

## Toelichting

“Gemert-Bakel Buitengebied,  
Diepertseweg 6 Elsendorp ”

**Projectlocatie**

Diepertseweg 6 Elsendorp

**Omschrijving project**

Bestemmingsplan, wijziging bestemming

**Projectnummer:**

DN45.R001

**Datum en versie rapportage:**

22 juni 2016, versie 5

**Opdrachtgever**

De heer Van de Vossenberg  
Diepertseweg 23  
5421 XJ Gemert

**Opgesteld door**

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

**Projectleider**

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

# Inhoud

---

|           |                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                        | <b>1</b>  |
| 1.1       | Algemeen                                                | 1         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied                        | 1         |
| 1.3       | Opzet bestemmingsplan                                   | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                 | <b>4</b>  |
| 2.1       | Bestaande situatie                                      | 4         |
| 2.2       | Gewenste situatie                                       | 4         |
| <b>3.</b> | <b>Beleid</b>                                           | <b>6</b>  |
| 3.1       | Rijksbeleid                                             | 6         |
| 3.1.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)          | 6         |
| 3.2       | Provinciaal beleid                                      | 6         |
| 3.2.1     | Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant       | 6         |
| 3.2.2     | Verordening ruimte 2014                                 | 8         |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid                                     | 15        |
| 3.3.1     | Nota vrijkomende agrarische bedrijven                   | 15        |
| 3.3.2     | VAB-beleid                                              | 17        |
| 3.3.3     | Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”        | 17        |
| <b>4.</b> | <b>Ruimtelijke aspecten</b>                             | <b>21</b> |
| 4.1       | Natuur                                                  | 21        |
| 4.1.1     | Gebiedsbescherming                                      | 21        |
| 4.1.2     | Soortenbescherming (Flora- en Fauna)                    | 22        |
| 4.2       | Landschappelijke waarden                                | 22        |
| 4.3       | Cultuurhistorie en archeologie                          | 23        |
| 4.3.1     | Cultuurhistorische en aardkundige waarden               | 23        |
| 4.3.2     | Archeologische waarden                                  | 25        |
| 4.4       | Ontsluiting en parkeren                                 | 26        |
| 4.4.1     | Ontsluiting                                             | 26        |
| 4.4.2     | Parkeren                                                | 27        |
| <b>5.</b> | <b>Milieuaspecten</b>                                   | <b>28</b> |
| 5.1       | Bodem                                                   | 28        |
| 5.2       | Water                                                   | 28        |
| 5.3       | Bedrijven en milieuzonering                             | 29        |
| 5.4       | Geluid                                                  | 30        |
| 5.5       | Luchtkwaliteit                                          | 30        |
| 5.6       | Geurhinder                                              | 31        |
| 5.6.1     | Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting) | 32        |
| 5.6.2     | Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting) | 33        |
| 5.7       | Externe veiligheid                                      | 34        |
| <b>6.</b> | <b>Waterparagraaf</b>                                   | <b>36</b> |
| 6.1       | Watertoets                                              | 36        |
| 6.2       | Waterbeleid                                             | 36        |
| 6.3       | Oppervlaktewater                                        | 38        |
| 6.4       | Grondwater                                              | 38        |
| 6.5       | Afvoer hemelwater                                       | 39        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                  | <b>40</b> |
| 7.1       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                        | 40        |

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| 7.2       | Economische uitvoerbaarheid      | 40        |
| <b>8.</b> | <b>Juridische verantwoording</b> | <b>41</b> |
| 8.1       | Algemene opzet                   | 41        |
| 8.2       | Toelichting op de verbeelding    | 41        |
| 8.3       | Toelichting op de regels         | 41        |

## **Bijlagen**

|           |                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Situatieschets beoogde situatie                        |
| Bijlage 2 | Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap |
| Bijlage 3 | Situatieschets landschappelijke inpassing              |

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Algemeen

De heer Van de Vossenbergh (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens het voormalige pluimveebedrijf op de locatie Diepertseweg 6 te Elsendorp (hierna: het plangebied) om te schakelen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Op de locatie zijn de agrarische activiteiten beëindigd. De niet-agrarische bedrijfsactiviteiten betreffen caravanstalling en verhuur van opslagruimte aan bedrijven van derden met een maximale milieucategorie 2 en zullen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. De locatie heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Daarnaast zijn op het bouwvlak de functieaanduiding “intensieve veehouderij” en de gebiedsaanduidingen “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” en “rnl – landschapsdeel” van toepassing. Het noordoostelijk deel van het bouwvlak heeft tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”.

Binnen de huidige bestemming mogen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (voor onder anderen derden) niet als hoofdactiviteit plaatsvinden. In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven (VAB) genoemd (artikel 31.7 van het vigerende bestemmingsplan). Hierop is het gemeentelijk VAB-beleid van 5 februari 2015 van toepassing.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is ervoor gekozen om het plan op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde wijziging van het agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

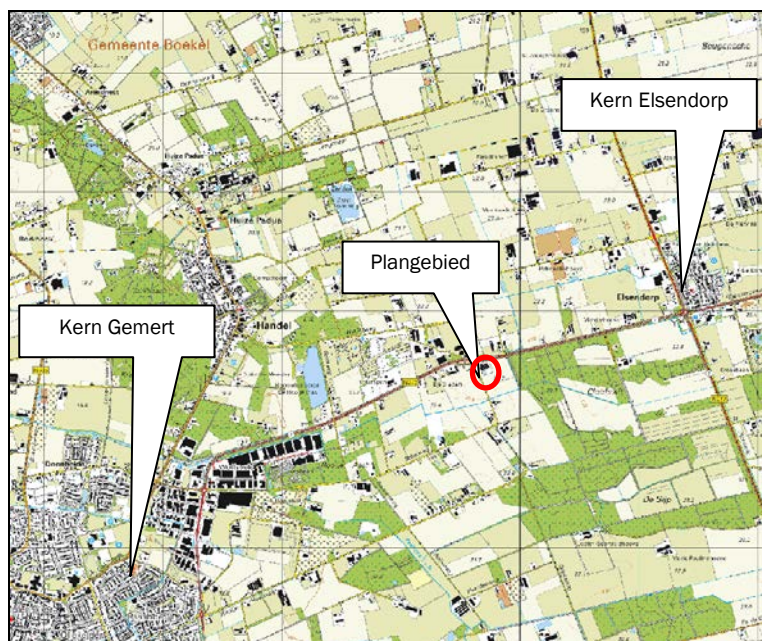
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 1,6 kilometer ten westen van de kern Elsendorp en circa 2,8 kilometer ten oosten van de kern Gemert. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie P, nummers 749, 80 en 750.

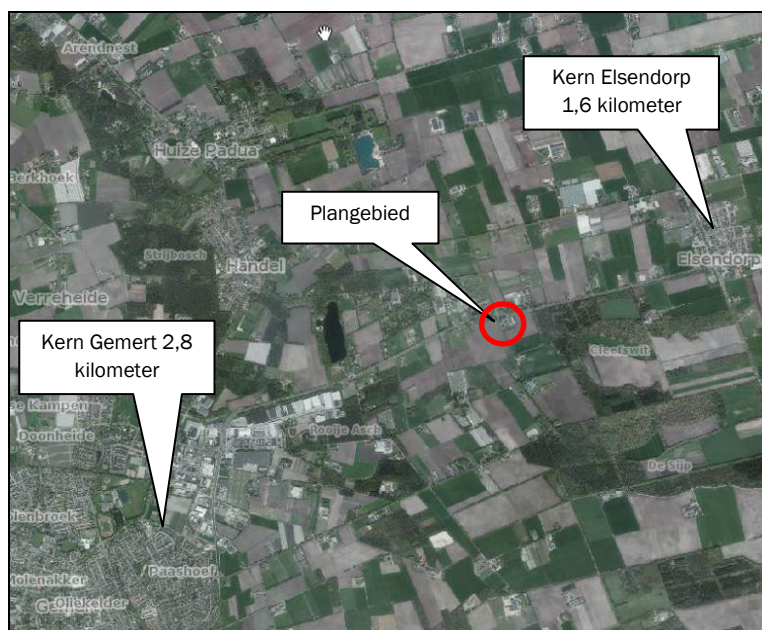
Het plangebied wordt ontsloten via de Diepertseweg die westelijk van het plangebied is gelegen. Ten noorden wordt het plangebied ontsloten door de Elsendorpsweg, een provinciale weg en belangrijkste verbindingsweg tussen Gemert en Elsendorp. Aan de zuid- en oostzijde wordt de locatie begrensd door omliggende landbouwgronden.

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

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



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto omgeving plangebied



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

### 1.3 Opzet bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van het realiseren van een niet-agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Diepertseweg 6 te Elsendorp. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.



## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

In de vigerende situatie is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak met de aanduiding “intensieve veehouderij”, met een oppervlakte van circa 1,2 hectare. De pluimveehouderij is reeds sinds jaren beëindigd. In een deel van de voormalige stallen vinden reeds opslagactiviteiten plaats.

De regels van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel is hierop van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”.

Binnen het plangebied is aan bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning met bijgebouw;
- Voormalige stallen.

In de volgende figuur geeft de bestaande situatie weer.



Figuur 4: Situatieschets bestaande situatie

### 2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie biedt de bestaande, vergunde bedrijfsbebouwing ruimte voor de volgende niet-agrarische bedrijfsactiviteiten:

- *Verhuur van opslagruimte aan bedrijven van derden*  
Sprake is van één bedrijf dat dienstverlening biedt aan elders gevestigde bedrijven (aantal varieert tussen vijf en tien) voor opslag van materiaal en materieel. Deze bedrijven betreffen voornamelijk zzp'ers, gelieerd aan de bouwsector, die statutair elders gevestigd zijn (vaak aan huis), maar op hun eigen locatie geen ruimte hebben om hun materieel en materialen op te slaan.
- *Caravanstalling*  
Een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor de stalling van caravans van particulieren en/of statische opslag voor particulieren.



De bestaande en vergunde bedrijfsgebouwen blijven in tact. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats. Enkel het gebruik van de gebouwen wordt gewijzigd. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind tot 0,5 hectare.

De volgende figuur geeft een weergave van de beoogde situatie (zie ook bijlage 1).



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

Binnen de huidige bestemming mogen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (voor onder anderen derden) niet als hoofdactiviteit plaatsvinden.

In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven (VAB) genoemd (artikel 31.7 van het vigerende bestemmingsplan).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er echter voor gekozen om het plan mee te laten nemen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

## 3. Beleid

---

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het versterken van de ruimtelijk-economische structuur. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt, waarbij sprake is van een afname van milieubelastende stoffen doordat de vergunning voor het houden van dieren is ingetrokken. Dit komt de kwaliteit van het woon- en leefklimaat ten goede.

