

**Toelichting wijzigingsplan Hollevoort 1 te Bakel  
Gemeente Gemert-Bakel**

**NL.IMRO.1652.WPHollevoort1-ON01  
Oktober 2022**

**Toelichting wijzigingsplan  
Hollevoort 1 te Bakel  
Gemeente Gemert - Bakel**

In opdracht van:

Hollevoort 1  
5761 PC Bakel

Stedenbouw :

In samenwerking met:

Bestemmingsplan:

IMRO-code: NL.IMRO.1652.WPHollevoort1-ON01

Versie: WP.Hollevoort.02

Datum: 14 oktober 2022

# Inhoudsopgave

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhoudsopgave</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                         | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                       | 5         |
| 1.2 Plangebied                                       | 5         |
| 1.3 Leeswijzer                                       | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>                  | <b>7</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                 | 7         |
| 2.1.1 De omgeving                                    | 7         |
| 2.1.2 De locatie                                     | 7         |
| 2.2 Toekomstige situatie                             | 7         |
| 2.2.1 Projectbeschrijving                            | 7         |
| 2.2.2 Bedrijfsproces                                 | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidsstoets</b>                     | <b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                      | 11        |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie                       | 11        |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening   | 11        |
| 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking           | 12        |
| 3.1.4 Conclusie Rijksbeleid                          | 12        |
| 3.2 Provinciaal beleid                               | 13        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant                   | 13        |
| 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant     | 13        |
| 3.2.3 Conclusie provinciaal beleid                   | 15        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                              | 15        |
| 3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020         | 15        |
| 3.3.2 VAB beleid                                     | 16        |
| 3.3.3 Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 | 17        |
| 3.3.4 Beeldkwaliteit Buitengebied                    | 19        |
| 3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid                  | 19        |
| <b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>                 | <b>20</b> |
| 4.1 Milieu                                           | 20        |
| 4.1.1 Bodemkwaliteit                                 | 20        |
| 4.1.2 Geluid                                         | 20        |
| 4.1.3 Geur                                           | 21        |
| 4.1.4 Luchtkwaliteit en Fijnstof                     | 22        |
| 4.1.5 Externe veiligheid                             | 23        |
| 4.1.6 Bedrijven en milieuzonering                    | 25        |
| 4.2 Water                                            | 27        |
| 4.3 Flora en Fauna                                   | 29        |
| 4.4 Landschappelijke inpassing                       | 30        |

|                                         |                                   |           |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| 4.5                                     | Archeologie en Cultuurhistorie    | 31        |
|                                         | 4.5.1 Archeologie                 | 31        |
|                                         | 4.5.2 Cultuurhistorie             | 31        |
| 4.6                                     | Parkeren en Verkeer               | 32        |
|                                         | 4.6.1 Parkeren                    | 32        |
|                                         | 4.6.2 Verkeer                     | 32        |
| 4.7                                     | Technische infrastructuur         | 32        |
| 4.8                                     | Kabels en leidingen               | 32        |
| 4.9                                     | M.e.r.-beoordeling                | 33        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</b> |                                   | <b>34</b> |
| 5.1                                     | Algemene opzet                    | 34        |
| 5.2                                     | Toelichting verbeelding           | 34        |
| 5.3                                     | Toelichting regels                | 34        |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>      |                                   | <b>35</b> |
| 6.1                                     | Economische uitvoerbaarheid       | 35        |
| 6.2                                     | Maatschappelijke uitvoerbaarheid  | 35        |
| 6.3                                     | Conclusie uitvoerbaarheid         | 35        |
| <b>Bijlagen:</b>                        |                                   |           |
| 1.                                      | Inrichtingsschets                 |           |
| 2.                                      | Landschappelijk inpassingsplan    |           |
| 3.                                      | Bodemonderzoek                    |           |
| 4.                                      | Geluidonderzoek                   |           |
| 5.                                      | Geuronderzoek                     |           |
| 6.                                      | Duurzaamheidspaspoort             |           |
| 7.                                      | Aerius berekening                 |           |
| 8.                                      | Toelichting kwaliteitsverbetering |           |

# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

Op het perceel, plaatselijk bekend als, Hollevoort 1 te Bakel is van oudsher een veehouderij gevestigd. Het perceel is kadastraal bekend als een deel van Gemeente Bakel, sectie N, nummer 1512. Initiatiefnemer heeft de veehouderij beëindigd en hier een unieke, ambachtelijke bierbrouwerij ontwikkeld. Het plan is om op deze locatie de bierbrouwerij door te ontwikkelen met een productie van maximaal 9.000 hectoliter 'Holevoort' per jaar. Naast de bierbrouwerij wil initiatiefnemer een ondergeschikte nevenactiviteit exploiteren in de vorm van een 'Brouwerijwinkel' waarin brouwerij vervaardigde en gerelateerde producten worden verkocht.

Holevoort bier wordt op ambachtelijke en natuurlijke wijze gebrouwen. Hop en gerst worden op het veld ten zuiden van de loods verbouwd. Hop wordt geoogst en dient als belangrijke grondstof voor het bierbrouwproces. De gerst wordt geoogst en dan op een locatie van derden vermout. Deze eigen productie maakt dat de microbrouwerij uniek is in Nederland.

Genoemde nieuwe activiteiten zijn in het huidige bestemmingsplan niet toegestaan op deze locatie. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming op de voorliggende locatie noodzakelijk. Voorliggend wijzigingsplan is het passend juridisch-planologisch kader om het perceel met een agrarische bestemming met bouwvlak te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch' zonder bouwvlak om zo het voornoemde initiatief mogelijk te maken.

## 1.2      Plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten zuidoosten van de kern Bakel in het buitengebied. Het perceel staat plaatselijk bekend als Hollevoort 1 te Bakel.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied in de omgeving. Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het plangebied is gelegen in het gebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van de gemeente Gemert-Bakel, dat is vastgesteld op 5 juli 2018. Daarin is het plangebied bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.



Figuur 2: Luchtfoto van het plangebied. Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### 1.3 Leeswijzer

De voorliggende toelichting maakt de planologische wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch - Bedrijf' naar 'Bedrijf' en 'Agrarisch' mogelijk op het perceel plaatselijk bekend als Hollevoort 1 te Bakel.

De toelichting van het wijzigingsplan wordt als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving
- Hoofdstuk 3: Beleidstoets
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 6: Juridische verantwoording

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 De omgeving

Het plangebied ligt aan de Hollevoort 1 in Bakel. Het maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente. De locatie ligt op een afstand van 500 meter van de bebouwde kom van Bakel.

Landschappelijk maakt de omgeving deel uit van de zogenaamde occupatiegebied. Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as.

De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen die de occupatie-as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceelindeling. De fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/bolle akkercomplexen afgewisseld door kampontginningen.

Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen.

