

## Bestemmingsplan

### MILSCHOT 53 TE DE MORTEL

**Colofon**

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Rapport:       | Bestemmingsplan Milschot 53 te De Mortel |
| Rapportnummer: | 3926BS0116                               |
| Status:        | Ontwerp                                  |
| Datum:         | 9 juni 2016                              |

**Opdrachtnemer**

Geling Advies BV  
Postbus 12  
5845 ZG Sint Anthonis  
[www.gelingadvies.nl](http://www.gelingadvies.nl)

Burgemeester Wijtvlietlaan 1  
5764 PD De Rips

**Contactpersoon**

Ing. J.A.W. Peek  
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling  
0493 597500  
[jpeek@gelingadvies.nl](mailto:jpeek@gelingadvies.nl)

©juni 2016

Geling Advies BV, Postbus 12, NL-5845 ZG Sint Anthonis,  
Tel: (0493) 597500  
fax: (0493) 597509  
[www.gelingadvies.nl](http://www.gelingadvies.nl)

*Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Geling Advies BV. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Geling Advies BV verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.*

## INHOUDSOPGAVE

---

|                    |                                                                         |           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING</b>                                                        | <b>4</b>  |
| 1.1                | Algemeen                                                                | 4         |
| 1.2                | Aanleiding en doel                                                      | 4         |
| 1.3                | Plangebied                                                              | 4         |
| 1.4                | Geldend bestemmingsplan                                                 | 5         |
| 1.5                | Leeswijzer                                                              | 5         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>OMSCHRIJVING PROJECT</b>                                             | <b>6</b>  |
| 2.1                | Ruimtelijke en functionele structuur                                    | 6         |
| 2.2                | Functionele structuur                                                   | 6         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                                     | <b>8</b>  |
| 3.1                | Rijksbeleid                                                             | 8         |
| 3.1.1              | <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>                          | 8         |
| 3.1.2              | <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>                     | 9         |
| 3.2                | Provinciaal beleid                                                      | 9         |
| 3.2.1              | <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant</i>               | 9         |
| 3.2.2              | <i>Verordening ruimte 2014</i>                                          | 11        |
| 3.3                | Gemeentelijk beleid                                                     | 13        |
| 3.3.1              | <i>Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021</i>                           | 13        |
| 3.3.2              | <i>Visie Plattelandsontwikkeling</i>                                    | 14        |
| 3.3.3              | <i>Nota Vrijkomende agrarische bedrijven</i>                            | 14        |
| 3.3.4              | <i>Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Gemert-Bakel</i>                 | 15        |
| 3.3.5              | <i>Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel</i> | 16        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                                                 | <b>19</b> |
| 4.1                | Huidige situatie                                                        | 19        |
| 4.2                | Voorgenomen situatie                                                    | 20        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>OMGEVINGSASPECTEN</b>                                                | <b>22</b> |
| 5.1                | Milieu                                                                  | 22        |
| 5.1.1              | <i>Bedrijven en milieuzonering</i>                                      | 22        |
| 5.1.2              | <i>Bodem</i>                                                            | 23        |
| 5.1.3              | <i>Lucht</i>                                                            | 23        |
| 5.1.4              | <i>Geluid</i>                                                           | 25        |
| 5.1.5              | <i>Geur</i>                                                             | 26        |
| 5.1.6              | <i>Externe veiligheid</i>                                               | 26        |
| 5.2                | Water                                                                   | 28        |
| 5.3                | Natuur                                                                  | 28        |
| 5.3.1              | <i>Gebiedsbescherming</i>                                               | 28        |
| 5.3.2              | <i>Soortenbescherming</i>                                               | 30        |
| 5.4                | Cultuurhistorie                                                         | 31        |
| 5.5                | Archeologie                                                             | 33        |
| 5.6                | Mobiliteit                                                              | 34        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>                                                  | <b>36</b> |
| 6.1                | Economische uitvoerbaarheid                                             | 36        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b> | <b>AFWEGING EN CONCLUSIE</b>                                            | <b>37</b> |
| <b>BIJLAGEN</b>    |                                                                         |           |
| Bijlage 1          | Verbeelding                                                             |           |
| Bijlage 2          | Landschappelijke inpassingsplan                                         |           |

# 1

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

---

### 1.1 ALGEMEEN

In opdracht van de familie Priems, is door Geling Advies BV voorliggende toelichting opgesteld. Bij de gemeente Gemert-Bakel is een verzoek tot medewerking ingediend ten behoeve van het herbestemmen van de locatie Milschot 53 te De Mortel. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling middels een herziening van het bestemmingsplan.

### 1.2 AANLEIDING EN DOEL

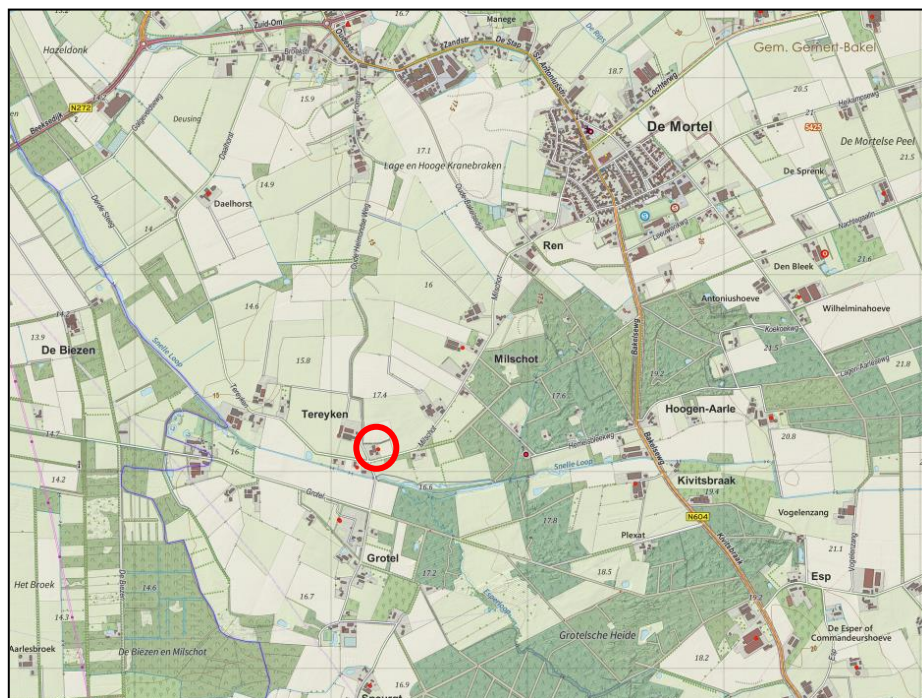
De ontwikkeling behelst het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit in navolging op de bedrijfsbeëindiging van het veehouderijbedrijf ter plaatse.

Het verzoek is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden herzien. Voorliggende toelichting is bedoeld ter onderbouwing en motivering van de beoogde ontwikkeling.

### 1.3 PLANGEBIED

De planlocatie is gelegen op de percelen plaatselijk bekend als Milschot 53 te De Mortel en kadastraal bekend onder: gemeente Gemert, sectie G, perceelnummers 1534 en 1535. De locatie is nader aangeduid op de volgende kaart.

**Figuur 1**  
Topografische kaart  
planomgeving. (Bron: J.W.  
van Aalst,  
www.opentopo.nl)



## 1.4 **GELDEND BESTEMMINGSPLAN**

Voor onderhavige locatie is vigerend het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, zoals vastgesteld op 27 mei 2010.

Onderhavig perceel heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden’. Verder is de locatie gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied natuur’.

## 1.5 **LEESWIJZER**

In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hoofdstuk 7 bevat de conclusie.

## HOOFDSTUK **2** OMSCHRIJVING PROJECT

---

### **2.1** RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Begin 1900 werd het plangebied als bos gekarteerd. Het maakte destijds deel uit van een gebied met bos en heide waar de ontginning in beperkte mate was voortgeschreden. De ten westen en noorden gelegen gebieden waren grotendeels in gebruik als grasland en akkerland. Ten noorden van het plangebied werd een hoger gelegen stuk bouwland, een bolle akker gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied werd een beek gekarteerd.

