In paragraaf 3.2 wordt onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan het beleid zoals opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- d. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
Omliggende functies worden door de ontwikkeling niet belemmerd (zie onderbouwing in hoofdstuk 5).
- e. milieurechten dienen te worden ingetrokken;
De vigerende omgevingsvergunning milieu wordt ingetrokken.

- f. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
De initiatiefnemer is voornemens de bebouwing te gebruiken ten behoeve van statische opslagactiviteiten en verhuur van ruimten aan particulieren (ten behoeve van onder andere opslag).
- g. er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
De bedrijfsactiviteiten die beoogd zijn beperken zich tot activiteiten tot ten hoogste milieucategorie 2: statische opslag: maximale milieucategorie 2 (Opslaggebouwen en verhuur opslagruimte); Daarnaast kunnen door middel van een afwijkingsbevoegdheid in de regels bedrijfsruimten voor derden worden toegestaan, voor de volgende bedrijfsactiviteiten:
- *Statische opslag: milieucategorie 2;*
 - *Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²: milieucategorie 2;*
 - *Kantoor (zonder baliefunctie): milieucategorie 1;*
 - *Overige bedrijfsactiviteiten met maximale milieucategorie 2.*
- h. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;
De initiatiefnemer exploiteert in de beoogde situatie één bedrijf, dat enerzijds statische opslag (o.a. caravanstalling) als activiteit heeft en anderzijds bedrijfsruimten verhuurt aan derden (voornamelijk particulieren) met kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het kan hier gaan om verhuur ten behoeve van statische opslag gerelateerd aan bedrijfsactiviteiten van derden. Het bedrijf biedt met andere woorden dienstverlening aan aan voornamelijk particulieren. De vestiging van deze niet-agrarische functie leidt dan ook niet impliciet tot nieuwvestiging van meerdere bedrijven.
- i. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;
Er ontstaat geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.
- j. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;
De ontwikkeling ziet niet op de vestiging van een detailhandelsvoorziening.
- k. indien er sprake is van nieuwe bebouwing, heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in de tabel in de tweede kolom in de regels is weergegeven;
De omvang van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' bedraagt 4.970 m² (conform de maximale oppervlakte in de tabel).
- l. Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in de tabel in de derde kolom in de regels is weergegeven;
Er wordt een nieuw bedrijfsgebouw opgericht van 600 m² (conform de maximale oppervlakte in de tabel).
- m. bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m²;
Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 4.970 m².
- n. er dient sloop van overvloedige gebouwen plaats te vinden. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;
De gehele oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (circa 6.000 m²). De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing in de beoogde situatie bedraagt 600 m². Dit wordt vastgelegd op de verbeelding.

- o. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
Er is geen sprake van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- p. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
De ontwikkeling is getoetst aan de handreiking. Dit betreft een categorie 2-ontwikkeling waarbij zowel een landschappelijke inpassing (van 20% van de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak) wordt geëist als een aanvullende kwaliteitsverbetering. Op basis van de waardevermeerdering van de locatie als gevolg van de bestemmingswijziging dient een bedrag te worden geïnvesteerd. Deze investering wordt ingevuld door de aanleg van nieuwe beplanting en onderhoud van de bestaande en nieuwe beplanting.
- q. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
Parkeren vindt binnen het bestemmingsvlak plaats.
- r. buitenopslag is niet toegestaan;
Er vindt geen buitenopslag plaats in de beoogde situatie.
- s. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
Er is in de beoogde situatie sprake van een afname van bebouwing.
- t. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen in de omgeving van de bedrijfslocatie (zie hoofdstuk 5).
- u. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarden in de omgeving van de bedrijfslocatie (zie hoofdstuk 4).
- v. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
De gronden die geen onderdeel uitmaken van de bedrijfsbestemming krijgen de bestemming 'Agrarisch'.
- w. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.
Er is geen sprake van gronden met deze aanduiding in de directe omgeving van het plangebied.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Groter bijgebouw bij bedrijfswoning

Middels een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om medewerking te verlenen aan de gewenste 300 m² bijgebouw bij de bedrijfswoning.

In artikel 32.16 is geregeld dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte van 150 m² die geldt voor bijbehorende bouwwerken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) alle bestaande overtollige bijbehorende bouwwerken en/of voormalige bedrijfsgebouwen worden in één keer gesloopt, met uitzondering van beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b) de beeldkwaliteit wordt door sloop vergroot;
- c) 40% van de te slopen oppervlakte mag teruggebouwd worden. De eerste 150 m² (reeds gebouwd of niet) waar men zonder afwijking recht op heeft wordt niet meegenomen in de te slopen oppervlakte;
- d) de oppervlakte dat teruggebouwd mag worden mag maximaal 150 m² bedragen;
- e) de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.
- f) In de ontheffing staat specifiek genoemd dat enkel bij sloop sprake kan zijn van het uitbreiden van de oppervlakte. In denk dat het goed is om in dit geval dan ook in de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigingen van het bouwvlak al te verwijzen naar de ontheffing. Deze onderbouwing kan dan bij de latere ontheffing weer gebruikt worden. Zo is er een koppeling.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

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

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 10,6 kilometer.