### 3.2 Provinciaal beleid

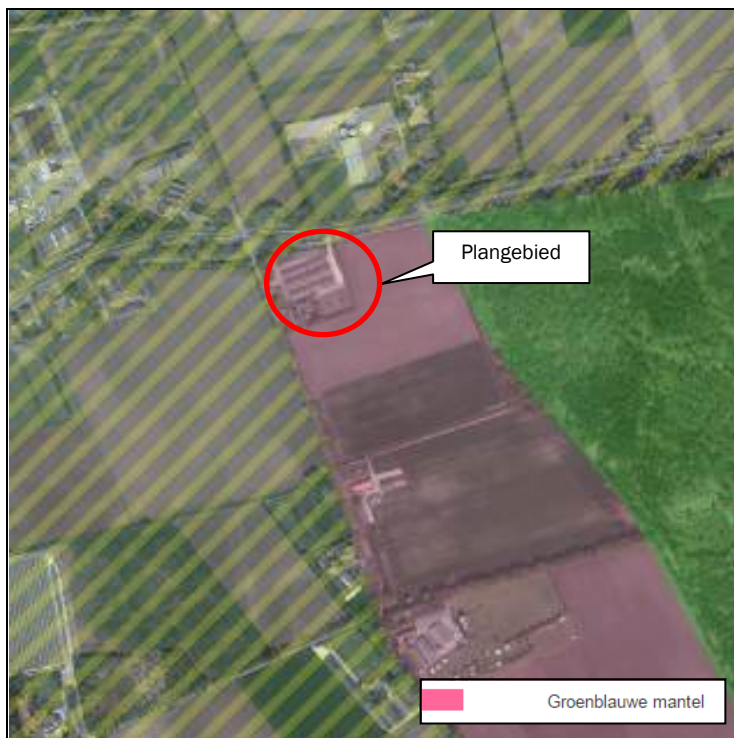
#### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

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

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

Het plangebied is gelegen in de structuur “groenblauwe mantel” (zie figuur 6).



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

De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem.

De visiekaart van de Structuurvisie toont dat het plangebied is gelegen binnen de structuurvisiegebieden "economisch kenniscluster", "De Peel" en "cultuurhistorisch landschap" (zie figuur 7). Tevens is de regio-indeling voor regionaal overleg van toepassing.



Figuur 7: Uitsnede kaart "Visiekaart" Structuurvisie (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Om deze clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van deze clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Deze aanpak is vertaald in de provinciale strategie werklocaties.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is.

In een aantal gebieden is de landbouw dominant en wil de provincie ruimte behouden voor agrarische bedrijvigheid. Dit is belangrijk voor het economisch perspectief van de provincie Noord-Brabant als kennis- en innovatieregio, waarbij de agrofoodsector, een belangrijke positie inneemt voor de Brabantse economie. De provincie streeft daarom naar een optimale en duurzame ontwikkeling van in die gebieden aanwezige landbouwsectoren. Deze gebieden zijn de vestigingsgebieden glastuinbouw, de omgeving van Zundert (boomteelt), de Peel (veehouderij en glastuinbouw), de zeeklei (glastuinbouw en akkerbouw) en jonge rivierklei gebieden (rundveehouderij). In deze gebieden heeft de agrarische sector een sterke positie die ook naar de toekomst toe belangrijk is voor het functioneren van de agrofoodsector in Brabant. Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Voor het maken van afspraken tussen overheden over de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de regio's van Brabant, is overleg op het juiste schaalniveau nodig. De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's: West Brabant, Midden-Brabant, Noordoost Brabant en Zuidoost-Brabant.

Binnen de vier regio's kunnen op verzoek van de gemeenten en in overleg met de provincie subregionale verbanden worden aangegaan. Het doel daarvan is om afspraken over wonen, werken, voorzieningen en landschapsontwikkeling op het juiste niveau voor te bereiden. De provincie en gemeenten bezien per onderwerp of er naast de overheden ook andere partijen worden uitgenodigd.

De gemeente Gemert-Bakel valt binnen de regio Noordoost Brabant.

Onderhavig initiatief past binnen de visie van de provincie Noord-Brabant. Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een uitbreiding van het ruimtebeslag en daarnaast is sprake van een beëindiging van een intensieve veehouderij. Dit is gunstig voor zowel de voorkomende natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden als het bodem- en watersysteem, doordat de uitstoot van milieubelastende stoffen fors wordt gereduceerd.

### **3.2.2 Verordening ruimte 2014**

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

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

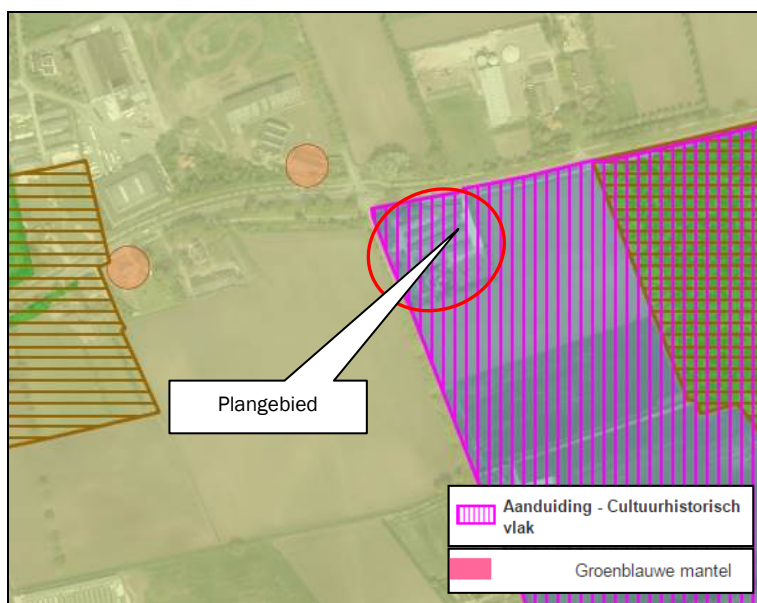


Alle wijzigingen zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte 2014 op 1 januari 2016.

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

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

Het plangebied is ingevolge de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen de structuur “groenblauwe mantel” en daarnaast binnen de aanduiding “cultuurhistorisch vlak”(zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede kaart “Integrale plankaart” Verordening ruimte 2014

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen kerngebied groenblauw en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is voornamelijk gericht op behoud en vooral ontwikkeling van natuur, watersystemen en landschap. Het biedt ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van de natuur, water en landschap. Dit betekent dat ontwikkelingen verplicht een invulling moeten geven aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de besluitvlakken algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en voor mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Echter, de ontwikkeling ziet niet op de ontwikkeling van mestverwerking en een veehouderij. Deze regels zijn dan ook niet van toepassing.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels gesteld ten aanzien van niet-agrarische functies binnen de groenblauwe mantel en cultuurhistorische vlakken. De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel;
- Artikel 6.10 Niet-agrarische functies;
- Artikel 22: Cultuurhistorisch vlak.

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

### **Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

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

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

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

*Het plan ziet op de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een niet-agrarisch bedrijf. Hierdoor wordt emissie van milieubelastende stoffen fors gereduceerd. Het bouwvlak wordt verkleind en er vindt geen uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag plaats.*

*Bovendien is het plangebied reeds landschappelijk ingepast door middel van groenelementen en groenstructuren aan de grenzen van het huidige bouwvlak; de groenstructuren vinden aansluiting op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving.*

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

*Het bouwvlak wordt verkleind tot 0,5 hectare. De beoogde activiteiten vinden binnen de bestaande bebouwing plaats. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Er is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.*

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

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

*Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel.*

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

*Er vindt geen uitbreiding van het bouwvlak en bebouwing plaats; de ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande ruimtebeslag.*

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

*Een stedelijke ontwikkeling betreft een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onderhavige ontwikkeling valt hier niet onder.*

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

*In onderhavige situatie worden geen bouwwerken en andere permanente voorzieningen opgericht binnen het bouwperceel. De erfverharding die aan de zuidzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing is gelegen wordt op termijn verwijderd.*

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

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

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

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

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

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

*Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via de twee bestaande inritten aan de noord- en westzijde van het bouwvlak. Nadere toelichting is weergegeven in hoofdstuk 4.4 van dit rapport.*

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

*Niet van toepassing op onderhavige situatie.*

### **Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap**

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

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

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

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



Deze afspraken zijn regionaal vastgelegd in een “afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. In het Regionaal Ruimtelijke Overleg van 10 januari 2013 zijn deze afspraken vastgelegd. Op grond van dit afsprakenkader valt deze ontwikkeling in een categorie waarvoor een bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap in de vorm van een investering is vereist.

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

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

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

*Onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteiten. De intensieve veehouderij is beëindigd, waardoor de mogelijke uitstoot van milieubelastende stoffen fors afneemt. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind, waardoor het ruimteslag en de uitstraling op de omgeving wordt ingeperkt. Ook ziet de ontwikkeling ook niet toe op nieuw te realiseren bebouwing.*

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

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

#### Financiële verankering

*Het project voorziet in wijziging van bestemmingen van “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” naar “Bedrijf” en “Agrarisch” (agrarische grond onbebouwd). Er treedt een waardevermeerdering op door de ruimtelijke ontwikkeling. Een berekening hiervan is bijgevoegd als bijlage 2. 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingsplanherziening dient te worden ingezet voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. De berekening in bijlage 2 toont aan dat voldaan wordt aan de investeringseis.*

#### Juridische en feitelijke verankering

*De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt bestuursrechtelijk geborgd in de regels van het bestemmingsplan (onder andere middels een voorwaardelijke verplichting). Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.*

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

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

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

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

*De aan te brengen beplanting sluit aan bij de reeds bestaande beplanting rondom het bedrijf (bosplantsoen) en behoudt en versterkt deze. Tevens zorgt de beplanting ervoor dat de verstorende invloed van de ontwikkeling op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke en gebiedseigen soorten.*

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

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

d. het wegnemen van verharding;  
*Niet van toepassing*

e. het slopen van bebouwing;  
*Niet van toepassing*

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.  
*Niet van toepassing.*

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

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

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

*Niet van toepassing.*

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

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

#### **Algemene regels binnen structuur groenblauwe mantel**

Artikel 6.1 geeft regels met betrekking tot behoud en versterking van de groenblauwe mantel.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;

*Onderhavig bestemmingsplan ziet op bescherming van de aanwezige omgevingswaarden die kenmerkend zijn voor de groenblauwe mantel. De ontwikkeling ziet niet op uitbreiding ten behoeve van een niet-agrarische functie. Daarnaast vindt ook geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats; het ruimtebeslag beperkt zich tot de bestaande bebouwing. Ook vindt geen uitstoot meer plaats van milieubelastende stoffen.*

b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

*In de regels van het bestemmingsplan worden bepalingen opgenomen tot behoud van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden van het gebied (zoals een omgevingsvergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen).*

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

*Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met de aanwezige ecologisch en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied (hoofdstuk 4).*

### **Regels voor niet-agrarische functies**

In artikel 6.10 worden regels gegeven ten behoeve van niet-agrarische functies binnen de groenblauwe mantel.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;  
*Het betreft een vestiging van een niet-agrarische functie. De totale omvang van het bouwvlak in de beoogde situatie bedraagt circa 5.000 m<sup>2</sup>.*

b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

*Onderhavig initiatief draagt bij aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden (zie hiervoor).*

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

*Er is geen sprake van overtollige bebouwing. Alle bebouwing wordt functioneel gebruikt.*

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;  
*In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is opgenomen dat opslag gebouwen (verhuur opslagruimte) worden gezien als milieucategorie 2.*

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

*Bij beoogde ontwikkeling is sprake van één zelfstandig bedrijf. Sprake is van één bedrijf dat dienstverlening biedt aan elders gevestigde bedrijven (aantal varieert tussen vijf en tien) voor opslag van materiaal en materieel. Daarnaast wordt een gedeelte van de bedrijfsbebouwing door de initiatiefnemer gebruikt als caravanstalling en/of opslag van statische goederen.*

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

*Onderhavig initiatief betreft geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie. De bedrijven van de huurders van de opslagruimten zijn elders gevestigd.*

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;

*Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie; de opslagruimten zijn slechts noodzakelijk aangezien de huurders op de locatie waar hun bedrijf is gevestigd geen ruimte hebben voor de opslag van materialen en materieel.*

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

*Binnen de oppervlakte van 0,5 hectare in de beoogde situatie kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf*

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

*De wijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing en leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.*

Artikel 2 en 3 zien op een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie. Deze artikelen zijn dan ook niet van toepassing op onderhavig initiatief.