#### 2.1.2 De locatie

Aan de Hollevoort 1 is van oudsher een agrarisch bedrijf gevestigd. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een activiteit in bestaande bebouwing. De bedrijfslocatie bestaat uit de volgende bebouwing:

- Een boerderij van het type langgevel. Deze is in gebruik als bedrijfswoning. Het achterste deel van de boerderij wordt gebruikt als berging.
- Schuur van circa 485 m<sup>2</sup>
- Schuur van circa 50 m<sup>2</sup>.

Verder is er rondom erfverharding en tuininrichting aanwezig. Het perceel is ingepast met haagbeplanting en tuininrichting.

De locatie wordt ontsloten via een inrit op de Hollevoort.

### 2.2 Toekomstige situatie

#### 2.2.1 Projectbeschrijving

Het initiatief is erop gericht om op het perceel Hollevoort 1 de bestaande ambachtelijke bierbrouwerij door te ontwikkelen. Initiatiefnemers hebben een eigen streekbier 'Hollevoort' ontwikkeld en produceren nu op kleine schaal. Daartoe heeft men de beschikking over eigen gronden rond het bedrijf, waar eigen hop en gerst geteeld worden ten behoeve van het brouwproces. Het

bedrijf houdt een kleinschalig, ambachtelijk karakter waarbij ook de openstelling voor publiek van belang is.

Omdat grondstoffen (hop, gerst) naast de brouwerij worden verbouwd, heeft de bierbrouwerij een sterke verbinding met de omgeving. Voorts heeft de brouwerij de beschikking over een ontijzering installatie, die er voor zorgt dat lokaal water gebruikt kan worden.

Er staat tussen de grote stal en de woonboerderij een kleine schuur die privé wordt gebruikt. Deze kleine schuur zal worden gesloopt. In de grote stal (485 m<sup>2</sup>) is ruimte voor de opslag van grondstoffen (ca. 215 m<sup>2</sup>), opslag van vaten (ca 190 m<sup>2</sup>), brouwerijwinkel (ca 35 m<sup>2</sup>) en ondersteunende diensten zoals kantoor (ca 45 m<sup>2</sup>). De brouwerij (ca 325 m<sup>2</sup>) bevindt zich in de voormalige stal naast de bestaande woning in de langgevelboerderij (totaal oppervlak 460 m<sup>2</sup>, waarvan 325 brouwerij en 135 m<sup>2</sup> wonen).

In de als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegde inrichtingsschets is één en ander weergegeven. Een uitsnede hiervan is in de volgende figuur zichtbaar.



Figuur 3: uitsnede inrichtingsschets van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

### **2.2.2 Bedrijfsproces**

Het bedrijf betreft een kleinschalige brouwerij (in 2021 werd 450 hectoliter bier gebrouwen). Er wordt op ambachtelijke en natuurlijke wijze gebrouwen. Doel van het bedrijf is om uit te groeien tot een bedrijf van 9.000 hectoliter (max.) op jaarbasis. Ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling is een bedrijfsplan opgesteld. Het bedrijfsplan is bij de gemeente bekend maar maakt vanwege privacy redenen geen onderdeel uit van deze toelichting.

Hop en gerst worden op het veld ten zuiden van de loods verbouwd. De hop wordt geoogst en direct in het veld gedorst. De Gerst wordt geoogst en op een locatie van derden vermout. De vermoute gerst komt vervolgens per vrachtwagen weer terug op het bedrijf. De gerst, bierbostel en restproducten worden met een loaderbak opgehaald. Deze producten worden handmatig met een kruiwagen geladen.

Aan de voorzijde van het pand is een waterbron aanwezig. Deze is niet zichtbaar vanaf de doorgaande weg en heeft ook geen direct zichtbare installaties. Het opgepompte water wordt gebruikt in het brouwproces. Er is een ontijzering installatie aanwezig die 2 uur per dag (overdag) in werking is.

Als ondergeschikte nevenactiviteiten komt er een brouwerijwinkel. Het ondergeschikte karakter van deze functie is vastgelegd in de hoeveelheid te gebruiken m<sup>2</sup> op locatie zoals omschreven in het bedrijfsplan en vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan.

In september wordt de hop geoogst van het veld ten zuiden van de loods en ter plaatse gedorst. Binnen in de brouwerij (het voormalig stalgedeelte van de langgevelboerderij) staan onder andere de flessen vulinstallatie, koeling en de brouwerij-installatie.

#### **Water**

Water wordt zoveel als mogelijk gerecycled binnen het gehele proces. Er zal gebruik gemaakt worden van zowel leidingwater als water uit eigen bron. Voor het brouwen van 1 liter bier is ca. 4 liter water nodig. Het afvalwater zal deels bestaan uit proceswater en afvalwater van toiletten, wasbakken, vaatwasser etc. Er kan op dit moment 0,5 m<sup>3</sup>/h worden afgevoerd. Indien het aantal m<sup>3</sup>/h hoger wordt, zal er een opslagmogelijkheid gecreëerd worden voor piekafvoeren. Het schone hemelwater van de daken, zal op het omliggende land (eigen grond) infiltreren. Mocht dit toch tot problemen leiden, dan zal de initiatiefnemer een infiltratiegreppel realiseren om dit water te bergen.

#### **Brouwerijwinkel**

In de grote schuur wordt als nevenactiviteit een brouwerijwinkel gerealiseerd met een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup>. In de brouwerijwinkel wordt ter plaatse gebrouwen bier en aanverwante artikelen verkocht. De brouwerijwinkel heeft openingstijden die evenals de activiteit zelf, ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit. De openingstijden van de brouwerijwinkel zijn:

woensdag, 15.00-20.00uur  
vrijdag, 15.00-20.00uur  
zondag, 13.00-18.00uur.

donderdag, 15.00-20.00uur  
zaterdag, 13.00-18.00uur

**Relatie met de omliggende gronden**

Een belangrijk onderdeel van het bedrijfsconcept is het verwerken van eigen geteelde grondstoffen in de bierbrouwerij. Momenteel wordt er circa 0,5 hectare hop geteeld op de aan het plangebied grenzende gronden, dit kan in de toekomst uitgebreid worden. Verder zal er gerst, graan en spelt geteeld worden op gronden rondom de brouwerij. Initiatiefnemer heeft hiervoor ca. 2,5 hectare grond in eigendom. Door het telen van eigen agrarische producten als grondstof voor de brouwerij is sprake van een echt streekproduct in de vorm van het streekbier 'Holevoort'. Deze directe binding tussen grond en eindproduct maakt het essentieel om de activiteiten hier plaats te laten vinden en niet op een bedrijventerrein.

