

Ontwerpbestemmingsplan

Hollevoort 3a, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel



Ontwerpbestemmingsplan

Hollevoort 3a, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

1 maart 2019

Projectgegevens:


TOE02-0254350-01B

REG02-0254350-01B

TEK02-0254350-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1652.BPHollevoort3a-ON01

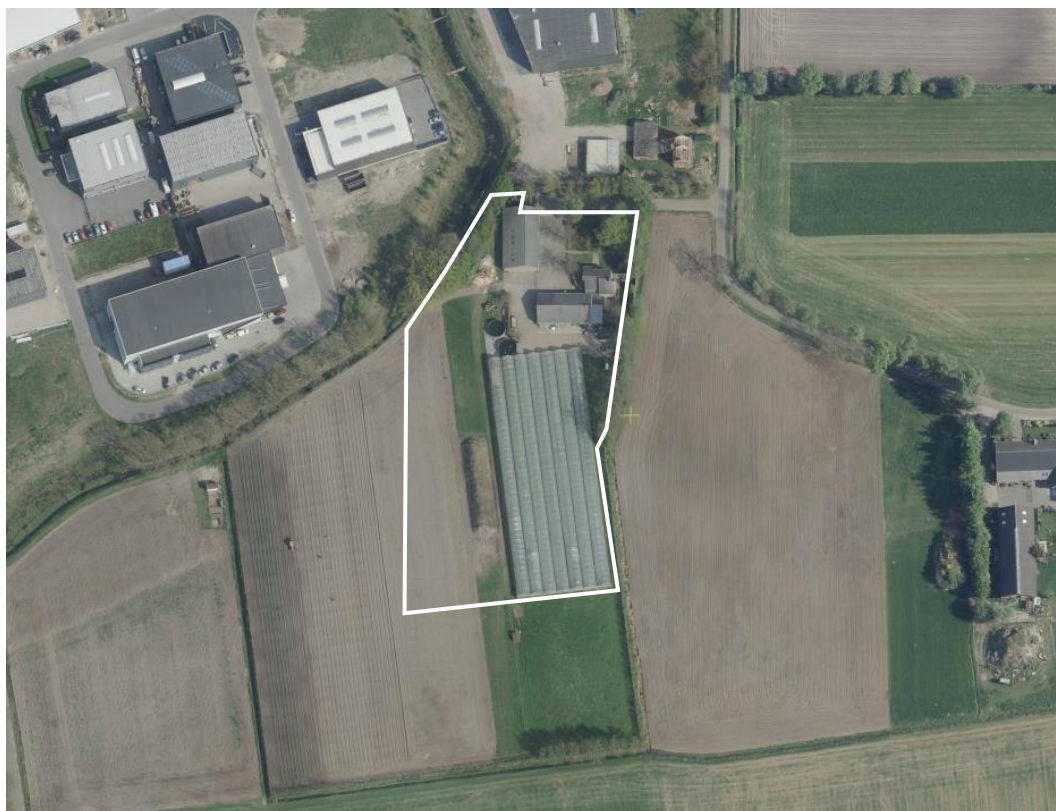
Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
1-3-2019	PD/Adv	EB	

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Stedenbouwkundige structuur	3
2.3	Groen- en waterstructuur	3
2.4	Beeldkwaliteit	5
3	Planbeschrijving	6
3.1	Planuitgangspunten	6
4	Beleidskader	7
4.1	Rijksbeleid	7
4.2	Provinciaal beleid	7
4.3	Gemeentelijk beleid	11
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	15
5.1	Bedrijven en milieuzonering	15
5.2	Geur	16
5.3	Geluid	18
5.4	Bodem en grondwater	19
5.5	Water	19
5.6	Kabels, leidingen en straalpaden	20
5.7	Externe veiligheid	20
5.8	Luchtkwaliteit	21
5.9	Natuur	22
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	22
5.11	Verkeer en parkeren	25
5.12	Besluit milieueffectrapportage	25
6	Juridische planopzet	28
6.1	De regels	28
7	Haalbaarheid	31
7.1	Financieel	31
7.2	Maatschappelijk	31



Ligging plangebied binnen Bakel (Globespotter, 2017)



Begrenzing plangebied (Globespotter, 2017)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 15 december 2010 is door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' vastgesteld. Dat bestemmingsplan maakte het mogelijk het bestaande bedrijventerrein aan de Hilakker uit te breiden in zuidoostelijke richting. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn er, in verband met de grondverwerving, door de gemeente afspraken gemaakt met de eigenaar van het perceel Hollevoort 3a. Dit perceel grenst aan het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

De eigenaar wenst de huidige bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' om te zetten in een bedrijfsbestemming. In 2012 is hiervoor bestemmingsplanherziening voorbereid. Aangezien de eigenaren van de locatie destijds nog niet voornemens waren om binnen afzienbare tijd het agrarisch bedrijf te beëindigen, achtte de gemeenteraad het niet opportuun om dit bestemmingsplan op dat moment al te herzien. Inmiddels wil de eigenaar daadwerkelijk het agrarisch bedrijf op korte termijn beëindigen.

Voorliggend bestemmingsplan biedt een adequate juridisch planologische regeling waarmee de agrarische bestemming wordt omgezet in een bedrijfsbestemming.