Stikstofdepositie

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

- Berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de realisatie van de bedrijfsruimtes en bijgebouw. Daarnaast wordt ook de stikstofdepositie meegenomen als gevolg van de sloop van de stallen;
- Berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase (als gevolg van de verkeersbewegingen die gerelateerd zijn aan de verschillende activiteiten en de bedrijfswoning).

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

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

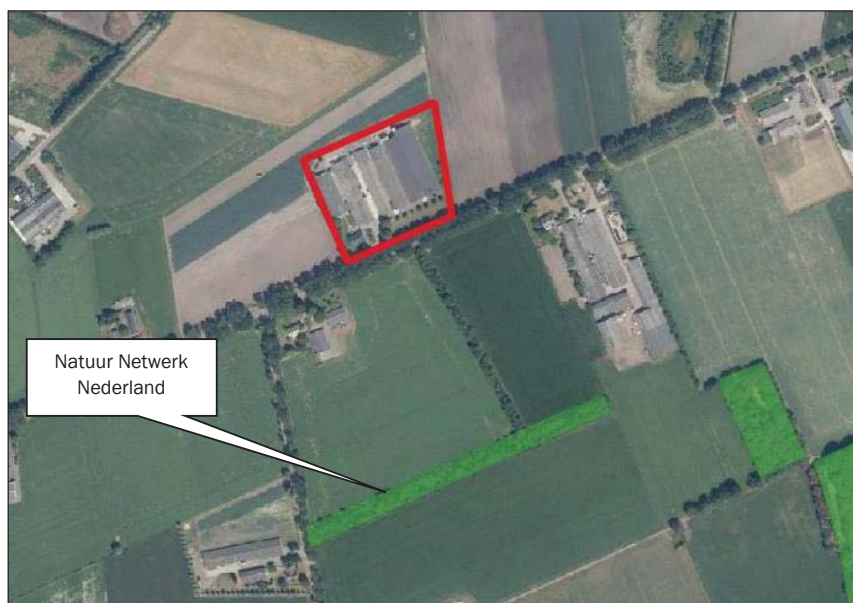
Overige verstorende effecten

Gelet op de ruime afstand tot de natuurgebieden zijn er geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van overige verstorende factoren (zoals verstoring door licht, geluid, versnippering).

Natuur Netwerk Nederland

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

Het meest nabijgelegen natuurgebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland is gelegen op een afstand van circa 225 meter ten zuiden van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 8: Natuur Netwerk Nederland

Gelet op de ruime afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling leidt deze niet tot aantasting c.q. doorkruising van deze gebieden. Door de sanering van de varkenshouderij nemen emissie zoals ammoniak en stikstof af ten opzichte van omliggende natuurgebieden.

4.1.2 Soortenbescherming

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

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

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

Flora- en faunaonderzoek

Om de aan- of afwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied aan te tonen, is een flora- en faunainspectie uitgevoerd op locatie¹.

¹ Ecologische quickscan Rooije-Hoefsedijk 38 Gemert, Brabant Eco Ecologische Dienstverlening, 18 juli 2020

Op basis van de uitgevoerde quick scan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Voor de overige soortgroepen, waaronder vleermuizen uilen, huismus en gierzwaluw zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De soorten worden niet verstoord. De biotopen blijven behouden.

Resultaten

De onderzoeksresultaten geven aan dat de locatie Rooije-Hoefsedijk 38 een zekere landschappelijke waarde heeft die met duurzame zorg gewaarborgd kan worden. Het erf functioneert aantoonbaar als leefgebied voor diverse soorten dieren, waarvoor verbeteringen zullen ontstaan. De intensieve varkenshouderij maakt volgens beoogd plan plaats voor een bedrijfsbestemming.

De aangetroffen en potentieel voorkomende soorten zijn merendeels algemene cultuur volgende soorten, juridisch vallend onder het lichte beschermingsregime van de Wet natuurbescherming.

Met de herontwikkeling worden meer groenstructuren aangeplant waardoor foerageermogelijkheden voor onder andere huismussen worden verbeterd. Mogelijke vliegroutes voor vleermuizen zijn aanwezig in de laanbomenstructuur aan de Rooije-Hoefsedijk. Deze blijven ongewijzigd aanwezig. Alle bomen in het plangebied blijven behouden.

Advies en aanbevelingen

- Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna zo goed als zeker worden uitgesloten. Mede hierdoor en aan de hand van de geplande functieverandering van het plangebied; het slopen van de varkensstallen, waardoor de intensieve varkenshouderij volledig verdwijnt, wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.
- De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het erf geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfsplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.
In het kader van de vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het om de periode 15 maart tot 15 juli.
- Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Deze maatregelen dienen ervoor om negatieve gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen of te verzachten.
- Bij de landschappelijke inpassing met groenstructuren worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en struifmeel afhankelijk zijn, op elkaar afgestemd.
- Om de biodiversiteit van het begin van de kringloop te verhogen is het aanleggen van een bloemenweide en het plaatsen van een insectenhotel aan te bevelen.
Er kunnen bomen en struiken geplant gaan worden, zoals zwarte els, linden, zomereik, zoete kers, sleedoorn en wilgen en veldesdoorn, lijsterbes, vuilboom en wilde appel.
- Om de habitat voor de aanwezige huismussen te verbeteren is het aan te bevelen om de tuin huismusvriendelijker te maken door het plaatsen van enkele tussentijdse of permanente voorzieningen in de tuin en aan het huis. Vogelbescherming Nederland heeft een checklist ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken.
- De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door

buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.