## Hoofdstuk 3   Beleidsstoets

### 3.1   Rijksbeleid

#### 3.1.1   Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruik de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een ambachtelijke bierbrouwerij waarbij de grondstoffen van het bier op de gronden om de brouwerij worden geteeld en het water ter plaatse wordt gewonnen. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een sterk en gezond dorp en het initiatief biedt door het feit dat de grondstoffen ter plaatse worden geteeld een combinatie van en tussen functies gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte. Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI.

#### 3.1.2   Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen

bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Om de dertien nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn onder andere de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren en bescherming en behoud van de Waddenzee. Op onderhavig wijzigingsplan zijn geen van de nationale belangen van toepassing.

### *3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. De ladder duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De motiveringseis om te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking is vervolgens vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Het systeem van de ladder zorgt voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waar wel en waar niet mag worden gebouwd. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aan de hand van 3 stappen dient het ruimtelijk vraagstuk gemotiveerd te worden:

1. Bepalen van de regionale vraag naar ruimte
2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De ladder voor duurzame verstedelijk is erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Hierdoor wordt versterking van het buitengebied tegengegaan. Uitgangspunt is dat steden en dorpen niet onnodig 'uitdijen' terwijl er in de kernen nog ruimte is voor ontwikkelingen. Wanneer er in de kernen ontwikkellocaties zijn moeten deze eerst opgevuld worden alvorens men uitbreidt in het buitengebied. Ook wanneer het gaat om herstructureringsprojecten moet hier voorrang aangegeven worden.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies (maatschappelijk, religie, cultuur, leisure, recreatie -> dit op basis van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State). De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Deze ontwikkeling valt niet onder de definitie die de ladder voor duurzame verstedelijking stelt voor stedelijke ontwikkeling en kan daaraan dus niet worden getoetst. Geconcludeerd kan worden dat het landelijk beleid geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

### *3.1.4 Conclusie Rijksbeleid*

Gezien het voorgaande staat het Rijksbeleid het onderhavig plan niet in de weg.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant: 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorend plan MER vastgesteld. Dit vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2021.

Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven:

- de energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- Brabant als slimme netwerkstad;
- een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Gezien het schaalniveau doet het plan geen afbreuk aan de doelstellingen van de omgevingsvisie. Wel draagt de gestopte veehouderij en het toestaan van een ambachtelijke bierbrouwerij met ondergeschikte nevenactiviteiten bij aan een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov, laatste geconsolideerde versie van 15 april 2022) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

In de lov is het plangebied gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'Gemengd Landelijk gebied'. In het gemengd landelijk gebied wordt de ontwikkeling van de agrarische structuur in combinatie met andere functies, zoals wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid, gestimuleerd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant op grond van de Verordening dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

De ontwikkeling die plaats zal vinden op de locatie, moet passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Deze visie is nog niet uitgewerkt binnen uw gemeente. De ontwikkeling zal geen voorzieningen weghalen uit de kern of leegstand op een industrieterrein verzorgen. Het concept is vernieuwend doordat op dezelfde locatie de grondstoffen zowel worden geteeld als verwerkt tot eindproduct.

Binnen de bedrijfsbestemming moet het dan ook mogelijk zijn om de agrarische functie (het telen van o.a. gerst en hop) op locatie voort te zetten. Door de omschakeling van intensieve veehouderij naar een brouwerij met agrarische functie, wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de milieukwaliteit en de kwaliteit van de woonleefomgeving.

De milieuwinst wordt behaald door:

- het intrekken van milieuvergunning voor het houden van vleesstieren;
- het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in het bestemmingsplan;
- de geurcontour van de veehouderij verdwijnt en de geurcontour van de brouwerij is vele malen kleiner.

#### Toetsing aan artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1:

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
  2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

*Het perceel wordt landschappelijk ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd. Het is een ontwikkeling van een nieuwe activiteit waarbij de teelt van eigen producten rechtstreeks wordt aangewend op eigen bedrijf.*

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel; Het perceel wordt niet gesplitst.
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt; Overtollige gebouwen worden gesloopt.

- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
  - 1. een kantoor met baliefunctie;
  - 2. lawaaisport;
  - 3. mestbewerking.

*Vestiging heeft geen betrekking op punt 1, 2 en 3*

Lid 2:

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publiek aantrekkende werking;  
*Op het perceel komt een brouwerijwinkel van 35 m<sup>2</sup>. De publiek aantrekkende werking hiervan zal beperkt zijn.*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;  
*Het verzoek is om bedrijven met een categorie 1 en 2 toe te staan. De micro bierbrouwerij met aangepaste milieucategorie kan hiertoe behoren.*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;  
*Alle opslag en stalling is inpandig.*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.  
*De aangevraagde situatie is de maximale situatie.*

Lid 3:

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;  
*Omdat de teelt van producten op het naastgelegen agrarisch gebied is, is het niet voor de hand liggend het bedrijf alsnog te verplaatsen. Dit geeft ook meer vervoersbewegingen om de producten naar de brouwerij te brengen. De Brouwerij is ook dusdanig klein dat dit niet past op een bedrijventerrein.*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;  
*De brouwerijwinkel heeft een oppervlak van 35 m<sup>2</sup>;*
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.  
*Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' krijgt een oppervlak van ruim 4.400 m<sup>2</sup>, de totale toegestane bebouwing is vele malen kleiner.*

### 3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gezien het voorgaande staat het beleid van de Provincie Noord Brabant niet aan onderhavig initiatief in de weg.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ is een instrument, dat door de gemeente wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie+ is daarbij geen statisch eindbeeld, maar een gemeentelijk beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen. De locatie is gelegen in het primair woon- en leefgebied.

In de structuurvisie+ staat geen visie voor bedrijvigheid in het buitengebied. Onder bedrijvigheid is een visie opgenomen voor de kernen en bedrijventerreinen. In de paragraaf agrarisch van de structuurvisie+ is opgenomen dat VAB-beleid opgesteld zal worden.

### 3.3.2 VAB beleid

De locatie betreft een stoppend agrarisch bedrijf in de gemeente Gemert-Bakel. Hiermee valt het binnen het VAB-beleid.

| Omvang huidig bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' | (Maximale) omvang nieuw bestemmingsvlak 'Bedrijf' | Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|
| > 1 hectare                                                   | 5.000 m <sup>2</sup>                              | 600 m <sup>2</sup>                     |
| 0,8 tot 1 hectare                                             | 4.000 m <sup>2</sup>                              | 500 m <sup>2</sup>                     |
| 0,6 tot 0,8 hectare                                           | 3.000 m <sup>2</sup>                              | 400 m <sup>2</sup>                     |
| 0,3 tot 0,6 hectare                                           | 2.000 m <sup>2</sup>                              | 300 m <sup>2</sup>                     |
| < 0,3 hectare                                                 | 2.000 m <sup>2</sup>                              | 200 m <sup>2</sup>                     |

Figuur 4: Tabel: omvang nieuw bestemmingsvlak VAB locatie, omvang nieuwe bebouwing VAB locatie

Het VAB beleid kent twee sporen.