1.2 Plangebied

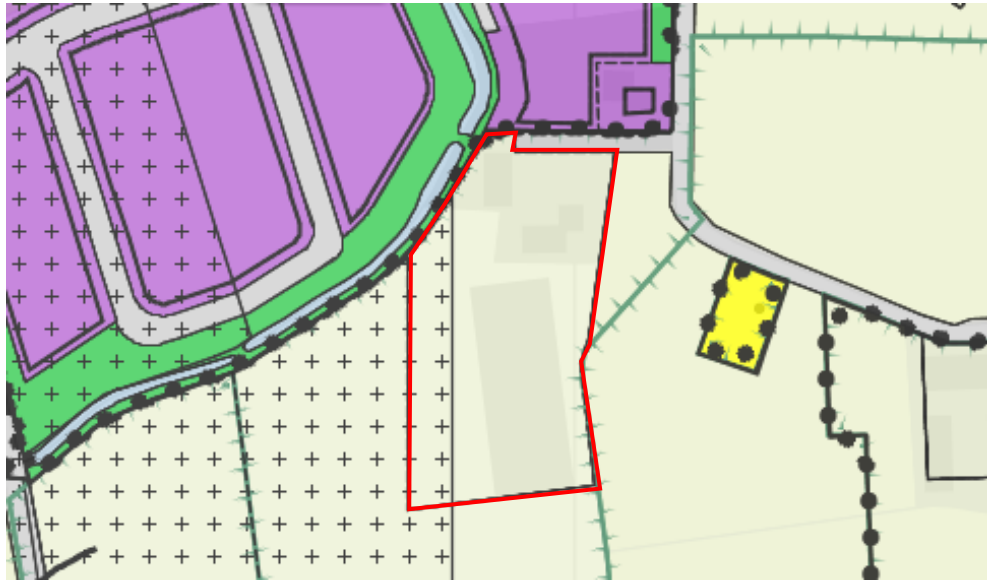
Het plangebied ligt ten zuidoosten van het te ontwikkelen bedrijventerrein Bolle Akker. Het betreft een deel van het perceel Hollevoort 3a. Het noordelijk deel van het perceel wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming en is onderdeel van het plangebied. Het overige deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming en valt buiten de planbegrenzing. De totale oppervlakte van de van de bedrijfsbestemming, exclusief de gronden ter plaatse van de bedrijfswoning, bedraagt 5.000 m². Op voorgaande afbeeldingen is gevisualiseerd wat de planbegrenzing is.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'. Dit bestemmingsplan is op 27 mei 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-grondgebonden' en de gebiedsaanduiding 'reconstruktiewetzone - extensiveringsgebied wonen'. Tevens is voor de gronden, met uitzondering van de noordwestelijke hoek van het plangebied, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Het realiseren van niet-agrarische bedrijfsbebouwing is juridisch/planologisch niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving en in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan ter sprake.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Een belangrijk geologisch verschijnsel in het Gemert-Bakelse landschap is de Peelrandbreuk. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond die via Bakel door de kern Gemert richting Esdonk loopt. Het plangebied ligt ten westen van de Peelrandbreuk en in de omgeving komen voornamelijk beekdalen en esdekken voor. De esdekken die voorkomen worden ook wel de oude akkers of 'bolle akkers' genoemd. Vaak zijn deze echter door agrarisch gebruik verdwenen, zo ook in het plangebied. Het plangebied en haar omgeving had grotendeels een fijnmazige percelering. De gronden werden vroeger vaak omringd door houtwallen. In de huidige situatie zijn deze houtwallen grotendeels verdwenen. De weg Hollevoort, waaraan het plangebied ligt, is één van de weinige kleine wegen door het gebied die ook nu nog herkenbaar is.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Aan de Hollevoort staat in de huidige situatie incidenteel bebouwing. Het betreffen voornamelijk enkele (agrarische) bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen zijn veelal gesitueerd voor de bedrijfsbebouwing en bepalen het beeld. De aanwezige bedrijfsbebouwing heeft een hoogte die varieert van circa 4 tot 6 meter. De bedrijfswoningen bestaan deels uit twee bouwlagen met een kap, zo ook de bebouwing aan de Hollevoort 3a. De bebouwing is voornamelijk gesitueerd op het noordelijk deel van het perceel en bestaat uit een bedrijfswoning met bijgebouwen en enkele bedrijfsgebouwen en een (boog)kas. Het zuidelijk en westelijk deel van het perceel is grotendeels onbebouwd. Het plangebied grenst aan het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Bolle Akker. Inmiddels zijn de gronden nabij het plangebied, aan de Houtakker en Hooieeuwsels grotendeels geëffectueerd. De niet-agrarische bedrijfsgebouwen bestaan voornamelijk uit grotere bouwvolumes met een maximale bouwhoogte van 8 meter. In de volgende afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven en is een indicatieve stedenbouwkundige schets van het bedrijventerrein opgenomen.

2.3 Groen- en waterstructuur

De Fabrieksloop is een bijzonder waterelement ten westen van het plangebied. Deze waterloop doorkruist in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Bolle Akker. Om te zorgen voor een goede ruimtelijke en landschappelijk inpassing is er in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' ruimte aangehouden tussen de bebouwing en de Fabrieksloop. Deze ruimte is ook overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Straatbeelden vanaf de Houtakker (boven en midden) en Hollevoort (onder) (Globespotter 2017)



Verkavelingsschets met een globale aanduiding van het plangebied (CroonenBuro5)

2.4 Beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundige beeld neemt in kwaliteit toe. Dit doordat het bouwvlak van de nieuwe bedrijfsbestemming in oppervlakte afneemt ten opzichte van de huidige agrarische bestemming. Het bebouwingmogelijkheden op het erf wordt meer geconcentreerd.

Voor het bedrijfsperceel wordt 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van toepassing verklaard. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij de regels. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied'.

3 Planbeschrijving

3.1 Planuitgangspunten

De eigenaar van het perceel Hollevoort 3a is met de gemeente overeengekomen dat de bestaande agrarische bestemming op het noordelijk deel van het perceel wordt omgezet in een bedrijfsbestemming. Het perceel krijgt deels dezelfde mogelijkheden als de bedrijfspercelen op het nieuwe bedrijventerrein. Dit betekent dat inhoudelijk deels wordt aangesloten op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' en deels op bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'. Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten opgesomd.

- Op het perceel is één niet-agrarisch bedrijf toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2.
- De bestaande vrijstaand bedrijfswoning is positief bestemd door middel van een aanduiding. In voorliggend geval is er sprake van een vrijstaande bedrijfswoning met bijgebouwen. Deze vrijstaande bedrijfswoning is positief bestemd, inclusief de aanwezige bijgebouwen bij de woning. Op het perceel mag maar één bedrijfswoning aanwezig zijn.
- Het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m². Het bestemmingsplan is zodanig opgezet dat de oppervlakte van de bedrijfsbestemming waarbinnen bedrijfsbebouwing (excl. de gronden van de bedrijfswoning) gerealiseerd mogen worden 5.000 m² bedraagt. Het overige deel van het huidige agrarisch bouwperceel wordt bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.
- Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%. Het bebouwingspercentage is gekoppeld aan het bestemmingsvlak (met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bedrijfswoning). Het bebouwingspercentage is in dit geval aanvaardbaar omdat de locatie grenst aan bedrijventerrein Bolle Akker (waar hetzelfde bebouwingspercentage geldt) en eerder gemaakte afspraken tussen de eigenaar en de gemeente, ten tijde van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.
- De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen dient niet meer te bedragen dan 4,5 en 11 meter.
- Het is gewenst een bepaalde ruimte aan te houden tussen de bedrijfsbebouwing en de perceelsgrenzen. Dit is vastgelegd door het bouwvlak enkele meters 'terug' te leggen ten opzichte van de perceelsgrens. Hierdoor kan de Fabrieksloop worden ingepast en kan worden voldaan aan de voorschriften met betrekking tot brandveiligheid. De uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd komen overeen met de mogelijkheden in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel'.
- Qua beeldkwaliteit en inrichting van het perceel worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als voor het buitengebied (Beeldkwaliteitsplan Buitengebied).
- Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruikgemaakt van de bestaande inrit. Er wordt geen nieuwe inrit gerealiseerd, waardoor de ontsluitingsstructuur zal veranderen.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de regels en een verbeelding van dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn de algemene regels, afwijkingsmogelijkheden en dergelijke zo veel mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter kan worden benut. In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet.

Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de ladder) vastgesteld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen en is erop gericht het leeuwendeel van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden als volgt :

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

4.1.3 Relevantie voor het plangebied

De SVIR laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Van strijdigheid met de hoofddoelen van de SVIR, en de doorvertaling in het Barro, is geen sprake. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Solitaire VAB-locaties worden niet beschouwd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De partiele herziening 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin vindt op onderdelen bij sturing van de SVRO plaats.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Gemengde plattelandseconomie

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

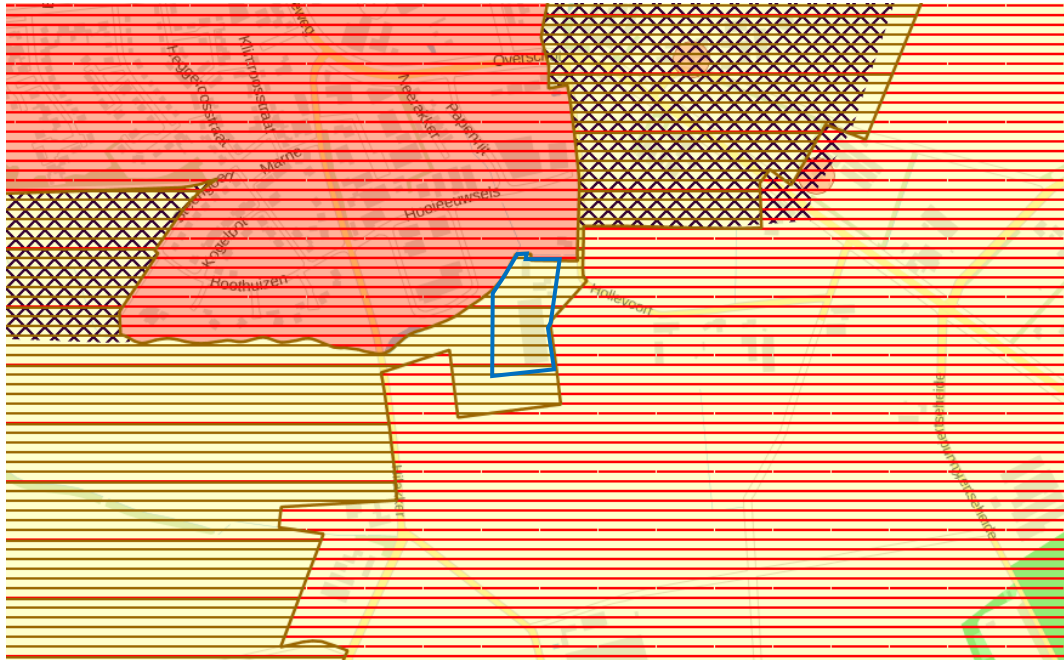
Conclusie

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ruimtelijke ordening maakt het plangebied deel uit van 'Gemengd landelijk gebied, met accent op gemengde plattelandseconomie'. Het plan bestaat uit een herontwikkeling van vrijkomend agrarisch bedrijfsperceel naar een niet-agrarisch bedrijfsperceel. Het bestemmingsplan past hiermee binnen de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 is op 10 juli 2015 opnieuw vastgesteld vanwege de verbrede reikwijdte van de verordening tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en het vergroten van de raadpleegbaarheid van het beleid ten aanzien van de diverse wijzigingsverordeningen die sinds de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld. De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. De regels van de Verordening Ruimte zijn erop gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Integrale plankaart met structuren en aanduidingen weergegeven.



Integrale plankaart met structuren en aanduidingen (provincie Noord Brabant)

De volgende regels zijn van toepassing op dit plan:

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

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;
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;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.
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.

5. (n.v.t.)

6. (n.v.t.)

Het plan voorziet in een VAB-ontwikkeling, waarbij een agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. De kwaliteitsverbetering bestaat uit het verkleinen van het bouwperceel (bebouwingsconcentratie), het slopen van overtollige bebouwing en een landschappelijke inpassing van het erf. In paragraaf 4.3.3 wordt nader ingegaan op de gemeentelijke beleidslijn voor de kwaliteitsverbetering.

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt; De totale oppervlakte van de bedrijfsbestemming, exclusief de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', bedraagt 5.000 m².
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1; De herontwikkeling van de vrijkomende agrarisch perceel past binnen de Gemengde plattelandseconomie, zoals beschreven in de Provinciale Structuurvisie.
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt; Van een verdichting ten opzichte van de huidige mogelijkheden is geen sprake. Bovendien bevindt de huidige bedrijfsgebouwen van het agrarisch bedrijf zich binnen het nieuwe bouwvlak. De bestaande kassen zijn in de nieuwe situatie overtollig. Deze worden gesloopt. Om dit te verzekeren is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger; In voorliggend bestemmingsplan worden bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven; In voorliggend bestemmingsplan is maximaal één bedrijf toegestaan.
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie; In voorliggend bestemmingsplan is geen zelfstandige kantoorvoorziening (met baliefunctie) toegestaan.
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²; In voorliggend bestemmingsplan is geen detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² toegestaan.
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang; In voorliggend bestemmingsplan is een niet-agrarisch bedrijfsperceel van maximaal 5.000 m² opgenomen. Deze omvang voorziet in een voldoende omvang van bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2. Tevens is de locatie gelegen aangrenzend aan bedrijventerrein Bolle Akker, waar uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn, indien noodzakelijk.
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling. In voorliggend bestemmingsplan wordt het voormalig agrarisch perceel herontwikkeld tot niet-agrarisch bedrijfsperceel van maximaal 5.000 m² (met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bedrijfswoning). Daarmee is de omvang van de ontwikkeling beperkt.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie.

3. *In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*
- a. *de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*
 - b. *overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;*
 - c. *de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie.

Conclusie

Het plangebied ligt volledig binnen het 'gemengd landelijk gebied' en voldoet, zoals hiervoor is getoetst aan de artikelen 3.2 en 7.10. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan een gemengde plattelandseconomie en past binnen de ambities van Verordening Ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie+ 2011-2021

Op gemeentelijk niveau is met name de Structuurvisie+ 2011-2021 relevant. In de Structuurvisie+ 2011-2021 zijn recent vastgestelde beleidsstukken, zoals de Economische visie 'Een voedingsbodem voor ondernemen' en de 'Visie bedrijventerreinen' meegenomen. In deze structuurvisie wordt het belang van werkgelegenheid aangehaald. Hiervoor worden enkele bedrijventerreinen ontwikkeld, waaronder Bolle Akker. Voorliggend plangebied grenst aan dit bedrijventerrein. De ontwikkeling draagt derhalve bij aan dit streven en een locatie grenzend aan een 'bestaand' bedrijventerrein is hier uitermate geschikt voor.

Plattelandontwikkeling

De Provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte zijn vastgesteld. De gemeente volgt het daarin opgenomen beleid.

Gemengde plattelandseconomie (artikel 8.2)

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etcetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

De gemeente Gemert-Bakel kent een groot buitengebied. Dit platteland is altijd onderdeel geweest van de identiteit van de gemeente, een gebied waar mensen ook wonen, werken en recreëren. Een dynamisch gebied waar veel mensen zich betrokken bij voelen en een mening over hebben. Mede om die reden wordt er door de gemeente gewerkt aan nieuw beleid voor plattelandontwikkeling waarbij de toekomst van het platteland centraal staat.