In 1951 werd het plangebied als heide en in 1980 als grasland gekarteerd. In de periode daarna werd de anno 2016 aangetroffen bebouwing in het plangebied gerealiseerd. De landschappelijke context is te kenschetsen als een jongere ontginning aan de rand van ouder bouwland en een beekdal.

### **2.2** FUNCTIONELE STRUCTUUR

Onderhavig perceel heeft in het bestemmingsplan een agrarische bestemming ten behoeve van een agrarisch bedrijf in de vorm van een gemengd veehouderijbedrijf. In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk woonbestemmingen voor. Enkele (intensieve) veehouderijbedrijven beëindigd en is hiervan de bestemming omgezet naar een woonbestemming. Ten noordwesten aan de Tereyken 3 bevindt zich een rundveebedrijf. Meer in het zuiden is een camping met horecafunctie gelegen. In het zuidoosten bevindt zich een bosgebied, welke is aangewezen als ecologische hoofdstructuur.

Figuur 2  
Uitsnede verbeelding  
omgeving plangebied



# 3

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

---

### 3.1 RIJKSBELEID

---

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.



### 3.1.2

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

#### *Afweging Rijksbeleid*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

## 3.2

### PROVINCIAAL BELEID

### 3.2.1

#### Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

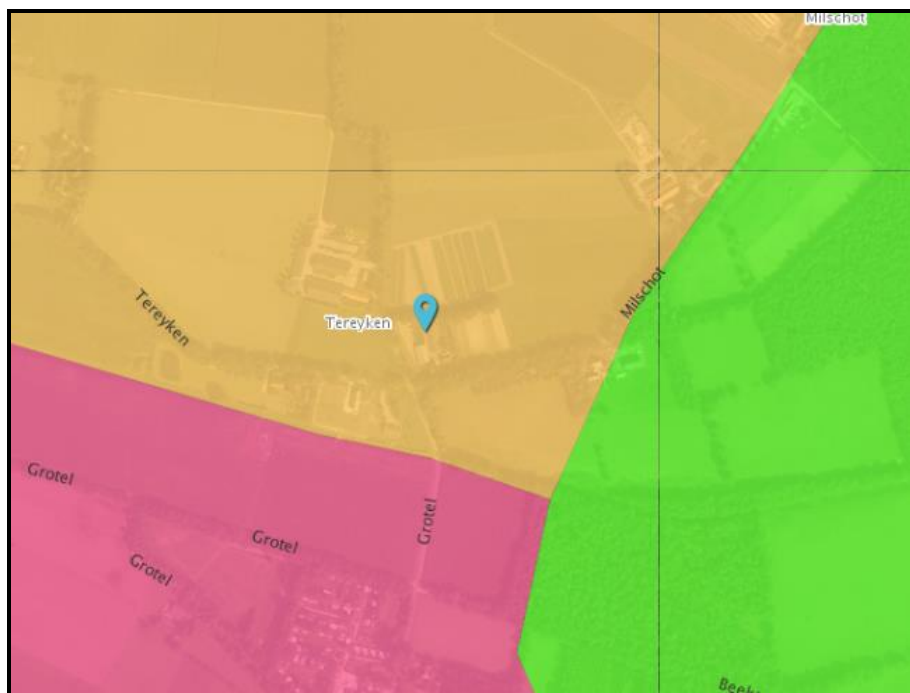
Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapsvisie wordt geïntegreerd.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie

8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

**Figuur 3**  
Uitsnede Structuurvisie  
Ruimtelijke ordening  
Noord-Brabant



Onderhavige locatie is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening gelegen binnen de zone 'Gemengd Landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van nieuwe functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties.

In onderhavig plangebied is reeds een agrarische bedrijfsbestemming aanwezig. De bestaande agrarische bedrijvigheid wordt vervangen door een niet-agrarisch bedrijfsbestemming. Gesteld kan worden dat daardoor aangesloten wordt op trede 1 van de SERladder 'gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden'. In het plan is rekening gehouden met (de ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven en woonfuncties. In de toelichting van dit plan wordt aangetoond dat tijdens de planvorming zorgvuldig rekening is gehouden met de aanwezige waarden in de omgeving.

Het plan past in de visie van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. In hun vergadering van 10 juli 2015 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde Verordening ruimte 2014 is 15 juli 2015 in werking getreden. Behalve dat de Verordening ruimte eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

Onderhavige locatie is gelegen in het gemengd landelijk gebied. De groene elementen zoals weergegeven op onderhavige afbeelding zijn aangewezen als 'ecologische hoofdstructuur'.

**Figuur 4**  
Uitsnede Verordening  
ruimte 2014 Noord-  
Brabant



#### **Toetsing aan de regels**

Voorliggende plan betreft de bestemmingswijziging van deze zogenaamde VAB-vestiging in een niet-agrarisch bedrijf waarbij kleinschalige bedrijvigheid (< categorie 3) wordt toegestaan.

Binnen de Verordening ruimte is het agrarisch bouwvlak gedeeltelijk gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Hierop is artikel 5 van toepassing. Dit artikel bevat regels tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied. Daarnaast stelt het regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Ook bepaalt het dat zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.

Voorliggend plan heeft onder andere betrekking op het planologisch bestemmen en versterken van de EHS ter plaatse. Het plan past hiermee binnen de kaders van artikel 5. Zie hiervoor ook het als bijlage toegevoegde inpassingsplan.

Voor het toekennen van de bedrijfsbestemming is aansluiting gezocht bij de regels voor niet-agrarische functies als bedoeld in artikel 7.10 van de verordening. Aan de regels wordt voldaan. Het bestemmingsvlak is niet groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. De toegestane bedrijfsactiviteiten, betreffen activiteiten in de milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG. Bij het toekennen van het bestemmingsvlak is rekening gehouden met het aspect 'zuinig ruimte gebruik'. Het bestemmingsvlak is hiermee niet groter dan noodzakelijk.

#### Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moet beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Verordening ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking. Deze handreiking biedt kaders voor gemeenten om eigen beleid op te stellen. Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. Op hoofdlijnen zijn er drie methodes (met varianten) opgenomen die invulling geven aan de kwantitatieve invulling van de rood-met-groen koppeling:

- door maatwerk te leveren per ontwikkeling met menselijke expertise;
- door het 'rood' om te rekenen naar euro's en die euro's in te zetten voor 'groen'
- door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

Inmiddels is er voor de regio Noordoost Brabant op 10 januari 2013 een gemeenschappelijk afsprakenkader vastgesteld, waarin is opgenomen hoe de gemeenten met de regeling kwaliteitsverbetering landschap willen omgaan. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader. Het bijgestelde afsprakenkader is in het RRO van 2 december 2015 vastgesteld. In dit afsprakenkader zijn mogelijke ontwikkelingen verdeeld in drie categorieën. Voor elk type ontwikkeling wordt een andere kwalitatieve tegenprestatie vereist. Ontwikkelingswensen die vallen in categorie 1 vereisen helemaal geen tegenprestatie. Ontwikkelingen die vallen in categorie 2 vereisen een reguliere landschappelijke inpassing. Alleen ontwikkelingen die vallen in de derde categorie vereisen een extra tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering landschap. Omschakeling van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. valt in categorie 3.

De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een kwalitatief kader waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Dit principe is uitgewerkt in 'Beeld kwaliteitsplan Landelijk gebied Gemert-Bakel'. Daarnaast beschikt de gemeente

Gemert-Bakel over de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. In paragraaf 3.3.5 wordt hier nader op ingegaan.

### 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

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

De Structuurvisie+ met als ondertitel 'Duurzaam verbinden' is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel in juni 2011. De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie+ is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De afwegingen welke worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos-driehoek: mensen, ruimte & middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

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. De basis voor de Structuurvisie+ wordt gevormd door de visie. In aanvulling hierop bevat de Structuurvisie+ een uitvoeringsdeel en financiële paragraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste projecten daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zullen worden. Een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie+ is de verbeelding. Deze legt de ambities uit het onderdeel 'visie' ruimtelijk vast.