- Bij onvoorziene omstandigheden dient daarnaast direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn niet denkbaar. Een nadere toetsing is dus niet aan de orde.

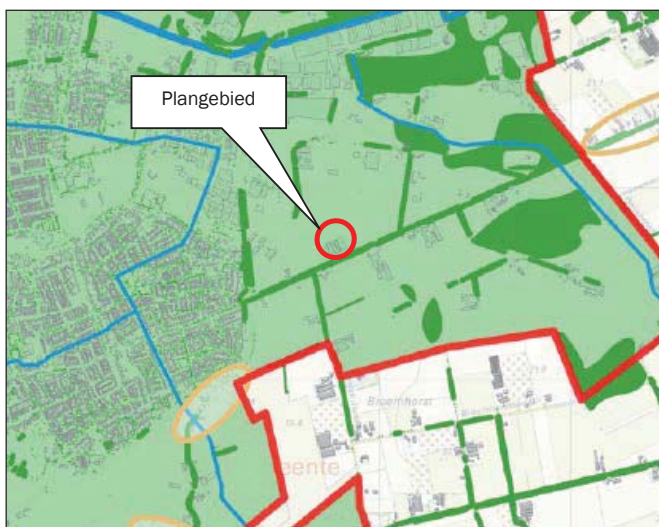
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2 Landschappelijke waarden

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016 en is leidend voor onderhavige ontwikkeling. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Dit plan is vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het plangebied is gelegen in de zone 'kampenlandschap met oude akkers' (zie volgende figuur).



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

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden vanuit het landschap in acht worden genomen:

Uitstraling van het landschap:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning):

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland en poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel door middel van splitsing in wooneenheden;
- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.

Maat en schaal van de erfbeplanting

Voor kleinschalige bebouwing (kleiner dan 50 x 20 meter) geldt dat een bomengroep, boomgaard of (transparante) bomenrij voldoende kan zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook van 5-10 meter breed langs de erfgrens is dan voldoende.

Aard en omvang erfbeplanting

Ten aanzien van de erfbeplanting zijn de volgende voorwaarden relevant:

- Gebruik van gebiedseigen beplanting;
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen, bomenrijen en/of fruit-/eikengaarden;
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrens;
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer aaneengesloten landschapselement gebruiken, zoals houtwallen/-singels en/of boscomplexes;
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrens;
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengard, fruitgaard of moestuin.

Vormgeving bebouwing

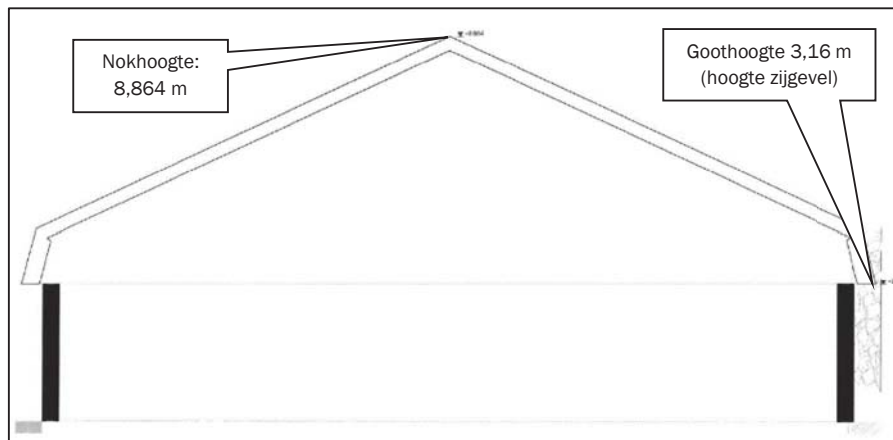
Ten aanzien van nieuw op te richten bedrijfsbebouwing gelden de volgende uitgangspunten:

- Het gebouw heeft een eenvoudige, rechthoekige opzet;
- Het dakvlak is beeldbepalend;
- Wenselijk is een dak-gevelverhouding van respectievelijk 2:1. Bedrijfsgebouwen die een goede balans vinden in de samenhang met het landschap en daardoor een aangename uitstraling hebben, bestaan uit een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte. Een dak-gevelverhouding van ongeveer 2:1 functioneert als een goede standaard;
- Bij een aanzienlijke afwijking van de gewenste dak-gevelverhouding (2:1) wordt er een grotere inspanning gevraagd ten aanzien van de kwaliteitsverbetering;

- Een extra kwaliteitsverbetering kan geleverd worden door een stevigere landschappelijke inpassing en/of de vormgeving van het gebouw;
- Geleding in het dakvlak is niet wenselijk, tenzij er sprake is van het toevoegen van een extra architectonische kwaliteit (zoals het benadrukken van zicht in de stal);
- Bij een asymmetrische vormgeving van het gebouw dient de hoge goothoogte op het erf georiënteerd te zijn en de lage goothoogte op het landschap.