De laatste jaren is er landelijk veel discussie over ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeente neemt deze discussie serieus en wil in het nieuwe beleid meer ruimte geven voor leefbaarheid en

duurzaamheid. Van elke ontwikkeling in het buitengebied zal bekeken moeten worden wat de gevolgen zijn voor de inwoners, de natuur en cultuurhistorie en de inzet van de middelen. De gedachte hierbij is dat het platteland van iedereen is, de bewoners, de ondernemers en de recreanten en toeristen en dat iedereen ook graag gebruikt maakt van het platteland. Ook in de toekomst moet iedereen gebruik kunnen blijven maken van het platteland en moet er ruimte blijven voor natuur en recreatie en toerisme.

4.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Algemeen

In december 2015 is het beeldkwaliteitsplan Buitengebied vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan buitengebied is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, zoals de gemeente Gemert-Bakel deze voor ogen heeft. Daarbij is in de gestelde randvoorwaarden per landschapstype (op landschaps, erf- en bebouwingsniveau), rekening gehouden met functies die zich eenvoudig laten inpassen in het landschap en functies waarbij een extra inspanning geleverd dient te worden om de samenhang tussen het erf en het landschap te behouden.

De VAB-locatie ligt in het kampenlandschap met oude akkers. Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten.

Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing

Naast de schaalvergroting spelen processen als bedrijfsbeëindiging en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Het buitengebied krijgt zodoende een steeds grotere betekenis voor burgers als aantrekkelijke omgeving om in te wonen en werken. Deze ontwikkelingen oefenen hun invloed uit op de uitstraling van het buitengebied.

Kwaliteitsverbetering beperkt zich niet alleen tot een goede landschappelijke inpassing. Dit kan ook betrekking hebben op sloop van in onbruik en in verval geraakte bebouwing, het opknappen van de uitstraling van karakteristieke bebouwing (monumenten dan wel waardevolle panden) en/of het herstellen van cultuurhistorische structuren.

In het algemeen geldt het volgende: De kwaliteitsverbetering moet voor het grootste gedeelte op de locatie zelf plaatsvinden. Het is niet mogelijk om de kwaliteitsverbetering te beperken tot een storting in een fonds.

Kampenlandschap met oude akkers

Een langgerekte dekzandrug met noordwestzuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt).

Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit:

- akkers op de hoger gelegen dekzandrug;
- grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en;
- het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind werden (veelal) rechtlijnige landschapselementen aangeplant op de perceelsgrenzen. Deze landschapselementen, zoals houtwallen- en singels, vormden een aaneengesloten geheel waartussen de erven gelegen waren. Hierdoor kenmerkt het kampenlandschap zich door een groen en kleinschalig karakter. In het landschap is sprake van aardige hoogteverschillen, waardoor de percelen veelal een grillige verkaveling kennen. Mede door de hoogteverschillen hebben de wegen een bochtig verloop en liggen de erven verspreid in het landschap. Het hoogteverschil werd nog eens vergroot doordat de arme gronden werden opgehoogd met mest en heideplaggen om deze vruchtbaar te maken. Dit heeft geresulteerd in de karakteristieke bolle akkers (enken).

Tijdens de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, waartoe ook landschappelijk inpassing behoort, zal getoetst worden aan de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan.

4.3.3 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd.

De Verordening Ruimte Noord-Brabant schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt.

VAB-ontwikkelingen worden onder categorie 2 (Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd) van de Handreiking geschaard.

Bij het wijzigen van de bestemming, dient met de opgenomen bedragen (waarde per bestemming) te worden bepaald wat de waardevermeerdering is. De berekening van de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Na een vergelijking tussen de huidige en nieuwe situatie bedraagt de waardevermeerdering (€69.900). Van de waardevermeerdering dient 20% (€13.980) te worden geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing.

Na aftrek van de sloop van de kassen (€18.070) is het volledige bedrag geïnvesteerd. Wanneer nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dient wel sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing wordt geborgd in de regels en wordt gekoppeld aan een te verlenen omgevingsvergunning op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de Handreiking kwaliteitsverbetering.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Gemert-Bakel de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect

gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009)

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Milieuzonering Bolle Akker en het plangebied

Voor het bedrijventerrein Bolle Akker is inzichtelijk gemaakt welke bedrijfscategorieën (maximaal) kunnen worden toegestaan. Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in de omgeving van het plangebied zijn indicatieve afstanden (zoals opgenomen in bovenstaande tabel) uitgezet.

Hierbij is voor de hele omgeving uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, met uitzondering van de toekomstige woonwijk Neerakker. Voor bedrijfswoningen wordt uitgegaan van een hogere toegestane milieubelasting dan voor reguliere woningen. Bedrijfswoningen zijn derhalve niet meegenomen bij de milieuzonering.

Voor Bolle Akker is, op basis van het voorgaande, de keuze gemaakt in het hele plangebied bedrijven van milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toe te laten, met uitzondering van de percelen grenzend aan de Overschot, waar bedrijven van milieucategorie 3.2 worden uitgesloten. Op basis van het gemeentelijk beleid is bepaald dat op het bedrijventerrein bedrijvigheid van categorie 4.1 en hoger niet wordt toegestaan. Deze zware vormen van bedrijvigheid passen niet bij het kleinschalige karakter van Bakel.

In voorliggend bestemmingsplan is in de bestemming 'Bedrijf' milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Deze (lichtere) vorm van bedrijvigheid is mogelijk zonder een belemmering te vormen voor de aanwezige gevoelige functies in de omgeving. Vanaf de bedrijfsbestemming (met uitzondering van de gronden waar uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan) bedraagt de afstand tot woonbestemming ten oosten van het plangebied 45 meter. De afstand tot aan de bedrijfswoning ten noorden van het plangebied bedraagt 47 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Het plangebied vormt op deze wijze een overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied. Tevens sluiten deze milieucategorieën aan bij de provinciale beleidslijn.