Figuur 5  
Uitsnede verbeelding  
Structuurvisie+ Gemert-  
Bakel 2011-2021



In de verbeelding is de locatie aan de Milschot 53 te De Mortel gelegen in het gebied 'primair woon- en leefgebied'. De gemeente geeft in deze visie aan dat zij VAB-beleid gaan ontwikkelen wat inmiddels uitgewerkt is. In paragraaf 3.3.3 wordt hier nader op

ingegaan. De omschakeling van de veehouderij locatie naar een bedrijfsbestemming voor bedrijvigheid in de milieucategorie 1 of 2 past binnen de kaders van de Structuurvisie+.

### 3.3.2

#### Visie Plattelandsontwikkeling

Op 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad de visie plattelandsontwikkeling vastgesteld. Deze visie geeft een duidelijke richting: een milieuvriendelijkere werkwijze in de landbouw en de inzet op meer leefbaarheid, toerisme, recreatie en zorg in de buitengebieden. Op deze manier wil de gemeente weer evenwicht brengen in het buitengebied, voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

In deze visie wordt de beëindiging van agrarische bedrijven op niet-duurzame locaties ondersteund. Onderhavige locatie is gelegen nabij een natuurgebied. In het provinciaal beleid is de locatie deels gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook ligt de locatie binnen de aanduiding 'beperking veehouderij'. De locatie kan dan ook worden aangemerkt als niet-duurzaam. Het opheffen van de agrarische bedrijfsbestemming past dan ook binnen de visie Plattelandsontwikkeling.

### 3.3.3

#### Nota Vrijkomende agrarische bedrijven

Het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische locaties is beschreven in de Nota Vrijkomende Agrarische Bedrijven (2012). De gemeenteraad heeft in 2015 hier een nader besluit over genomen. Basis voor deze nota zijn de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied en de Visie Plattelandsontwikkeling. Uit deze visies vloeit het beleidskader voort om te voorzien in een adequate regeling voor de problematiek van stoppende agrarische bedrijven. De doelen die daarmee beoogd worden zijn:

- Een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- Een goed functionerende gemengde plattelandseconomie, bestaande uit agrarische en niet-agrarische activiteiten;
- Tegen gaan van verrommeling en verstening van het landelijk gebied;
- Een werkbaar en goed functionerend toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijven.

In de Nota worden regels geformuleerd die ingaan op de aspecten economie, locatie, planologie, gebouwen, kwaliteit, milieu.

#### Regels economie:

De VAB locatie moet bijdragen aan de transitie van de gemengde plattelandseconomie en het versterken van de kernkwaliteiten van het landelijk gebied. Per locatie mag niet meer dan één bedrijf gevestigd zijn. Het dient kleinschalig van aard te zijn en binnen milieucategorie 1 en 2 conform de VNG bedrijvenlijst te vallen. Het voorliggende plan voldoet aan deze voorwaarden, dit wordt in het bestemmingsplan geborgd.

#### Regels locatie:

Het plangebied is op de VAB-kaart gelegen in een VAB-zoekgebied: primair woon- en leefgebied. Uit de beleidsnota volgt dat het bestemmingsvlak van een VAB-locatie niet groter mag zijn dan 0,5 hectare. Het vigerende bouwvlak aan de Milschot 53 is momenteel 3.540 m<sup>2</sup> groot. Dit wordt teruggebracht tot een bestemmingsvlak van circa 3.125 m<sup>2</sup>. De standaard regeling is dat er 600 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden voor een nieuwe functie. Bij hergebruik mag er meer gebruikt worden dan 600 m<sup>2</sup>. Er kan gemotiveerd afgeweken worden van de oppervlakte.



Ten behoeve van de onderstaande ontwikkeling kan gesteld worden dat de bestaande bebouwing hiervoor goed geschikt is. Het bedrijf richt zich op de het verhuren van bedrijfsruimte aan bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, welke een dusdanige omvang hebben, meer dan 150 m<sup>2</sup> maar minder dan 500 m<sup>2</sup>, dat zij te groot zijn om aangemerkt te worden als een beroep aan huis, maar nog niet de kosten kunnen dragen voor een zelfstandige locatie op een bedrijventerrein. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat als de bedrijven zich verder ontwikkelen, zij verhuizen naar een bedrijventerrein en daar met een stabiele bedrijfsvoering verder kunnen groeien. De basis is dan gelegd en de investering is daarmee over meerdere jaren te spreiden.

Regels planologie en bouwen:

Op de locatie mag geen sprake zijn van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaats gevonden in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Onderhavig plan heeft betrekking op het hergebruik van een VAB-locatie voor een niet-agrarisch bedrijf. Het college van burgemeester en wethouders hebben op 26 januari 2016 besloten in principe mee te werken aan het initiatief, waarbij de woning, bijgebouw en de bestaande loodsen worden vervat in een bestemming waarbij in de loodsen kleinschalige bedrijvigheid (< categorie 3) wordt toegestaan. Verdere toevoeging van bebouwing is uitgesloten.

Regels kwaliteit:

Zorg zal dienen te worden gedragen dat reclame uitingen bescheiden blijven en dat er geen opslag of bedrijfsactiviteiten buiten zullen plaats vinden. Verder dient voorzien te worden in een groene inpassing van tenminste 20% van het bestemmingsvlak. Door middel van een landschappelijk inpassingsplan wordt de inpassing van de locatie ingevuld. Hierbij wordt voorzien in een oppervlakte van 20% van het bestemmingsvlak voor een groene erfinrichting. Op de locatie wordt niet voorzien in nieuwe bebouwing. Het huidige bouwvlak van 3.540 m<sup>2</sup> ten behoeve van de veehouderij komt te vervallen. Er wordt voldaan aan de zorgplicht voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit de verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

Regels milieu:

Andere functies in de omgeving worden door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan. Alle activiteiten met betrekking tot de voormalige veehouderij zijn beëindigd.

### 3.3.4

#### Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het buitengebied, te weten: 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel'. Dit plan bevat richtlijnen over toegestane bebouwing 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. Uitgangspunt van het beeldkwaliteitplan is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied.

Het Beeldkwaliteitplan onderscheidt 5 zones. Het Beeldkwaliteitplan rangschikt het plangebied aan de rand van de zones 'eerste heideontginningen' en 'occupatiezone'.

Het streven voor de eerste heideontginningen is er op gericht het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers. Op landschapsniveau wordt in het gebied van de eerste heide-ontginningen gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat kenmerkend is voor het gebied met rechte percelen, omzoomd

door beplanting en afgewisseld met bospercelen. Met name de zij- en achterkant van de bebouwingscomplexen verdienen daarbij aandacht. Aan de zij- en achterkant van de bebouwing kunnen bij nieuwbouw houtsingels aangebracht worden. Meer aan de voorzijde kan naast de woning de aanleg van groenelementen als een eiken hakhoutbosje of een fruitboomgaard zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor de oude akkers (essen) geldt dat deze als ruimtelijke eenheid herkenbaar moet blijven. Dit betekent concreet een open akker met bebouwing en beplanting langs de randen. Voor de overige gebieden in het gebied dat ontstaan is door de kampongtingingen is het streven gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt moeten worden.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het occupatiegebied aan te sluiten. Dat betekent dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen de voorkant en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen. Op de perceelsgrens staan houtwallen in combinatie met een droog valleitje dat mede functioneert voor de waterinfiltratie in het kader van water-neutraal bouwen.

In en rondom het toekomstig bestemmingsvlak Bedrijf blijft een ruime hoeveelheid groen aanwezig. Een deel van dit groen zal aangewezen worden als groene erfinrichting in het beplantingsplan en worden aangevuld opdat voldaan wordt aan de 20% eis van een groene erfinrichting. Bij het opstellen van het beplantingsplan is geanticipeerd op de streefbeelden voor de zones 'eerste heide-ontginningen' en 'occupatiezone'. Het beplantingsplan is toegevoegd als bijlage.