Vormgeving nieuwe loods

De nieuwe loods heeft een eenvoudige, rechthoekige opzet, waarbij het dakvlak beeldbepalend is. De loods krijgt een dak-gevelverhouding van 2:1 (zie volgende figuur).

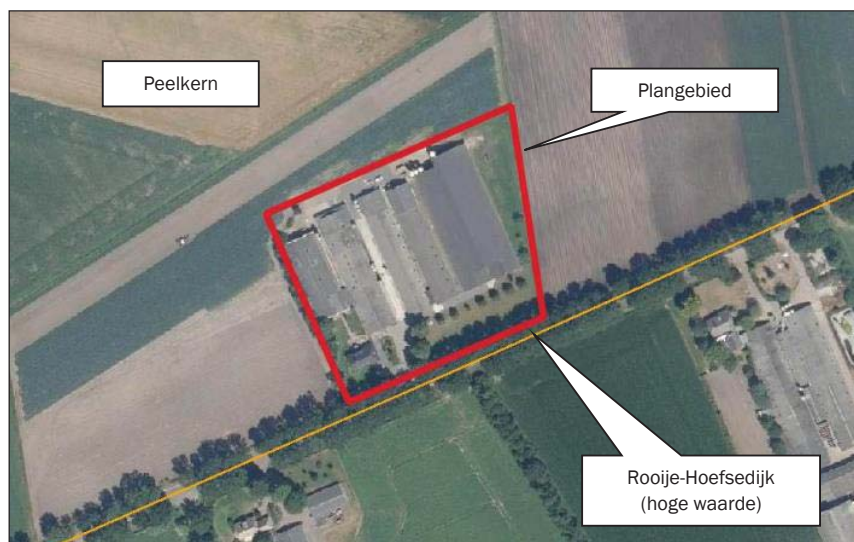


Figuur 10: Impressie dak-gevelverhouding nieuwe loods

Landschappelijk inpassing plangebied

Op basis van de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Gemert-Bakel dient 20% van de beoogde omvang van het bestemmingsvlak aan landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Voor onderhavige ontwikkeling betekent dit dat een oppervlakte van 994 m² dient te zijn ingeplant.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De volgende figuur toont een uitsnede van het plan.

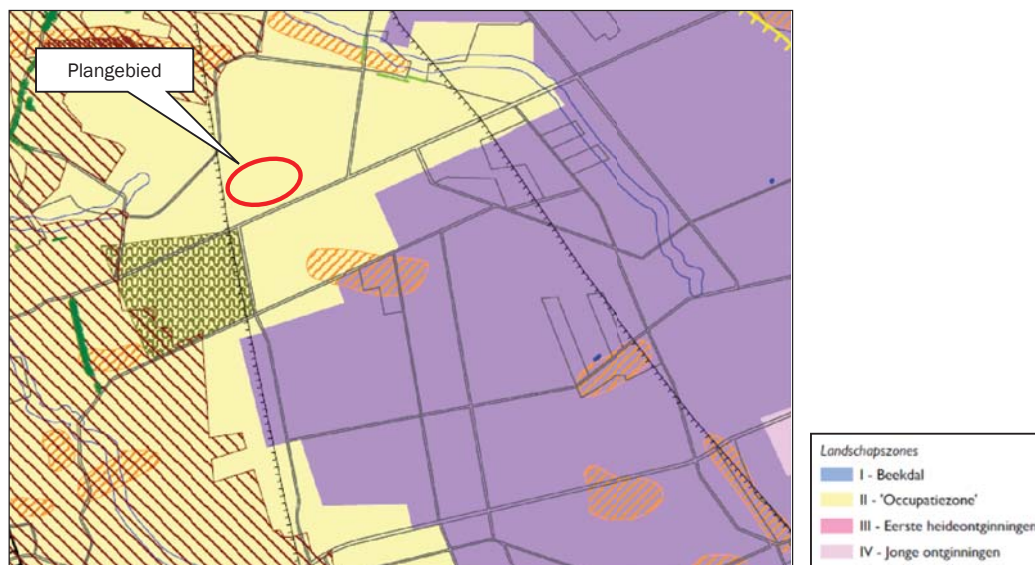


Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herziening 2016 Noord-Brabant

