Toelichting

Bestemmingsplan
“Buitengebied, herziening De Biezen 3”

ontwerp – november 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3

1.1 Aanleiding 3

2. PLANBESCHRIJVING 4

2.1 Locatie 4

2.2 Bestaande situatie 6

2.3 Gewenste situatie 13

3. TOETSING AAN BELEID 19

3.1 Rijksbeleid 19

3.2 Provinciaal beleid 20

3.3 Gemeentelijk beleid 24

3.4 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering 29

4. UITVOERINGSASPECTEN 35

4.1 M.e.r.-beoordeling 35

4.2 Bodem 35

4.3 Geluid 36

4.4 Luchtkwaliteit 37

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie 38

4.6 Water 41

4.7 Natuurwaarden 43

4.8 Verkeer en Parkeren 44

4.9 Geur 46

4.10 Externe Veiligheid 47

4.11 Bedrijven en Milieuzonering 48

5. JURIDISCHE ASPECTEN 48

5.1 Toelichting op de verbeelding 48

5.2 Toelichting op de regels 49

6. UITVOERBAARHEID 49

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49

6.2 Economische uitvoerbaarheid 50

Bijlagen bij de toelichting 50

November 2021

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie De Biezen 3 in Aarle-Rixtel is al jaren een paardenhouderij gevestigd. Omdat op enig moment is geconstateerd dat niet alle bestaande en beoogde activiteiten en bouwwerken planologisch adequaat zijn geregeld, is het gemeentebestuur verzocht een herzieningsprocedure van het ter plaatse geldende bestemmingsplan op te starten. Daarmee wordt de locatie weer duurzaam planologisch verankerd.

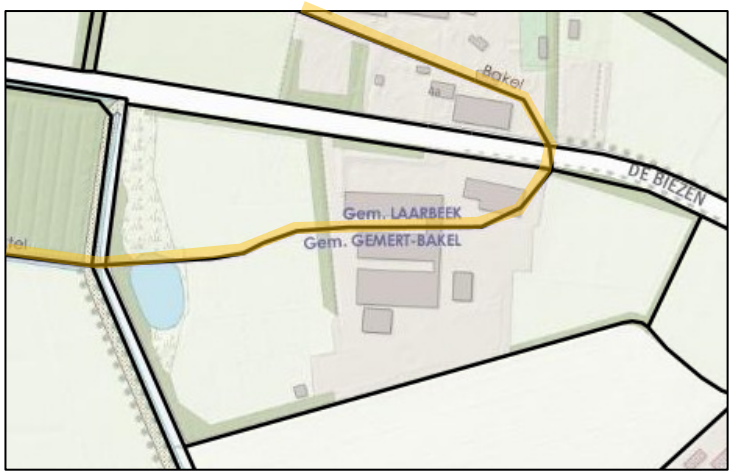
Het concrete initiatief behelst de volgende elementen:

- Correcte bestemming van de hoofdactiviteit, te weten een productiegerichte paardenhouderij met een handels- en africhtingsstal en kleine pensionstalling;
- Toevoeging van logiesmogelijkheden als nevenactiviteit;
- Verandering van het bouwvlak teneinde alle bouwwerken (met name de stapmolen en schuilgelegenheden) binnen het bouwvlak te plaatsen.

Planologische bijzonderheden

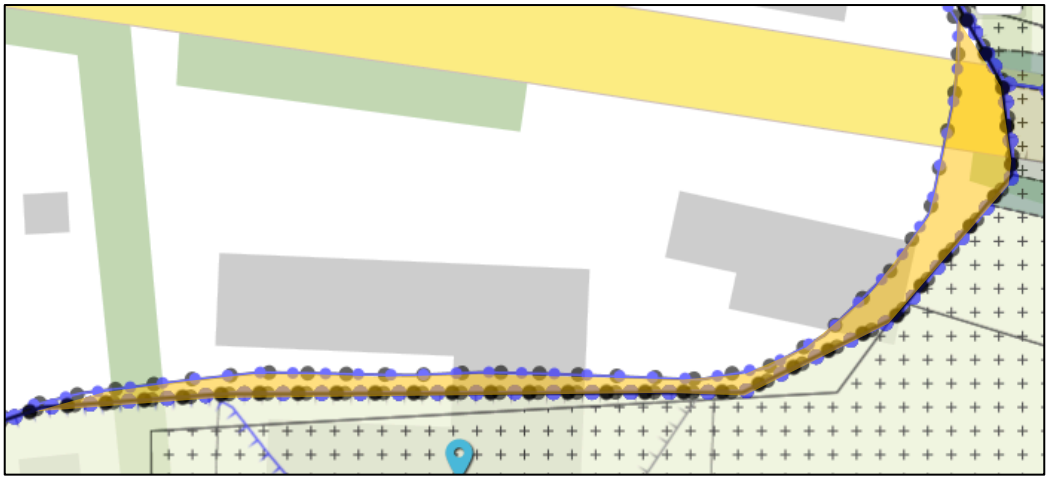
Op deze locatie is sprake van een aantal planologisch relevante bijzonderheden:

1. *De planlocatie bevindt zich in twee gemeenten*.
   De locatie De Biezen 3 is voor een deel gelegen in de gemeente Laarbeek en voor een deel in de gemeente Gemert-Bakel. De gemeentegrens doorsnijdt niet alleen het perceel, maar ook de gebouwen. Afgesproken is dat één bestemmingsplan wordt opgesteld voor de locatie, dat in beide gemeenten aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast voor zover dit betrekking heeft op het grondgebied van Laarbeek of Gemert-Bakel.



Afbeelding 1. De gemeentegrens (oranje lijn) loopt over het perceel (bron: pdok.nl)

2. *Er is een strookje ‘Planologisch niemandsland’ ontstaan.*
   De plangrenzen van de geldende bestemmingsplannen voor het perceel sluiten niet op elkaar aan, daardoor ontstaat een strookje ‘planologisch niemandsland’: er geldt dus geen aansluitend planologisch regime voor de planlocatie. De gemeente Laarbeek heeft bevestigd dat het hier een fout betreft, ontstaan bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Het repareren van deze omissie is een van de doelstellingen van onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 2. ‘Planologisch niemandsland’ oranje ingekleurd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3. *De hoofdactiviteit is al toegestaan op Laarbeeks grondgebied.*
   Op enig moment is geconstateerd dat de hoofdactiviteit, te weten de paardenhouderij, strijdig is met het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied 2017 Gemert-Bakel”, hoewel de paardenhouderij al vele jaren op deze plek functioneert. Voor het gedeelte in Laarbeek geldt dat het hoofdgebruik nu rechtens is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Meer hierover in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen aan De Biezen, en is kadastraal bekend als:

- Gemeente Aarle-Rixtel, sectie G, nummer 170;
- Gemeente Bakel en Milheeze, sectie K, nummer 486;

De totale locatie is 37.420 m^2 en ligt dus deels in de gemeente Laarbeek en deels in de gemeente Gemert-Bakel. Afbeelding 3 toont de ligging van het plangebied.

Afbeelding 3. De planlocatie

Op het perceel zijn diverse gebouwen en stallen aanwezig, die alle horen tot de paardenhouderij (zie voor een specificatie paragraaf 2.2). Aan de wegzijde is de bedrijfswoning gelegen. Het bedrijf heeft drie inritten op De Biezen en is aan alle zijden omzoomd door een houtsingel, die is aangeplant door de huidige eigenaren toen zij de locatie betrokken. Aan de westzijde van de locatie is een natuurlijke poel aangelegd door de eigenaren.

Afbeelding 4. Luchtfoto

2.2 Bestaande situatie

Feitelijke bebouwing

De locatie zoals die nu is, bestaat sinds 1999. Het betreft een voormalige intensieve veehouderij (kippen) die is omgezet naar een paardenhouderij. Afbeelding 5 biedt een overzicht van de gebouwen en bouwwerken op het terrein en hun bestaande (danwel gewenste) gebruik. In afbeelding 6 een aantal foto’s van de locatie.

	Functie/activiteit
1	Schuur opslag
2	Schuur + 25 stallen
3	Binnenbak/zadelkamer + 6 st.
4	Logies / Bed & Breakfast
5	Logies / Bed & Breakfast
6	Opslag / werkplaats
7	8 paardenstallen
8	Stapmolen
9	Paddock
10	Buitenbak (geen bouwwerk)
11	Voersilo
12	Mestvaalt
13	Ondergrondse afvalcontainer
14	Lozingsput
15	Riool
16	Propaantank
17	Inloopstal/schuilgelegenheid
18	Inloopstal/schuilgelegenheid
19	Inloopstal/schuilgelegenheid
20	Woonhuis

Afbeelding 5. Situatietekening De Biezen 3

Entree met links de bedrijfswoning

Zicht op de paardenstallen vanuit bedrijfswoning

Beoogde Bed & Breakfast (nr. 5)

Pensionstalling (nr. 2)

Buitenbak (nr. 10) en schuilgelegenheid (nr. 17)

Stapmolen (nr. 8)

Afbeelding 6. Foto’s van de locatie (de nummers corresponderen met die op de situatietekening)

Feitelijk gebruik

De locatie is in zijn geheel in gebruik als paardenhouderij, dat is de hoofdactiviteit. Er bestaan echter diverse typen paardenhouderijen, zodat het opportuun is om een specificatie aan te geven van de activiteiten die op De Biezen 3 worden uitgeoefend:

- Handelsstal
  De omzet wordt in hoofdzaak behaald uit de in- en verkoop van paarden. In tegenstelling tot de handel in vee en andere veesoorten worden paarden vaak langer aangehouden en niet direct doorverkocht of naar de slacht gebracht. Een handelsstal, met name een sportpaardenhandelsstal, doet veelal eerst aan waardevermeerdering voordat een paard weer doorverkocht wordt.
- Africhtingsstal
  Uit het voorgaande volgt dat ook het africhten van paarden (de waardevermeerdering) behoort tot de hoofdactiviteiten van deze paardenhouderij. Hieronder wordt verstaan het zadelmaken, het betuigen, het keuringsklaar maken enzovoort.
- Pensionstal
  Ook worden op De Biezen 3 paarden van derden gehouden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van de paarden. Deze functie is beperkt van omvang en zeker niet de hoofdzaak van het bedrijf.

Het is belangrijk te vermelden dat de paardenhouderij op De Biezen 3 niet gericht is op het publiek en dus geen openbare functie heeft als manege of soortgelijke voorziening. Er is geen horeca aanwezig en er worden geen paardrijlessen gegeven. Dit is ook waar te nemen door de uitstraling van het bedrijf naar buiten toe.

Alle gebouwen staan ten dienste van de hierboven genoemde functie. Twee (delen van) gebouwen hebben danwel krijgen een andere functie, te weten de gebouwen met het nummer 4 en 5 op de situatietekening (afbeelding 5 van deze toelichting). In deze gebouwen wensen de eigenaren recreatieve logiesmogelijkheden te creëren voor in totaal maximaal 6 personen (2 plaatsen + 4 plaatsen). De gebouwen zijn daarvoor al geschikt gemaakt. Deze Bed & Breakfastfunctie is en blijft een nevenactiviteit bij de paardenhouderij.

Een nadere omschrijving van het bedrijf is opgenomen in de bijlagen.

Planologisch

In deze paragraaf wordt gekeken naar het huidig planologisch regime en de strijdigheden die op dit moment aanwezig zijn.

Bestemmingsplan Laarbeek: Buitengebied

Op het grondgebied van de gemeente Laarbeek is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van toepassing. Hieronder de verbeelding behorend bij dat plan.