### 3.3.5

#### Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

Zoals eerder vermeld zijn in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant regels vastgesteld die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De gemeente Gemert-Bakel heeft er voor gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en deze vervolgens onderdeel uit te laten zijn van het bestemmingsplan. Hiertoe heeft zij de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' opgesteld. Vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid zijn de uitgangspunten van dit beleid gehanteerd in onderhavige casus.

Afhankelijk van de impact op de omgeving wordt bepaald of artikel 3.2 van de Verordening ruimte van toepassing is.



- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen nadere eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

De wijziging van de bestemming/hoofdfunctie van VAB-locaties valt in categorie 3. Bij een dergelijke ontwikkeling wordt een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap verlangd. Als basisinspanning dient 20% van de omvang van het bouwvlak voor groene erfinrichting ingezet te worden. Hiertoe dient een landschappelijke inpassingsplan opgesteld te worden. Daarnaast geldt een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.

Met betrekking tot het komen van een kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Gemert-Bakel gekozen voor de methodiek 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. 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. Belangrijke voordeel van deze methodiek is dat het op veel ontwikkelingen kan worden toegepast en dat het vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer.

#### **Omrekenen naar Euro's**

In bijlage 1 van de handreiking kwaliteitsverbetering landschap Gemert-Bakel is een overzicht opgenomen van de bedragen die gerelateerd zijn aan de ontwikkeling/functie. Aan de hand van deze bedragen kan bepaald worden wat de waardevermeerdering is die ontstaat bij de ruimtelijke ontwikkeling.

In de huidige situatie heeft het agrarische bouwvlak een oppervlakte van 3.540 m<sup>2</sup>. Voor een agrarisch bouwvlak wordt een waarde van € 25,- per m<sup>2</sup> gehanteerd. De ontwikkeling behelst het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Het nieuwe bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 3.125 m<sup>2</sup>. Voor een bedrijfsbestemming wordt een waarde van € 62,50 per m<sup>2</sup> gehanteerd.

In de huidige situatie is 934 m<sup>2</sup> bestemd als Natuur. In de nieuwe situatie wordt dit verruimd tot 1.625 m<sup>2</sup>. Voor de bestemming 'Natuur' is € 0,70,- per m<sup>2</sup> gerekend.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een totale waardevermeerdering van € 105.916,-

Voor onderhavige ontwikkeling wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. In onderhavige planopzet volstaat dan ook een landschappelijke tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) die te waarderen is op € 21.183,-.

#### Basis inspanning

| Huidige bestemming | Oppervlakte (m2) | Bestemmingswaarden per m2 | Totaal       |
|--------------------|------------------|---------------------------|--------------|
| Agrarisch bouwvlak | 3540             | € 25,00                   | € 88.500,00  |
| Agrarisch          | 6216             | € 5,00                    | € 31.080,00  |
| Natuur (sn-le)     | 934              | € 0,70                    | € 653,80     |
| Totaal:            |                  |                           | € 120.233,80 |

| Nieuwe bestemming | Oppervlakte (m2) | Bestemmingswaarden per m2 | Totaal       |
|-------------------|------------------|---------------------------|--------------|
| Bedrijf           | 3125             | € 62,50                   | € 195.312,50 |
| Agrarisch         | 5940             | € 5,00                    | € 29.700,00  |
| Natuur (sn-le)    | 1625             | € 0,70                    | € 1.137,50   |
| Totaal:           |                  |                           | € 226.150,00 |

Investering landschappelijke kwaliteit (20% van waardeverandering)

**€ 21.183,24**

#### Omrekenen naar gewenste maatregelen

Het is binnen het ruimtelijk domein gebruikelijk dat een ontwikkeling vergezeld gaat met een goede landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing (het 'groen') maakt deel uit van de ontwikkeling (het 'rood'). Voor de toekomstige situatie is een omvangrijke landschappelijke inpassing uitgewerkt in een inrichtingsplan in de vorm van de aanleg van landschapselementen. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.

Op basis van de verschillende aan te leggen landschapselementen is in het landschappelijke inpassingsplan een raming opgenomen om de compensatievergoeding te bepalen. Uit de raming is op te maken dat er voor €22.000,- wordt geïnvesteerd in het landschap. Hiermee wordt voldaan aan de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.

# 4

## HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

---

### 4.1 HUIDIGE SITUATIE

De locatie Milschot 53 te De Mortel betreft een voormalig veehouderijbedrijf. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een loods, een varkensstal en een bedrijfswoning. Het in de luchtfoto nog aangetroffen mestbassin, ten noordwesten van de loods, is inmiddels verwijderd. De gebouwen worden ontsloten via een ten zuidwesten van de woning gelegen inrit. De ruimte tussen de gebouwen is verhard.

Ten westen en noorden van de loods bevindt zich een strook akkerland, ten zuiden van de loods is een klein huisweijtje gesitueerd. De ruimte ten noorden, oosten en zuiden van de woning is in gebruik als tuin en speelweide. Het gebied ten oosten hiervan is in gebruik als akkerland.

Figuur 6  
Luchtfoto planlocatie



Een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf ligt niet voor de hand, zeker niet ten aanzien van de intensieve tak welke op het bedrijf aanwezig was. De ligging binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' zoals vastgelegd in het provinciale beleid maakt dit vrijwel onmogelijk. Voor het ontwikkelen van een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft men onvoldoende gronden. De initiatiefnemer kiest er om deze reden voor om gebruik te maken van de VAB-regeling. De gemeente acht deze herbestemming in principe een positieve ontwikkeling passend binnen haar beleid.

De ontwikkeling behelst het omzetten van het huidige agrarische bouwvlak naar een bedrijfsbestemming, zijnde een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit in navolging op de bedrijfsbeëindiging van het veehouderijbedrijf dat ter plaatse aanwezig was. Ook de mogelijkheid van een bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

Met deze nieuwe bestemming is er de mogelijkheid om de bestaande gebouwen op het perceel nuttig te gebruiken. De gebouwen worden ter huur aangeboden aan bedrijven, die te groot zijn voor een beroep aan huis, maar te klein voor vestiging op een bedrijventerrein.

In het kader van zuinig ruimte gebruik zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant wordt het huidige agrarische bouwvlak met 415 m<sup>2</sup> verkleind. Het bestemmingsvlak ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw heeft een oppervlak van circa 3.125 m<sup>2</sup>.

Figuur 7  
Voorgenomen  
bestemmingen en huidige  
indeling bebouwing



### **Landschappelijke inpassing en versterken ecologische hoofdstructuur**

Op dit erf heeft de oude hakhoutwal een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het gaat om een restant van een historische houtwal die de grens vormde tussen het akkercomplex Milschot. De houtwal bestond uit een bomenrij van volwassen, breed uitgegroeide zomereiken met een dichte onderbeplanting van verschillende soorten inheemse bomen en heesters (met name ruwe berk) en kruidenvegetatie. De afgelopen periode (jaren) zijn bomen en struiken in de houtwal gekapt en geroid. Greppels tussen houtwal en erf zijn gedicht en delen van het wallichaam van de houtwal zijn afgegraven. Ook is er een doorgang door de houtwal gemaakt, een gastank geplaatst en werden materialen opgeslagen in de houtwal. Deze materialen zijn inmiddels verwijderd.

Achter de historische hakhoutwal is enkele jaren geleden een houtsingel aangeplant als onderdeel van het achterliggende landgoed. Aan de westzijde van het erf grenst het erf aan een andere belangrijke landschappelijke structuur: het zandpad en landschapselement de Oude Helmondseweg. Het huidige erf heeft daar een haag van laurierkers (niet-inheemse soort), dit is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan.

In het noorden en zuiden van het plangebied zijn delen van de ecologische hoofdstructuur gelegen. Door een landschapsarchitect is naast een goede landschappelijke inpassing mede bekeken op welke wijze onderhavige ontwikkeling kan bijdragen aan het versterken van de EHS. Hiertoe is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage. In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met het versterken van het wallichaam. Voor het versterken van de EHS is het wenselijker geacht de verbinding (zoals opgenomen in de Verordening ruimte) te creëren ten westen van het plangebied. De aanwezige laurierhaag wordt verwijderd en vervangen door een 8 meter brede houtwal. Door de aanplant van een groensingel wordt de EHS ten noorden en zuiden aan elkaar verbonden. Voor de borging van de houtwal wordt de bestemming 'Natuur' opgenomen.