### **Regels ter bescherming van cultuurhistorische vlakken**

In artikel 22 zijn regels opgenomen ter bescherming van de provinciale cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het plangebied is gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak. Derhalve dient in onderhavige ontwikkeling rekening te worden gehouden met deze waarden.

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 Structuren geldt ter plaatse van de aanduiding Cultuurhistorische vlakken dat een bestemmingsplan:

a) mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;

*Onderhavig bestemmingsplan ziet op bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling ziet niet op uitbreiding ten behoeve van een niet-agrarische functie. Daarnaast vindt ook geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats; het ruimtebeslag beperkt zich tot de bestaande bebouwing.*

b) regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

*In de regels van het bestemmingsplan worden bepalingen opgenomen tot behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebied (zoals een omgevingsvergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen).*

2. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

*De beschrijving van het cultuurhistorische waarden is opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie.*

### **Conclusie**

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

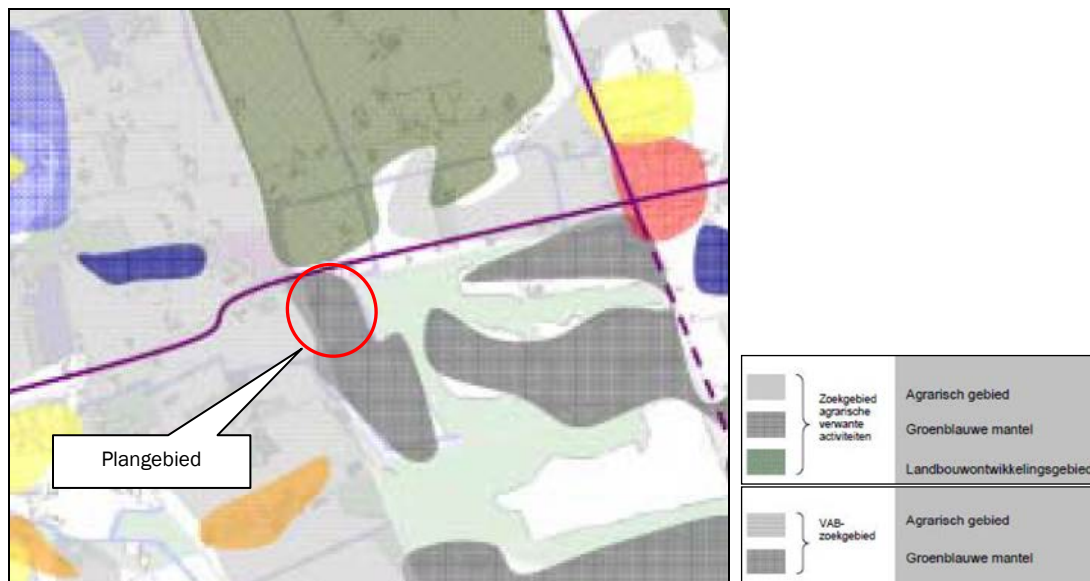
## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Nota vrijkomende agrarische bedrijven**

In 2012 heeft de gemeente Gemert-Bakel een toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB) opgesteld. Het provinciaal beleid en de gemeentelijke structuurvisie en visie plattelandsontwikkeling hebben daarvoor kaders opgesteld, maar de concrete invulling vindt in deze nota plaats.

In de VAB-nota presenteert de gemeente de uitgangspunten en richtlijnen waarbinnen de transitie van het buitengebied plaats vindt. De richtlijnen schetsen letterlijk en figuurlijk de grenzen.

Het plangebied is gelegen binnen het “VAB-zoekgebied groenblauwe mantel” en “zoekgebied voor agrarisch verwante activiteiten” (zie figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede kaart "Nota vrijkomende agrarische bedrijven"

Niet-agrarische bedrijvigheid is onder voorwaarden overal mogelijk, met uitzondering van de landbouwonwikkelingsgebieden en de ecologische hoofdstructuur.

De volgende regels gelden voor herbestemming van VAB-locaties.

- VAB-ontwikkelingen dragen bij aan de transitie van de gemengde plattelandseconomie en versterken de kernkwaliteiten van het landelijk gebied.  
*Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de gemengde plattelandseconomie waar naast de agrarische functies ook ruimte wordt geboden voor andersoortige functies.*
- Maximaal 1 zelfstandig niet-agrarisch bedrijf op een bestemmingsvlak.
- *Bij beoogde ontwikkeling is sprake van één zelfstandig bedrijf. De bedrijfsruimten worden door de initiatiefnemer verhuurd als opslagruimte voor maximaal 10 huurders. Deze huurders betreffen voornamelijk zzp'ers, gelieerd aan de bouwsector, die statutair elders gevestigd zijn (vaak aan huis), maar op hun eigen locatie geen ruimte hebben om hun materieel en materialen op te slaan. Daarnaast wordt een gedeelte van de bedrijfsbebouwing door de initiatiefnemer gebruikt als caravanstalling.*
- De bedrijvigheid is kleinschalig.  
*De ontwikkeling betreft een kleinschalige niet-agrarische functie zonder een grote verkeersaantrekkende werking. Er is sprake van maximaal 10 huurders van opslagruimten en een caravanstalling.*
- De bedrijvigheid valt in milieucategorie 1 en 2.  
*In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is opgenomen dat opslag gebouwen (verhuur opslagruimte) worden gezien als milieucategorie 2.*
- De opslag van statische goederen bestemd voor handelsdoeleinden en/of elders gevestigde niet-agrarische bedrijven is niet mogelijk.  
*Caravanstalling betreft geen opslag van statische goederen **ten behoeve van de handel**, maar opslag voor particulieren. De ontwikkeling maakt wel opslag voor bedrijven van derden mogelijk, maar dit betreffen geen statische goederen, maar materialen en materieel die dagelijks gebruikt worden door de huurders.*



- Andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd c.q. zorgen voor onevenredige aantasting voor de omgeving.  
Zie voor onderbouwing hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.
- Verkeersaantrekkende of geluidrijke activiteiten zijn alleen toegestaan aan de hoofdwegen N272, N277 en Oldert.  
*Het plangebied is gelegen aan de N272 (Elsendorpseweg), waardoor de minimale verkeersbewegingen soepel kunnen worden afgewikkeld.*
- Het bestemmingsvlak van een VAB-locatie is niet groter dan 0,5 ha.  
*Het bestemmingsvlak van de nieuwe bestemming "Bedrijf" heeft een oppervlakte van 0,5 hectare.*

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan het VAB-beleid van de gemeente Gemert-Bakel.

### 3.3.2 VAB-beleid

Op 5 februari 2015 de oplegger "aanvullend gemeentelijk VAB-beleid op de Verordening ruimte 2014" vastgesteld. Het college heeft besloten om:

1. Het VAB-beleid vorm te geven conform het voorgelegde scenario 2: tweesporenbeleid;
2. Het College van B&W de bevoegdheid te geven om, in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van de maatvoering zoals in het VAB-beleid genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van het beleid.
3. In te stemmen met het verplichten van eigenaren die gebruik maken van het VAB-beleid, tot inleveren van de omgevingsvergunning-milieu;
4. Op basis van de resultaten uit de VAB O-meting 2013, verdere uitwerking te geven aan de aanbevelingen uit de VAB O-meting. Gekozen is voor het 2-sporenbeleid (Coalitieakkoord 2014-2018).

Bij het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf op een voormalige agrarische bedrijfslocatie geldt artikel 6.10 of 7.10 van de Verordening ruimte 2014. Het vastgestelde VAB-beleid van Gemert-Bakel geeft aanvullende regels met betrekking tot de toegestane maximale oppervlakte, zowel bij volledige sloop en nieuwbouw als bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing.

In onderhavig plan is sprake van hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing. Bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing is op basis van het VAB-beleid de maximale omvang van het bouwblok en de bedrijfsbebouwing toegestaan zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Dit betekent dat de omvang van het bouwvlak in de beoogde situatie maximaal 5.000 m<sup>2</sup> mag bedragen en dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

De beoogde situatie ziet op een bouwvlak van 5.000 m<sup>2</sup>. Er is geen sprake van overtollige bebouwing, aangezien alle bedrijfsbebouwing functioneel wordt gebruikt.

Er wordt voldaan aan het VAB-beleid.

### 3.3.3 Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

Op het plangebied is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het perceel heeft de enkelbestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf". Daarnaast zijn op het bouwvlak de functieaanduiding "intensieve veehouderij" en de gebiedsaanduidingen "Reconstructiewetzone - verwevingsgebied" en "rnl – landschapsdeel" van toepassing (zie figuur 10).



Figuur 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied 2010"

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Binnen een agrarische bestemming is het uitvoeren van een niet-agrarische functie als hoofdactiviteit niet toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan vindt een wijziging plaats van een agrarische naar een niet-agrarische bestemming.

Onderhavige ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de ter plaatse geldende bestemmingsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Op de locatie worden slechts agrarische bedrijfsdoeleinden mogelijk gemaakt. Binnen de huidige bestemming zijn geen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (voor onder anderen derden) als hoofdactiviteit mogelijk.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" naar de bestemming "Bedrijf". In artikel 31.7 van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot een wijzigingsbevoegdheid voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven (VAB-beleid) voor een niet-agrarisch bedrijf.

Echter, er wordt voor gekozen het planvoornemen mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Gemert-Bakel.

Wel wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31.7 zijn opgenomen.