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

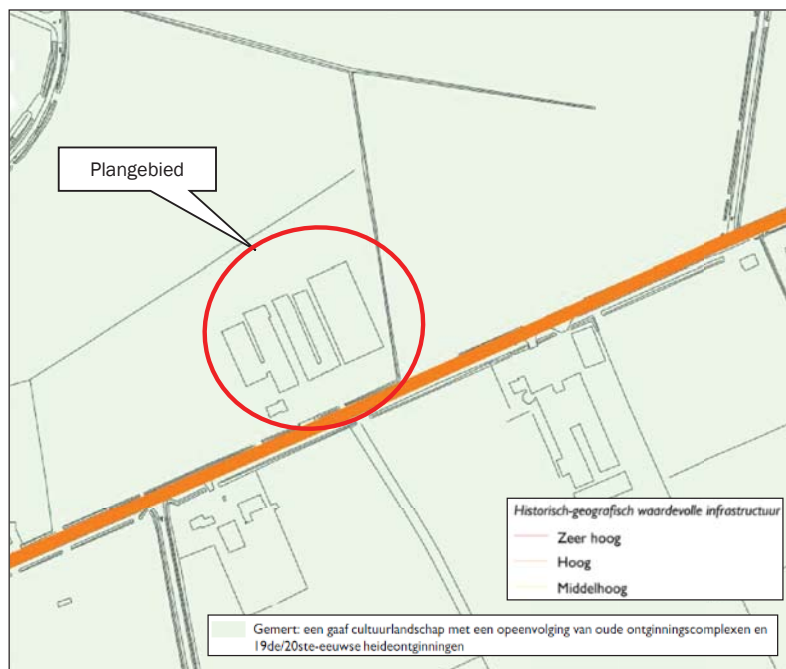
De Rooije-Hoefsedijk is een historisch-geografische lijn van hoge waarde vanwege de ontginningsgeschiedenis van het gebied.

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



Figuur 13: Uitsnede kaart 'historisch landschap' gemeentelijke Erfgoedkaart

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



Figuur 14: Uitsnede kaart 'historische bebouwing' gemeentelijke Erfgoedkaart

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

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling ziet op een wijziging van de bestemming en niet op uitbreiding van bebouwing (afname). De bestaande stallen worden gesloopt, wat ten goede komt aan de kwaliteit van het landschap. Deze ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden van het gebied en de instandhouding daarvan niet aan.

4.3.2 Archeologie

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

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



Figuur 15: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Ter plaatse van de lage verwachtingswaarde geldt geen onderzoeksplicht.

In het bestemmingsplan buitengebied is de middelhoge verwachtingswaarde vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Hier geldt dat voor bodemverstoringen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

Er wordt wel een oppervlakte van meer dan 2.500 m² aan bebouwing gesloopt met een diepte van meer dan 40 cm, maar de nieuwe loods wordt gebouwd op dezelfde locatie als de stallen (dus waar de grond reeds verstoord is). Dit betekent dat er geen nieuwe bodemverstoringen plaatsvinden. Daarbij is de bouwdiepte loods ook kleiner dan de bouwdiepte van de stallen (mestkelders). Derhalve is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Rooije-Hoefsedijk middels een bestaande inrit. Op deze weg bevindt zich voornamelijk bestemmingsverkeer.

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

Per dag is sprake van maximaal 30 verkeersbewegingen (ten behoeve van de bewoners van de bedrijfswoning en de bedrijfsactiviteiten). De Rooije-Hoefsedijk berekend op dit aantal verkeersbewegingen.

4.4.2 Parkeren

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

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

Binnen het bestemmingsvlak bevindt zich voldoende ruimte voor het parkeren van een vijftal voertuigen (zie volgende figuur).



5. Milieuaspecten

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

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r.-procedure doorlopen te worden.

Om te beoordelen of een plan of besluit m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, dient te worden bepaald of het project is opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Het Besluit m.e.r. is per 1 juli 2017 gewijzigd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen dient een toets te worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De ontwikkeling betreft het saneren van een veehouderijlocatie en de bouw van een nieuw bedrijfspand. Het plan is dermate kleinschalig van aard dat geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.2 Bodem

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

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

Bodemtoets

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

Verkenkend bodemonderzoek en asbestonderzoek

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd². Voor de conclusies wordt verwezen naar de rapportage die is toegevoegd als bijlage.

Het onderzoek geeft aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Dit betreft een onderzoek ter plaatse van de gronden ten noorden van het beoogde bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

² Verkenkend bodemonderzoek en asbestonderzoek Rooije-Hoefsedijk 38 Gemert, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 20 september 2021

Juli 2022 is het aanvullend onderzoek uitgevoerd, de rapportage hiervan is toegevoegd aan onderhavige rapportage³. Uit het geheel aan resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek en onderhavig onderzoek blijkt dat ter plaatse sporadisch asbesthoudend materiaal wordt aangetroffen. In de fijne fractie wordt geen verhoogd gehalte asbest aangetoond. Uit het nader onderzoek blijkt dat de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. niet wordt overschreden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest.

5.3 Water

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

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

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

5.4 Geurhinder en veehouderij

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

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

5.4.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- Rooije-Hoefsedijk 41 (varkenshouderij): afstand circa 90 meter;
- Rooije-Hoefsedijk 49 (jongveehouderij): afstand circa 390 meter.