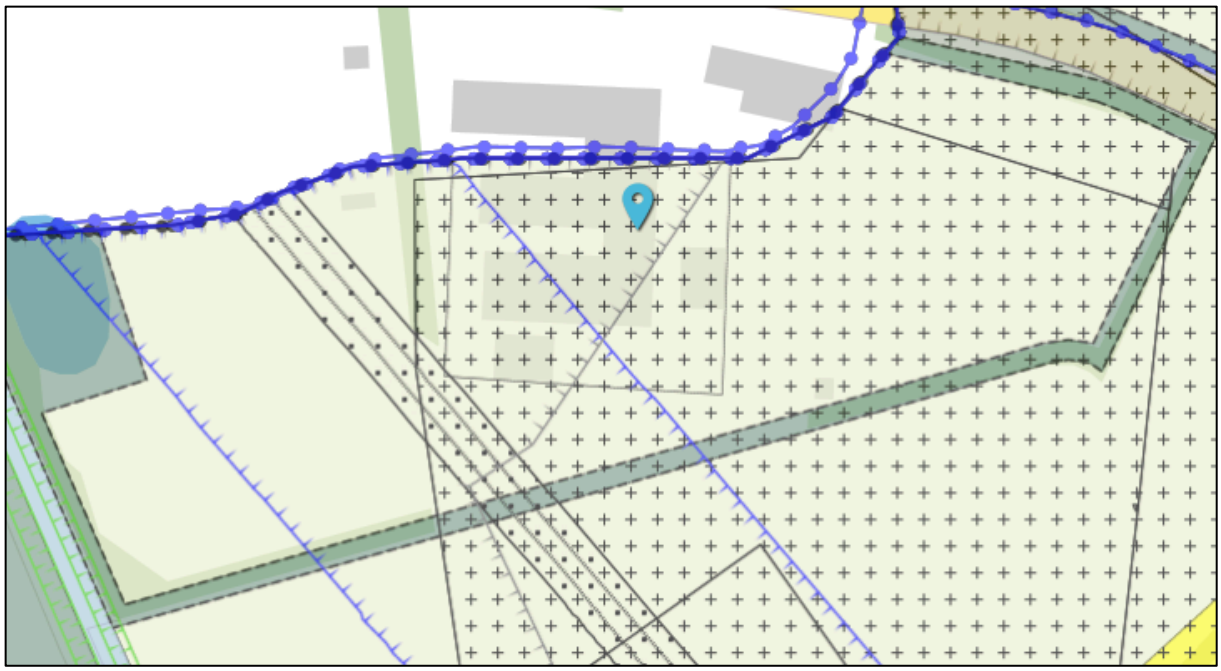
Afbeelding 7. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied’ gemeente Laarbeek (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemmingen:	Agrarisch-agrarisch bedrijf (oostelijk deel)
	Agrarisch-agrarisch met waarden, landschaps- en natuurwaarden 2 (westelijk deel)
Dubbelbestemmingen:	Leiding
	Waarde Archeologie 2
Functieaanduidingen:	Paardenhouderij (oostelijk deel)
	Struweelvogels (westelijk deel)
Gebiedsaanduidingen:	Extensiveringsgebied
	Veiligheidszone olieleiding

De locatie is bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven en in dit geval is tevens een paardenhouderij toegestaan. Er mag niet meer dan één agrarisch bedrijf zijn per bestemmingsvlak en per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel: Buitengebied 2017

Het bestemmingsplan voor het Gemert-Bakelse deel is nog niet helemaal onherroepelijk. Op dit moment loopt de beroepsprocedure bij de Raad van State. Het is wel het planologisch kader waaraan getoetst moet worden.



Afbeelding 8. Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied 2017’ gemeente Gemert-Bakel (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemmingen:	Agrarisch-agrarisch bedrijf (oostelijk deel)
	Agrarisch (westelijk deel)
	Natuur
Dubbelbestemmingen:	Waarde oude akker (oostelijk deel)
	Leiding
Functieaanduidingen:	Specifieke vorm van natuur – landschapselement (poel en erfbeplanting)
Gebiedsaanduidingen:	Beperkingen veehouderij
	Veiligheidszone leiding

De locatie is bedoeld voor een teeltbedrijf of een overig agrarisch bedrijf, niet zijnde een (intensieve) veehouderij of glastuinbouwbedrijf. Een paardenhouderij valt volgens de begripsbepalingen in artikel 1 van het bestemmingsplan onder overige agrarische bedrijven. Ook is één bedrijfswoning toegestaan, voor zover bestaand en vergund. De bedrijfswoning ligt echter niet op Gemert-Bakels grondgebied.

Planologisch ‘niemandsland’

Al eerder is aangegeven dat beide bovengenoemde bestemmingsplannen wat betreft grondgebied niet op elkaar aansluiten. Deze omissie dient in het onderhavige bestemmingsplan hersteld te worden, zodat één helder planologisch regime voor de gehele locatie geldt.

Strijdigheden

Op basis van de situatietekening en de lijst van functies en activiteiten die is aangeleverd is de toets aan de bestemmingsplannen uitgevoerd.

Belangrijk is in dit verband de toets aan de **hoofdbestemming**. Binnen het Laarbeeks regime passen de activiteiten op de locatie binnen de bestemming ‘Agrarisch bedrijf, paardenhouderij’. Laarbeek definieert een paardenhouderij immers als ‘*het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony’s en de handel in paarden en pony’s, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, niet zijnde een manege’*.
Gemert-Bakel hanteert met ingang van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 echter een enger begrip van een paardenhouderij, te weten *‘het bedrijfsmatig fokken en houden van paarden en pony's, hieronder begrepen activiteiten als africhten, trainen, berijden ervan, zijnde een overig agrarisch bedrijf’*. De hoofdactiviteit dient fokken te zijn. Is die activiteit niet aanwezig op de locatie, dan hoort deze de bestemming Agrarisch verwant te krijgen. Aangezien fokken op De Biezen 3 geen hoofdactiviteit is, is Gemert-Bakel van mening dat de activiteiten in strijd zijn met de hoofdbestemming en dat enkel daarom al het bestemmingsplan moet worden herzien.

Vervolgens is de bestemmingsplantoets uitgevoerd wat betreft de **bouwwerken en het gebruik** ervan. Hieruit komt naar voren dat alle bouwwerken voldoen aan het bestemmingsplan, behalve de volgende:

a) De stapmolen is gelegen buiten het bouwvlak, in de bestemming ‘Agrarisch’. Binnen de bestemming Agrarisch mogen alleen bouwwerken worden opgericht in de vorm van een afrastering met een maximale hoogte van 1,5 meter. Een deel van de stapmolen (de cirkel zelf) past hierbinnen. De stellage met de drijfhekken niet.
b) De schuilgelegenheden zijn gelegen buiten het bouwvlak, in de bestemming ‘Agrarisch’. Een schuilgelegenheid is een gebouw en er mogen geen gebouwen opgericht worden binnen de bestemming ‘Agrarisch’.
c) Het gebruik als ‘Bed & Breakfast’ is niet geregeld in het bestemmingsplan of vergunning.

2.3 Gewenste situatie

Feitelijk

De gewenste ontwikkeling is dat de situatie zoals die nu bestaat duurzaam kan worden voortgezet, waarbij de logiesruimten ten behoeve van Bed & Breakfast als recreatieve nevenactiviteit worden gebruikt. Er is geen behoefte aan nieuwbouw of een ander hoofdgebruik.

Planologisch

Om de planologische situatie met de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen en de recreatieve nevenactiviteit mogelijk te maken moet het volgende gebeuren:

1. Een adequate hoofdbestemming voor de bedrijfsactiviteiten;
2. Vergroting en-/of vormverandering van het bouwvlak zodat alle gebouwen inclusief de schuilgelegenheden hierin zijn vervat;
3. Reparatie van het strookje ‘planologisch niemandsland’ dat tussen de twee bestemmingsplannen Buitengebieden in valt;
4. Logiesmogelijkheden als nevenactiviteit (in gebouw nr. 4 en gebouw nr. 5 van de situatietekening) mogelijk maken;

Met de gemeenten Gemert-Bakel en Laarbeek is overeengekomen dat hiervoor de route wordt gekozen van een partiële herziening van het bestemmingsplan, waarin bovenstaande in één keer wordt geregeld. Het bestemmingsplan omvat de gehele planlocatie en wordt aan beide betrokken gemeenten gelijktijdig aangeboden ter vaststelling. Ten aanzien van de bovengenoemde elementen is het volgende op te merken.

Ad 1. De hoofdbestemming

De paardenhouderij past binnen het Gemert-Bakelse deel niet meer binnen de bestemming ‘Agrarisch-Agrarisch Bedrijf’ omdat het bedrijf niet in hoofdzaak paarden fokt. Bezien moet dus worden hoe de paardenhouderij in hoofdzaak wél bestemd moet worden.

In de brochure ‘*Paardenhouderij in het omgevingsrecht. Handreiking voor de Praktijk*’ van de VNG uit 2014 is uitvoerig omschreven welke activiteiten en typen paardenhouderij er kunnen bestaan. Het overgrote deel richt zich mede- al dan niet in overwegende mate – op aanverwante agrarische activiteiten, zoals de trainings- en africhtingstallen, al dan niet als onderdeel van een fok- en opfokstal, de sportstallen, de handelsstallen en de pensionstallen. Vaak komen mengvormen voor.

Uit jurisprudentie bij de Raad van State blijkt dat het stallen, trainen en africhten van paarden niet is aan te merken als uitoefening van een strikt agrarisch bedrijf, omdat daarbij de gerichtheid op het voortbrengen van een agrarisch product ontbreekt. Dit maakt het noodzakelijk om de agrarische bestemming te verruimen danwel een afzonderlijke bestemming ‘paardenhouderij’ in het bestemmingsplan op te nemen. Het verdient wel de voorkeur in de begripsbepalingen van een bestemmingsplan onderscheid aan te brengen in gebruiksgerichte paardenhouderij en productiegerichte paardenhouderij.

<u>Gebruiksgerichte paardenhouderij</u>: een paardenhouderij waar het rijden c.q. mennen met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone/menner.

<u>Productiegerichte paardenhouderij</u>: een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden.

Het onderscheid in productiegericht en gebruiksgericht is slechts bedoeld ter voorkoming dat de instructie een waarneembare activiteit wordt. Bij een productiegerichte paardenhouderij dient de instructie ondergeschikt te zijn aan de overige activiteiten. In tegenstelling tot de gebruiksgerichte paardenhouderij, staat bij een productiegerichte paardenhouderij immers het paard centraal, in plaats van de ruiter en de amazone.

In de bijlage van de VNG-brochure wordt een definitie gegeven van alle typen paardenhouderij. Combinaties komen veelvuldig voor, zoals ook op meerdere plekken in Gemert-Bakel blijkt. De Biezen 3 kan als mengvorm van drie typen worden aangemerkt:

- <u>Handelsstal</u>
  Een bedrijf kan als handelsstal worden beschouwd indien de omzet uitsluitend of in hoofdzaak wordt behaald uit de in- en verkoop van paarden. In tegenstelling tot de handel in vee en andere veesoorten worden paarden vaak langer aangehouden en niet direct doorverkocht of naar de slacht gebracht. Een handelsstal, met name een sportpaardenhandelsstal, doet veelal eerst aan waardevermeerdering voordat een paard weer doorverkocht wordt.
- <u>Africhtingsstal</u>
  Een bedrijf kan als africhtingsstal worden beschouwd indien de omzet uitsluitend of in hoofdzaak wordt behaald uit het africhten van paarden. Hieronder wordt verstaan het zadelmaken, het betuigen, het keuringsklaar maken enzovoort.
- <u>Pensionstal</u>
  Een bedrijf kan als pensionstal worden beschouwd indien de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van de paarden. Deze activiteit is zeker niet de hoofdzaak van het bedrijf, maar stalling kán voorkomen en daarom is het zinvol dit gebruik mee te nemen in de bestemmingsomschrijving.