# 5

## HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN

---

### 5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

#### 5.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

Met het beëindigen van de intensieve veehouderij is het woon- en leefmilieu van de omgeving blijvend verbeterd. De diverse emissies en mogelijk hiermee samenhangende overlast zijn immers verdwenen. Er is geen sprake van een verkleining van de afstand tussen omliggende veehouderijen en de aanwezige te behouden woning. De herbestemming leidt dus niet tot extra belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Ten aanzien van het aspect geur wordt de voormalige bedrijfswoning uitgezonderd van toetsing als geurgevoelig object. Ten aanzien van de aspecten fijn stof en geluid is het toetsingskader voor burgerwoningen en bedrijfswoningen gelijk. De woning en behorende bedrijfsgebouwen zal bij de toetsing van toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning van omliggende veehouderijen dezelfde bescherming krijgen als een agrarische bedrijfswoning en daardoor geen belemmering vormen voor de eventuele bedrijfsontwikkeling. In paragraaf 5.1.5 wordt hier nader op ingegaan.

Omgekeerd is er ook geen sprake van een belemmerende invloed van de gewenste bedrijfsbestemming. De grootste richtafstand bij een categorie 1 en 2 bedrijf is 30 meter. Binnen deze afstand tot onderhavig bedrijfsbestemming is geen gevoelig object gelegen. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van circa 56 meter.

De herbestemming leidt dus niet tot een extra belemmering voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven dan wel tot een nadelige invloed op omliggende gevoelige objecten.

### 5.1.2

#### Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van de bestemming van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde. Dit is in onderhavige situatie grotendeels het geval. Het plan leidt niet tot de oprichting van nieuwe gevoelige objecten. Het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locaties.

### 5.1.3

#### Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Het initiatief betreft de oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw met daarin opgenomen ruimtes voor inrichtingen tot categorie 2. Voor plannen waarin sprake is van wijzigingen en uitbreidingen met een mix van functies zijn door het Rijk (nog) geen grenzen aangegeven.

De agrarische activiteiten zijn gestopt, waardoor ter plaatse geen veehouderij meer gevestigd en mogelijk is. Er resteert een bedrijfsverzamelgebouw met een bruto vloeroppervlakte van ca. 770 m<sup>2</sup>.

In CROW publicatie 317 van oktober 2012 is aangegeven met welke verkeersgeneratie rekening gehouden moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor een bedrijfsverzamelgebouw in het buitengebied wordt gerekend met een verkeersgeneratie van 7 motorvoertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> per dag.

Dit komt neer op een totaal van 54 motorvoertuigbewegingen per dag.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met Infomil de nibm-tool (versie 30-03-2015) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de uitstoot van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

De ontwikkeling behelst het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 en aandeel vrachtverkeer zal zeer beperkt zijn.

#### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                                            |                                       |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                      |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                               |                                       | 54   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                      |                                       | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                            | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,09 |
|                                                                                            | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                   |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                           |                                       |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;<br>geen nader onderzoek nodig |                                       |      |

Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

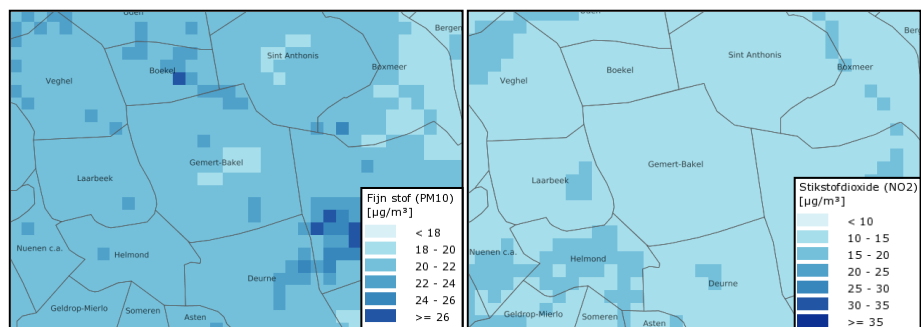
Met het beëindigen van de veehouderij is ook de fijn stof emissie welke met deze veehouderij samenhangt komen te vervallen. Dit betreft de fijn stof emissie afkomstig uit de stallen en van de vervoersbewegingen gerelateerd aan de veehouderij (aanvoer van voer, aan- en afvoer van dieren).

#### **Goed woon- en leefklimaat**

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst. Navolgende figuren geven een uitsnede weer van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland voor fijn stof en stikstofdioxide voor het jaar 2020.



**Figuur 8**  
Uitsnede Grootschalige  
Concentratie-  
Depositiekaarten  
Nederland (PM10 en NO2)



Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- Stikstof 10-15 µg/m<sup>3</sup> (grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde)
- Fijn stof 20-22 µg/m<sup>3</sup> (grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde) Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de grenswaarden niet overschreden dreigen te worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de grenswaarden niet overschreden dreigen te worden. Daarnaast heeft het beëindigen van de veehouderij geleid tot een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.

#### 5.1.4

#### Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht. Hiermee worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun geluidsruijme.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een inrichting opgericht welke een emissie van geluid met zich brengt. Er is sprake van het omschakelen naar een bedrijfsverzamelgebouw met op basis van de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” voor geluid een richtafstand van 30 meter. Binnen deze afstand bevinden zich geen geluidgevoelige objecten van derden, waardoor het woon- en leefklimaat van derden niet nadelig wordt beïnvloed.

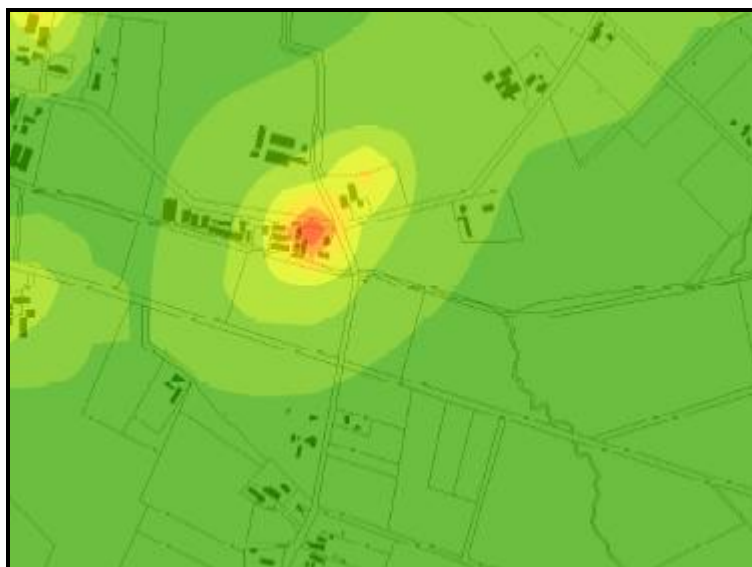
Er is sprake van het omschakelen van een agrarische bedrijfsbestemming naar het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid. De aan- en afvoerbewegingen van vrachtwagens die de agrarische bedrijfsvoering met zich meebrengt behoren tot het verleden. Het aantal verkeersbewegingen, met vooral auto's (busjes) is in de nieuwe situatie bepalend en minder qua geluid.

Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven. De woning en verder aanwezige bebouwing behoorden immers tot een veehouderij, waarvoor in de Brochure 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG enkel een vaste afstand van 50 meter tot omliggende veehouderijen geldt. Hieraan wordt voldaan.

Doordat de veehouderij bestemming op onderhavige locatie komt te vervallen is het niet langer mogelijk om een veehouderij op dit perceel te voeren. Dit maakt dat de geuremissie van de veehouderij komt te vervallen. Door de bedrijfsbestemming kan er in de toekomst geen geuremissie terugkomen op het perceel. Voor geurgevoelige objecten in de omgeving betekent dit een verbetering van de geurbelasting.