Spoor 1: nieuwbouw, conform tabel figuur 4;

Spoor 2: De bestaande bebouwing hergebruiken voor de nieuwe bestemming.

Het bouwblok is nu ongeveer 0,5 ha. Dit zou betekenen dat maximaal 300 m<sup>2</sup> bebouwing zou mogen worden teruggebouwd. Van terugbouwen is echter geen sprake, de bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Voorts mag op basis van de tabel het bestemmingsvlak een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> hebben.

Het beleid koppelt de volgende bepalingen aan de tabel in figuur 4:

- Indien er sprake is van nieuwe bebouwing, heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;
- Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;
- bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;

De locatie Hollevoort 1, is momenteel bestemd als 'agrarisch bedrijf' met de functie aanduiding voor een intensieve veehouderij, op een bouwvlak van ca. 4.765m<sup>2</sup>. Op de omliggende gronden, binnen de bestemming 'Agrarisch' worden onder andere hop en granen verbouwd. Daarbij is er binnen de bestaande inrichting een micro brouwerij opgericht.

Initiatiefnemer beoogt met dit wijzigingsplan conform 'spoor 2' om de agrarische bestemming en de functieaanduiding voor een intensieve veehouderij om te zetten naar een ambachtelijke micro brouwerij met nevenactiviteiten. Het initiatief is een uniek en vernieuwend concept binnen de regio. Er zijn weinig brouwerijen welke naast granen ook zelfstandig hop produceren/ verbouwen, om deze te verwerken in het brouwproces.

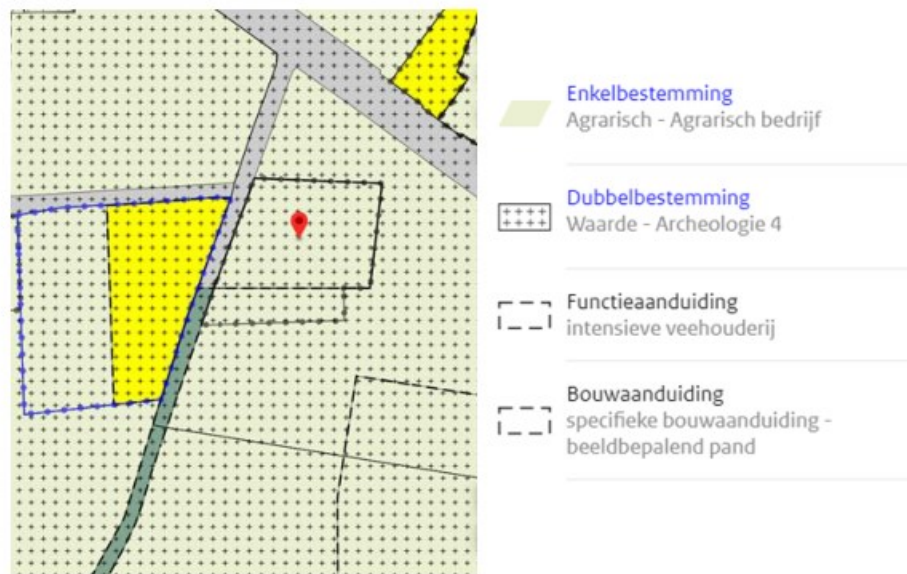
Door de omzetting naar een micro brouwerij, waarmee de intensieve veehouderij wordt gesaneerd, wordt milieuwinst gegenereerd voor de directe omgeving. Daarnaast zal de realisatie van de micro-brouwerij de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit bevorderen. Zo wordt op het perceel een

nieuwe landschappelijk inrichting gerealiseerd en wordt de bestaande bebouwing hergebruikt en als maximale bebouwing in de regels verankerd.

Omdat sprake is van hergebruik van gebouwen mag het bestemmingsvlak een oppervlak hebben van maximaal 5.000 m2. Het initiatief voorziet in een kleiner bouwvlak dan 5.000 m2.

### 3.3.3 Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

In het vigerend bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017 heeft de betreffende locatie de enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf.



Figuur 5: uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Het initiatief is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan staat het gebruik ten behoeve van het vestigen van een ambachtelijke bierbrouwerij niet toe. Het vigerende bestemmingsplan biedt in artikel 4.8.5 een wijzigingsmogelijkheid waarmee de bestemming kan worden gewijzigd van ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ naar ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf’. Om de bestemming te kunnen wijzigen moet aan de hieronder opgenomen voorwaarden worden voldaan. Per voorwaarde wordt cursief aangegeven hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

- a. er is een concreet (bouw)plan;  
*Er is sprake van een vastomlijnd plan om een ambachtelijke brouwerij met brouwerijwinkel (nevenactiviteit) en bijbehorende voorzieningen te realiseren.*
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);  
*De locatie is niet gelegen binnen NNB.*
- c. de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte;  
*Zoals uit paragraaf 3.2 van deze toelichting blijkt voldoet het initiatief aan provinciaal beleid. Ook de gemeentelijke structuurvisie staat niet aan het plan in de weg (zie paragraaf 3.3.1 van deze toelichting).*
- d. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;

*Zoals in hoofdstuk 4 nader wordt onderbouwd worden andere functies in de omgeving niet belemmerd.*

- e. milieurechten dienen te worden ingetrokken;  
*De milieuvergunning voor het houden van vleesstieren wordt ingetrokken.*
- f. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;  
*Het initiatief betreft een kleinschalige ambachtelijke brouwerij met ondergeschikte brouwerijwinkel (35 m<sup>2</sup>).*
- g. er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;  
*De ambachtelijke brouwerij heeft milieucategorie 2.*
- h. de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;  
*Het initiatief betreft één zelfstandig bedrijf.*
- i. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;  
*Van een zelfstandige kantoorfunctie is geen sprake.*
- j. de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> leiden;  
*Er komt een ondergeschikte detailhandelsfunctie in de vorm van een brouwerijwinkel waar ter plaatse geproduceerd bier wordt verkocht met een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup>.*
- k. indien er sprake is van nieuwe bebouwing, heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;  
*Er is geen sprake van nieuwe bebouwing.*
- l. Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;  
*Van nieuwbouw is geen sprake.*
- m. bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;  
*Er is sprake van hergebruik van bebouwing. Het bestemmingsvlak krijgt een oppervlak tussen de 4.000 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup>.*
- n. er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd;  
*Er is sprake van hergebruik van bebouwing. De maximaal noodzakelijke bedrijfsbebouwing wordt door middel van een maatvoeringaanduiding op de verbeelding opgenomen en de planregels verankerd.*
- o. bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;  
*De bestaande langgevelboerderij heeft de aanduiding beeldbepalend pand. Het karakter van het pand zal worden gerespecteerd. De aanduiding zal op de verbeelding van het wijzigingsplan worden overgenomen.*
- p. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;  
*De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij de regels.*
- q. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;  
*Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats.*
- r. buitenopslag is niet toegestaan;