#### **Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid**

Artikel 31.7 van het bestemmingsplan heeft betrekking op een wijzigingsbevoegdheid voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven (VAB-beleid) voor een niet-agrarisch bedrijf. Hierbij kan de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijf" onder de volgende voorwaarden:

1. deze mogelijkheid bestaat alleen in gebied met aanduiding "extensiveringsgebied wonen";  
*In de nota "vrijkomende agrarische bedrijven" uit mei 2012 van de gemeente Gemert-Bakel is een wijziging ten aanzien van deze regel opgenomen. Bovenstaande regel is hierin geschrapt. De nieuwe regel luidt: "niet-agrarische bedrijvigheid is onder voorwaarden overal mogelijk met uitzondering van de LOG's en EHS. De locatie bevindt zich in de reconstructiewetzone verwevingsgebied. Op basis van bovenstaande wijziging is onderhavige ontwikkeling binnen deze zone mogelijk.*  
*Daarnaast is het nieuwe VAB-beleid van toepassing (vastgesteld op 5 februari 2016), dat aansluit bij de regels in de Verordening ruimte 2014 en hierop enkele aanvullende regels heeft. Voor hergebruik dient voldaan te worden aan de regels uit de Verordening ruimte 2014; in de groenblauwe mantel is een*

*bestemmingsvlak van 5.000 m<sup>2</sup> mogelijk en hergebruik van de volledige bestaande bedrijfsbebouwing (geen overvloedige bebouwing).*

2. op de locatie mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;

*Op de locatie is geen sprake geweest van sloop van bedrijfsgebouwen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte.*

3. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;

*Er is sprake van een kleinschalige bedrijvigheid ten behoeve van verhuur van opslagruimte voor derden en statische opslag.*

4. als het gaat om een bedrijf waarop de Wet milieubeheer van toepassing is, zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;

*In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is opgenomen dat gebouwen ten behoeve van opslag (verhuur opslagruimte) worden gezien als milieucategorie 2.*

5. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;

*Andere functies in de omgeving, zoals veehouderijen, recreatieve bedrijven en burgerwoningen, worden niet belemmerd in hun ontwikkeling. Zie hoofdstuk 4 en 5.*

6. bij hergebruik van monumentale boerderijen en beeldbepalende panden dient het karakter te worden gerespecteerd;

*Niet van toepassing.*

7. er dient sloop van overbodige gebouwen plaats te vinden;

*De totale oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de niet-agrarische activiteiten; er is dan ook geen sprake van overbodige gebouwen, in alle bebouwing vinden immers activiteiten plaats.*

8. geen publiekgerichte en verkeersaantrekkende functies;

*Onderhavige ontwikkeling is niet publiekgericht en trekt weinig verkeer aan (zie onder 10).*

9. geen detailhandel;

*Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie; de opslagruimten zijn slechts noodzakelijk aangezien de huurders op de locatie waar hun bedrijf is gevestigd geen ruimte hebben voor de opslag van materialen en materieel.*

10. bij vrijkomende gebouwen aan verharde weg mag er geen hinder van bedrijfsverkeer ontstaan;

*Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een geringe hoeveelheid verkeersbewegingen. Het gaat dan voornamelijk om het halen en brengen van materialen en caravans. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt maximaal 40 per dag (20 in de ochtend en 20 aan het einde van de middag, begin van de avond). Hierbij gaat het voornamelijk om personenauto's en busjes met aanhangers. Ten aanzien van de verkeersbewegingen die samenhangen met de caravanstalling zal vooral in het voorjaar en zomer sprake zijn van pieken verkeersbewegingen (maximaal 10 per dag).*

*Het bedrijf is op korte afstand gelegen van de provinciale weg Gemert-Elsendorp, waardoor verkeersbewegingen en -stromen soepel afgewikkeld kunnen worden. Van hinder van bedrijfsverkeer is geen sprake.*

11. reclameaanduidingen alleen als bescheiden naambord;

*Er wordt geen gebruik gemaakt van reclameborden.*

12. er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;

*Opslag vindt enkel plaats binnen de bestaande bebouwing.*

13. een inrichtingsplan wijst uit dat de vestiging van het niet-agrarisch bedrijf past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

*Een inrichtingsplan is bijgevoegd als bijlage. Hieruit blijkt dat geen wijzigingen plaatsvinden aan de huidige bebouwing.*

Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en aan het gemeentelijk VAB-beleid.

## 4. Ruimtelijke aspecten

---

### 4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij hebben ieder hun eigen werking.

#### 4.1.1 Gebiedsbescherming

##### **Natura 2000 en beschermde natuurmonumenten**

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

Het doel van de Natuurbeschermingswet (Nb-wet uit 1998) is het beschermen van terreinen en wateren met bijzondere natuur- en landschapswaarden. Internationale verplichtingen uit de Habitatrichtlijn wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en de Vogelrichtlijn zijn verwerkt in de wet. Daarmee vallen Natura2000-gebieden ook onder deze wet.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura2000- gebieden gelegen. Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied is Deurnsche Peel & Mariapeel en bevindt zich op circa 10,5 kilometer van het bedrijf. De veehouderij aan de Diepertseweg 6 is reeds beëindigd en de vergunning is ingetrokken. Het bedrijf emitteert geen ammoniak meer.

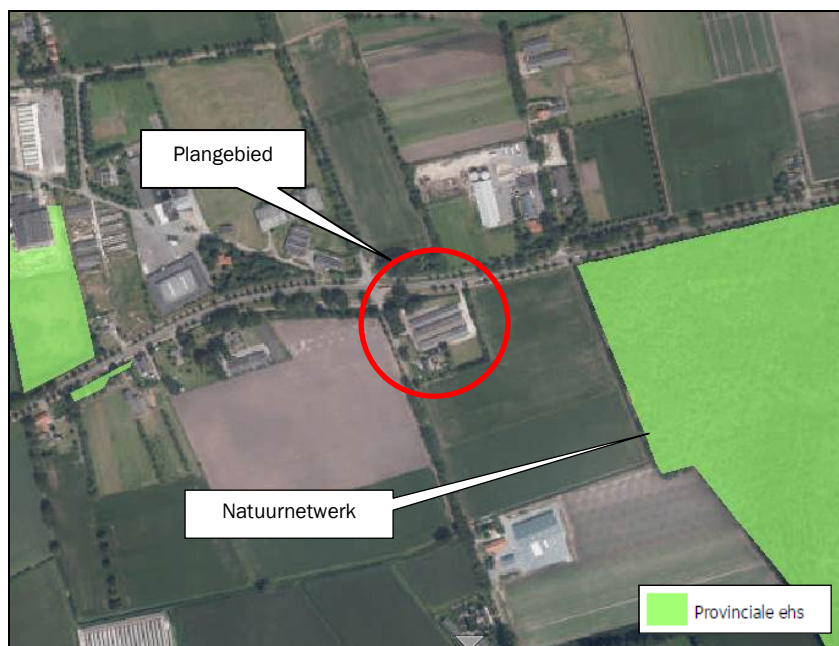
Door de functiewijziging van de bedrijfslocatie wordt de agrarische bedrijfsfunctie wegbestemd en is het niet meer rechtstreeks mogelijk een intensieve veehouderij op te richten. Hierdoor wordt in de beoogde situatie geen stikstofdepositie op Natuurgebieden meer veroorzaakt. Beoogde ontwikkeling veroorzaakt daarmee een positieve invloed op de stikstofgevoelige habitattypen en soorten en hun instandhoudingsdoelstellingen. Gezien de grote afstand tot het dichtstbij gelegen Natura2000-gebied zijn overige effecten als verstoring door licht, geluid en mechanische effecten, oppervlakteverlies en versnippering, verontreiniging en verdroging ook uit te sluiten.

##### **Natuurnetwerk Nederland**

Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 160 meter van een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland, oostelijk gelegen van het plangebied (zie figuur 11).

De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op het uitbreiden of het slopen van bebouwing; feitelijk wijzigt er niets. Het gebied wordt dan ook niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 11: Ligging gebieden Natuurnetwerk in omgeving plangebied

#### 4.1.2 Soortenbescherming (Flora- en Fauna)

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

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

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

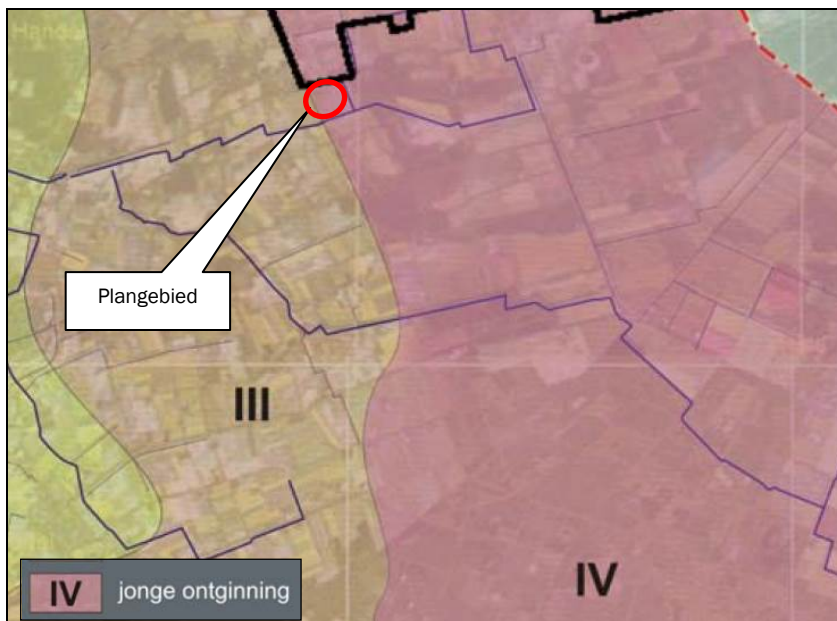
Beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Er vinden geen bouw-, aanleg- of sloopwerkzaamheden plaats. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op eventuele aanwezige beschermde flora en fauna

## 4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Het plangebied is gelegen in de zone “jonge ontginning” (zie figuur 12).





Figuur 12: Ligging plangebied “Beeldkwaliteitplan” landelijk gebied Gemert-Bakel

Het plangebied is gelegen binnen een jonge heideontginning. Kenmerkend voor deze gebieden is de rationele en rechtlijnige verkaveling. Beplanting blijft doorgaans beperkt tot opgaande beplanting langs de wegen waardoor het ontginningsraster in het landschap wordt benadrukt. Om deze kenmerkende landschapsstructuur niet aan te tasten moet opgaande beplanting om de bouwkvavels geweerd worden.

Onderhavige ontwikkeling betreft een omschakeling van een agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarische bedrijfslocatie. Er vindt een verkleining van het bestemmingsvlak plaats en de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en wordt niet uitgebreid.

De locatie is reeds landschappelijk ingepast middels (bos)singels aan de west-, noord- en oostzijde van de inrichting (totale bestaande beplanting circa 1.325 m<sup>2</sup>). Aanvullend wordt in de beoogde situatie nieuwe beplanting gerealiseerd; er wordt een poel aangelegd waarin het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt geborgen. Rondom de poel wordt beplanting aangebracht in de vorm van knotwilgen. De erfverharding die op de locatie van de nieuw aan te leggen erfbeplanting en poel is gelegen, wordt verwijderd. De laurierhaag wordt op termijn verwijderd en ter vervanging van deze haag wordt een houtsingel aangelegd (oppervlakte circa 250 m<sup>2</sup>).

In totaal is in de beoogde situatie sprake van een oppervlakte van circa 1.860 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke eis van het aanbrengen van beplanting (20% van het nieuwe bouwvlak (5.000 m<sup>2</sup>)).

Een situatieschets van de beplanting is bijgevoegd als bijlage 3.