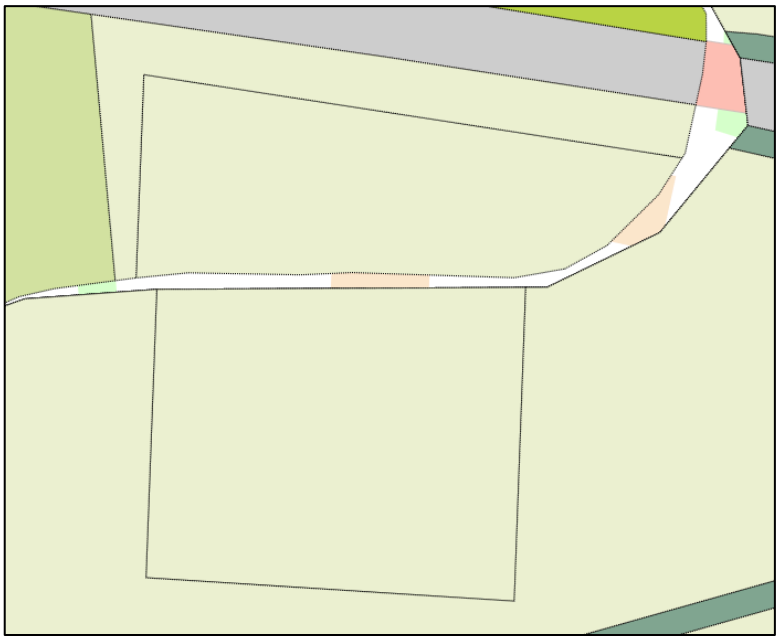
Het betreft in dit geval dus duidelijk een productiegerichte paardenhouderij. Het is zaak om in onderhavig bestemmingsplan met name het begrippenkader helder te omschrijven. De keuze wordt gemaakt om de bestemming specifiek te enten op de planlocatie én zoveel mogelijk aan te sluiten bij de verschillende definities in de bestemmingsplannen van Gemert-Bakel en Laarbeek. In Laarbeek valt de paardenhouderij immers onder agrarisch bedrijf, in Gemert-Bakel onder agrarisch verwant. Daarom wordt ervoor gekozen om een bestemming 'Gemengd – Agrarisch (verwant) bedrijf' op de locatie te leggen met functionele aanduidingen per gemeentelijk gronddeel. De naam 'Gemengd' heeft niet zozeer betrekking op het toestaan van gemengde activiteiten, maar op het feit dat tegelijkertijd sprake is van een agrarisch bedrijf (Laarbeek) en agrarisch verwant bedrijf (Gemert-Bakel). In de planregels wordt vermeld dat deze locatie mag worden gebruikt ten behoeve van:

- Een ***productiegerichte paardenhouderij***,
- In hoofdzaak bestemd voor het bedrijfsmatig ***verhandelen***, ***africhten*** en ***stallen*** van paarden en pony's,
- niet zijnde een ***manege***

De cursief gedrukte begrippen worden in de begripsbepalingen expliciet gedefinieerd, waarbij de omschrijvingen van de VNG-handreiking leidend zijn.

Ad 2. De verandering van het bouwvlak

Geconstateerd is dat de stapmolen en de schuilgelegenheden buiten het bouwvlak zijn gepositioneerd. Daarnaast sluiten de bouwvlakken van het Laarbeekse deel en het Gemert-Bakelse deel -nog los van het strookje ‘niemandsland’- niet logisch op elkaar aan.



Afbeelding 9. Begrenzing huidig bouwvlak (Laarbeek en Gemert-Bakel)

De oppervlakte van het huidige bouwvlak is:

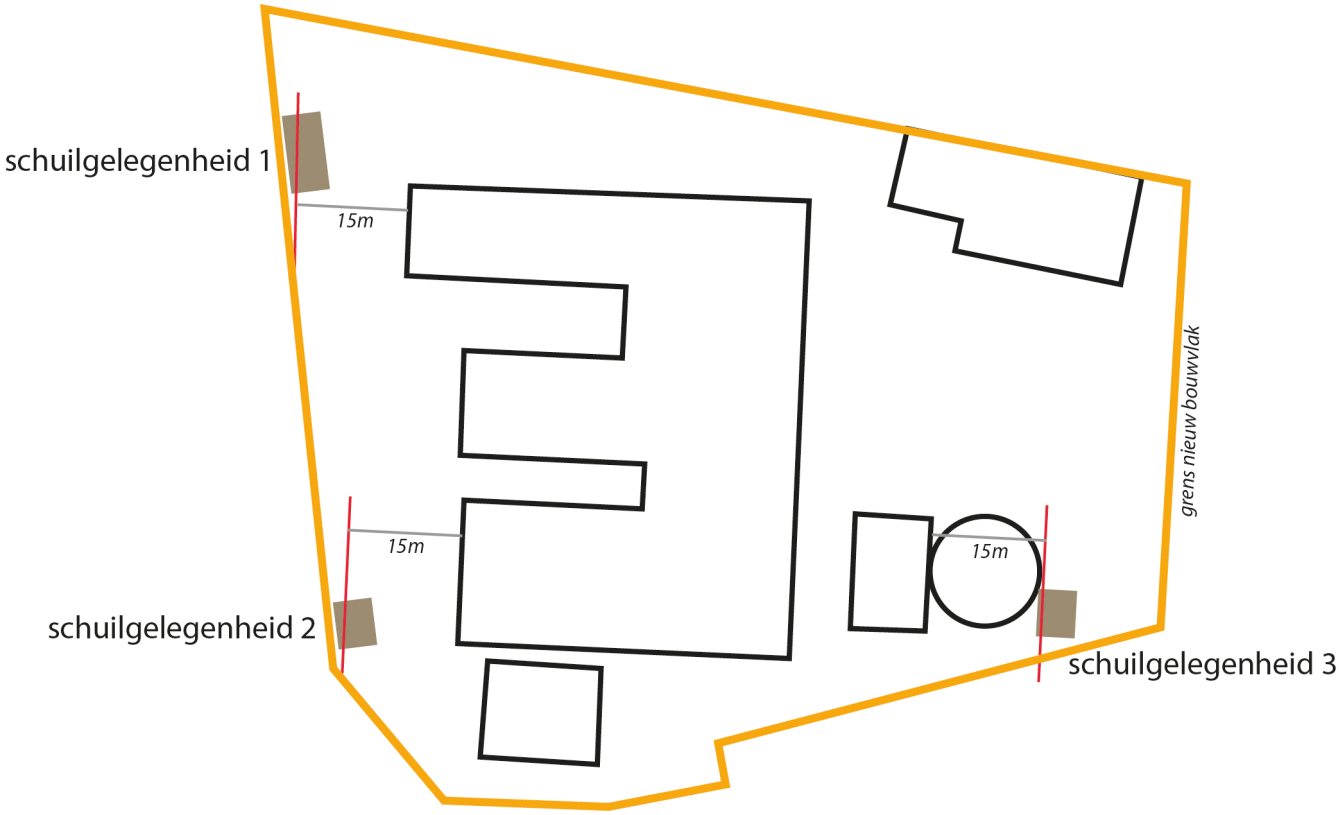
Deel Laarbeek, bestemmingsplan Buitengebied:	2.900 m^2
Deel Gemert-Bakel, bestemmingsplan Buitengebied 2017:	4.000 m^2
Strookje dat logischerwijs tot bouwvlak behoort:	350 m^2
De totale oppervlakte van het bouwvlak is derhalve	7.250 m^2.

De algemeen geldende systematiek bij het toekennen van bouwvlakken is dat alle bebouwing binnen het bouwvlak is gelegen en dat het bouwvlak één geheel dient te zijn. Verschil in de systematiek tussen beide gemeenten is dat in de gemeente Laarbeek binnen de bestemming Agrarisch ook verharding in de vorm van paden en parkeergelegenheid is toegestaan. Daarom ligt het bestemmingsvlak ‘Agrarisch Bedrijf’ ook niet direct aan de weg. Die systematiek is voor het Laarbeekse deel ook aangehouden en vertaald in de planregels.

Doelstelling van dit nieuwe bestemmingsplan is om aan de locatie een bouwvlak toe te kennen, waarin zowel de stapmolen als de (te verplaatsen) schuilgelegenheden zijn vervat, evenals uiteraard alle bestaande bebouwing die al binnen het bouwvlak is gelegen. Initiatiefnemer kiest

ervoor om de schuilgelegenheden te verplaatsen, zodat het bouwvlak slechts minimaal aangepast hoeft te worden. De begrenzing van het nieuwe bouwvlak is in figuur 10 met een oranje lijn weergegeven. Het is 9.559 m^2 groot.

situering schuilgelegenheden (bij benadering)



Afbeelding 10. Nieuw bouwvlak De Biezen 3 met de situering van de schuilgelegenheden

Ingevolge de planregels van het bestemmingsplan worden de schuilgelegenheden binnen 15 meter van de bestaande bebouwing geplaatst, binnen de bestaande omzomende beplanting (die ook is weergegeven in bijlage 1 bij de toelichting). Deze regel is opgenomen om een compact erf te waarborgen

Ad 3. Strookje ‘niemandsland’

Dit strookje wordt opgenomen in het bestemmingsplan (voor wat betreft de planlocatie). Het krijgt deels de bestemming ‘Gemengd Bedrijf’ als onderdeel van het bouwvlak en voor het overige de bestemming Agrarisch’ of ‘Agrarisch met waarden’ conform het Laarbeeks planologisch regime.

Ad 4. Logiesmogelijkheden als nevenactiviteit

Door middel van een specifieke aanduiding wordt het mogelijk gemaakt om in de gebouwen die op de situatietekening zijn genummerd 4 en 5, recreatieve overnachtingsmogelijkheden aan te bieden. De aanduiding wordt dan ook specifiek aan die gebouwen/gebouwdelen toegekend. In nummer 4 zijn maximaal 2 slaapplaatsen beschikbaar, in nummer 5 maximaal 4.

Afbeelding 11. Interieur van een van de logiesruimten

Voor wat betreft de overige bestaande dubbelbestemmingen en aanduidingen binnen de planlocatie worden deze 1-op-1 overgenomen van het huidige ter plaatse geldend planologisch regime.

3. TOETSING AAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

De planlocatie ligt niet in een van de aangewezen gebieden waarover de SVIR een specifieke uitspraak doet. Aan de westzijde grenst de planlocatie aan de Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland), maar het plan beïnvloedt dit natuurgebied niet. De verantwoordelijkheid voor bescherming van het Natuurnetwerk is overgeheveld naar de provincies.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavige ontwikkeling is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, zodat de toets aan de Ladder niet hoeft plaats te vinden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Onderhavig planvoornemen past in deze ambitie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet maakt de provincie Noord-Brabant eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim Omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019.

Afbeelding 13. Uitsnede verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Uit de plankaart bij de Interim omgevingsverordening is af te leiden dat de locatie is gelegen in de Groenblauwe mantel.

Artikel 3.6.4 Overige agrarische bedrijven in de groenblauwe mantel

De paardenhouderij op De Biezen 3 is in termen van de Interim omgevingsverordening een ‘overig agrarisch bedrijf’. Artikel 3.59 bepaalt dat uitbreiding van een bestaand overig agrarisch bedrijf mogelijk is tot ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel als dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Met de verandering van het bouwvlak komt de oppervlakte van het bouwvlak op ca. 7.800 m^2, en blijft dus ruim binnen 1,5 hectare.