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

³ Nader bodemonderzoek, Rooije Hoefsedijk 38 Gemert, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 14 juli 2022



Figuur 17: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving

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

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

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

De bedrijfswoning Rooije-Hoefsedijk 38 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning; hiervoor gelden dan ook de vaste afstanden met betrekking tot geur. Aan de vaste afstand van 50 meter wordt voldaan.

5.4.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

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

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

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

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

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

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

Tabel 2: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Toetswaarde (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting beoogde situatie [ouE/m ³]	Woon- en leefklimaat
Hoekpunt 1	20	8,2	Goed
Hoekpunt 2	20	11,3	Goed
Hoekpunt 3	20	9,3	Goed
Hoekpunt 4	20	14,5	Voldoende

Er is sprake van een voldoende tot goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Geluid

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

5.5.1 Wegverkeerslawaai

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

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

5.5.2 Industrielawaai

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

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

Voor het aspect geluid wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie getoetst (zie volgende paragraaf). Een akoestisch onderzoek naar Industrielawaai is niet noodzakelijk.

Op het noordelijk gedeelte van het perceel is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' van toepassing. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting door Industrielawaai afkomstig van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Wolfsveld.

Er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd.

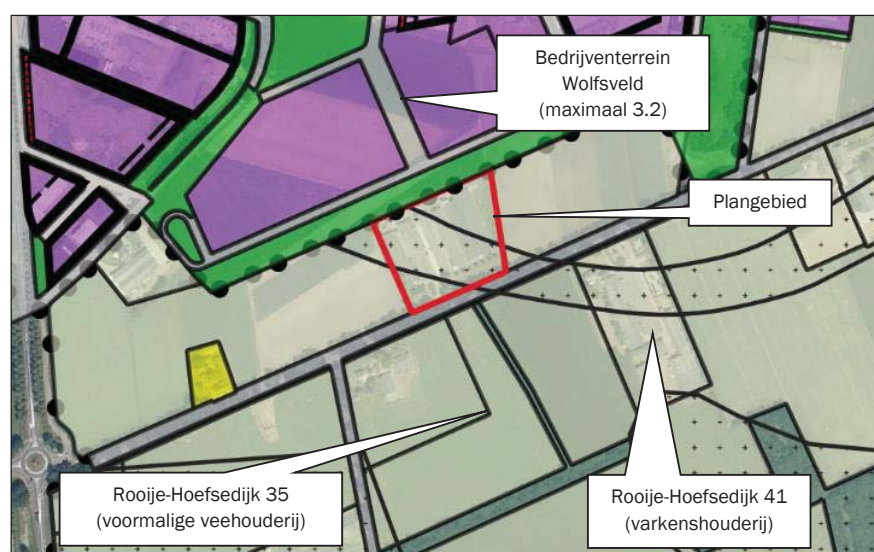
Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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



Figuur 18: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

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

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

Tabel 3: Richtafstanden op basis van Bedrijven en Milieuzonering (VND)					
Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
Bedrijventerrein Wolfsveld (verschillende bedrijfscategorieën)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Maximaal milieucategorie 3.2	Minimaal 100 meter				125
Rooije-Hoefsedijk 41 (varkenshouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	100

De locatie Rooije-Hoefsedijk 35 heeft een agrarisch bestemmingsvlak. Echter, dit betreft een voormalige veehouderij waarvan de omgevingsvergunning voor het houden van vee is ingetrokken. Hier vinden geen activiteiten meer plaats. Derhalve wordt deze niet meegenomen in de beoordeling.

De tabel laat zien dat voor alle bedrijven aan de richtafstanden wordt voldaan. Uitzondering vormt de richtafstand die geldt voor het aspect geur voor de varkenshouderij op de locatie Rooije-Hoefsedijk 41. Echter, in 5.4 is onderbouwd dat het aspect geur geen belemmering vormt.

Omgekeerd dient ook voor de locatie zelf te worden getoetst aan de richtafstanden die horen bij het nieuwe bedrijf. Binnen het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' worden bedrijfsactiviteiten met maximaal milieucategorie 2 mogelijk gemaakt. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. Het meest nabijgelegen hindergevoelige object is de woning op het adres Rooije-Hoefsedijk 35 op een afstand van circa 80 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning.

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

5.7 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

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

Niet in betekende mate bijdragen

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

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

Toetsing initiatief

De achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van de locatie bedraagt $18,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ⁴. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof norm en kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2020) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 30. De volgende figuur toont het resultaat.