Op 18 februari 2014 is de Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013 vastgesteld. In de geurgebiedsvisie heeft een beoordeling van het leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder plaatsgevonden. De norm voor de achtergrondbelasting is maximaal 20 O<sub>u</sub>ε/m<sup>3</sup>. Op basis van de indicatieve berekening van juni 2014 en op met de wetenschap dat de bedrijven die direct invloed hebben op het plan zijn gestopt kan gesteld worden dat er in het betreffende gebied een goed woon- en leefklimaat heerst. Een bedrijfsfunctie is daarmee passend.

**Figuur 9**  
Uitsnede indicatieve  
berekening juni 2014 –  
Achtergrondbelasting  
geur.



Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

#### Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

#### *Plaatsgebonden risico*

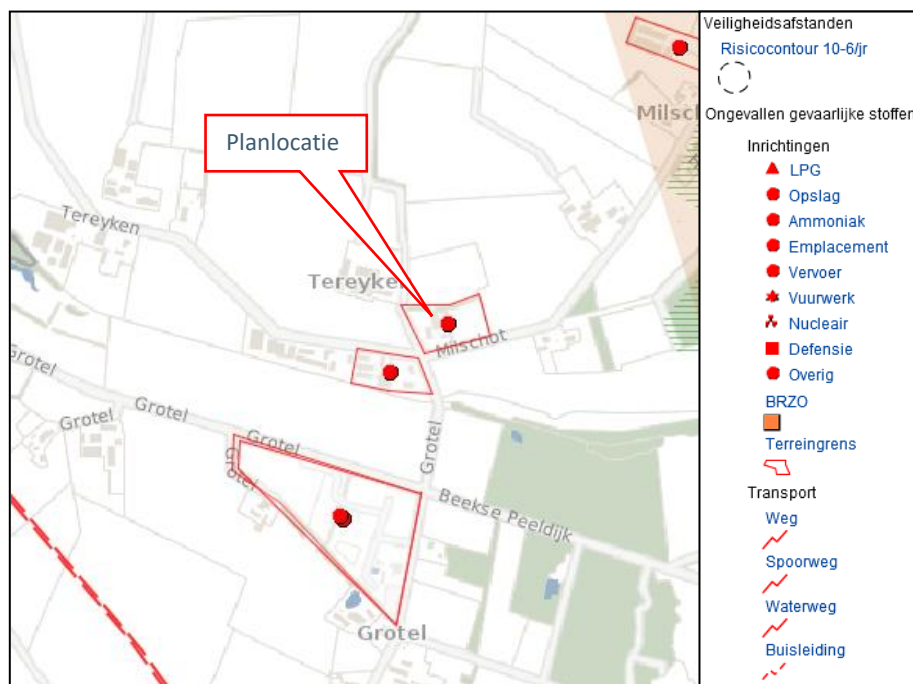
Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Volgens de risicokaart bevinden zich op onderhavige locatie en op de locatie Tereyken 4 tanks ten behoeve van de opslag van propaan. Met de beëindiging van de veehouderijbedrijven zijn ook de propaantanks verwijderd. De ontwikkeling is hierdoor niet meer binnen een plaatsgebonden risicocontour gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwijding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderhavige locatie is niet gelegen in een invloedsgebied voor groepsrisico.

Figuur 10  
Uitsnede risicokaart  
Externe veiligheid



Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van het project.

## 5.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Als gevolg van de functiewijziging zal geen wijziging optreden in de manier van afvoer van hemelwater, afvalwater en van het aantal m<sup>2</sup> verharding. Negatieve gevolgen voor de waterhuishouding zijn dan ook uitgesloten. Het van de daken en verharding vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een ten noordwesten van de loods te realiseren infiltratiegreppel.

## 5.3 NATUUR

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Flora- en faunawet. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

### 5.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, waarin alle gebiedsbeschermde internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natura2000 gebieden) van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, e.d.

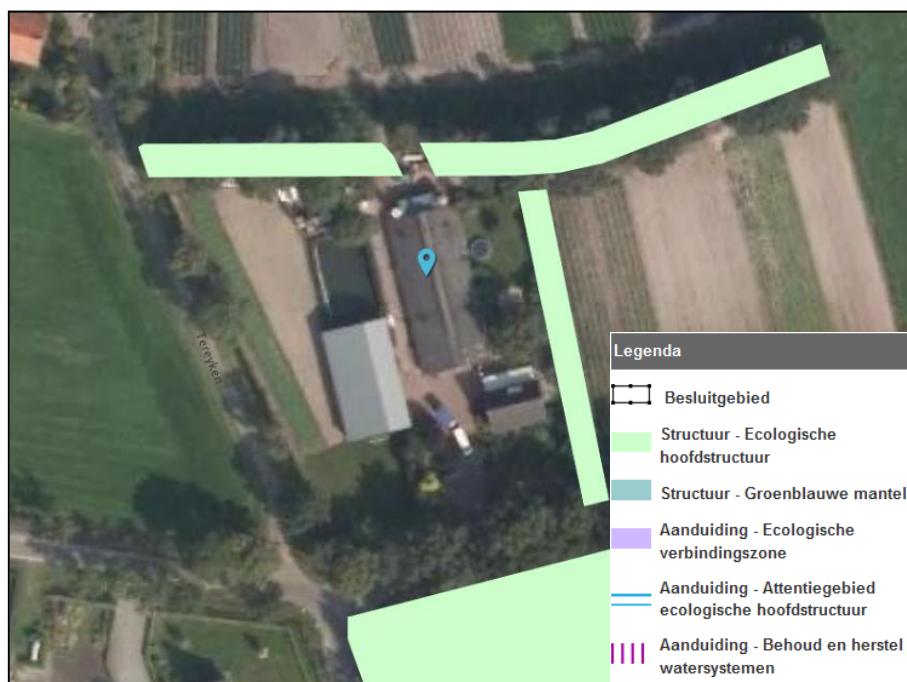
Voor activiteiten die mogelijk negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten is een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet benodigd.

Door de voorgenomen ontwikkeling – de beëindiging van een (intensieve)veehouderij – is er een afname van de ammoniakdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden. Concluderend kan gesteld worden dat de herbestemming van onderhavige intensieve veehouderijlocatie niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

#### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Een gedeelte van het huidige agrarische bouwvlak is gelegen binnen de EHS. In onderstaand figuur is een uitsnede weergegeven van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Bij het herbestemmen is rekening gehouden dat het nieuwe bestemmingsvlak niet binnen de EHS komt te liggen. Ter versterking van de EHS wordt nieuwe natuur aangelegd. Dit wordt tevens geborgd door het opnemen van de bestemming Natuur. Het plan draagt hiermee bij aan de doelstelling voor het behouden en waar mogelijk versterken van de EHS.

Figuur 11  
Ecologische  
Hoofdstructuur in de  
omgeving



### 5.3.2

#### Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld via de Flora en Faunawet. De Flora en Faunawet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De Flora en Faunawet beschermt de inheemse planten en dieren op soortniveau. In een A.M.v.B. is een indeling gemaakt voor het niveau van bescherming:

Tabel 1: soorten die wel beschermd zijn, maar waarvoor geen ontheffing van de wet noodzakelijk is als er zorgvuldig wordt gehandeld.

Tabel 2: soorten waarvoor geen ontheffing nodig is voor structurele werkzaamheden mits men beschikt over een goedgekeurde gedragscode.

Tabel 3: soorten waarvoor altijd een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is.

#### Rode lijsten

Naast bovenstaande wetgeving worden in Nederland de Rode Lijsten gehanteerd. Rode lijsten geven een overzicht van soorten die (in een bepaald gebied) verdwenen zijn en soorten die (in een bepaald gebied) sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. De Rode Lijsten vormen een indicatie van de toestand van de zeldzame(re) soorten in Nederland: ze worden regelmatig bijgesteld op basis van de meest actuele gegevens. De lijsten kennen vijf verschillende categorieën waarin een soort zich kan bevinden, naar gelang de toestand van de soort in Nederland:

- VN: de soort is in het wild uit Nederland verdwenen;
- EB: status 'ernstig bedreigd';

- BE: status 'bedreigd';
- KW: status 'kwetsbaar';
- GE: status 'gevoelig'.