*Alle opslag vindt in pandig plaats.*

- s. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;

*Het initiatief zal hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.*

- t. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

*Zoals in hoofdstuk 4 nader wordt onderbouwd worden de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd.*

- u. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;

*Aan de gronden is een archeologische waarde toegekend. De archeologische waarden worden gerespecteerd.*

- v. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;

*Een deel van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' krijgt niet de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch'.*

- w. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

*Van de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' is in het plangebied geen sprake.*

| Omvang huidig bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' | (Maximale) omvang nieuw bestemmingsvlak 'Bedrijf' | Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|
| > 1 hectare                                                   | 5.000 m <sup>2</sup>                              | 600 m <sup>2</sup>                     |
| 0,8 tot 1 hectare                                             | 4.000 m <sup>2</sup>                              | 500 m <sup>2</sup>                     |
| 0,6 tot 0,8 hectare                                           | 3.000 m <sup>2</sup>                              | 400 m <sup>2</sup>                     |
| 0,3 tot 0,6 hectare                                           | 2.000 m <sup>2</sup>                              | 300 m <sup>2</sup>                     |
| < 0,3 hectare                                                 | 2.000 m <sup>2</sup>                              | 200 m <sup>2</sup>                     |

Figuur 6: Tabel: omvang nieuw bestemmingsvlak VAB locatie, omvang nieuwe bebouwing VAB locatie

### 3.3.4 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

In oktober 2016 heeft de gemeente het beeldkwaliteitsplan buitengebied vastgesteld. Hierin ligt het plangebied in het kampenlandschap met oude akkers. De beeldbepalende structuur is de 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 beleid van de gemeente is erop gericht om het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter van het kampenlandschap te behouden en te versterken. Dit betekent het toevoegen van lijnvormige landschapselementen, zoals houtwallen en -singels, aan de nog aanwezige landschapselementen in het landschap. Voor een goede landschappelijke inpassingen dienen drie aspecten bekeken te worden: landschap, erf en bebouwing. Deze aspecten zijn verder uitgewerkt in de landschappelijke inpassing, die als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

### 3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gezien het voorgaande staat het gemeentelijk beleid niet aan het initiatief in de weg.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Bodemkwaliteit

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van dit plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de wijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Om aan te tonen dat het aspect bodem niet aan het initiatief in de weg staat is door M&A Bodem en Asbest BV een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 opgesteld. Het rapport met als kenmerk 220-BHo1-vo-v1 is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het bodemonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese "onverdachte locatie" te worden verworpen, gezien het feit dat PCB's, PAK's en minerale olie zijn aangetroffen in een gedeelte van de bovengrond. Een nieuw onderzoek is echter niet noodzakelijk, omdat met de toegepaste onderzoeksstrategie voldoende informatie is verkregen over de chemische bodemgesteldheid van de locatie.

De verhogingen met PAK's, minerale olie en PCB's in een gedeelte van de bovengrond is niet verklaarbaar op grond van de zintuiglijke waarnemingen. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De verontreinigingen met zware metalen in een gedeelte van de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

Formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van nikkel in het grondwater. Gezien de schaalgrootte van de problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem, zal een nader onderzoek geen nieuwe relevante informatie opleveren. Daarom is ons inziens een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de functiewijziging van het bouwblok uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Voor een verdere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar het verkennend bodemonderzoek dat als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

#### 4.1.2 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg

van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In dit geval is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige objecten. De bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Om deze reden wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

De bedrijfsactiviteiten zelf kunnen ook geluid naar de omgeving veroorzaken. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Omgeving BV. Dit onderzoek met kenmerk 220-BHo1-il-v1 is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat, in de representatieve bedrijfssituatie (RBS) voldaan kan worden aan de gestelde streefwaarden in het kader van ruimtelijke ordening (R.O.). Verder is geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van de ruimtelijke ordening. Geluid naar de omgeving vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde wijziging van het bestemmingsplan. Voor een nadere onderbouwing van de conclusie wordt korthedshalve verwezen naar het akoestisch rapport.

#### 4.1.3 Geur

Binnen het planvoornemen zal op kleine schaal bier worden gebrouwen. Onderzocht moet worden wat de geurimmissies zijn van de bedrijfsvoering op de omgeving. In dit kader is door M&A Omgeving BV een geuronderzoek uitgevoerd. Het geuronderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het geurrapport zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- De activiteiten hebben relevante emissies van geur tot gevolg.
- Het geurbeleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Gemert-Bakel (bevoegd instanties voor onderhavige aanvraag voor een Wabo-vergunning) is formeel vastgesteld in de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant". De normen voor nieuwe situatie die voortkomen uit dit beleid zijn van toepassing, waaronder de geuractiviteiten waarbij de omgevingscategorie getypeerd kan worden als "Gemengd".
- De inrichting kan qua geur ruimschoots voldoen aan de richtwaarden voor nieuwe activiteiten van het P<sub>98</sub> en P<sub>99,99</sub>

Geurhinder vanuit het initiatief op de omgeving vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