⁴ RIVM, Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 19: NIBM-tool

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

5.8 Externe veiligheid

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

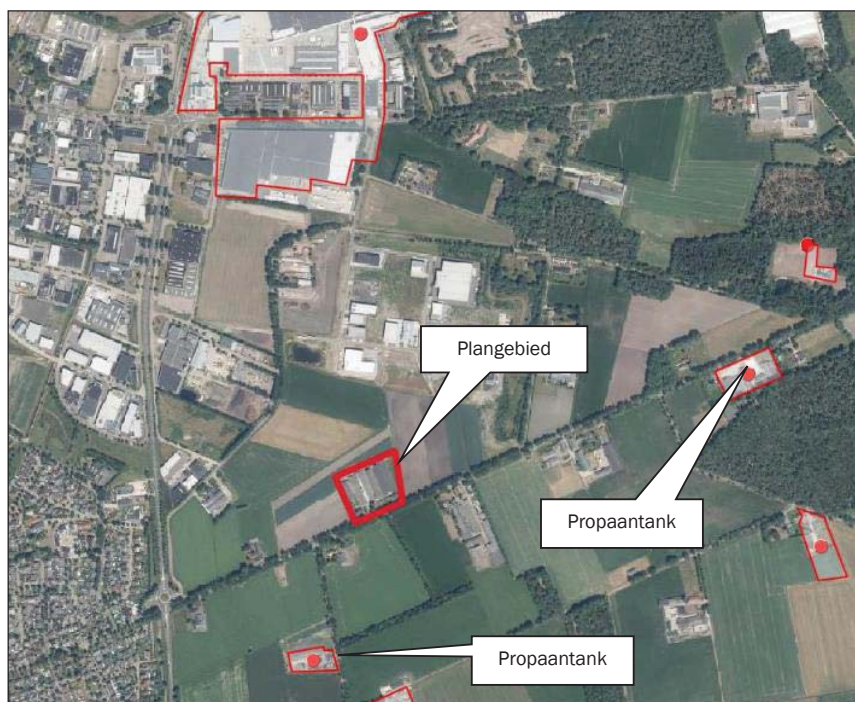
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

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

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

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

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



Figuur 20: Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

In de omgeving zijn diverse propaantanks gelegen. Het plangebied is echter gelegen buiten de invloedsszone van deze risicobronnen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

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

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering en het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin wordt beschreven wat gedaan moet worden om die doelen te halen. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. In de nieuwe Omgevingswet staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen. De eisen aan een dergelijk programma zijn vergelijkbaar met de huidige eisen aan een waterbeheerplan. Het grootste verschil is dat de hoofdlijnen van het watersysteembeleid een plek krijgen in het Omgevingswet-instrument 'omgevingsvisie' van rijk, provincie en gemeenten. Hier wordt op ingegaan, om de maatregelen in dit waterbeheerplan in de goede context te kunnen plaatsen. De samenhang tussen de omgevingsvisies en dit plan vraagt om goede afstemming.

In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Keur Brabantse waterschappen

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

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

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

Gemeentelijk Watertakenplan

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

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

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

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

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

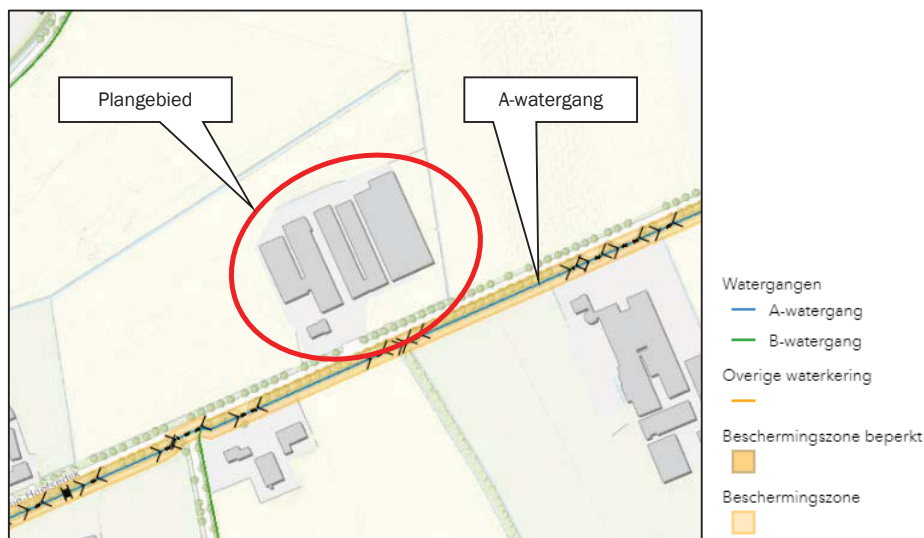
Omgang met hemelwater bij nieuwbouw

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

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

6.3 Oppervlaktewater

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



Figuur 21: Ligging leggerwatergangen (https://maps.aenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/)

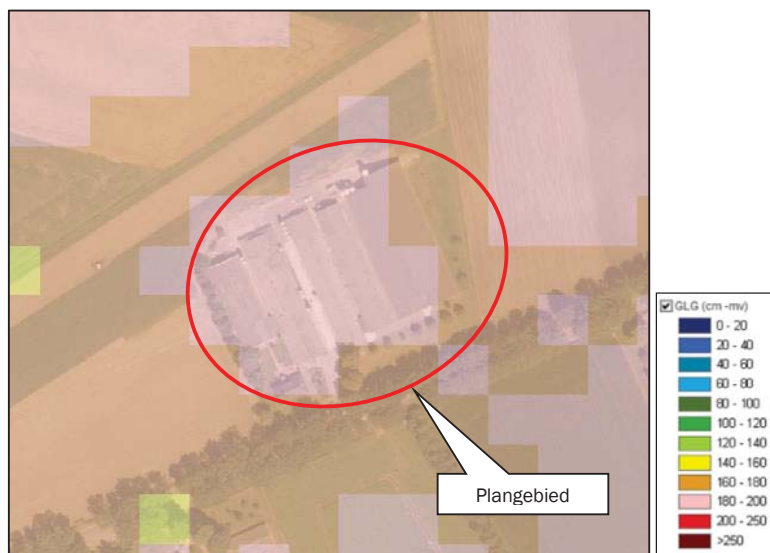
Aan de zuidzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Rooije-Hoefsedijk, is een A-watergang in beheer bij het waterschap gelegen. De ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergang en het onderhoud hiervan.