Rode lijsten hebben geen juridische status. Plaatsing op de Rode Lijst betekent daardoor niet automatisch dat de soort beschermd is, conform het wettelijk kader van de Flora- en faunawet.

#### **Onderzoekslocatie**

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). In onderhavige situatie is sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie. De nieuwe functies vinden plaats in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er worden geen gebouwen gesloopt. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van bestaande verharding. Gezien het intensieve gebruik is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd.

De verarmde groensingel ten zuidoosten van de loods sluit minder goed aan bij de nieuwe benutting van de gebouwen. De singel is niet van bijzondere waarde of betekenis en zal derhalve worden gerooid en worden vervangen door een beter bij de nieuwe situatie passende beplanting. Ook de haag bestaande uit *Prunus Laurocerasus* aan de westkant sluit minder goed aan bij de landschappelijke context; op grond hiervan wordt voorgesteld om ook de haag te rooien en te vervangen door een beter passende aanplant. Het rooien dient plaats te vinden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt globaal van half april tot half juli.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe landschapselementen toegevoegd en bestaande versterkt. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan omvat;

- een nieuwe groensingel aan de westkant,
- de instandhouding van de groenstrook aan de noordkant;
- aan de zuidkant van deze strook zullen op plaatsen waar de struiklaag beschadigd of geweken is wat struikvormers worden aangeplant,
- hoogstamfruitbomen,
- Beukenhagen,
- En Haagbeuken.

Hierbij is er sprake van een verbetering van het leefklimaat. Een ecologisch onderzoek kan dan ook achterwegen blijven.

Gesteld kan worden dat de beoogde herbestemming van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden. Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bomen of struiken gerooid worden, Hier zal navolging aan worden gegeven.

## **5.4**

### **CULTUURHISTORIE**

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de locatie gelegen in de regio Peelrand en qua historische geografie is de omgeving aan te merken als 'Akkercomplexen bij De Mortel'.

Op de cultuurhistorische kaart 'Historisch landschap' van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld in 2010 is de locatie gelegen in 'Occupatiezone'. Op de kaart historische bebouwing is de locatie gelegen in een historisch-geografisch waardevolle vlakelement met een middelhoge waarde.

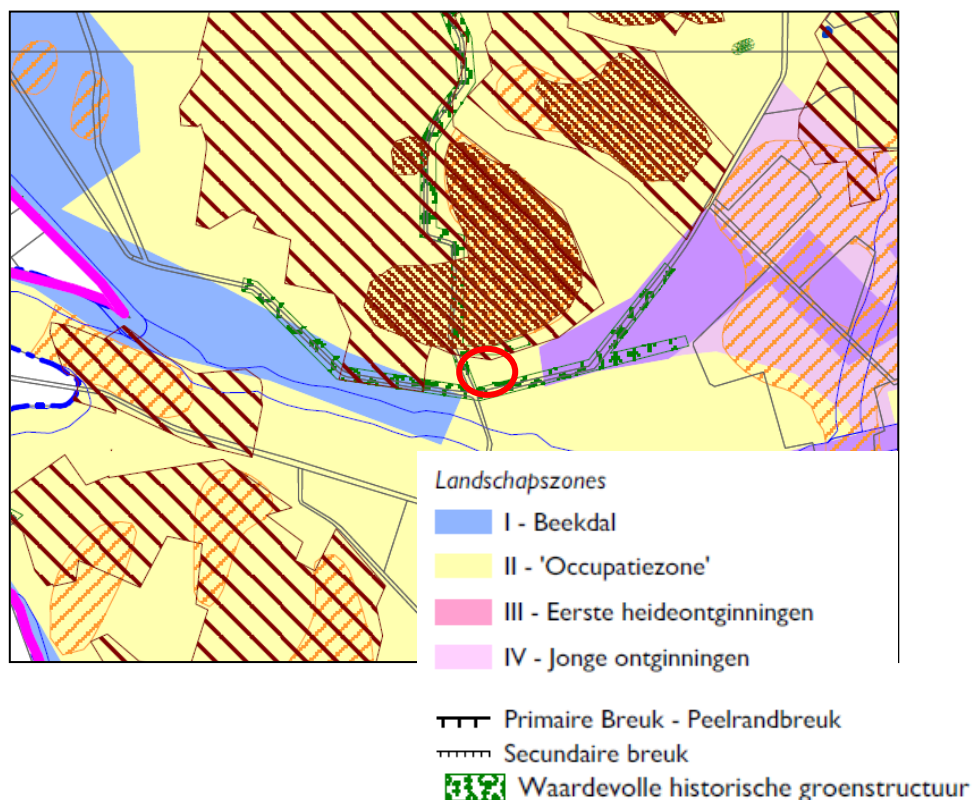
Het erf wordt begrenst door een oude hakhoutwal met een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het gaat om een restant van een historische houtwal die de grens vormde tussen het akkercomplex Milschot. De houtwal bestond uit een bomenrij van volwassen, breed uitgegroeide zomereiken met een dichte onderbeplanting van verschillende soorten inheemse bomen en heesters (met name ruwe berk) en kruidenvegetatie. Achter de historische hakhoutwal is enkele jaren geleden een houtsingel aangeplant als onderdeel van het achterliggende landgoed. Aan de westzijde van het erf grenst het erf aan een andere belangrijke landschappelijke structuur: het zandpad en landschapselement de Oude Helmondseweg.

Aangezien onderhavig plan enkel betrekking heeft op het herbestemmen van een veehouderijlocatie en er geen bebouwing wordt gerealiseerd of gesloopt, zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding. In het beplantingsplan is rekening gehouden met het versterken van de landschappelijke waarden op het erf.

Het perceel behoort verder niet tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 en geen van de tot de inrichting behorende gebouwen valt onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.



Figuur 12  
Uitsnede cultuur-  
historische kaart Gemert-  
Bakel.



Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

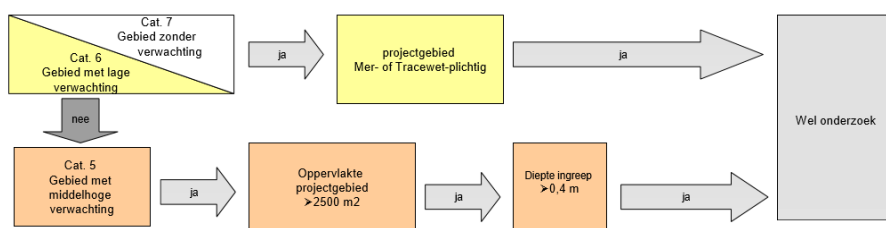
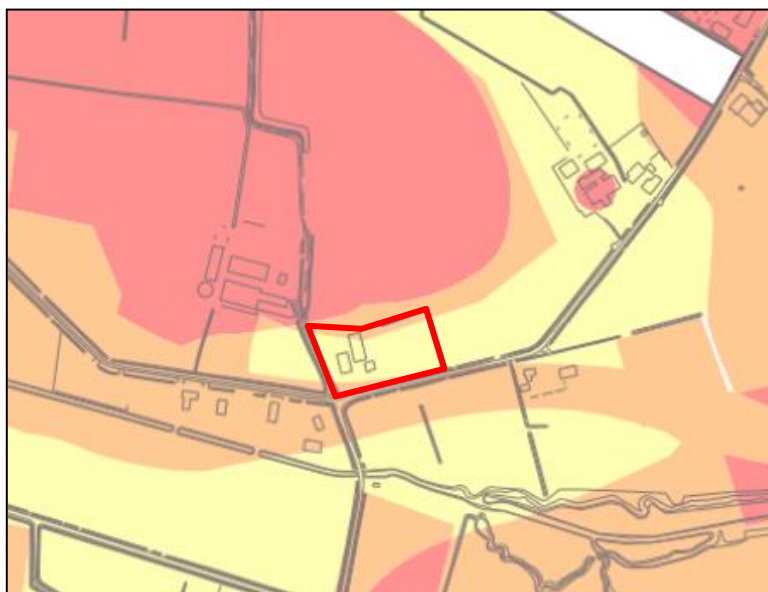
## 5.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden 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. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied is het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied is het plangebied deels gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Op 28 januari 2016 is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel de geactualiseerde archeologiebeleidskaart vastgesteld.