## 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

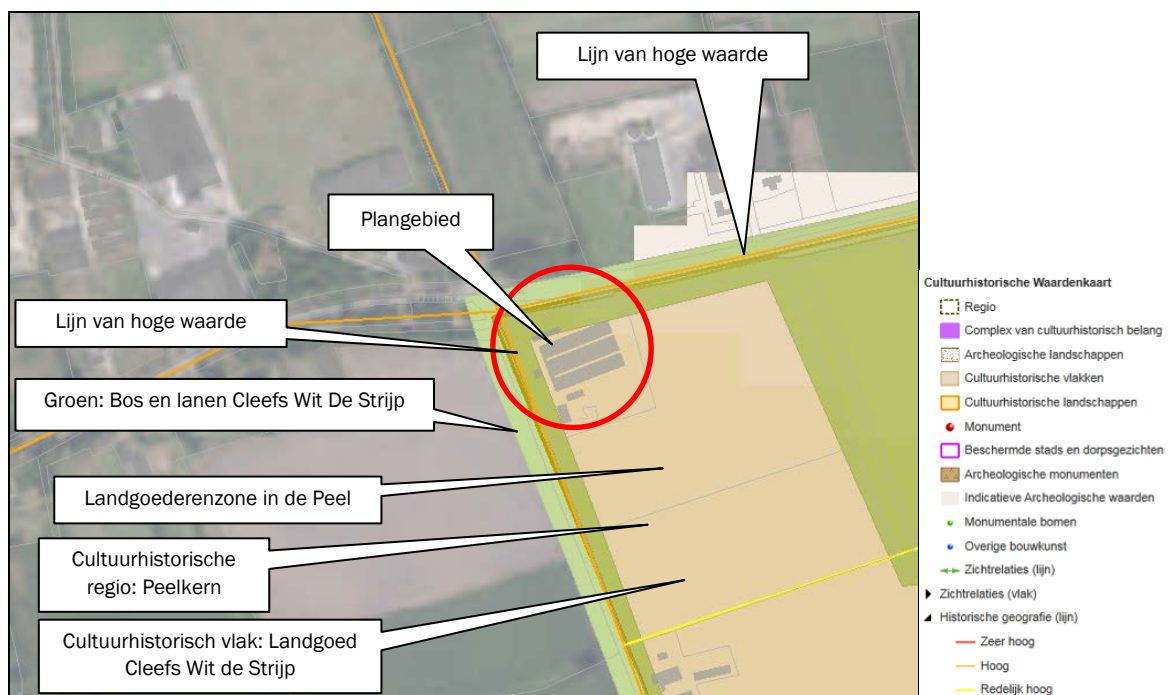
Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio van de Peelkern (zie figuur 13). Het betreft een grootschalig en primair landbouwgebied. Het landschap kenmerkt zich door uitgestrekte akkers met bebouwing en bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en het verder ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden van de Peelkern in hun samenhang staan hier voorop. Daarnaast is de locatie gelegen binnen het landschap landgoederenzone in de Peel. Het landschap wordt ingevuld door landgoederen.

Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. De laanbeplantingen zijn vaak waardevol.

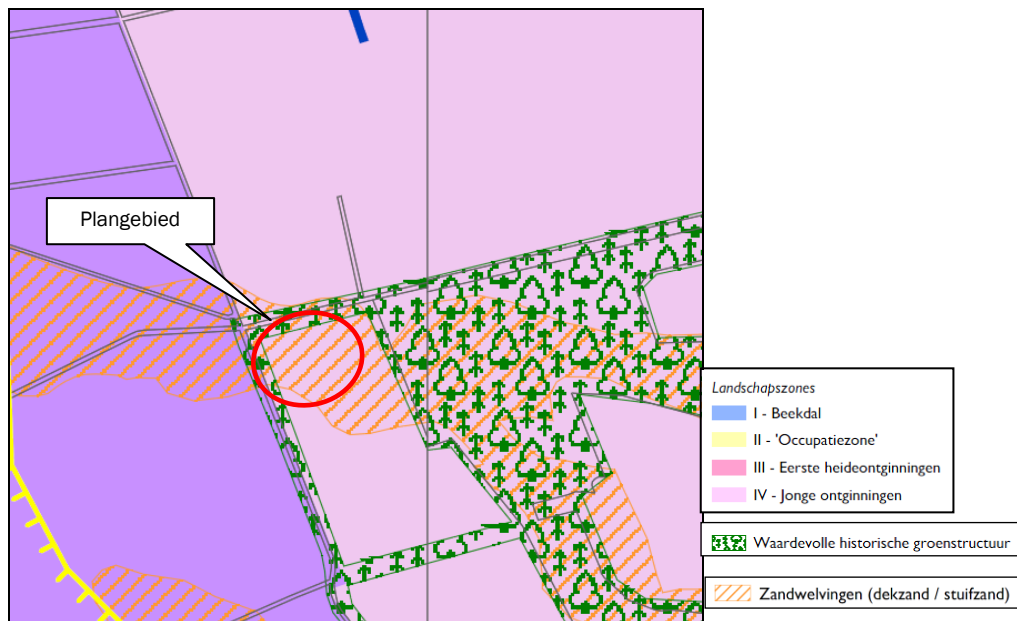
Het plangebied bevindt zich aan de rand van de jonge ontginningen, binnen de overgangszone van oude naar jonge ontginning.



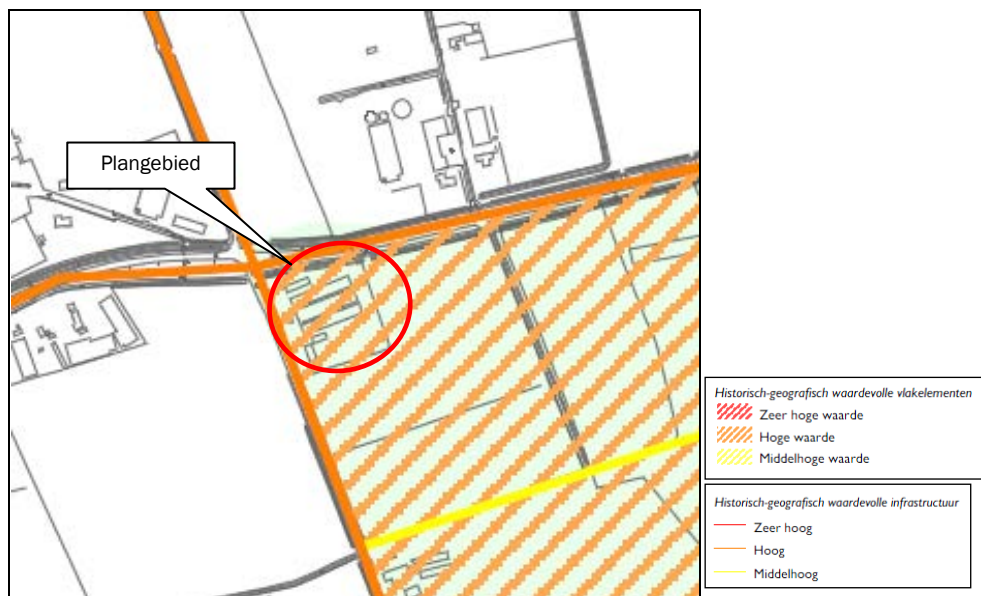
Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010 Noord-Brabant

Het plangebied is tevens gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak Cleefs Wit–De Strijp. Dit gebied wordt gekenmerkt door de jonge heideontginning. Het gebied is begin 1900 ontgonnen en in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw ingericht door Landbouwmaatschappij Cleefs Wit. Het vlak is middels waterlopen en doorgaande wegen blokvormig ingedeeld. Op nattere delen van het terrein is de percelering strookvormig. Aan de noord- en westzijde grenzend aan het plangebied is een lijn van hoge waarde gelegen en daarnaast is hier cultuurhistorische laanbeplanting aanwezig. Door de ontwikkelingen in het plangebied worden deze lijnen en de beplanting niet aangetast c.q. doorkruist.

Volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2016) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap “jonge ontginningen” (overgang van jonge naar oude ontginningen), een historisch-geografisch waardevol vlakelement (Peelkern) en grenst het aan waardevolle historische groenstructuren, waarvan de Diepertseweg een historisch-geografisch waardevol lijnelement is. (zie volgende figuren).



Figuur 14: Uitsnede kaart "historisch landschap" gemeentelijke Erfgoedkaart



Figuur 15: Uitsnede kaart "historische bebouwing" gemeentelijke Erfgoedkaart

Onderhavige ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan. Er vindt geen uitbreiding met bebouwing plaats, waardoor het aanzicht van het plangebied niet wijzigt. De bestaande groenstroken blijven gehandhaafd. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied. Daarmee is er in de gewenste situatie geen sprake van het aantasten of doorkruisen van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### 4.3.2 Archeologische waarden

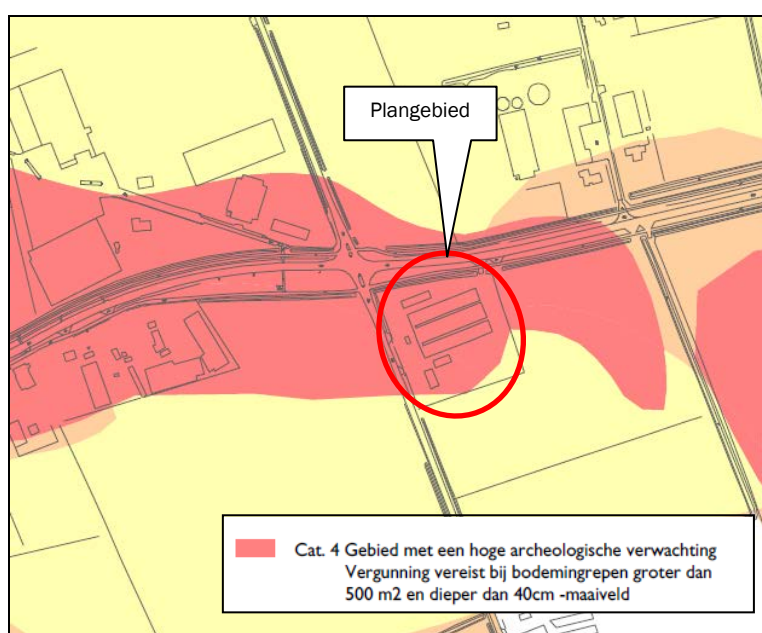
Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt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

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

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

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

Het plangebied is volgens de archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel (vastgesteld op 28 januari 2016) gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting (zie figuur 16).



Figuur 16: Uitsnede "Archeologische beleidskaart" gemeente Gemert-Bakel

In dit gebied is een archeologisch onderzoek en een vergunning vereist bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 centimeter. In onderhavige ontwikkeling vinden geen bodemingrepen plaats; de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en wordt niet uitgebreid.

De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" wordt gehandhaafd en opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Een archeologisch onderzoek is in dit geval niet noodzakelijk.

## 4.4 Ontsluiting en parkeren

### 4.4.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt middels twee uitritten ontsloten, waarvan de ene uitrit aan de Diepertseweg, die zich aan de westzijde van het plangebied bevindt en de andere uitrit aan de Elsendorpsweg, die zich aan de noordzijde van het plangebied bevindt. Hierdoor kunnen de verkeersbewegingen soepel verlopen.



De Diepertseweg betreft een landelijke weg met voornamelijk bestemmingsverkeer. De Elsendorpsweg betreft een provinciale weg. De locatie omvat een bedrijfsverzamelgebouw en verhuur van opslagruimte voor bedrijven van derden en opslag van caravans. Er vindt transport van en naar de locatie plaats. Door de beoogde ontwikkeling in het plangebied zullen de verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van het verkeer dat het voormalige agrarische bedrijf genereerde. Het bedrijf bevindt zich vlak aan een provinciale weg, waardoor de verkeersstromen soepel kunnen worden afgewikkeld.

Er is sprake van maximaal 10 huurders van de opslagruimten. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt maximaal 40 per dag (20 in de ochtend en 20 aan het einde van de middag - begin van de avond). Het gaat dan voornamelijk om het halen en brengen van materialen en materieel met personenauto's en busjes met aanhanger.

Ten aanzien van de verkeersbewegingen die samenhangen met de caravanstalling zal vooral in het voorjaar en zomer sprake zijn van pieken verkeersbewegingen (maximaal 10 per dag).