Ten aanzien van de bedrijfsvoering geldt dat de uitbreiding nodig is om de stapmolen en de schuilgelegenheden binnen het bouwvlak te plaatsen. De *stapmolen* is een belangrijk onderdeel van een paardenhouderij. De stapmolen wordt gebruikt voor training en geeft een paard voldoende beweging, ook als het door omstandigheden niet mogelijk is om vrij te lopen. Doordat een paard een betere conditie krijgt door het gebruik van een stapmolen is er veel minder kans dat het paard geblesseerd raakt. Het verbetert de gezondheid, fysieke conditie en andere kwaliteiten

van de paarden. De *schuilgelegenheden* dienen ervoor om de paarden die in de wei staan te beschermen tegen felle zon en beschutting te bieden tegen wind en regen. In het kader van dierenwelzijn is dit verplicht. Omdat het lang niet altijd mogelijk is om de paarden die buiten staan tijdens de meer extreme weersomstandigheden naar binnen te halen worden schuilgelegenheden geplaatst die voor de paarden rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de naburige wei.

Als gevolg van de uitbreiding van het bouwvlak wordt een investering gedaan in de landschappelijke kwaliteit. Dit gebeurt door het versterken van de bestaande, het gehele perceel omringende houtwal en het versterken van het terrein aan de westzijde van het plangebied, dat grenst aan het natuurgebied. Daarnaast worden de bestaande schuilgelegenheden verplaatst van hun huidige locatie naar een plek dichter bij het bedrijf. Het bebouwde deel van de planlocatie wordt daardoor compacter. De schuilgelegenheden staan nu aan de rand van het plangebied, tegen de landschappelijk ingerichte randzone. De verplaatsing levert een positieve bijdrage aan de landschappelijke waarde.

Paragraaf 3.6.7 bepaalt dat binnen het bouwperceel ook een niet-agrarische functie kan worden toegestaan. Het betreft hier de recreatieve nevenactiviteit (Bed & Breakfast/Gastenverblijf).

Artikel 3.73 Niet-agrarische functie
Een bestemmingsplan dat is gelegen in Landelijk Gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied*. Dit is het geval. De recreatieve voorziening zorgt voor een verbreding van het recreatieve aanbod in deze omgeving en sluit daarmee aan op de reeds bestaande recreatieve voorzieningen zoals recreatiepark Grotelse Heide, Natuurcamping De Biezen, en De Brabantse Kluis. De natuurrijke omgeving rond De Biezen leent zich voor wandelingen en ritten te paard. De bed & breakfast bij Paardenhouderij De Biezen biedt hiervoor uitstekende mogelijkheden. Aangezien de recreatieruimtes begrensd zijn binnen de bestaande gebouwen is het effect op de omgeving zeer beperkt.
b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel; Dit is niet aan de orde.
c. overtollige bebouwing wordt gesloopt; Dit is niet aan de orde, de bed & breakfasts worden gerealiseerd in bestaande bebouwing.
d. de vestiging heeft geen betrekking op:
    1. *een kantoor met baliefunctie;*
    2. *lawaaisport;*

3. *mestbewerking.*

Dit is niet het geval.

Een bestemmingsplan dient ook te borgen dat de niet-agrarische functie een passende omvang heeft en houdt. De bed & breakfast voorzieningen worden gerealiseerd in bestaande en daarvoor geschikte ruimtes in de bestaande bebouwing. Deze zijn specifiek aangeduid op de verbeelding, zodat enkel daar de nevenfunctie Recreatie is toegestaan.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daartoe wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.6.* Dit betekent dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in onder andere de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de overige bepalingen van de verordening. Onderhavig bestemmingsplan maakt recreatieve functies mogelijk in bestaande bebouwing. Voor zover nieuwe bebouwing wordt toegevoegd (de stapmolen en schuilgelegenheden) past dit binnen de regels voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak.

  In de huidige situatie zijn bebouwing en verharding efficiënt op elkaar afgestemd. De verharding rondom het terrein is nodig om te kunnen manoeuvreren met de paardentrailers en een schoon terrein en stallen te kunnen houden, alsmede voor parkeren van personenauto’s. Er is geen ruimte binnen het bestaande bouwvlak om de stapmolen of de schuilgelegenheden naar te verplaatsen. Wel wordt ervoor gekozen om de bestaande schuilgelegenheden, die verspreid over het terrein geplaatst zijn, dichter naar de bestaande bebouwing te brengen zodat de bebouwing compacter wordt en het bouwvlak niet onnodig vergroot hoeft te worden.
- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, artikel 3.7.* De effecten van de ontwikkeling op de diverse lagen zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze notitie. De effecten van de nieuwe ontwikkelingen, die met dit bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, zijn zeer beperkt. Het betreft immers een bestaande agrarische locatie die al vele jaren in gebruik is als paardenhouderij.
- *Meerwaardecreatie, artikel 3.8.* Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut om ontwikkelingen en opgaven te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Onderhavig bestemmingsplan maakt een recreatieve nevenfunctie mogelijk op een

bestaande paardenhouderij, waardoor verbreding van de economische functie mogelijk wordt. Tevens wordt een investering gedaan in het omringende landschap.

Van belang is ook artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening, dat stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied mogelijk maakt gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De gemeenten hebben dit provinciaal beleid uitgewerkt in gemeentelijke handreikingen, zo ook de gemeenten Gemert-Bakel en Laarbeek. Voor dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze notitie.

3.3 Gemeentelijk beleid

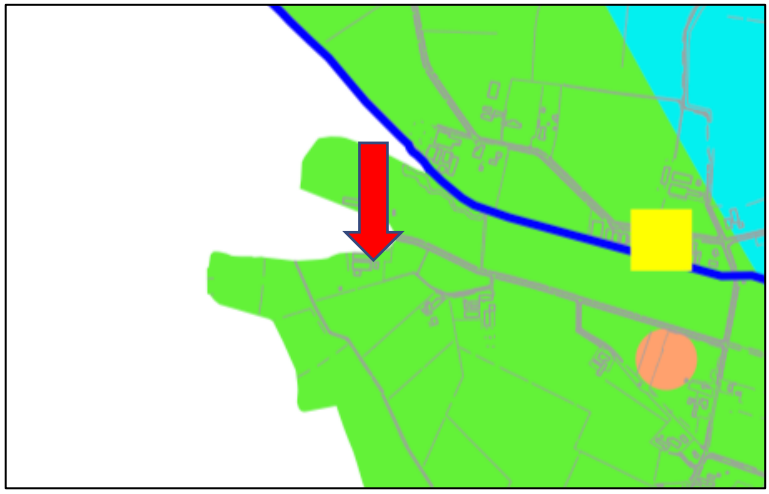
De planlocatie is gelegen binnen twee gemeenten, zodat het beleid van beide gemeenten in principe van toepassing is.

GEMERT-BAKEL

3.3.1 Structuurvisie

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

Op de verbeelding bij de Structuurvisie (zie onderstaande afbeelding) is de locatie gelegen in een gebied met de aanduiding “Gemengde functies buitengebied” (lichtgroen op de kaart). Er zijn geen bijzondere doelstellingen meegegeven voor dit gebied.



Afbeelding 14. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + Gemert-Bakel

3.3.2 Beleidsnota Bed & Breakfast

In de Structuurvisie + is opgenomen dat, vanwege het grote aantal bedden dat in de gemeente wordt ontwikkeld, de gemeente selectief is met het ondersteunen van nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties en de uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties. Een B&B betreft een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie, met een geringe uitstraling naar de omgeving. Dergelijke initiatieven passen volgens de gemeente binnen dit selectieve beleid. Doel van de nota is de voorwaarden vast te leggen, waaraan moet worden voldaan om een B&B in de gemeente Gemert-Bakel te realiseren. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.3.3.).

3.3.3. Bestemmingsplan Buitengebied

In 2017-2018 heeft de gemeente Gemert-Bakel een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied doorlopen. Deze herziening was voornamelijk bedoeld om de Verordening ruimte te verankeren en had niet tot doelstelling om een volledig nieuwe koers te bepalen voor het buitengebied. Daarom is uitgegaan van de bestaande gemeentelijke kaders in relatie tot de Verordening ruimte en zijn de reeds vastgestelde, gemeentelijke beleidsnota’s als basis gehanteerd voor de inhoud van het bestemmingsplan.

Bepalend voor dit bestemmingsplan is het beleid ten aanzien van verandering (vormverandering danwel vergroting van bouwvlakken) en het beleid ten aanzien van recreatieve nevenactiviteiten.

Ten aanzien van de **verandering van het bouwvlak** geldt dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om uit te breiden tot een bestemmingsvlak van 1,5 hectare groot. De regels uit de Verordening ruimte zijn aan de planregels bij die wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Deze regels kunnen als toetsingskader fungeren voor onderhavig initiatief.

De voorwaarden waaronder een bouwvlakvergroting wordt toegestaan zijn:

a) *de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB).* Dit is niet het geval;

b) *er is een concreet (bouw)plan*. Dit is het geval. De stapmolen en schuilgelegenheden zijn reeds gerealiseerd. Het nieuwe bouwvlak omvat op logische wijze alle bebouwing en verharding. Zie paragraaf 2.3;

c) *de uitbreiding is noodzakelijk uit bedrijfstechnisch en/of bedrijfseconomisch oogpunt.* De voorzieningen die binnen het bouwvlak worden gebracht zijn noodzakelijke voorzieningen die horen bij een paardenhouderij. De stapmolen is noodzakelijk voor het africhten van de paarden en de schuilgelegenheden zijn ook wettelijk noodzakelijk, aangezien buitenruimte voor een paard aanwezig moet zijn in verband met het dierenwelzijn bij extreme weersomstandigheden.

d) *de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap.* Zie hiervoor paragraaf 3.3.4.

e) *het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mag na vergroting of verkleining niet groter zijn dan 1,5 hectare.* Hieraan wordt voldaan;

f) *de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013*. Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4;

g) *op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden.* Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4.

h) *bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden.* Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4.

i) *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.* Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4.

j) *er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging.* Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4.

k) *indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur*. Dit is niet het geval.

Voor wat betreft de **recreatieve nevenactiviteit (Bed & Breakfast/gastenverblijf)** geldt dat de voorwaarden uit de Beleidsnota Bed & Breakfast hun weerslag hebben gekregen in planregels in het bestemmingsplan Buitengebied, zodat het initiatief hieraan getoetst kan worden teneinde te concluderen of het passend is in het beleid. De voorwaarden zijn de volgende:

a. *de locatie is niet gelegen op gronden met een bestemming 'Natuur'.* Dit is niet het geval.
b. *de hiervoor noodzakelijke faciliteiten mogen alleen worden gerealiseerd binnen (een) bestaand(e) gebouw(en) of (een) nieuw(e) gebouw(en) dat mag worden gebouwd binnen de bouwregels van de hoofdbestemming.* De Bed & Breakfasts worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing (nr. 4 en 5 van de situatietekening afbeelding 5);
c. *de activiteit wordt uitgeoefend voor bewoner of eigenaar van de woning.* De eigenaar-bewoner van de bedrijfswoning voert de Bed & Breakfast;
d. *maximaal 4 kamers met een maximum van 10 slaapplaatsen zijn toegestaan.* In totaal zijn 6 slaapplaatsen beschikbaar, 2 in de ene ruimte en 4 in de andere ruimte;
e. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.* Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4;
f. *op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden, waarbij een parkeernorm geldt van één parkeerplaats per verblijfseenheid.* Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4;
g. *er is geen sprake van een eigen kookgelegenheid in de verblijfseenheden.* In de algemene ruimte is gelegenheid om koffie of thee te zetten en drank koel te houden.
h. *horecavoorzieningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van het serveren van ontbijt*. Er zijn geen horecavoorzieningen aanwezig.
i. *bij gebruik van monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd.* Er is geen sprake van een monumentale boerderij.