5.2 Geur

De 'Wet geurhinder veehouderij' biedt aan gemeenten de mogelijkheid om af te wijken van de in de wet gestelde geurnormen. Om dit mogelijk te maken is de Geurgebiedsvisie opgesteld, waarmee de gemeente met een eigen geurbeleid per gebied maatwerk kan leveren. Een afwijkende gemeentelijke normering dient vastgelegd te worden in een verordening. Een geurvisie moet

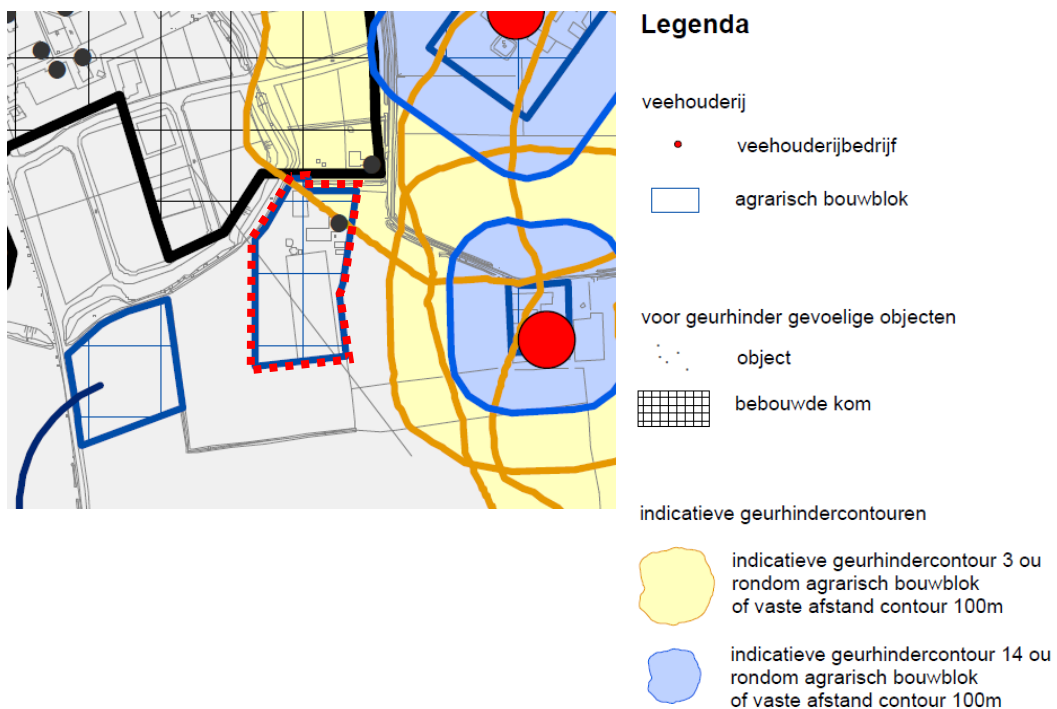
deze verordening onderbouwen. De geurvisie dient aan te tonen dat een – van de wet afwijkende – gemeentelijke normstelling nodig is om de gewenste ruimtelijke visie te realiseren, zonder dat rechten van bestaande veehouderijen worden geschaad en dat de leefomgeving voor inwoners qua geurbelasting acceptabel is en blijft. In voorliggend geval worden afwijkende geurnormen vastgesteld.

Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013’. Hiermee zijn afwijkende geurnorm en afstanden vastgelegd:

Op grond van artikel 6 lid 1 van de Wgv en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in de verordening. Op basis hiervan is het plangebied gelegen in ‘J: overig gebied’, waar een geurnorm geldt van 5,0 ou/m³.

Toetsing geurhinder

De vraag is of veehouderijen in hun belangen worden geschaad door de ontwikkeling. In 2013 zijn de indicatieve geurhindercontouren van 3ou/m³ en 14 ou/m³ of vaste afstand contouren 100m en 50m bepaald door Arcadis (B02012.000345, d.d. 5 feb 2013). In onderstaande afbeelding is de voorgrondbelasting weergegeven.

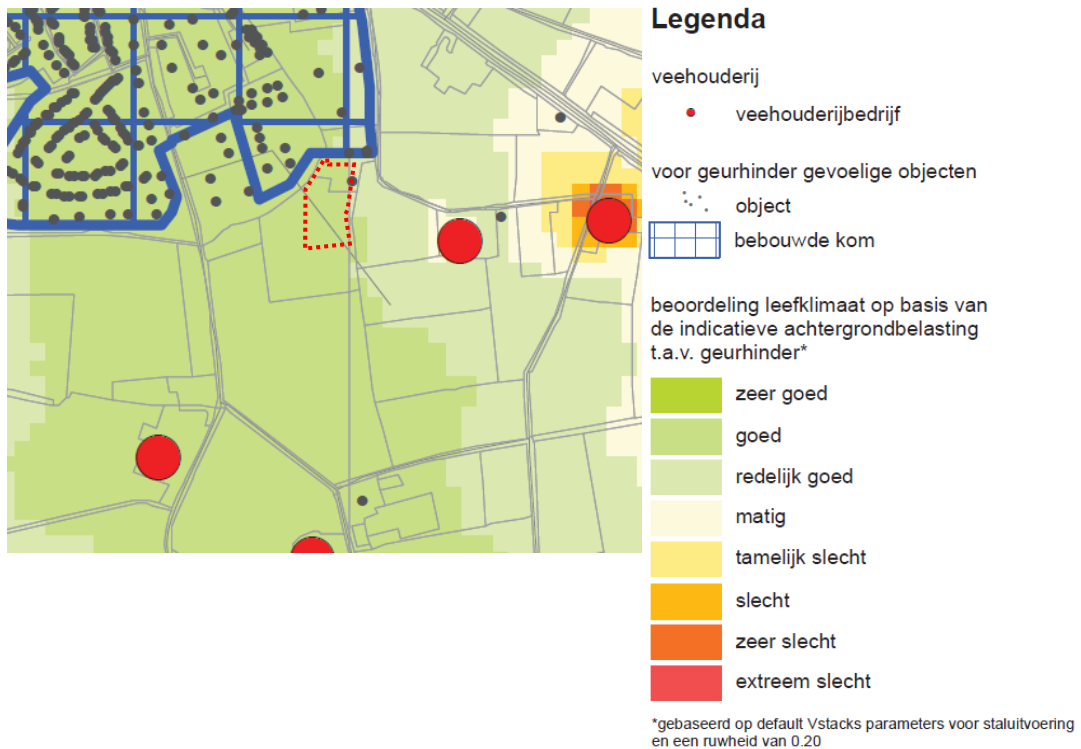


Indicatieve voorgrondbelasting (Arcadis)

De indicatieve geurhindercontour van de veehouderij aan de Oldert 2 is deels over het plangebied gelegen. Echter is het agrarisch bedrijf ter plaatse van de Oldert 2 beëindigd en wegbestemd tot niet-agrarisch bedrijf. Hierdoor liggen geen indicatieve geurhindercontouren (3 ou/m³) over het plangebied, waardoor ontwikkeling tot niet-agrarisch bedrijfsperceel geen belemmering oplevert op basis van de in 2013 uitgevoerde indicatieve voorgrondbelasting. Daarbij komt dat ter plaatse van het plangebied een geurbelasting tot 5 ou/m³ is toegestaan.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Daarnaast is het de vraag of ter plaatse van de beoogde niet-agrarische bedrijfsbebouwing sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de kaarten waarop de achtergrondbelasting is weergegeven kan het woon- en leefklimaat worden beoordeeld.



Indicatieve achtergrondbelasting (Pouderoyen)

Ter plaatse van het plangebied is het woon- en leefklimaat beoordeeld als 'goed'. Vanuit het oogpunt van woon- en leefklimaat is geen belemmering te verwachten vanuit geurhinder.