#### 4.4.2 Parkeren

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

Door de beoogde ontwikkeling van het bedrijf worden geen extra bezoekers verwacht. Voor de bezoekers is in de gewenste situatie op het terrein van de bedrijfsinrichting voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De caravans worden gestald in de daarvoor aanwezige gebouwen. Aan de voorzijde en achterzijde van de gebouwen is voldoende ruimte om te parkeren. Langdurige parkeersituaties doen zich in de beoogde situatie ook niet voor, aangezien de huurders alleen materialen en materieel komen halen en brengen. Er hoeft daarom niet geparkeerd te worden langs de weg. Daarmee worden geen gevaarlijke verkeerssituaties veroorzaakt en leidt het plan niet tot een verslechtering van het wegbeheer, verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid ter plaatse.

De volgende figuur geeft de ligging van de uitritten en parkeergelegenheid aan.



Figuur 17: Ligging uitritten en parkeerplaatsen

## 5. Milieuaspecten

### 5.1 Bodem

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

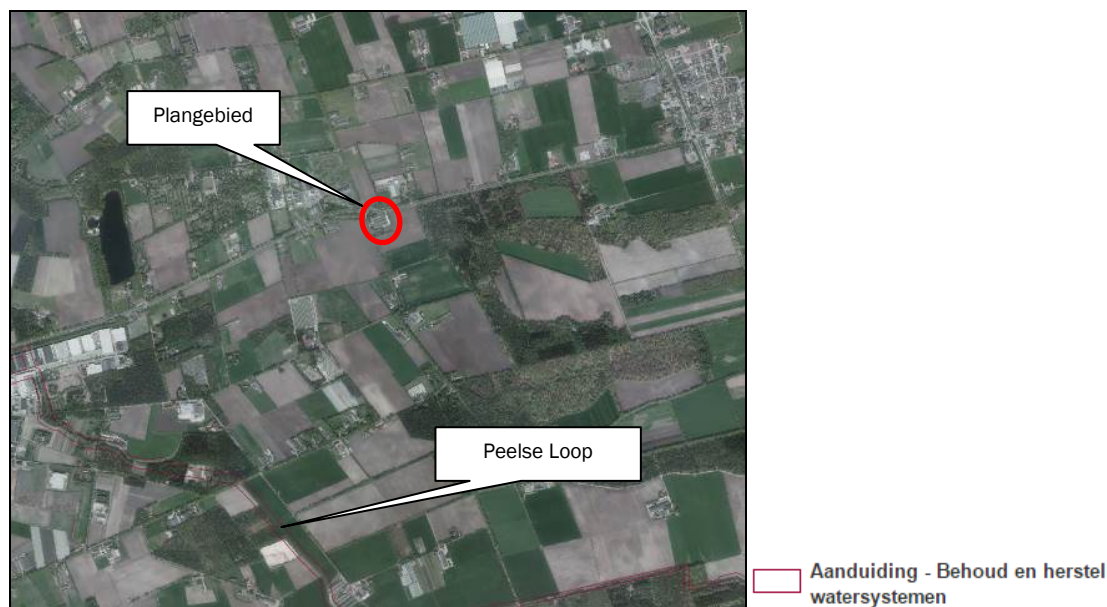
Tenminste middels een historisch onderzoek moet worden onderzocht of eventuele bodemverontreiniging een belemmering vormt. In sommige gevallen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Indien een vermoeden van verontreiniging bestaat of het historisch onderzoek hiertoe aanleiding geeft dient een daadwerkelijk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

#### Toetsing plangebied

Beoogde ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding met bebouwing. De beoogde activiteiten zullen zich vooral binnen de bestaande gebouwen bevinden. Op grond hiervan is dan ook geen bodemverontreiniging te verwachten. Er wordt verwacht dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen activiteiten.

### 5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een waterwingebied of een beschermingszone hiervan. Tevens is het plangebied niet gelegen in een gebied dat bestemd of gereserveerd is ten behoeve van regionale waterberging (zie figuur 18). Het dichtstbijgelegen waardevolle gebied is de zuidelijk gelegen Peelse Loop, die is aangewezen als te behouden en te herstellen watersysteem.



Figuur 18: Uitsnede kaart "Water" Verordening ruimte 2014

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

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

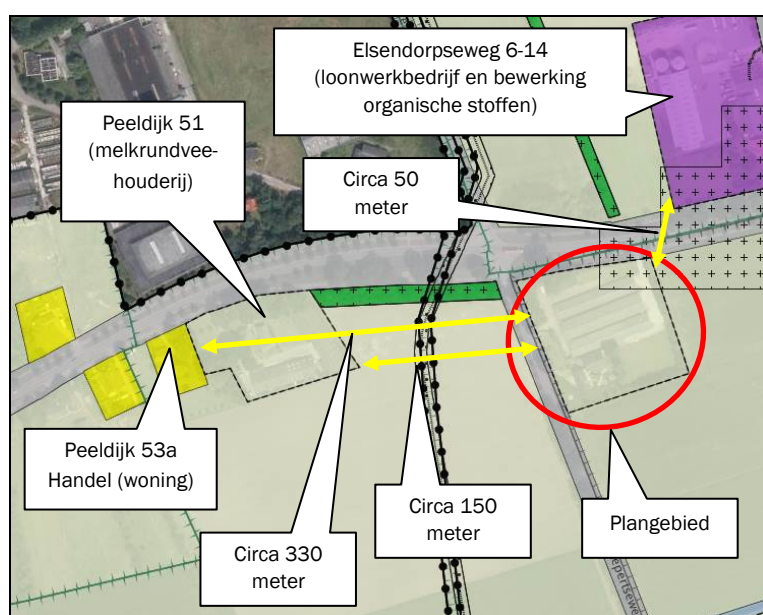


## 5.3 Bedrijven en milieuzonering

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

De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. In deze publicatie is “opslaggebouwen” als activiteit opgenomen. Onderhavig plan valt hieronder. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de perceelsgrens van de woning.

De volgende figuur geeft de ligging van de verschillende bedrijvigheid in de omgeving weer.



Figuur 19: Afstand tot dichtstbijzijnde hindergevoelig object

In de directe omgeving liggen een melkrundveehouderij (Peeldijk 51; afstand circa 150 meter) en een loonwerkbedrijf met bewerking van organische stoffen (Elsendorpseweg 6-14; afstand circa 50 meter). Echter, door omschakeling van de bestemming wordt geen hindergevoelig object toegevoegd, uitgezonderd voor het aspect geur vanuit veehouderijbedrijven. De omliggende bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Omgekeerd dient ook aan de richtafstanden vanuit het niet-agrarische bedrijf aan Diepertseweg 6 te worden voldaan.

De tabel geeft de richtafstanden van opslaggebouwen weer.

Tabel 1. Richtafstanden op basis van “Bedrijven en Milieuzonering” (VNG)

| Categorie bedrijvigheid               | Indices en richtafstanden (meters) |      |        |        |
|---------------------------------------|------------------------------------|------|--------|--------|
|                                       | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |
| Diepertseweg 6 Elsendorp              |                                    |      |        |        |
| Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) | 0                                  | 0    | 30     | 10     |

De dichtstbijzijnde burgerwoning bevindt zich aan de Peeldijk 53a (zie figuur 15). Het perceel van deze woning is gelegen op een afstand van circa 330 meter vanaf het bouwperceel aan de Diepertseweg 6.

De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijfswoning (Elsendorpseweg 6-14) is gelegen op een afstand van circa 50 meter.

Hiermee voldoet de beoogde activiteit ruim aan de richtafstanden

## 5.4 Geluid

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

### Wegverkeerslawaaï

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

Bedrijfsgebouwen worden in het kader van de Wgh niet als geluidgevoelige bestemming aangemerkt. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

### Industrielawaai

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

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

Ingevolge bovengenoemde VNG-publicatie bedraagt de richtafstand van opslaggebouwen (verhuur van opslagruimte) 30 meter op basis van de te verwachten geluidhinder voor de omgeving.

Daarnaast is het van belang te beseffen dat het richtafstanden betreft, die een indicatie geven van de potentiële milieubelasting, maar dus niet de feitelijke milieuhinder die door een bedrijf wordt veroorzaakt.

Het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object betreft de niet-agrarische bedrijfswoning op het adres Elsendorpseweg 6-14. Deze bevindt zich op een afstand van circa 50 meter van het plangebied (rand bouwvlak – rand bouwvlak).

Het bedrijf is op geruime afstand gelegen van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

## 5.5 Luchtkwaliteit

### Wet luchtkwaliteit

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

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

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

#### **Niet in betekenende mate bijdragen**

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

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

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

#### **Toetsing initiatief**

De wijziging van de activiteiten heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf is minimaal. Per dag is naar schatting sprake van maximaal 20 verkeersbewegingen naar het bedrijf.

Het onderhavig plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009). Opslagruimte veroorzaakt geen hinder op het gebied van fijnstof, daarom geldt hiervoor een richtafstand van “0” meter. Daarnaast neemt door de beëindiging van de veehouderij de fijnstofemissie in de omgeving af. Dit leidt tot een verbetering van het milieu voor de omgeving.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan niet tot een belemmering voor de omliggende woningen leidt op het gebied van fijnstof.

## **5.6 Geurhinder**

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

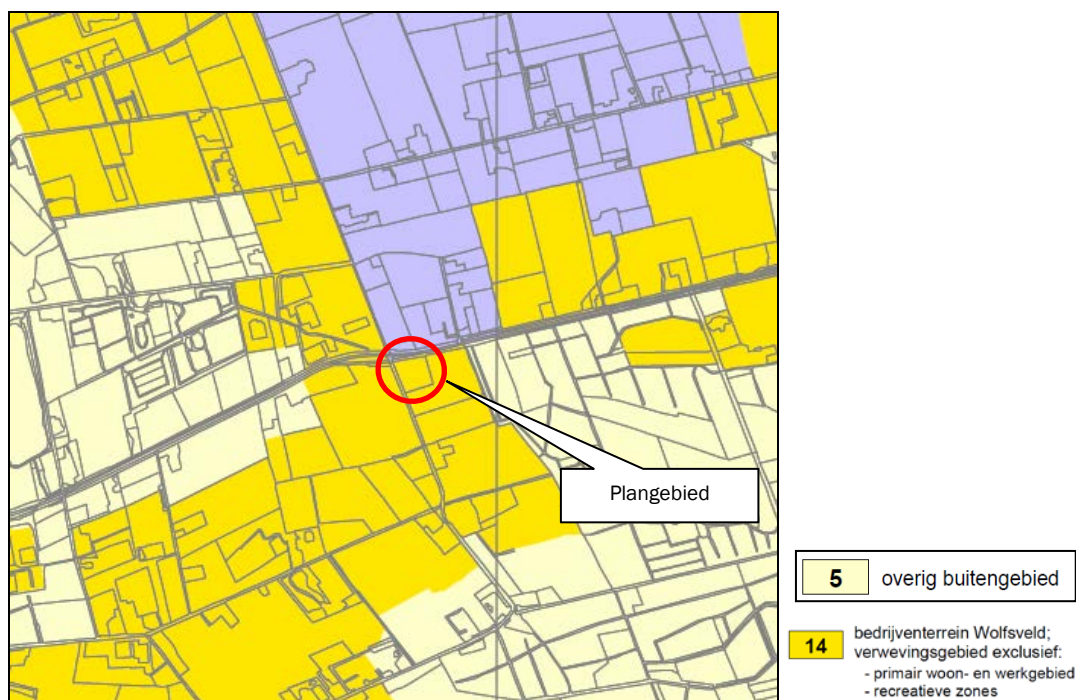
De grondslag ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

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

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

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

In de “Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013” zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart “gemeentelijke normstelling” is het plangebied gelegen binnen de zone “verwevingsgebied exclusief primair woon- en werkgebied en recreatieve zones”, waar een geurnorm van 14,0 ouE/m<sup>3</sup> geldt (zie figuur 20).