6.4 Grondwater

De Bodematlas van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste waterstand zich op 60-80 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 160-200 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 22: GHG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 23: GLG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is.

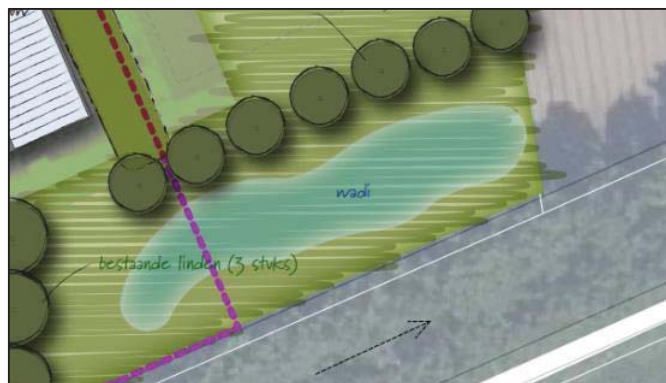
Verhard oppervlak

In de beoogde situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak; er is juist sprake van een afname door de sloop van de varkensstallen. Op basis van de Keur is geen compenserende maatregel noodzakelijk.

Dit is wel het geval voor wat betreft het gemeentelijk beleid; conform het GWTP is er in geval van nieuwbouw sprake van de noodzaak voor waterberging.

In de beoogde situatie wordt nieuwe bebouwing opgericht: 600 m² bedrijfsbebouwing en 300 m² bijgebouw bij de woning. Op basis van deze oppervlakte dient $900 \times 0,06 = 54 \text{ m}^3$ aan hemelwater te worden geborgen.

Er wordt een hemelwaterberging in de vorm van een wadi aangelegd (zie volgende figuur). Deze waterbergingsvoorziening heeft een voldoende omvang om het volume van 54 m³ aan hemelwater te kunnen bergen.



Figuur 24: Situering hemelwaterberging

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

6.5 Afvoer huishoudelijk afvalwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater wijzigt niets aan de huidige situatie; de locatie is aangesloten op het gemeentelijk riool.

6.6 Conclusie

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

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

- 2) **Ontwerp:** het wijzigingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Zienswijze provincie

Op 24 juni 2022 heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend op het ontwerp-wijzigingsplan. De zienswijze van de provincie ziet op de volgende punten:

- 1) De kwaliteitsverbetering voor onderhavige ontwikkeling bestaat uit een landschappelijke inpassing en sloop van bebouwing. De sloop van bebouwing is in het ontwerp niet geborgd. Een voorwaardelijke gebruiksbepaling dient hiervoor te worden opgenomen in de planregels. Hierbij zal ook verwezen moeten worden naar een bijlage bij de planregels waarin de te slopen bebouwing is opgenomen. Omdat de sloop van bebouwing dus niet planologisch juridisch is geborgd is het plan strijdig met artikel 3.9 van de IOV.

Om aan de opmerkingen van de provincie te voldoen wordt het volgende lid aan het bestemmingsplan toegevoegd:

- *De sloop van de bebouwing in bijlage 5 (bijlage wordt toegevoegd) gerealiseerd wordt uiterlijk 2 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan 'Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert'.*
- 2) De planologisch juridische borging voor de landschappelijke inpassing is overigens opgenomen onder de 'Algemene bouwregels'. Wij geven u in overweging om deze borging op de nemen onder de 'Algemene gebruiksregels' of in de planregels behorende bij de bestemming 'Bedrijf'.

Om aan de opmerking van de provincie tegemoet te komen is het volgende artikel aan het bestemmingsplan toegevoegd:

- *Het gebruik van de gronden en bebouwing overeenkomstig de bestemming pas is toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 4 van deze planregels is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.*

- e. **Vaststelling:** het college van burgemeester en wethouders stelt vervolgens het wijzigingsplan vast. Vervolgens wordt het plan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarin planschadeafwikkeling wordt geregeld.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

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

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

8.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

- Bedrijf (enkelbestemming);
- Agrarisch (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming);
- Geluidzone – industrie (gebiedsaanduiding);
- Specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van bedrijf – statische opslag en verhuur aan derden (functieaanduiding);
- Maximum bebouwd oppervlak: 600 m² (maatvoering).

8.3 Toelichting op de regels

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