**Figuur 13**  
Uitsnede Archeologische  
beleidskaart Gemert-  
Bakel.



Het noorden en zuiden van het plangebied zijn geïndiceerd als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm-mv. Het overige plangebied is geïntendeerd als een gebied met een lage verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie. Daarnaast kan vermeld worden dat onderhavige ontwikkeling niet met een bodemverstoring gepaard gaat.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de archeologische waarden als een dubbelbestemming opgenomen.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de gemeente Gemert-Bakel. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## 5.6 MOBILITEIT

### Mobiliteit

Het beëindigen van het veehouderijbedrijf heeft geleid tot een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen. Het project heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur. Zoals omschreven in paragraaf 4.1.3 blijft het aantal voertuigbewegingen beperkt. Het verkeer ten behoeve van de nieuwe functie kan eenvoudig via de huidige

weg en inrit worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

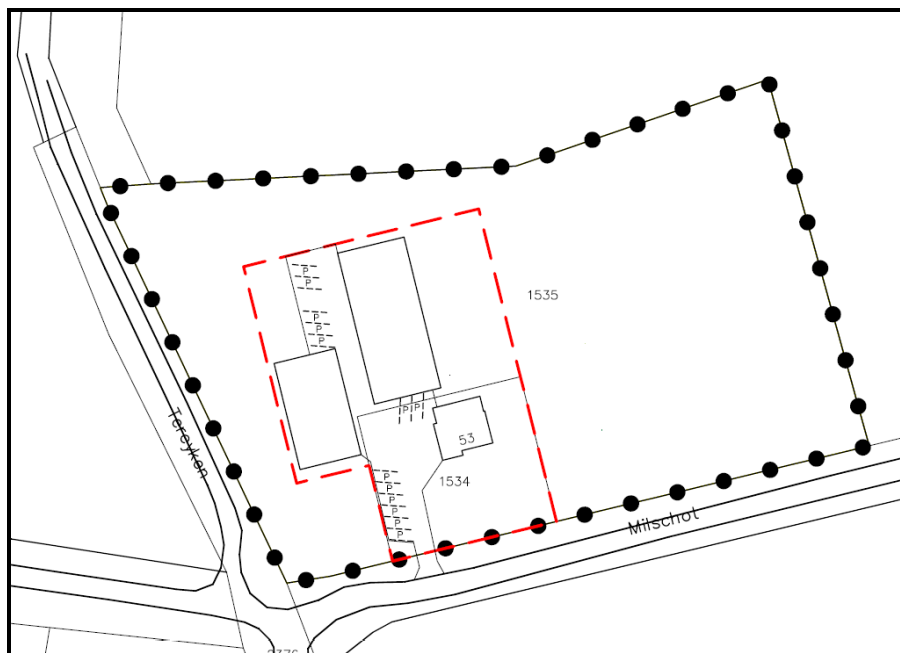
#### Parkeren

In CROW publicatie 317 van oktober 2012 is per functie aangegeven met welke parkeercijfers rekening gehouden moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone.

Voor een bedrijfsverzamelgebouw in het buitengebied wordt een parkeernorm gehanteerd van minimaal 1,7 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. De bruto vloeroppervlak in onderhavige situatie bedraagt ca. 770 m<sup>2</sup>. Dit houdt in dat er 13 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. De parkeerplaatsen zijn weergegeven op de situatietekening zoals toegevoegd in onderhavig figuur. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

Figuur 14  
Situering parkeervakken



# 6

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

---

### 6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent doormiddel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

# 7

## HOOFDSTUK 7 AFWEGING EN CONCLUSIE

---

Het voornemen behelst de herbestemming van de locatie Milschot 53 te De Mortel. Dit in navolging van de bedrijfsbeëindiging van de veehouderij. De nieuwe functies vinden plaats in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

In de bedrijfsruimtes wordt de mogelijkheid geboden voor kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (editie 2009). Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan.

Het plan is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. De plannen passen zowel binnen het Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieuhygiënische aspecten. Uit voorliggende toelichting kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

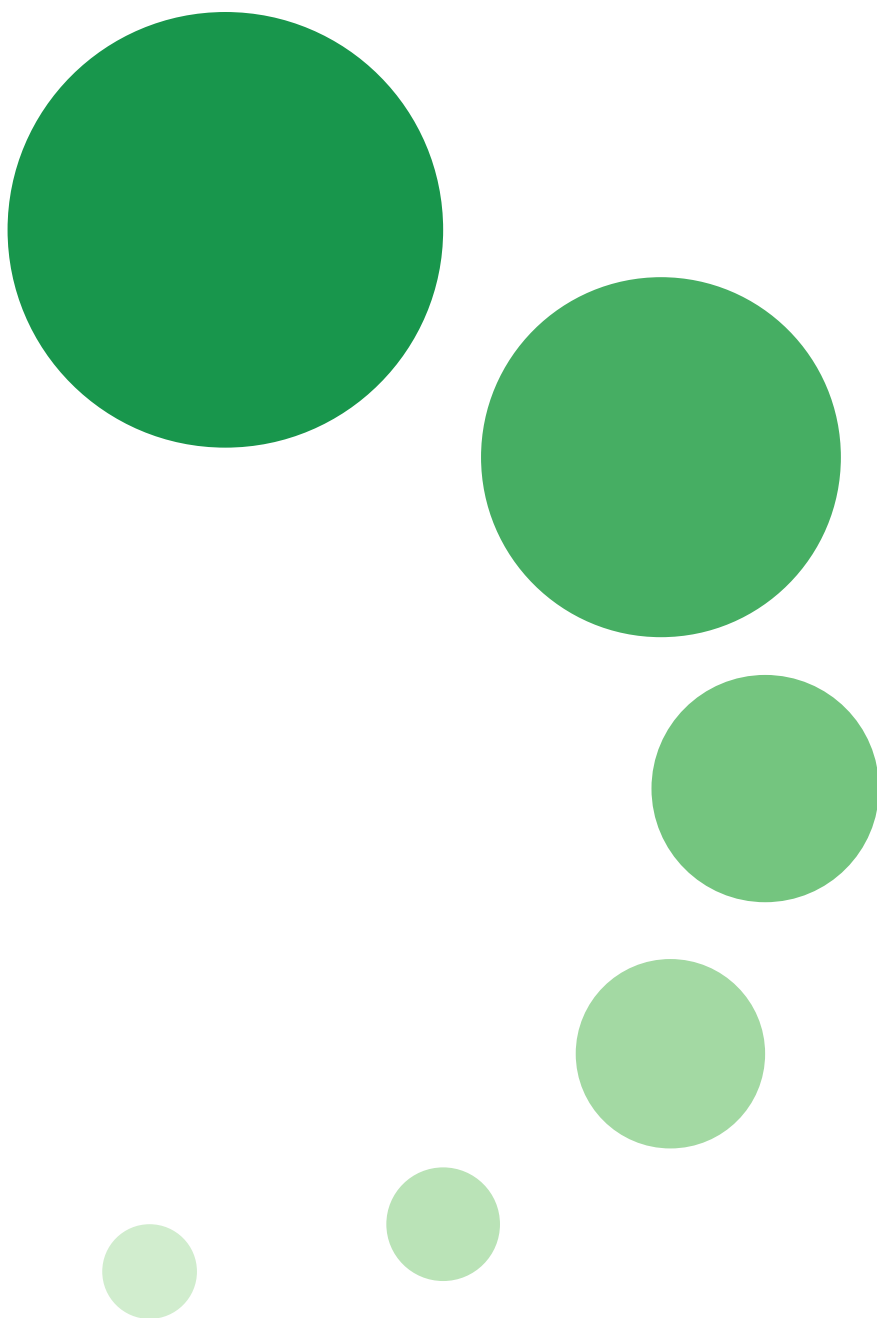
- Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en de gemeente Gemert-Bakel;
- Er geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Gemert-Bakel kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.



# Bijlage 1

## Verbeelding







# Bijlage 2

## Landschappelijke inpassingsplan