LAARBEEK

3.3.4 Structuurvisie Laarbeek

In 2010 is de Structuurvisie Laarbeek, ‘Groei in balans’, vastgesteld. De structuurvisie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in Laarbeek op hoofdlijnen weer en is het uitgangspunt voor de politieke agenda. De gemeente Laarbeek wil zich profileren als gemeente met landelijke uitstraling, gedeeltelijk gelegen in de stedelijke regio, waarin de inwoners zich thuis voelen. Een van de doelstellingen is om optimaal gebruik te maken van de strategische ligging in het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond om zowel de economie als het recreatief-toeristisch potentieel te

versterken. Een vitaal platteland en sterke agrarische bedrijven ziet de gemeente als verworvenheden van het uitgevoerde beleid omtrent de reconstructie van het landelijk gebied.

De Structuurvisie geeft aan dat vanuit de specifieke kracht van Laarbeek de ontwikkeling van toerisme een veelbelovende kans voor de toekomst vormt. Daartoe moet onder meer de uitbreiding van verblijfsrecreatieve - en horecavoorzieningen bevorderd worden. Een kansrijke impuls voor de gemeente zou - naast de vestiging van hotel- en kampeeraccommodaties - ook kunnen bestaan uit kleinschalige maar hoogwaardige bed-and-breakfast-voorzieningen. Onderhavig initiatief draagt hieraan bij. In combinatie met de nabijheid van natuurgebied De Biezen ontstaat een aantrekkelijke verblijfsplek.

Op de visiekaart, behorend bij de Structuurvisie (zie onderstaande afbeelding), zijn geen bijzondere doelstellingen meegegeven voor dit gebied.

Afbeelding 15. Visiekaart Structuurvisie Laarbeek

3.3.5 Bestemmingsplan Buitengebied

Op de planlocatie is deels van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Laarbeek. Inmiddels zijn de algemeen geldende planregels geactualiseerd in de 1e

planherziening van 2013. Wat betreft de vergroting van het bouwvlak is in artikel 3.4.2. van laatstgenoemd bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan onder de volgende van toepassing zijnde voorwaarden:

1. *Vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha.* Het totale bestemmingsvlak is ca. 9.559 m^2 groot.
2. *De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf. Hierover dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de AAB.*
3. *De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak.* Dit is het geval.
4. *De vergroting dient plaats te vinden op een hydrologisch neutrale wijze.* Zie hiervoor paragraaf 4.5.
5. *Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan*. Zie hiervoor paragraaf 3.4.
6. *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.* Dit wordt aangetoond in hoofdstuk 4.

Het bestemmingsplan Buitengebied van Laarbeek kent geen wijzigings- of ontheffingsmogelijkheden voor het toestaan van verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten. Voor de verantwoording van deze activiteit wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

3.4 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe wordt omgegaan met de voorwaarden voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, volgend uit het provinciaal beleid. We hebben hier te maken met de omstandigheid dat sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, die zich uitstrekt over twee gemeenten, beide met een eigen regeling. Allereerst worden deze regelingen uiteengezet en daarna wordt aangegeven hoe deze worden toegepast op de ontwikkeling.

3.4.1 Gemert-Bakel: Handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (vastgesteld in februari 2018) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de ‘basis’-verplichting om te zorgen voor de (handhaving van de) ruimtelijke kwaliteit in

het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant. De provincie heeft bepaald dat de gemeenten zelf mogen bepalen hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen.

Gemeente Gemert-Bakel maakt een onderscheid in twee categorieën ontwikkelingen, afhankelijk van de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving. Op onderhavige ontwikkeling zijn beide categorieën van toepassing:

a) Verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten (Bed & Breakfast) vallen onder categorie 1 (kleinschalige ontwikkelingen met een minimale impact op de omgeving). Hierbij moet voldaan worden aan de basisinspanning voor landschappelijke inpassing. Die dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en dient een omvang te hebben van minimaal 20% van het bestemmingsvlak. Als de landschappelijke inpassing in de huidige situatie reeds voldoende is, en er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande landschappelijke inpassing door de nieuwe ontwikkeling, dan kan (op grond van een (reeds bestaand) erfbeplantingsplan) geconcludeerd worden dat er geen nadere investering noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing.
b) Vergroting van het bestemmingsvlak valt onder categorie 2. Naast bovengenoemde basisinspanning geldt een verplichting tot een aanvullende kwaliteitsverbetering. Binnen categorie 2 is de methode gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de “rode” ontwikkeling eerst omgerekend naar euro’s. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging: de waardestijging van de gronden minus de afwaardering van de gronden. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro’s in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging.
   In tegenstelling tot bij categorie 1 geldt dat als de landschappelijke inpassing in de huidige situatie reeds voldoende is, dit niet als investering berekend kan worden. Enkel daadwerkelijk te realiseren landschappelijke inpassing kan meegerekend worden in de totale investering in het landschap.

3.4.2 Laarbeek: Landschapsinvesteringsregeling

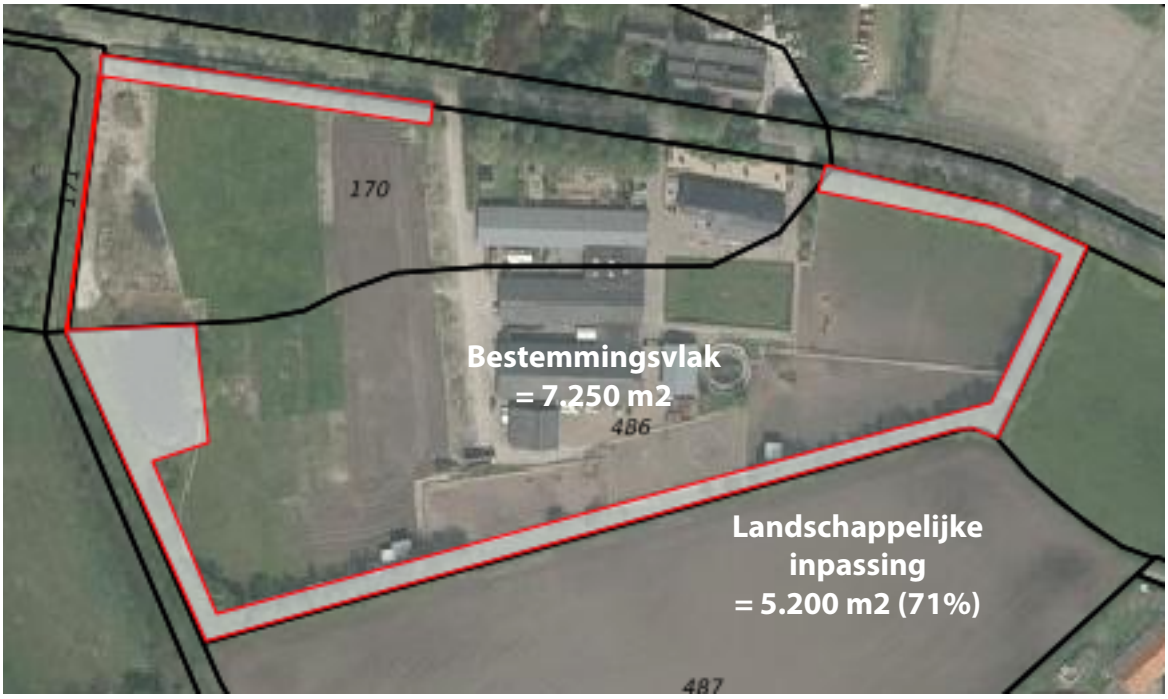
Gemeente Laarbeek heeft in 2017 de voorwaarden ten aanzien van kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregeling. Ook Laarbeek maakt onderscheid in categorieën, in dit geval drie. Op onderhavige ontwikkeling zijn van toepassing:

a) Bed & Breakfast valt onder de categorie 1, kleinschalige ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing. Deze ontwikkelingen behoeven geen extra kwaliteitsverbetering.
b) De vergroting van het bouwvlak ten behoeve van inpassing van de schuilgelegenheid valt onder categorie 3. Daarbij wordt de inspanning voor kwaliteitsverbetering genormeerd in euro’s: ook hier geldt het uitgangspunt van 20% van de waardestijging. Voor een deel van de ontwikkelingen zal de inspanning beperkt blijven tot een investering in een verplichte landschappelijke inpassing indien deze nog niet aanwezig is, zeker bij kleinschalige ontwikkelingen. Uit oogpunt van doelmatigheid wordt ervoor gekozen om een drempel te bepalen, waaronder geen verdere investering wordt gevraagd. Initiatieven die wel vallen onder categorie 3, maar waarvan de basisinspanning lager is dan € 1.000,– worden beoordeeld als een initiatief in categorie 2: er moet alleen landschappelijk worden ingepast.

3.4.3 Toepassing regelingen t.b.v. Bed & Breakfast

Eén van de beide beoogde Bed & Breakfast-ruimten is gelegen op zowel Gemert-Bakels als Laarbeeks grondgebied. In beide gemeenten wordt het realiseren van een Bed & Breakfast beschouwd als een kleinschalige ontwikkeling, met een minimale impact op de omgeving. Vereist is een basisinspanning voor landschappelijke inpassing.

Toen de huidige eigenaren zich op deze locatie vestigden hebben zij geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van de gehele locatie. Rondom het gehele perceel is in 2007 een beplantingsstrook aangebracht, zodat de activiteiten van de paardenhouderij inmiddels aan het zicht zijn onttrokken. Aan de westzijde is een extra inspanning verricht door een natuurlijke zone met een poel in te richten. De totale oppervlakte van de bestaande landschappelijke inpassing is al circa 5.200 m^2. Dit is ruim 70% van het bestaande bestemmingsvlak (oppervlakte 7.250 m^2). Zie afbeelding 16.



Afbeelding 16. Het rood omlijnde gearceerde deel is de oppervlakte bestaande landschappelijke inpassing

Afbeelding 17. De landschappelijke inpassing gezien vanaf De Biezen

De landschappelijke inpassing is ruim voldoende. Aangezien het gebruik van de bestaande gebouwen voor verblijfsrecreatie geen afbreuk doet aan deze landschappelijke inpassing, worden als gevolg van de verblijfsrecreatieve ontwikkeling geen nieuwe inspanningen vereist.

3.4.4 Toepassing regelingen t.b.v. vergroting bestemmingsvlak

In beide gemeenten geldt dat bij uitbreiding van een bestemmingsvlak 20% van de waardestijging dient te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De beide gemeenten hanteren een verschillende systematiek wat betreft de waardebepaling, maar het komt in beide gevallen uit

op dezelfde uitkomst. Daarom is het ook niet relevant om het bestemmingsvlak te splitsen in een Gemert-Bakels deel en een Laarbeeks deel wat betreft de vereiste investering en is gekozen voor een berekening op basis van het gehele bestemmingsvlak.

Het huidige bestemmingsvlak voor het agrarisch bedrijf is 7.250 m^2 (zie paragraaf 2.3). Hierbij wordt het strookje ‘planologisch niemandsland’ meegerekend, aangezien dit een evidente omissie van de gemeente Laarbeek is. Het toekomstige bestemmingsvlak ‘Gemengd- Agrarisch (verwant) Bedrijf’ is 9.559 m^2. Dit betekent een toename in oppervlakte van 2.309 m^2.