Conclusie

Met inachtneming van voorgaande, kan worden gesteld dat er uit oogpunt van geur geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Geluid

Wegverkeerslawaai

In dit geval is er sprake van een bestaande (agrarische) bedrijfswoning die als zodanig is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Voor bestaande woningen is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Daarnaast ligt het plangebied, volgens gemeentelijke stukken, niet binnen de 48 dBcontour van één van de wegen die relevant zijn in het kader van de Wet geluidhinder. Ook voor een eventuele vervangende bedrijfswoning zijn er dus geen belemmeringen te verwachten.

Industrielawaai

Het bedrijventerrein Bolle Akker is niet geluidgezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder, zo ook voorliggend plangebied niet. Geluidszoneeringsplichtige inrichtingen zijn dan ook niet toegestaan.

5.4 Bodem en grondwater

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieuhygiënische kwaliteit van een locatie inzichtelijk worden gemaakt.

In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een functiewijziging van agrarisch gebied naar een bedrijfsbestemming. Voor bedrijven worden geen strengere eisen gesteld aan de grond dan voor agrarische gebieden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn om deze functiewijziging mogelijk te maken. Mocht de eigenaar van het perceel in de toekomst besluiten nieuwe bebouwing op te richten dan zal er bij de omgevingsvergunning een bodemrapport overlegd dienen te worden.

5.5 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Meierijstad. In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft waterschap welke doelstellingen worden nagestreefd in de periode 2016 - 2021 en hoe die doelstellingen worden gehaald. De strategie voor 2016-2021 is het doorzetten van de lijn uit het WBP 2010-2015 met nieuwe accenten. Er wordt gewerkt aan een veilige, gezonde en duurzame leef-, woon en werkomgeving in het oosten van Brabant.

Naast de directe bijdrage aan een duurzame leefomgeving met de aanwezigheid van een goed functionerend watersysteem, draagt het waterschap via water ook bij aan bredere maatschappelijke thema's:

- Water in bebouwd gebied;
- Kennisontwikkeling en innovatie;
- Energiegebruik en grondstofvoorziening;
- Internationale samenwerking;
- Water en ruimte.

Specifiek voor het water in bebouwd gebied is het beleid streven naar het hebben en houden van een gezond robuust en veerkrachtig watersysteem.

Keur

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² tot en met 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016 vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Het gemeentelijk waterbeleid wordt momenteel herzien.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. 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. Er wordt uitgegaan dat een adequate voorziening aangelegd dient te worden zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving.

Locatiestudie

De locatie aan de Hollevoort ligt op een maaiveldniveau van circa 21,4m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 20-40 cm onder maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand op 140-160 cm onder maaiveld (wateratlas Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit leemarm en zwak leemig fijn zand, welke geschikt is voor infiltratie. Derhalve is uitgegaan van een theoretische waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een laarpodzolgrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied dat geschikt is voor infiltratie in de bodem.

Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de maximale bouw mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

In nieuwe situatie is 4.500 m² aan verharding (dakoppervlakte +terreinverharding) ter verwachten. Op basis van de Keur van het waterschap betekent dit een waterbergingsopgave van (4500*0,06) 270 m³. Op het terrein zijn voldoende mogelijkheden om de waterbergingsopgave te realiseren, eventueel met vertraagde overstort naar het watersysteem. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij een ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik gemaakt worden van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Daarnaast is de Fabrieksloop (A-watergang) met bijbehorende vrijwaringsstroken, aan de westzijde van het plangebied, een waterbelang. De vrijwaringsstroken zijn bestemd voor beheer en onderhoud van de waterloop. De belangen water zijn verankerd in het plan met het opnemen van de 'vrijwaringszone – waterloop'.

5.6 Kabels, leidingen en straalpaden

Ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Bolle Akker is een KLIC-melding gedaan. Enkele leidingbeheerders hebben aangegeven dat er leidingen aanwezig zijn. Het betreft in geen van de gevallen leidingen die planologisch beschermd moeten worden. Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in het plangebied moet rekening worden gehouden met de ligging van de aanwezige kabels en leidingen.

5.7 Externe veiligheid

In de nabijheid van de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Bakel zijn 2 objecten gelegen die relevant kunnen zijn in het kader van externe veiligheid. Het betreft:

- het lpg tankstation aan de Roessel 2 in Bakel;
- de ondergrondse buisleidingen ten zuiden van het plangebied.

Het plangebied ligt ruim buiten de PR 10⁻⁶-contour van het lpg tankstation en het invloedsgebied voor het groepsrisico (bij lpg 150 meter). Het lpg tankstation vormt derhalve geen belemmering voor de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein.

Er zijn daarnaast 2 ondergrondse buisleidingen gelegen ten zuiden van het plangebied. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Gezien het feit dat de afstand van de bedrijfsbestemming tot de buisleidingen wordt vergroot en het aantal personen ter plaatse niet zal toenemen, is er geen sprake van een belemmering.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen niet mogelijk gemaakt.

5.8 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Bedrijvigheid valt daar in principe niet onder.

Dit bestemmingsplan maakt de omvorming mogelijk van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf in milieucategorie 1 of 2. Hierbij zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf niet substantieel toenemen. Deze functiewijziging zal derhalve niet leiden tot een dusdanige verslechtering van de luchtkwaliteit dat de grenswaarden worden overschreden. De invloed van het bedrijf zelf op de luchtkwaliteit in de omgeving is vertaald in de betreffende milieucategorieën en de bijbehorende richtafstanden. Dit aspect kan derhalve hier buiten beschouwing worden gelaten. Voor een onderbouwing op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

Op basis van het NSL monitoringstool kan worden beoordeeld of er sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. De concentraties zijn ter plaatse dichtstbijzijnde meetpunten zijn alle jaargemiddelde concentraties stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) beoordeeld.

- Het berekende jaargemiddelde concentraties stikstof (NO₂) ligt met 14,7 ruim onder de grenswaarde (40 µg/m³).
- Het berekende jaargemiddelde concentraties fijnstof (PM₁₀) ligt met 19,4 ruim onder de grenswaarde (40 µg/m³).
- Het berekende jaargemiddelde concentraties fijnstof (PM_{2,5}) ligt met 12,2 ruim onder de grenswaarde (25 µg/m³).

Uit de NSL monitoringstool van de Rijksoverheid blijkt dat de concentraties van NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ ruimschoots aan de normen voldoen. Daarmee wordt tevens voldaan aan artikel 5.16, lid a van de Wet milieubeheer.

5.9 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop.

Natura 2000

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied is gelegen op ruim 5,9 kilometer van Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling niet aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is gelegen op ruim 600 meter van gronden die zijn aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland. In de Verordening ruimte is de bescherming vastgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het NNN dient te worden getoetst of mogelijk sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Gelet op de afstand tot het NNN is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden geen sprake.