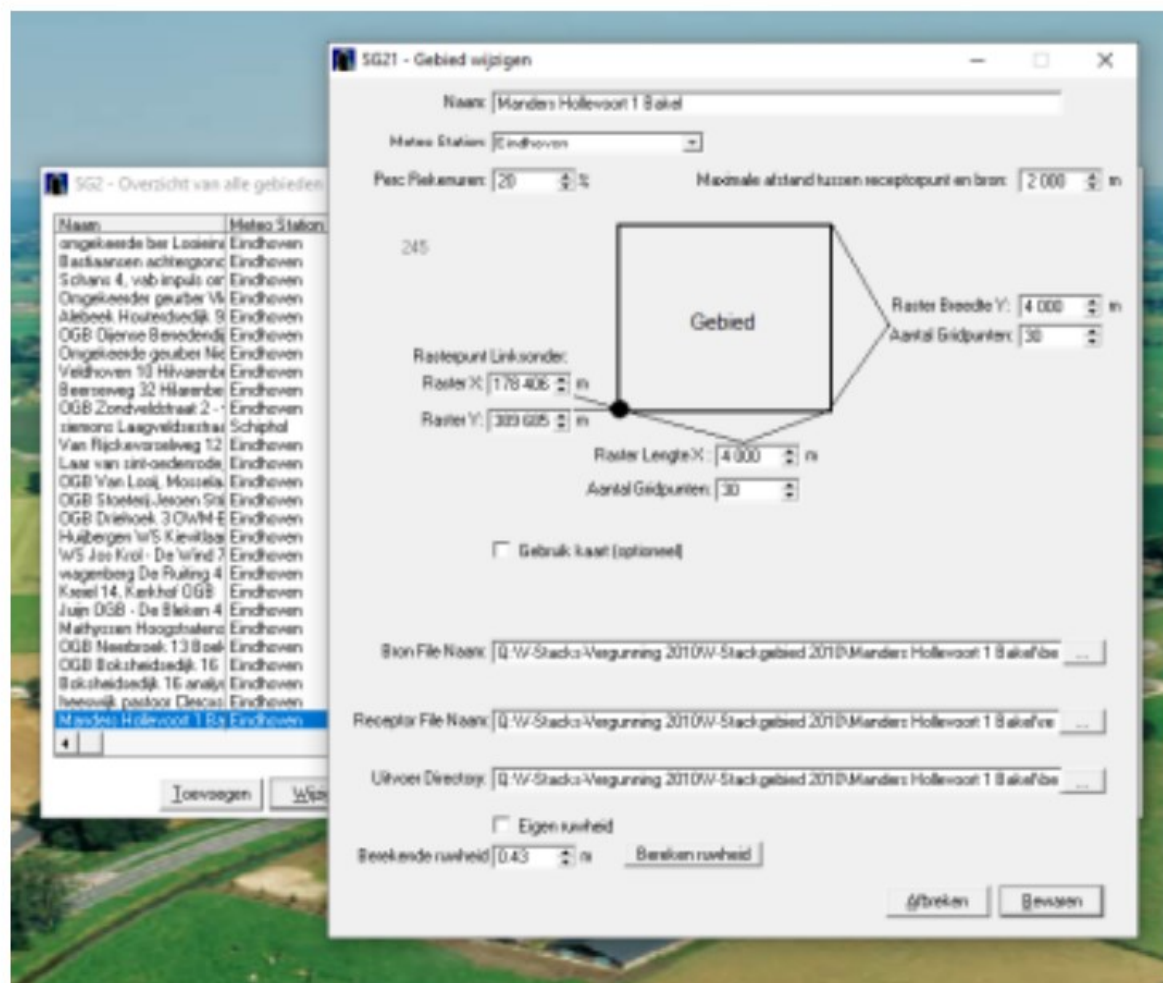
Er is ook gekeken naar de achtergrondbelasting geur om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor de bewoners aan de Hollevoort 1 te Bakel. Hiervoor zijn de gegevens van alle omliggende veehouderij ingevoerd in het programma V-stacks. Het programma heeft een achtergrondbelasting geur van ongeveer 10 OU/m<sup>3</sup> berekend. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de geldende norm.

De dieren op Hollevoort 1 te Bakel zijn op 0 gezet, het initiatief gaat immers uit van afwezigheid van dieren.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

| ReceptID | X-coor   | Y-coor   | Geurnorm | Geurbelasting [OU/m3] |
|----------|----------|----------|----------|-----------------------|
| 1        | 180406.0 | 389698.0 | 20.000   | 9.495                 |
| 2        | 180423.0 | 389699.0 | 20.000   | 10.425                |
| 3        | 180416.0 | 389692.0 | 20.000   | 9.795                 |
| 4        | 180406.0 | 389685.0 | 20.000   | 9.207                 |

Zie hieronder de invoerwaarden in het programma en bijgaande uitgangspunten.



Figuur7: invoerwaardes V-Stacks

Voor een nadere onderbouwing van de conclusies wordt kortheidshalve verwezen naar het geurrapport dat als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd.

#### 4.1.4 Luchtkwaliteit en fijnstof

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de

grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Met gebruikmaking van de zogenaamde NIBM-tool kan bepaald worden of de ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgaande van een worstcasescenario waarbij er een toename is van 40 extra voertuigbewegingen per dag, volgt uit de berekening met de NIBM-tool dat daarmee niet in betekende mate wordt bijgedragen.

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

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                            | 2020  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                              |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                       | 40    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                              | 20,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                    |       |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                               | 0,09  |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                              | 0,01  |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                   |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |       |

Figuur8: uitsnede NIBM-tool

Gezien het voorgaande staan de aspecten luchtkwaliteit en fijnstof het initiatief niet in de weg.

#### **4.1.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

#### Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een

inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10<sup>-6</sup> per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming. Het groepsrisico hoeft alleen te worden verantwoord voor zover het plangebied in het invloedgebied van het risicobedrijf ligt.

#### Inventarisatie

In de omgeving van de planlocatie zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Propaantank 5 m<sup>3</sup>: [REDACTED] Oldert 5. De tank valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi. Er is geen invloedgebied waaraan moet worden getoetst.
- Propaantank 3 m<sup>3</sup>: [REDACTED] Oldert 7. De tank valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi. Er is geen invloedgebied waaraan moet worden getoetst.
- Aardgasleiding Gasunie, 6,6 inch en 40 bar. Het invloedgebied van deze leiding bedraagt minder dan 100 meter. Het plangebied ligt niet binnen het invloedgebied van deze leiding.
- RRP-leidingen 24 inch aardolieproductleiding en 36 inch ruwe olieleiding. De invloedgebieden van deze leidingen reiken niet tot over de planlocatie.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart.nl

#### Transport over de weg

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen wegen die relevant zijn in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen in verband met externe veiligheid.

#### Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen vaarwegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

#### Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

#### Transport per buisleiding

In of in de directe omgeving vindt geen transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding plaats.

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven en dergelijke.

Het plan ziet niet op de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies of inrichtingen die onder het BEVI vallen. Doordat er planologisch gezien geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt worden zal het plaatsgebonden risico niet wijzigen.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Doordat er planologisch gezien geen activiteiten plaats kunnen vinden waarbij de aanwezige populatie binnen het plangebied significant toeneemt, zal het groepsrisico daarom ook ongewijzigd blijven. Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van rijkswegen, spoorwegen en waterwegen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### Conclusie externe veiligheid

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### *4.1.6 Bedrijven en milieuzonering*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er tussen verschillende functies en bestemmingen voldoende afstand wordt gerealiseerd. Dit om te waarborgen dat er tussen bedrijven en woningen geen onnodige hinder wordt veroorzaakt. In de ruimtelijke ordening wordt de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, gehanteerd als referentie voor de afstand die

tussen de verschillende functies en activiteiten in acht dient te worden genomen. In de VNG brochure worden hiervoor indicatieve richtafstanden gegeven.

In het plangebied is sprake van een bierbrouwerij. Voor de bierbrouwerij (SBI1596) worden indicatieve richtafstanden ten opzichte van gevoelige objecten gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar van respectievelijk 300, 30, 100 en 50 meter. Een bierbrouwerij wordt aangemerkt als een milieucategorie 4.2 bedrijf. In dit geval betreft het echter geen industriële brouwerij, maar een kleinschalige ambachtelijke brouwerij, welke minder externe effecten genereert dan een industriële brouwerij.