Figuur 20: Uitsnede kaart “Gemeentelijke normstelling” Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel

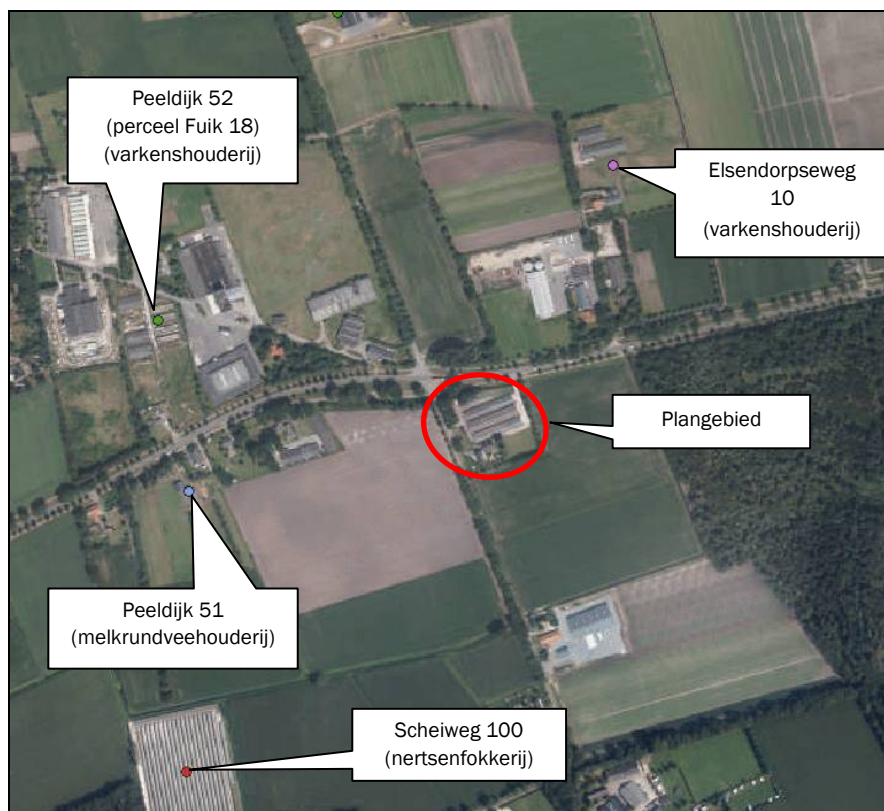
#### 5.6.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- Elsendorpseweg 10, Elsendorp (varkenshouderij): afstand circa 240 meter;
- Peeldijk 51, Handel (melkrundveehouderij): afstand circa 350 meter;
- Peeldijk 52 (perceel Fuik 18), Handel (varkenshouderij): afstand circa 350 meter;
- Scheiweg 100, Gemert (nertsenfokkerij): afstand circa 470 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.





Figuur 21: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

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

Het agrarisch bedrijf dat op kortste afstand is gelegen van de niet-agrarische bedrijfsbestemming Diepertseweg 6 is de varkenshouderij op het adres Elsendorpseweg 10 te Elsendorp (rand agrarisch bouwvlak – rand bestemmingsvlak bedrijf: circa 240 meter). Bij eventuele uitbreiding wordt dit bedrijf reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door woningen die op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen (zoals de niet-agrarische bedrijfswoning bij het bedrijf Elsendorpseweg 6-14). Dit geldt ook voor de andere veehouderijbedrijven in de directe omgeving. Ook wordt voldaan aan de richtafstand die geldt voor het aspect geur bij varkenshouderijen (200 meter) en nertsenfokkerijen (Scheiweg 100 Gemert). Daarnaast betreft de niet-agrarische bedrijfswoning Diepertseweg 6 een voormalige agrarische bedrijfswoning waar bij de bepaling van geurhinder op basis van de Wgv getoetst dient te worden aan vaste afstanden (50 meter buiten de bebouwde kom) in plaats van aan de geldende geurnormen. Aan deze afstand wordt voldaan.

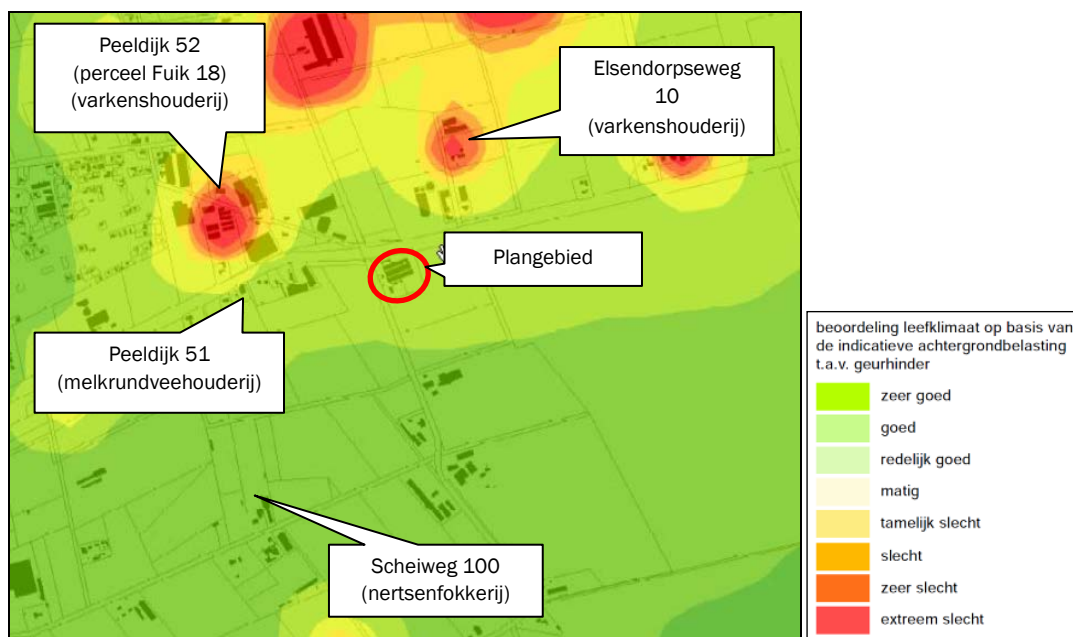
De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

### 5.6.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

Volgens een indicatieve berekening van de gemeente ligt de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tussen 13 en 20 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. Hieruit kan de kwaliteit van het woon- en leefklimaat als “redelijk goed” worden beoordeeld (zie figuur 22).





Figuur 22: Kaart beoordeling woon- en leefklimaat volgens "Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013"

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan hinder door milieubelastende activiteiten optreedt, moet worden getoetst of de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.).

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009).

Opslagruimte veroorzaakt geen hinder op het gebied van geur, daarom geldt hiervoor een richtafstand van "0" meter. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan niet tot een belemmering voor de omliggende woningen leidt op het gebied van geur.

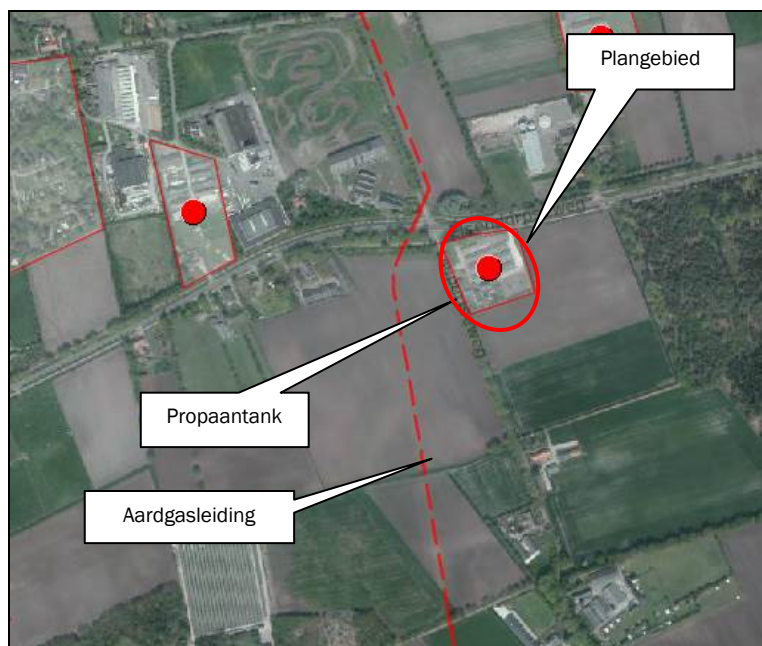
## 5.7 Externe veiligheid

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

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

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

Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant dat binnen de inrichting een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3.000 liter aanwezig is (zie volgende figuur). De risicoafstand bedraagt 10 meter. Bovengenoemde risicobron vormt geen gevaar voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 23: Uitsnede Risicokaart

Uit de Risicokaart is gebleken dat aan de westzijde van het plangebied zich een aardgasleiding van de Gasunie bevindt (zie figuur 23). Hierop is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) (in werking getreden op 1 januari 2011) van toepassing. Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi).

Het bedrijf bevindt zich op circa 80 meter deze aardgasleiding. Hiermee ligt het plangebied buiten de beschermingszone van deze leiding.

## 6. Waterparagraaf

---

### 6.1 Watertoets

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

### 6.2 Waterbeleid

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

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

#### **Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021**

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

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

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

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

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

### **Keur Brabantse waterschappen**

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

### ***Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater***

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m<sup>2</sup> zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = Toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) \* Gevoelheidsfactor \* 0,06 (in m)).

### **Gemeentelijk Watertakenplan**

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

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

Het Gemeentelijk Watertakenplan is in 2012 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

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

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m<sup>2</sup> dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m<sup>2</sup> wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

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

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

## 6.3 Oppervlaktewater

Figuur 24 toont de ligging van leggerwatergangen in beheer bij het waterschap, in de omgeving van het plangebied. Deze liggen op ruime afstand van de Diepertseweg 6.



Figuur 24: Ligging leggerwatergangen in omgeving Diepertseweg 6 Elsendorp

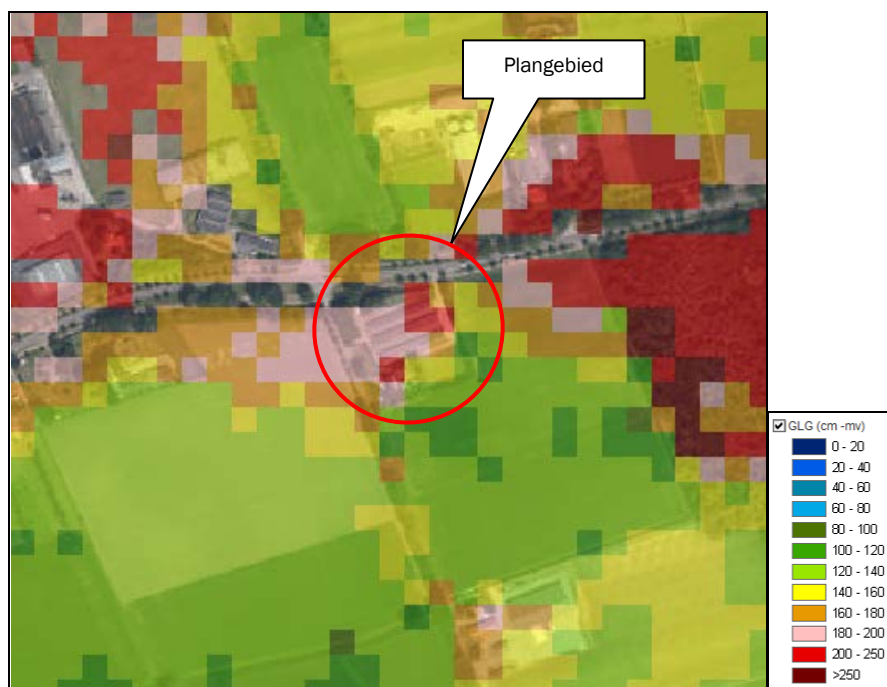
## 6.4 Grondwater

Via de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de bedrijfslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich tussen de 60-140 cm onder het maaiveld bevindt (zie afbeelding 25) en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 160-250 cm onder het maaiveld (zie afbeelding 26).