De bestemmingswaarde van de totale planlocatie is als volgt te berekenen:

	Waarde in €	m2 huidig			m2 straks		
Totale perceel		37500			37500		
Agrarisch waarden	5	**8200**	€	41.000	**8200**	€	41.000
Bouwvlak	25	**7250**	€	181.250	**9559**	€	238.975
Natuur	1	**4000**	€	4.000	**4000**	€	4.000
Agrarisch	5	**18050**	€	90.250	**15741**	€	78.705
Totale waarde			€	316.500		€	362.680

Waardevermeerdering	€	46.180
20%	€	9.236

De waardevermeerdering is € 46.180,-. Daarvan dient (volgens de regeling in beide gemeenten) 20% geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit, dus **€ 9.236,-.**

De kwaliteitsverbetering wordt bereikt door de volgende maatregelen te nemen:

a) Versterken van de houtwal rond het terrein, met name het opvullen van de open plekken aan de zuidzijde. Ter plaatse van de leidingstrook wordt geen beplanting aangebracht.
b) Versterken van de zone aansluitend aan de poel, westelijk op het perceel door aanleg van extra natuur en landschapselementen. Deze gronden krijgen de bestemming Natuur, zodat de natuurlijke invulling gewaarborgd is. De waardevermindering die daardoor ontstaat (agrarische grond krijgt de waarde van natuurgrond) telt mee met de investering.

De investering die met deze maatregelen gepaard gaat is in onderstaande tabel weergegeven. Daarbij is ook een post meegenomen voor de kosten van het ontwikkelgericht onderhoud voor de eerste 6 jaar horen (de kosten voor de beheersituatie daarna zijn reguliere onderhoudskosten).

Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering	*Periode*	*Eenheid*	*Eenheidsprijs*		
Inzaaien bloemrijk grasland		14 are	€ 16,25	€ 227,50	
Aanplant bos/struweel		7 are	€ 73,75	€ 516,25	
Aanplant solitaire bomen		2 stuks	€ 64,-	€ 128,00	
Waardevermindering Agrarisch < Natuur		2112 m2	€ 4,-	€ 8.448,00	
Ontwikkelgericht onderhoud 6 jaar*					
Bloemrijk grasland	6	14	€ -	€ -	
Bos/struweel	6	7	€ 7,19	€ 301,98	
Solitaire bomen	6	2	€ 5,63	€ 67,56	
Totale investering					**€ 9.689,29**
				Verschil	€ 453,29

**Bron: Bijlage F subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant*

De verplichte investering is € 9.236,-

De tegenwaarde is € 9.689,-

Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de investeringsvereisten voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In afbeelding 16 is al aangetoond dat in de bestaande situatie al wordt voorzien in kwantitatief voldoende erfbeplanting. Vereist is minimaal 20% van het bouwvlak, in de huidige situatie is dat al 71%. Het nieuwe bouwvlak is 9.559 m^2 groot; dit betekent dat 1.912 m^2 aan landschappelijke inpassing aanwezig moet zijn. Dit is in de bestaande situatie ruimschoots aanwezig (5.200 m^2). Daar wordt alleen maar meer beplanting aan toegevoegd.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Voor De Biezen 3 gelden de randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel (versie: oktober 2016, zoals ook opgenomen als bijlage 2 bij de planregels) ten aanzien van de gebiedstypologie ‘Kampenlandschap met oude akkers’. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit door onder andere een compact erf te realiseren. Dat gebeurt in dit bestemmingsplan door de schuilhutten te verplaatsen. De westelijk gelegen schuilhutten worden geplaatst binnen de omzomende beplanting van het huidige bouwvlak. Het gebruiken van de bestaande bebouwing voor een B&B tussen de stallen heeft geen vergroting van het erf tot gevolg.
De stapmolen ligt achter op het erf achter de bestaande woning. Deze heeft geen sterke vergroting van het erf tot gevolg. Pal ernaast wordt de derde schuilgelegenheid geplaatst, zodat aan de voorwaarde van een compact erf wordt voldaan.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit ‘oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren’ komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. (D.14). Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar meer dan 100 stuks paarden bij betrokken zijn. Dat is hier niet het geval. De wet stelt dat wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden. Daarvoor wordt verwezen naar het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat de wijziging van het bedrijf niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’.

4.2 Bodem

Het bestemmingsplan bevat een motivering over de bodemkwaliteit in relatie tot de boogde bestemming (functie). De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Er gelden daarbij andere eisen voor de bestemming wonen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

De gebouwen waar de bed & breakfast in wordt gerealiseerd zijn bestaand; bodemonderzoek hoeft hier niet plaats te vinden. Voor wat betreft de hoofdbestemming van het perceel blijft het gebruik als agrarisch bedrijf (paardenhouderij) onveranderd. Er is enkel een kleine wijziging van het bouwvlak, waar de stapmolen, de schuilgelegenheden en een stuk verharding binnen komen liggen. Er vinden hiervoor geen bodemingrepen plaats: de stapmolen en verharding zijn ook al gerealiseerd.

Uit het bodeminformatiesysteem blijkt niet dat er in het verleden bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Daarnaast hebben er geen verdachte (bedrijfs)activiteiten plaatsgevonden. De locatie kan derhalve als ‘onverdacht’ op het voorkomen van een bodemverontreiniging aangemerkt worden. In verband met de minimale wijzingen in het bestemmingsplan kan een verkennend bodemonderzoek achterwege blijven.

De conclusie is gerechtvaardigd dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Van spoorwegen en industrieterreinen is in de omgeving geen sprake. Enkel de weg De Biezen heeft een akoestisch effect op de planlocatie.

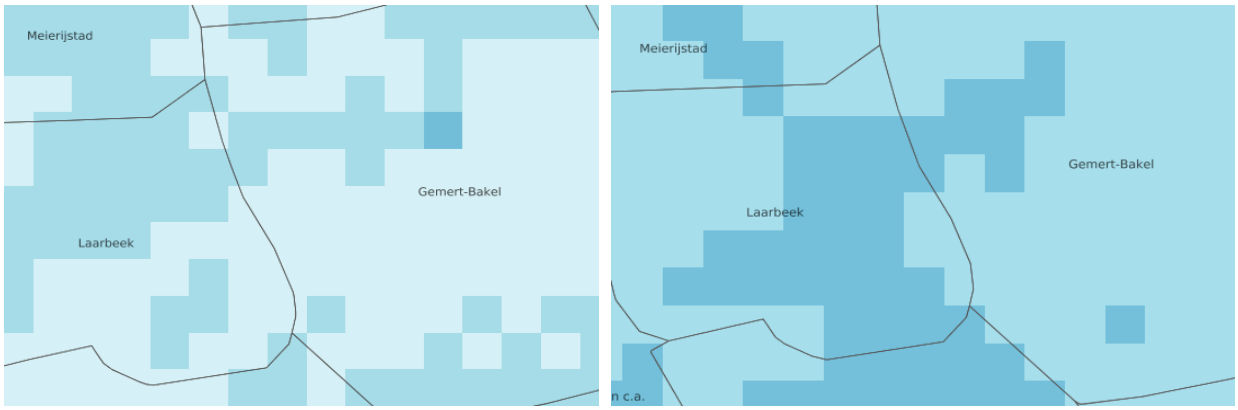
In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, te weten: woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Onderhavig bestemmingsplan maakt op twee plekken binnen het plangebied recreatief verblijf mogelijk; de woning is reeds bestaand. Jurisprudentie wijst uit dat ‘vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf niet bij de besluitvorming hoeven te worden betrokken (ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1). De nieuwe recreatieverblijven worden dus niet aangemerkt als geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

Als de Wgh niet geldt is het beoordelingskader de ‘goede ruimtelijke ordening’. Eveneens uit jurisprudentie blijkt dat In het kader van een goede ruimtelijke ordening ook aan recreatieverblijven een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toekomt. Dit betekent

overigens niet dat deze situaties meteen grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het wegverkeerslawaai beschouwd te worden om het leefklimaat ter plaatse van de nieuwe recreatieverblijven te onderbouwen. De weg De Biezen is een landbouwweg met een snelheidsregime van 60 km/uur. Uit de verkeersmilieukaart van de gemeente Gemert-Bakel blijkt dat op deze weg de etmaalintensiteit ca. 335 voertuigen is. Er is weliswaar sprake van behoorlijk wat sluipverkeer, maar de aantallen zijn nog steeds zeer beperkt (ter vergelijk: op de Heikantseweg is de etmaailintensiteit 5.532 motorvoertuigen, op Grotel 636 motorvoertuigen en op de Bakelseweg ruim 7.000 motorvoertuigen). Langs deze wegen zijn geluidgevoelige bestemmingen aanwezig en worden ook nog geluidgevoelige functies (zoals Ruimte-voor-Ruimte- of landgoedwoningen) gerealiseerd. Het is zeer aannemelijk dat de recreatieverblijven geen onaanvaardbare hinder zullen ondervinden van het geluid van het verkeer op De Biezen. Bovendien liggen de verblijven ook nog op grotere afstand van de weg dan de bestaande bedrijfswoning De Biezen 3. Op deze wijze is voldoende akoestisch onderbouwd dat sprake is van een goed leefklimaat ter plaatse van de bed & breakfast en is verder akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2019) is de concentratie PM10 ter plaatse minder dan 18 µg/m^3 en ligt de concentratie NO2 ter plaatse tussen 10 en 15 µg/m^3. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde in beide gevallen 40 µg/m^3. De luchtkwaliteit is ter plaatse goed voor de verblijfsfunctie.



Afbeelding 18. Luchtkwaliteit PM10 (links) en NO2 (rechts) (bron: GCN en GDN 2019)

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Op het Gemert-Bakelse deel van het geldende bestemmingsvlak is de Dubbelbestemming Waarde-Oude Akker gelegen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de bedoelde gronden geldt een bouwverbod, echter kunnen burgemeester en wethouders hiervan afwijken indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voldoende wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast door veranderingen in de verkaveling, waardevolle elementen of het stedenbouwkundig beeld.

In de notitie ‘Historische akkercomplexen’ die aan het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is gekoppeld is de locatie opgenomen binnen het akkercomplex Grotel. Het akkergebied bestaat uit grotere akkerpercelen met vooral in het oosten en zuiden houtsingels en bosjes. Daarin wordt het beschreven als hoofdzakelijk een akkergebied met onregelmatige kampen die deels weer op onregelmatige wijze in percelen verdeeld waren. Het ruimtelijke patroon met historische percelering en bijhorende beplanting, historische bebouwingslocaties en bebouwing is nog aanwezig. Dat is ook te zien op de historische topografische kaart van 1900.