Beschermde planten en dieren

In het plangebied is geen sloop van bebouwing gepland (met uitzondering van het verwijderen van de boogkassen), danwel het rooien van groen of het dempen van een watergang. Bestaande houtopstanden aan de noordoost en noordwestzijde zullen blijven gehandhaafd waardoor voor flora en fauna geen nadelige effecten optreden. Van negatieve effecten op de ecologische waarden is gelet op de huidige invulling van het plangebied geen sprake. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Conclusie

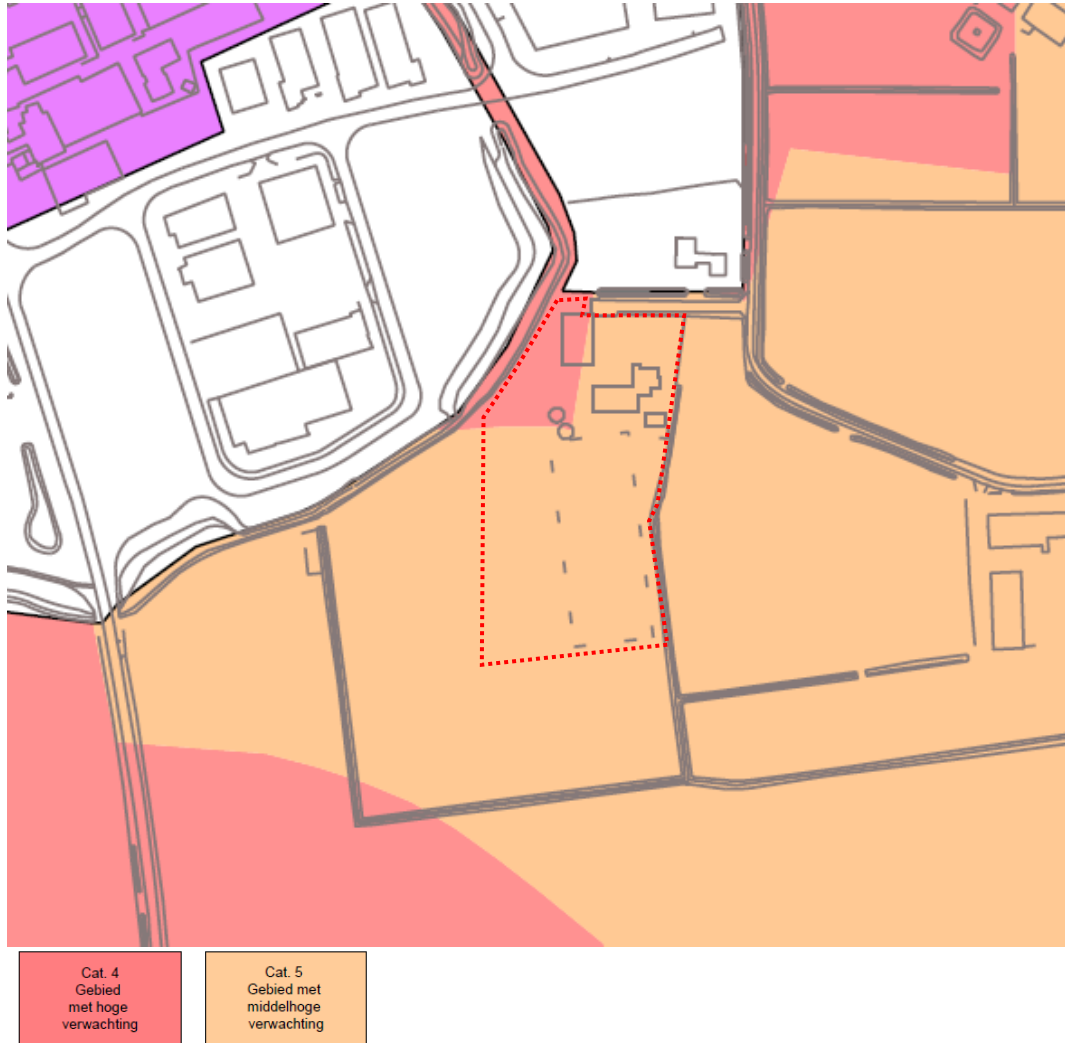
Het aspect natuur brengt geen belemmeringen met zich mee.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Bolle Akker is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De conclusie luidde dat de inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats laag is en niet behoudenswaardig. De gemeente heeft het rapport en het selectieadvies getoetst en beoordeeld en besloten tot vrijgave van het plangebied 'Uitbreiding bedrijventerrein Bolle Akker te Bakel' over te gaan.

Het plangebied aan de Hollevoort 3a is niet meegenomen in het destijds uitgevoerde onderzoek¹. De gemeente heeft een archeologiebeleid en een archeologiebeleidskaart. Deze is in januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2016 geactualiseerd. Volgens de kaart is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gewaardeerd als een gebied met een middelhoge en hoge archeologische verwachting.



Uitsnede archeologiebeleidskaart

Bij een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5) geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. Bij een hoge archeologische verwachting (categorie 4) geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40cm.

In dit geval is sprake van een bestemmingsplan voor wijziging van de bestemming. Concrete bouwplannen zijn (nog) niet uitgewerkt. Het perceel heeft overeenkomstig met bovenstaande uitsnede van de archeologiebeleidskaart in voorliggend bestemmingsplan deels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' (hoge archeologische verwachting) en deels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' (middelhoge archeologische verwachting). Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal beoordeeld worden of voor de werkzaamheden die de bodem verstoren

¹ Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek, BILAN, 28 juli 2009

archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De kosten van al het archeologisch onderzoek zijn voor rekening van de verstoorder.

Cultuurhistorie

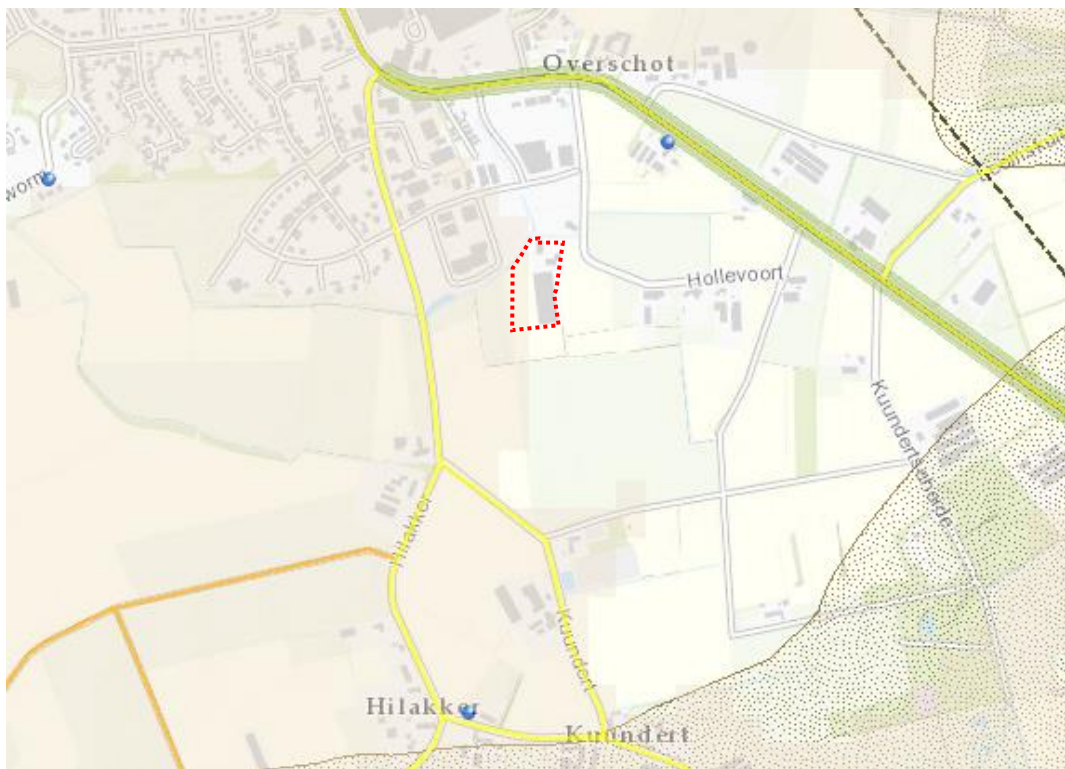
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijke ontwikkeling worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het projectgebied of in de directe omgeving.