Figuur 25: GHG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)





Figuur 26: GLG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

## 6.5 Afvoer hemelwater

### Hydrologisch neutraal bouwen

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

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>. In de beoogde situatie is sprake van een gelijk blijvende oppervlakte van verhard oppervlak. Derhalve is in onderhavig plan geen compenserende maatregel noodzakelijk.

Ondanks dat geen compenserende maatregel noodzakelijk is, wordt een wadi aangelegd (circa 400 m<sup>2</sup>) waarin het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt opgevangen.

### Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

### Conclusie

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

## 7. Uitvoerbaarheid

---

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;  
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.  
  
Daarnaast zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen binnen het plangebied. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben op de plannen.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

## 8. Juridische verantwoording

---

### 8.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten op de regels van het vastgestelde bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

### 8.2 Toelichting op de verbeelding

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

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Bedrijf (enkelbestemming);
- Agrarisch (enkelbestemming);
- Groen (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van bedrijf – VAB (functieaanduiding);
- Rnle – landschapsdeel (gebiedsaanduiding);

Daarnaast wordt de erfbeplanting geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

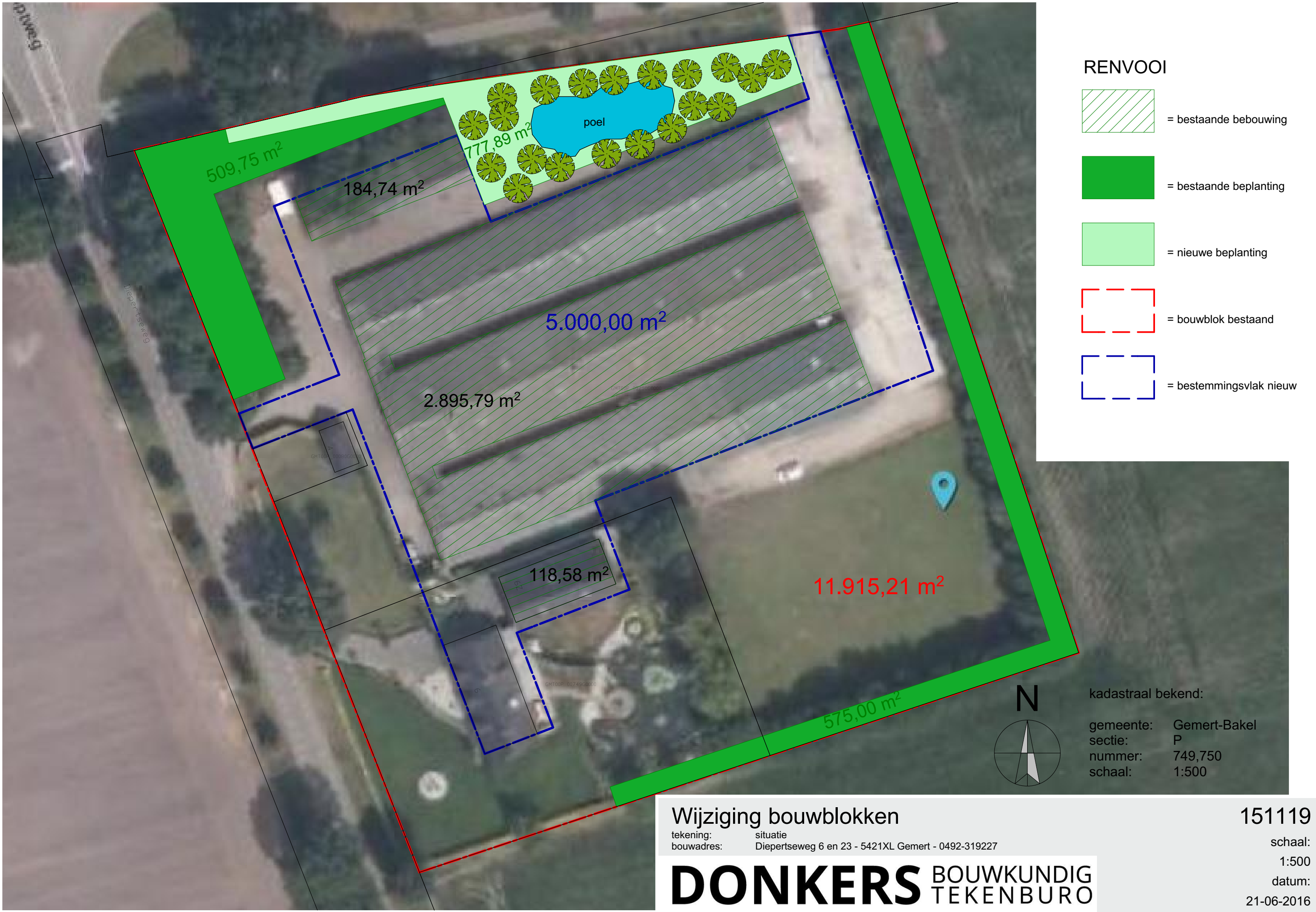
### 8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

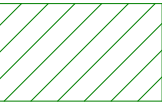
De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 “Inleidende Regels”* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels”* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 “Algemene regels”* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 “Overgangs- en slotregels”* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

## **Bijlage 1    Situatieschets beoogde situatie**



RENVOOI

 = bestaande bebouwing

 = bestaande beplanting

 = nieuwe beplanting

 = bouwblok bestaand

 = bestemmingsvlak nieuw

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| kadastraal bekend: |              |
| gemeente:          | Gemert-Bakel |
| sectie:            | P            |
| nummer:            | 749,750      |
| schaal:            | 1:500        |

Wijziging bouwblokken

tekening:                      situatie  
bouwadres:                    Diepertseweg 6 en 23 - 5421XL Gemert - 0492-319227

**DONKERS** BOUWKUNDIG  
TEKENBURO

151119

schaal:

1:500

datum:

21-06-2016



## Bijlage 2    Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

## Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap Diepertseweg 6 Elsendorp

| Waardevermeerdering van de grond    |                |               |                      |          |                  |
|-------------------------------------|----------------|---------------|----------------------|----------|------------------|
|                                     | m <sup>2</sup> |               |                      |          |                  |
| Oppervlakte huidige bestemmingsvlak | 11915          |               |                      |          |                  |
| Oppervlakte beoogd bestemmingsvlak  | 5000           |               |                      |          |                  |
| <b>Huidige waarde grond</b>         | <b>Eenheid</b> | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid</b> |          | <b>Totaal</b>    |
| Agrarisch bedrijf                   | m <sup>2</sup> | 11915         | € 25,00              | €        | 297.875,00       |
|                                     |                |               | subtotaal            | €        | 297.875,00       |
| <b>Nieuwe waarde grond</b>          | <b>Eenheid</b> | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid</b> |          | <b>Totaal</b>    |
| Agrarisch                           | m <sup>2</sup> | 5051          | € 5,00               | €        | 25.255,00        |
| Niet-agrarisch bedrijf              | m <sup>2</sup> | 5000          | € 62,50              | €        | 312.500,00       |
| Groen                               | m <sup>2</sup> | 1864          | € 1,00               | €        | 1.864,00         |
|                                     |                |               | subtotaal            | €        | 339.619,00       |
| <b>Totaal waardevermeerdering</b>   |                |               |                      | <b>€</b> | <b>41.744,00</b> |

| Investering                       |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Basisinspanning investering (20%) | <b>€ 8.348,80</b> |

| Opbouw investering                                                               |                |               |                                              |                                   |                                        |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|-----------------|
| <b>Grondbewerking</b>                                                            | <b>Eenheid</b> | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid excl. BTW</b>               | <b>Conform*</b>                   |                                        | <b>Totaal</b>   |
| Ontgraven poel                                                                   | m <sup>3</sup> | 330           | € 5,40                                       | 1                                 | €                                      | 1.782,00        |
| <b>Totaal</b>                                                                    |                |               |                                              |                                   | <b>€</b>                               | <b>1.782,00</b> |
| <b>Plantwerk (Inclusief 15% inboet)</b>                                          | <b>Eenheid</b> | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid excl. BTW</b>               | <b>Conform*</b>                   |                                        | <b>Totaal</b>   |
| Leveren en aankoop beplanting (bomen en heesters)                                | stuks          | 1             | -                                            | Zie beplantingslijst              | €                                      | 890,00          |
| Aanplant bomen (knotbomen rondom poel en houtsingel)                             | stuks          | 40            | € 53,64                                      | 1                                 | €                                      | 2.145,60        |
| Aanplant houtsingel (ter vervanging laurierhaag)                                 | stuks          | 200           | € 1,37                                       | 1                                 | €                                      | 274,00          |
| <b>Totaal</b>                                                                    |                |               |                                              |                                   | <b>€</b>                               | <b>3.309,60</b> |
| <b>Onderhoud/beheer</b>                                                          | <b>Eenheid</b> | <b>Aantal</b> | <b>Beheersbijdrage per eenheid excl. BTW</b> | <b>Conform*</b>                   |                                        | <b>Totaal</b>   |
| Snoeien bossingel                                                                | are            | 15            | € 6,78                                       | 1                                 | €                                      | 101,70          |
| Snoeien hoogstamfruitbomen>20 cm.                                                | stuks          | 4             | € 14,96                                      | 1                                 | €                                      | 59,84           |
| Knotten knotbomen                                                                | stuks          | 20            | € 6,96                                       | 1                                 | €                                      | 139,20          |
| Onderhouden poel                                                                 | stuks          | 1             | € 83,60                                      | 2                                 | €                                      | 83,60           |
| <b>Totaal (1 jaar)</b>                                                           |                |               |                                              |                                   | <b>€</b>                               | <b>384,34</b>   |
| <b>Totaal (10 jaar) (onderhoudsperiode op basis van 10 jaar-termijn uit Wro)</b> |                |               |                                              |                                   | <b>€</b>                               | <b>3.843,40</b> |
|                                                                                  |                |               |                                              | <b>Verplichte basisinspanning</b> | <b>Investering in beheer/onderhoud</b> |                 |
| <b>TOTAAL</b>                                                                    |                |               |                                              | <b>€ 8.348,80</b>                 | <b>€</b>                               | <b>8.935,00</b> |

Conform\*

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

2= Normenboek Natuur. Bos en Landschap 2014

## **Bijlage 3    Situatieschets landschappelijke inpassing**