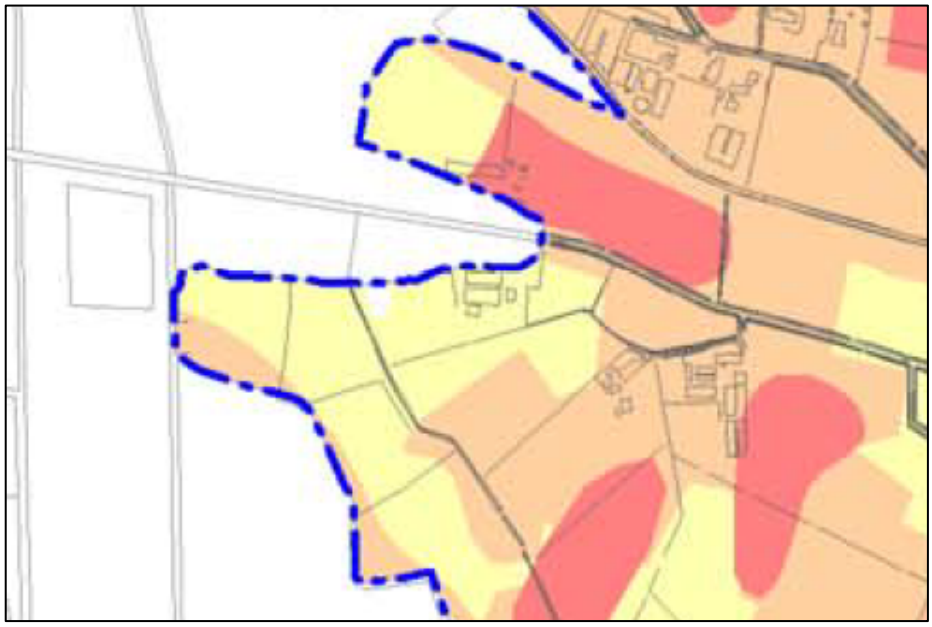
Afbeelding 19. Topografische kaart 1900 (bron: topotijdreis.nl)

De percelering in de omgeving is door herverkaveling in de loop der tijden wel wat grootschaliger geworden, maar door de aanplant van de locatie door de initiatiefnemers is dit ook deels weer hersteld. De planlocatie is als herkenbare eenheid aanwezigheid, omringd door gebiedseigen beplanting.

Onderhavig bestemmingsplan wijzigt de begrenzing van het bouwvlak op deze locatie. Binnen dat bouwvlak zijn de stapmolen en schuilgelegenheden opgenomen. Deze bouwmogelijkheden ontstaan in het midden van het perceel, geheel ingesloten tussen enerzijds de bestaande bedrijfsgebouwen en anderzijds de rijbakken voor de paarden. De waarde van de oude akker is op deze plek op geen enkele wijze in het geding. Dit zal ook inzichtelijk worden gemaakt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Om deze afweging te waarborgen blijft de dubbelbestemming Waarde-Oude Akker op het perceel gehandhaafd.

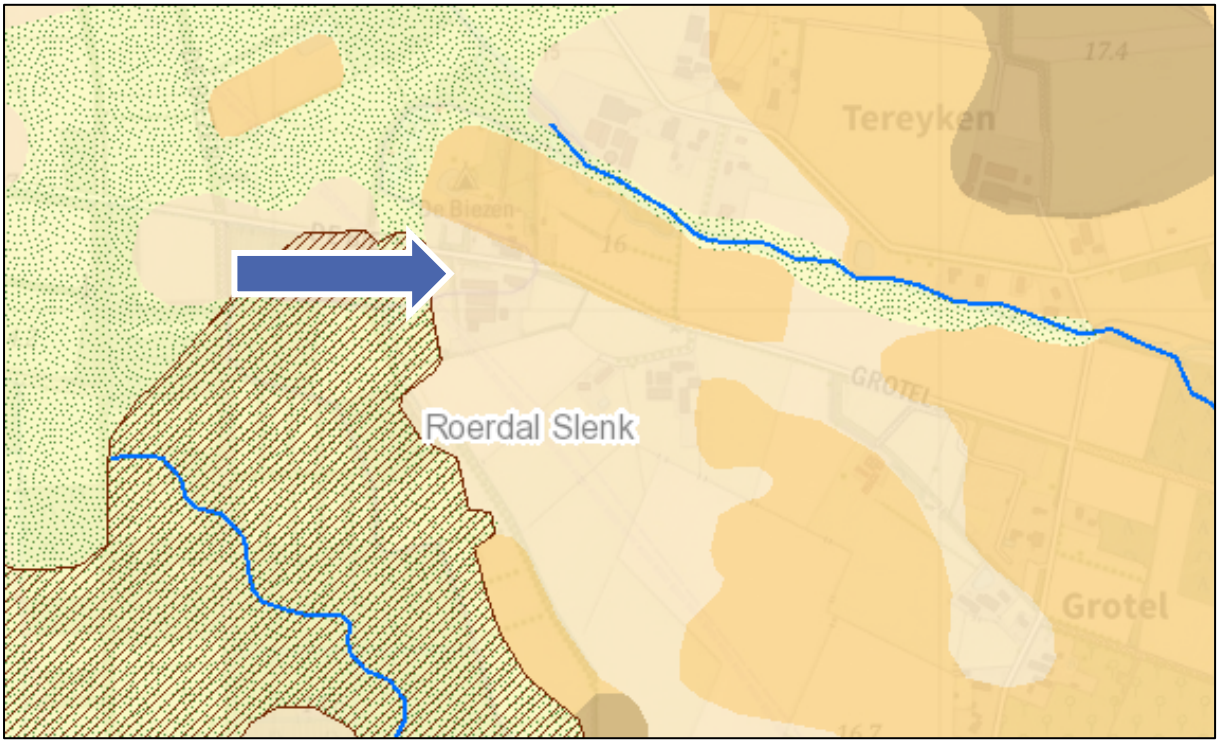
Archeologie

Uit de Archeologiekaart van de gemeente Gemert-Bakel blijkt dat op de planlocatie een lage archeologische verwachting rust. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relicten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.



Afbeelding 20. Archeologiekaart Gemert-Bakel. Het gele gebied geeft aan ‘lage archeologische verwachting’

Enkel aan de voorzijde van de locatie, aan de weg De Biezen, geldt een strook met middelhoge archeologische verwachting. Deze strook blijft onaangetast. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5 zal hier worden gehandhaafd.
In de gemeente Laarbeek zijn de archeologische verwachtingswaarden opgenomen op de Erfgoedkaart Kempen- en A2-gemeenten. Ook op deze kaart heeft de planlocatie de aanduiding ‘lage archeologische waarden’. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m^2 en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden. Weliswaar is het plangebied van het bestemmingsplan groter dan 25.000 m^2, maar het deel van dat gebied dat daadwerkelijk bebouwd kan worden en derhalve de archeologische waarden zou kunnen aantasten is veel kleiner. Enkel aan de westzijde van de locatie geldt een strook met een hogere archeologische verwachting. Deze strook blijft onaangetast. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 zal hier worden gehandhaafd.



Afbeelding 21. Erfgoedkaart Kempen- en A2-gemeenten. Het lichtgele gebied duidt op een lage archeologische verwachting.

Dit aspect vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Water

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel (waaronder Gemert-Bakel en Laarbeek) en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

Hemelwater

Het bedrijf heeft in de bestaande situatie al maatregelen genomen die bovenstaande doelstellingen ondersteunen. Zo stroomt het hemelwater dat op de daken van de bedrijfsgebouwen valt, op de ondergrond. Daar waar deze onverhard is, infiltreert het rechtstreeks in de bodem. Daar waar de ondergrond verhard is stroomt het water naar opvangputten , alwaar het hemelwater gelegenheid krijgt om in de bodem te infiltreren. Ook het regenwater van het dak van de bedrijfswoning wordt naar deze putten geleid.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een beperkte vergroting van het bouwvlak tot gevolg, hetgeen tot doel heeft de stapmolen en de schuilgelegenheden binnen het bouwvlak te brengen. Beide soorten bouwwerken zijn (en worden) geplaatst op onverharde ondergrond. Het

hemelwater valt hier dus rechtstreeks op de bodem en infiltreert ter plaatse. Verdere voorzieningen zijn dus ook niet noodzakelijk.

Afvalwater

De beleidsregels wat betreft bedrijfsafvalwater zijn de volgende:

- We accepteren bestaande bedrijfsafvalwaterlozingen op de vrijvervalriolering;
- Bij nieuwe bedrijfsafvalwaterlozingen toetsen we of de voorziene nieuwe situatie de doelmatige werking van zuivering en transportsysteem belemmert (in hoeveelheid en in samenstelling);
- Nieuwe (of bestaande) aansluitingen van bedrijven die de waterketen onevenredig zwaar belasten kunnen worden geweigerd;
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf krijgt toestemming voor maximaal één aansluiting op de drukriolering;
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf mag maximaal 0,5 m3 per uur afvalwater op de drukriolering lozen;
- Bij een aanbod groter dan 0,5 m3 per uur dient het afvalwater op eigen terrein te worden gebufferd.
- Wanneer buffering niet mogelijk is, wordt onderzocht of de capaciteit van de drukriolering kan worden vergroot. De voortkomende uitvoeringskosten hiervan zijn voor de perceeleigenaar, van huisaansluiting tot lozingspunt in de vrijvervalriolering.
- Lozing van hemelwater op drukriolering is niet toegestaan.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen verandering in het bedrijfsafvalwatersysteem tot gevolg. De paardenhouderij heeft ook niet te maken met grote hoeveelheden bedrijfsafvalwater, dus kwantitatief wordt ruim binnen de gestelde hoeveelheid van maximaal 0,5 m3 per uur geloosd op de riolering. Als gevolg van de Bed & Breakfast lijkt de extra hoeveelheid afvalwater gering waardoor er naar verwachting geen aanpassingen nodig zijn voor de lozing van afvalwater vanuit dit perceel. Zolang de afvoercapaciteit blijft binnen 0,5 m3/ uur is worden er geen problemen voorzien met de drukriolering.

Oppervlaktewater

De planlocatie grenst aan de westzijde aan een A-watergang. De beschermingszone van deze watergang is opgenomen als ‘’vrijwaringszone-waterloop”. Aan beide zijden van de A-watergang geldt een zone van 5 meter ten behoeve van beheer en onderhoud van de waterloop. Binnen deze zone gelden restricties vanuit de Keur, onder andere voor het aanbrengen van obstakels binnen de zones, dit om het beheer en onderhoud van de watergang niet te belemmeren.

Afbeelding 22. A-watergang aan de westzijde van de planlocatie (bron: legger Waterschap Aa en Maas)

4.7 Natuurwaarden

De westzijde van de planlocatie wordt uit oogpunt van natuur en landschapswaarden hoger gewaardeerd dan de oostelijke zijde, waarop ook het bestemmingsvlak ‘Agrarisch Bedrijf’ is gelegen. Dat blijkt ook uit de geldende bestemming ‘Agarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2’ op het Laarbeeks grondgebied (specifieke aanduiding ‘struweelvogels’) en de bestemming Natuur voor de zone rond de poel en de bestaande erfbeplanting. De bestemmingen strekken tot behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Dit geeft beperkingen ten aanzien van onder andere het rooien of kappen van houtopstanden en landschapselementen. De initiatiefnemers zijn dit echter geenszins van plan en ook de wijziging van het bouwvlak tast de aanwezige landschaps- en natuurwaarden niet aan. Deze wijziging betreft een deel van de planlocatie die middenin het bestaand functionerend agrarisch bedrijf is gelegen. Daar is reeds een stapmolen aanwezig en verharding. Aantasting van natuur- en landschapswaarden is niet aan de orde.

De bestaande bestemmingen en aanduidingen ten aanzien van natuur en landschap worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, met de bijbehorende planregels.

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De bedrijfslocatie wordt ontsloten vanaf De Biezen. Per etmaal rijden volgens de verkeersmilieukaart van de gemeente Gemert-Bakel ca. 335 voertuigen op deze weg. Hoewel behoorlijk wat sluipverkeer van deze weg gebruik maakt, is deze te kwalificeren als normale landbouwweg die is berekend op het verkeer ten behoeve van aanliggende bedrijven. De locatie kent drie inritten, waarvan de twee oostelijk gelegen inritten voornamelijk gebruik worden ten behoeve van de bedrijfswoning. De meest westelijke inrit is de bedrijfsinrit voor de paardentrailers en ander bedrijfsmatig verkeer. Aangezien er sprake is van langdurig verblijf van de paarden en het bedrijf niet op publiek gericht is, is er sprake van een beperkt verkeersaantrekkende werking, die als gevolg van onderhavig bestemmingsplan ook nog eens minimaal toeneemt ten opzichte van de vigerende bestemming en de bestaande situatie. Enkel voor de twee Bed & Breakfast ruimtes zal enige toename van verkeer te verwachten zijn. Gezien de bestaande recreatieterreinen in de omgeving (zoals Natuurcamping De Biezen en Recreatiepark Grotelse Heide) is dit planologisch aanvaardbaar.