Gemeentelijk beleid

De gemeente beschikt over de Erfgoedkaart. Ter plaatse van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Een nader toetsing is niet aan de orde.

Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant beschikt over de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de CHW weergegeven met een aanduiding van het plangebied.



Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant)

Binnen het plangebied is naast de hoge archeologische trefkans, zoals beschreven in voorgaande paragraaf, de Peelrand aanwezig.

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek

is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

Ontwikkelingsstrategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Oud zandlandschap bij Stiphout" (ook deels in gebiedspaspoort Kempen).;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeiland Asten-Deurne". ;
4. Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden van de Peelrand aanwezig. De nieuwe bebouwing zal ter plaatse van het reeds bebouwde erf worden gerealiseerd. Aantasting van cultuurhistorische waarden is niet aan de orde.

5.11 Verkeer en parkeren

Op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld. Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op het eigen terrein. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Hiervoor is voldoende ruimte. Dit uitgangspunt is geborgd in de regels.

Voorliggend plan voorziet in de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar niet-agrarische bedrijfsbestemming. Het aantal verkeersbewegingen zal, met inachtneming van de afname van de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf, beperkt zijn. De daadwerkelijk verkeersintensiteit is afhankelijk van het te vestigen type bedrijvigheid. Een eventuele beperkte toename kan verwerkt worden via de Hollevoort. De ontsluiting van het plangebied loopt via de bestaande in- en uitrit van het perceel. Via de Hollevoort vindt de ontsluiting plaats via de Overschot/Auerschootseweg (N604).

5.12 Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na

te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van niet-agrarisch bedrijvigheid van enige omvang vallen onder dit begrip. Het plangebied heeft een grootte van circa 1 hectare (waarvan circa 0,5 hectare als bedrijf wordt bestemd. De voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempel van 100 hectare en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan voorziet in het omzetten van een agrarisch bedrijfsperceel naar een niet-agrarisch bedrijfsperceel. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van een bijzondere afvalstoffenstroom.

Plaats van het project

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die in de huidige situatie bestemd is als agrarisch bedrijf en grotendeels bebouwd / verhard is. De uitbreidingslocatie wordt begrensd door bedrijventerrein de Bolle Akker, de weg Hollevoort en agrarische gronden. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling in de weg staan. De aanwezigheid van archeologische waarden is niet bekend. De archeologische waarden zijn gewaarborgd door de opgenomen dubbelbestemmingen.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande paragrafen, vooral beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten buiten de plangrenzen worden voornamelijk veroorzaakt door geluidsuitstraling, een toename van verkeer op de wegen rond het plangebied. De effecten zijn niet significant en de herontwikkeling van het perceel stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

6 Juridische planopzet

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel een juridische regeling te treffen voor de functiewijziging op het perceel aan de Hollevoort 3a. Bij het opstellen van de regels is zoveel mogelijk aansloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied (2017). Ook zijn de regels in overeenstemming met de huidige wetten regelgeving, zoals SVBP2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De regels van dit bestemmingsplan bestaan, conform SVBP2012, uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.1 De regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. In de inleidende regels worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd en is de wijze van meten bepaald.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Agrarisch

Het gehele geldende agrarisch bouwperceel wordt wegbestemd. De gronden die niet worden bestemd voor 'Bedrijf' worden bestemd tot 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bedrijf

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' is één bedrijf met bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 toegestaan. Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het gaat hier om een al bestaande bedrijfswoning. Daarnaast mag de bestemming worden gebruikt voor onder andere parkeervoorzieningen, realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De maatvoering van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (en bijbehorende bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is vastgelegd. In elk geval dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Ten aanzien van het gebruik van de gronden zijn ook enkele specifieke gebruiksregels opgenomen. Eén van deze gebruiksregels houdt in dat minimaal 20% van het bestemmingsvlak dient te worden ingericht en gebruikt voor de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing, met dien verstande dat deze erfbeplanting binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (voor het bouwen) moet zijn gerealiseerd.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, in stand houden van bestaande natuur- en landschapselementen en voor onverharde (wandel)paden, groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' mag alleen met afwijking worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 4/5

De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor bescherming en behoud van de archeologische waarden. Er mag uitsluitend gebouwd worden indien de bouwwerken maximaal een in de regels bepaalde beperkte oppervlakte en diepte onder maaiveld hebben. In de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' is deze oppervlakte gemaximaliseerd op 500 m² en binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' op 2.500 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van hiervan af te wijken. Hiervoor moet een archeologisch rapport opgesteld worden en er kunnen aan de hand van het rapport nadere voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de genoemde werken en werkzaamheden uitsluitend toegestaan indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

7.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De kosten voor de ruimtelijke procedure zijn voor rekening van de gemeente.

7.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval zijn (uitvoerings)afspraken en planschade geregeld door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De kosten voor de ruimtelijke procedure zijn voor rekening van de gemeente.

7.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties, i.c. de medeoverheden provincie en waterschap.

- Het waterschap heeft d.d. 18-12-2019 gereageerd in het kader van vooroverleg en verzocht bij de berekening van de benodigde waterbergingscapaciteit uit te gaan van 60mm in plaats van 52mm per m² verharding. Dit advies is overgenomen en verwerkt in paragraaf 5.5 van deze toelichting.
- De provincie heeft d.d. 18-12-2019 gereageerd in het kader van vooroverleg en verzocht om in lijn met de uitspraak van 27 december 2018 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de mantelzorgregeling ouder-kind-relatie uit het plan te verwijderen. Dit advies is overgenomen en verwerkt in paragraaf 5.5.

Het plan doorloopt vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedure wordt te zijner tijd in deze toelichting vermeld. De initiatiefnemer zal daarnaast de omwonenden in de procedure betrekken door middel van zorgvuldig dialoog.