Parkeren

Van toepassing is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. De gemeente Gemert-Bakel heeft de randvoorwaarde meegegeven dat in verband met de overlap van parkeermogelijkheden het plan zodanig dient te worden uitgewerkt dat blijkt in hoeverre de diverse activiteiten separaat van elkaar kunnen functioneren.

In termen van de parkeernormen zijn op de bedrijfslocatie in de toekomstige situatie aanwezig:

- 1 agrarisch bedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte van ca. 2.300 m^2
- 1 bedrijfswoning
- 2 eenheden verblijfsrecreatie/bed & breakfast voor in totaal 6 personen (4 gastenkamers)

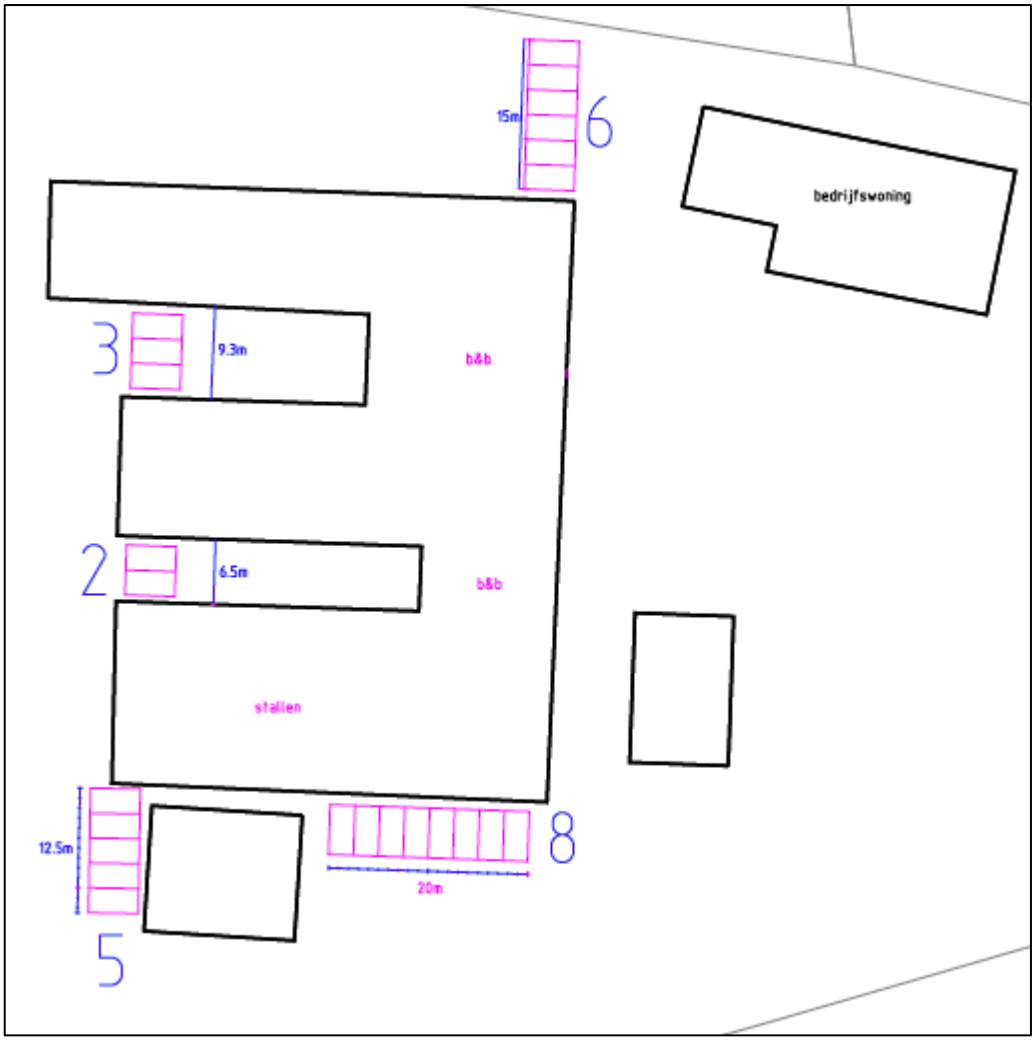
Op de locatie zijn de parkeernormen van het buitengebied van toepassing.

Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Nota Parkeernormen	Parkeerbehoefte
Agrarisch bedrijf	0,8 per 100 m2 bvo (arbeidsextensief bedrijf)	18,4
Bedrijfswoning	2,4 per woning	2,4
Verblijfsrecreatie	0,5 per gastenkamer	2,5
TOTAAL		23,3

In totaal zijn 23 parkeerplekken nodig om de parkeerbehoefte voor de diverse functies op te vangen.

De parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning zijn gelegen direct na de toegangspoort bij het woonhuis. Het parkeren voor het agrarisch bedrijf kan plaatsvinden op diverse plekken achter de bedrijfsbebouwing en aan de achterzijde van de stallen. De parkeerplaatsen voor de Bed & Breakfast komen dicht bij de verblijfsruimtes, aan de achterzijde, te liggen. Op navolgende tekening zijn de parkeerplekken ingetekend (zie ook bijlage 3), in totaal 24.



Afbeelding 23. Situering en aantallen parkeerplekken

4.9 Geur

Er zijn geen veehouderijen in de omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/m3. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m3 voor extensiveringsgebied/verwevingsgebied.

Afbeelding 24. Kaart achtergrondbelasting

4.10 Externe Veiligheid

De planlocatie wordt in de westelijke helft doorkruist door de Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP), bestaande uit een 36” ruwe olieleiding en een 24” aardolieproductleiding. Hiervoor geldt het volgende:

a) Binnen de dubbelbestemming met de aanduiding ‘Leiding’ mogen in het geheel geen nieuwe bouwwerken worden opgericht;
b) Binnen de plaatsgebonden (10^{-6}) risicocontour van deze leidingen (die is aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan) mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd.
c) Binnen de aanduiding ‘veiligheidszone’ mag niet gebouwd worden zonder toestemming van de leidingbeheerder.

Ten opzichte van de vigerende planologische regeling worden ruimtes voor verblijfsrecreatie mogelijk gemaakt. Deze worden buiten de dubbelbestemming (a) en plaatsgebonden risicocontour (b) opgericht. Er is vooroverleg gevoerd met de leidingbeheerder RRP (c). Deze geeft aan dat er op basis van het plan zoals aangeboden geen bezwaren zijn vanuit het perspectief van de pijpleiding.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bezien worden of de nieuwe ontwikkeling zodanige milieu-effecten heeft dat milieugevoelige functies in de omgeving worden belemmerd en of er milieubelastende functies in de omgeving zijn die de milieugevoelige functies (in dit geval de verblijfsrecreatie) belemmeren.

Dat laatst is niet het geval. Er zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen die een nadelig milieu-effect hebben op de voorgenomen ontwikkeling. De nieuwe recreatieverblijven hebben dus ook geen belemmerend effect op omliggende bedrijven.

Wat betreft de afstand van de paardenhouderij tot milieugevoelige functies geldt dat aan de overzijde van de weg een recreatieterrein (minicamping) is gelegen, dat als milieugevoelig object kan worden aangemerkt. Uit jurisprudentie (Raad van State 201403226/1/R4) kan worden opgemaakt dat voor het fokken en houden van paarden een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied moet worden aangehouden, een situatie vergelijkbaar met milieucategorie 2. De afstand tussen de beide bestemmingsvlakken is 22 meter, de afstand van het bestemmingsvlak Recreatie tot het dichtstbij gelegen paardenverblijf is 37 meter. In genoemde jurisprudentie is aangegeven dat de maatgevende afstanden voortkomen uit het gebruik van een paardenbak, hetgeen licht-, geluid-, stof- en geurhinder kan veroorzaken. In deze situatie geldt dat de ‘paardenbak’, overigens onverhard en dus vergelijkbaar met een weiland, is gelegen aan de zuidzijde van de bedrijfslocatie, op grote afstand van de minicamping. Op grond van het bovenstaande is de conclusie gerechtvaardigd dat een goed woon -en leefklimaat ter plaatse van het milieugevoelig object is gewaarborgd.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Toelichting op de verbeelding

De planlocatie is gelegen in twee gemeenten en daarom dient de verbeelding te bestaan uit twee plangebieden en twee datasets. De paardenhouderij wordt onder de bestemming ‘Gemengd – agrarisch (verwant) bedrijf’ gebracht, met aanduidingen per gemeente die het gebruik als paardenhouderij nader definiëren, alsmede de verblijfsrecreatieve voorzieningen.

5.2 Toelichting op de regels

Het bestemmingsplan is gelegen in twee gemeenten, die beide een eigen planologisch regime kennen voor het Buitengebied. Doelstelling bij het opstellen van de planregels is geweest om voor elke gemeente zo dicht mogelijk bij de bestaande planregels te blijven voor de betreffende bestemmingen, zodat er zo weinig mogelijk verschil ontstaat met vergelijkbare locaties en bestemmingen in de gemeente en de plantoetsers niet worden geconfronteerd met (grote) verschillen tussen de ene en de andere locatie.

Omdat het grootste deel van de verandering in Gemert-Bakel plaatsvindt is als basisopzet gekozen voor de standaard planregels van het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2017, dat in 2019 in werking is getreden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Een opmerking van het waterschap ten aanzien van de ligging ten opzichte van de A-watergang is doorgevoerd in toelichting en verbeelding. De provincie heeft geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

De omgeving is ingelicht over de achtergrond van het bestemmingsplan. De overburen zijn in een persoonlijk gesprek bijgepraat, zij gaven aan geen bezwaren te hebben tegen het plan als de intenties ook zo worden gerealiseerd zoals beschreven. Het duurzaam bestemmen ziet men juist als positief. Men maakt wel de aantekening dat er zorgen zijn over mogelijke uitbreiding van de bebouwing binnen het (verruimde) bouwvlak aangezien een bebouwingspercentage ontbreekt. Namens initiatiefnemer is aangegeven dat uitbreiding van de bebouwing geenszins de intentie is. De planregels zijn een-op-een overgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 (Gemert-Bakel) voor agrarische bedrijven en er is geen reden om aan dit bedrijf andere rechten en plichten op te leggen dan aan andere bedrijven. Vandaar dat een bebouwingspercentage ook niet aan de orde is.

Omwonenden die iets verder weg wonen van de locatie zijn in de gelegenheid gesteld hun opmerkingen kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan betreft grotendeels het planologisch regelen van een reeds bestaande situatie, te weten het hoofdgebruik als paardenhouderij. Daarnaast heeft dit bestemmingsplan tot gevolg dat twee ruimtes worden ingericht ten behoeve van Bed & Breakfast en dat drie houten schuilgelegenheden zullen worden verplaatst. De ondernemer is in staat deze kosten te dragen.

De ontwikkeling gaat verder niet gepaard met kosten voor de herinrichting van openbaar terrein, die op de initiatiefnemer verhaald zouden moeten worden. De kosten voor de toetsing van het bestemmingsplan en het doorlopen van de procedure zijn verdisconteerd in de leges. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd en het plan is economisch uitvoerbaar

Bijlagen bij de toelichting

1. Plan voor kwaliteitsverbetering landschap
2. Bedrijfsomschrijving Paardenhouderij De Biezen 3
3. Parkeren

Deze toelichting is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

PROJECTAANDRIJVING
Casper Kalb