Rondom het plangebied liggen enkele woningen. De omgeving wordt verder gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal agrarische locaties.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Aan deze bedrijven wordt een milieucategorie toegekend met een bijbehorende richtafstand. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

| Milieucategorie | Richtafstand tot | Richtafstand tot |
|-----------------|------------------|------------------|
| 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          |

Figuur 10: tabel VNG, richtafstanden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). De richtafstanden in de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals rustig buitengebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. In dat geval kunnen de richtafstanden, blijkens de toelichting op de systematiek, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied".

Het voorliggende initiatief betreft een bierbrouwerij. Vanwege de uitkomsten van de bij deze toelichting behorende onderzoeksrapporten akoestiek (bijlage 4) en geur (bijlage 5) kan gesteld worden dat de afstanden van 300 meter voor geur en 100 meter voor geluid niet representatief zijn voor het initiatief. Ook is het initiatief in deze toelichting beoordeeld op gevaar en luchtkwaliteit.

Een bierbrouwerij is in de VNG-milieuzoneringslijst opgenomen in milieucategorie 4.2. In deze normering wordt echter uitgegaan van een 'standaard' industriële brouwerij, zoals Bavaria of Heineken. Deze ambachtelijke brouwerij is echter vele malen kleiner dan de 'standaard' industriële brouwerij. Het is dus een manco in de VNG-milieuzoneringslijst dat deze geen onderscheid maakt in kleine en grote brouwerijen. Het kleinschalig en ambachtelijk bierbrouwen komt meer overeen met de in de VNG-milieuzoneringslijst genoemde activiteiten 'vervaardiging van wijn, cider, e.d.', cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o.  $\leq 200 \text{ m}^2$  of 'consumptie-ijsfabrieken: p.o.  $\leq 200 \text{ m}^2$ ' die in categorie 2 vallen. In vergelijkbare gevallen, bij andere kleinschalige ambachtelijke brouwerijen, wordt geconcludeerd dat deze tot maximaal milieucategorie 2 behoort. Een aantal voorbeelden:

- Brouwerij Dampegheest in Limmen (Noord-Holland) is gevestigd op een perceel met een bedrijfsbestemming waarbinnen enkel bedrijven in de categorie 1 tot en met 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (of vergelijkbaar) zijn toegestaan. De betreffende Staat van Bedrijfsactiviteiten is ontleend aan de VNG-milieuzoneringslijst.
- Bij brouwerij Berghoeve in Den Ham (Overijssel) wordt eveneens gesteld dat de VNG milieuzoneringsnorm voor brouwerijen niet van toepassing is op kleinschalige ambachtelijke brouwerijen. Daar wordt ook de vergelijking met 'vervaardiging van wijn, cider, e.d.' (categorie 2) getrokken en gesteld dat de brouwerij passend is tussen de nabijgelegen woningen.
- Brouwerij De Horne in Kaatsheuvel is gelegen in een woonomgeving. Bij de planologische regeling in bestemmingsplan de Els II is ook duidelijk geconcludeerd dat de VNG milieuzonering op kleine ambachtelijke brouwerijen niet van toepassing is. Mede aan de hand van de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR), en het onderscheid dat daarin wel gemaakt wordt tussen grote en kleine brouwerijen, wordt geconcludeerd dat de brouwerij passend is binnen de woonomgeving. Gangbaar is dat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 passend kunnen zijn binnen een woonomgeving.
- In het bestemmingsplan voor brouwerij Pimpelmeesch in Chaam wordt eveneens gesteld dat een kleine brouwerij niet passend is binnen de indeling tot milieucategorie 4.2 van de VNG-milieuzoneringslijst. In de toelichting wordt gesteld dat een richtafstand van 30 meter reëel is, hetgeen overeenkomt met een bedrijf in milieucategorie 2.

Op basis van het bovenstaande en de bij dit plan behorende onderzoeken is het gerechtvaardigd om de onderhavige kleinschalige, ambachtelijke brouwerij te rekenen tot milieucategorie 2.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het initiatief.

## **4.2 Water**

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Voor ruimtelijke plannen is de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) ontwikkeld. Als het plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, dan komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven.

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen.

De keur van het waterschap heeft een handleiding opgesteld (Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen) waarmee kan worden bepaald welke waterberging er gerealiseerd moet worden bij ruimtelijke plannen. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> is, geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen vergunning vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien aanwezig het hemelwaterriool) worden afgevoerd. De gemeente kan hiervoor voorwaarden stellen. Op vrijwillige basis is de aanleg van een voorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

#### Voorgenomen initiatief

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een activiteit in bestaande bebouwing. Hierbij is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Er wordt enkel een nieuw bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Het bestaande bijgebouw (met een oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>) bij de bedrijfswoning wordt gesloopt. De netto toename is dus circa 150 m<sup>2</sup>. Het water dat hierop valt zal op het omliggende land (eigen grond) infiltreren. Mocht dit toch tot problemen leiden, dan zal de initiatiefnemer een infiltratiegreppel realiseren om het overtollige hemelwater te bergen.

Het plangebied is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd. Hierdoor zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de waterhuishouding ter plaatse.

De drukriolering van de gemeente heeft een capaciteit van 0,5 m<sup>3</sup>/h. Als blijkt dat de lozing van het bedrijf hoger is dan 0,5 m<sup>3</sup>/h, zal er een Omgevingsvergunning inclusief melding Activiteitenbesluit worden aangevraagd om een buffer aan te leggen.

In een deel van het plangebied is sprake van verharding. Deze wordt als halfopen verharding uitgevoerd waardoor de verharding maar een geringe invloed zal hebben op de waterhuishouding van het perceel en de directe omgeving. Het water kan ter plekke infiltreren in de bodem. Eventueel overtollig water kan daarbij worden geborgen in de omliggende gronden van de initiatiefnemer. De halfopen verharding heeft een greenlabel in de vorm van een duurzaamheidspaspoort. Het duurzaamheidspaspoort is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

Gezien het voorgaande staat het aspect water niet aan het initiatief in de weg.

### 4.3 Flora en Fauna

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

#### Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Natura2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). De beekdalen van de Kaweische Loop en de Vlier en de bosgebiedjes rond Bakel, maken deel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB voorheen EHS). Voor het Natuur Netwerk geldt het nee, tenzij principe. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen die een negatief effect hebben op de instandhouding en het functioneren van het Natuur Netwerk niet toegelaten worden.

Het plan heeft zeer beperkte effecten op beschermde natuurgebieden. Dit vanwege: het kleinschalige karakter van het plan en omdat initiatief wordt gerealiseerd binnen het bestaande agrarische bouwvlak en binnen bestaande bebouwing. Het plan leidt verder niet tot aantasting van beschermde gebieden in de vorm betreding of versnippering. De sanering van de veehouderij heeft positieve effecten op de natuur.

#### Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- Beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling bij een inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- Beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- Beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plangebied valt onder beschermingsniveau 1: de locatie wordt al geruime tijd bewoond door de mens. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het terrein en op de perceelsgrenzen.

Het plan leidt niet tot handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten zoals het rooien van beplanting. Op de plek van het te bouwen bijgebouw is nu grasland aanwezig dat door de mens gereguleerd wordt. De aanwezige beplanting blijft behouden en wordt verder versterkt. Er is dus geen sprake van aantasting van leefgebied voor aanwezige flora en fauna.

Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling toch bomen of struiken gerooid worden of werkzaamheden plaats vinden, zal dit in principe buiten het broedseizoen van vogels

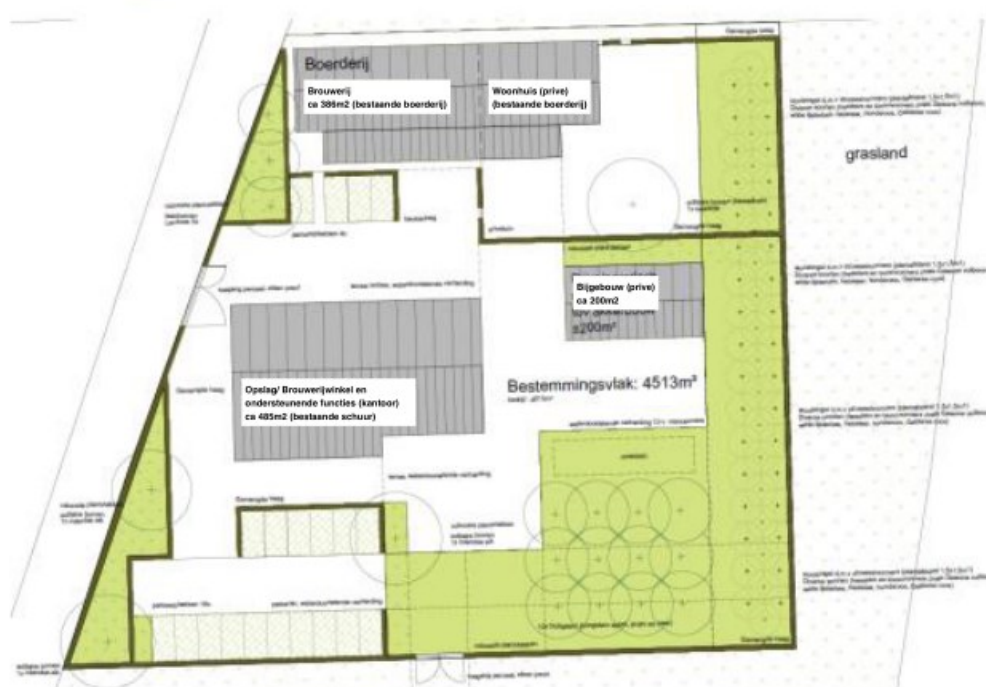
plaats vinden. Het broedseizoen loopt globaal van april tot half juli. Verder geldt de algemene zorgplicht. De effectenindicator soorten van Bij12 geeft aan dat er in het ontwikkelgebied geen Wettelijk beschermde soorten voorkomen waarbij schadelijke effecten worden verwacht. (<https://www.synbiosys.alterra.nl/bij12/effectenindicatorsoortenappl2016.aspx?subj=soorten#effecten>).

Er is een berekening uitgevoerd met Aerius om aan te tonen dat er geen significant negatieve effecten zijn op in de nabijheid gelegen Natura2000 gebieden. Uit de berekening blijkt dat van significant negatieve effecten geen sprake is. De aeriusberekening is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Voor een nadere onderbouwing van de conclusie wordt kortheidshalve naar de bijlage verwezen.

#### 4.4 Landschappelijke inpassing

In het voorliggende initiatief is sprake van een wijziging van het bestemmingsplan. Op het planvoornemen is qua kwaliteitsverbetering van het landschap categorie 2 van toepassing.

De bij dit plan behorende landschappelijke inpassing en berekening van de kwaliteitsverbetering zijn als bijlage 2 en 8 bij deze toelichting gevoegd. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 11: Uitsnede landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Met deze verplichting wordt aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing gegarandeerd. Voor de berekening en de daadwerkelijke inpassing wordt kortheidshalve verwezen naar de twee voornoemde bijlagen.

## **4.5 Archeologie en Cultuurhistorie**

### **4.5.1 Archeologie**

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

De locatie is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en in het zuiden in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Bij deze verwachtingen geldt respectievelijk een onderzoekplicht bij 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm onder maaiveld en 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm onder maaiveld.

In onderhavige geval is archeologische onderzoek niet noodzakelijk omdat de bodemingrepen niet groter zijn dan de gestelde onderzoeksgrens van 500 m<sup>2</sup>. Er wordt immers alleen een bijgebouw gerealiseerd van 200 m<sup>2</sup>.

### **4.5.2 Cultuurhistorie**

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig waarop een negatieve invloed uitgeoefend zou kunnen worden door vestiging van een ambachtelijke bierbrouwerij. Enkel de langgevelboerderij zelf is een beeldbepalend pand. Aan dit pand vinden geen wijzigingen plaats. De bijgebouwen worden ondergeschikt aan het hoofdgebouw en hierop afgestemd. Het nieuw te bouwen bijgebouw wordt gesitueerd achter de boerderij, zodat deze vanaf de openbare weg minder in het zicht staat. Hierdoor blijft het beeld van een boeren erf zo veel mogelijk behouden. Parkeren vindt om deze reden achter de schuur plaats.

Op de provinciale cultuurhistorische waarden kaart heeft de voorliggende locatie de aanduiding: Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang): peelrand. 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.

Eén van de strategieën om de cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken binnen deze aanduiding is: Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. De landschappelijke inpassing geeft hier een invulling aan. Een andere strategie is om de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in samenhang verder te ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. Het planvoornemen kan een goede bijdrage leveren aan een toeristisch-recreatieve ontsluiting van het gebied en deze versterken.

Een derde strategie is het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief. Dit is gewaarborgd door af te stemmen met het gemeentelijk archeologiebeleid, zie paragraaf 4.5.1.

Tenslotte is in de strategie aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke Verschijnsel: 'wijst'. Hiervoor wordt verwezen naar de zichtbaarheid in het landschap zoals te zien in

de landschappelijke inpassing.

Gezien het voorgaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het initiatief.

## **4.6 Parkeren en verkeer**

### **4.6.1 Parkeren**

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op de locatie is rondom de bebouwing erfverharding aangebracht. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en wordt parkeren op de openbare weg voorkomen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de nota Parkeernormen 2017.

Voor de brouwerij en de schuur waar onder andere opslag en kantoor voor de brouwerij wordt gesitueerd wordt gerekend met de categorie 'bedrijf extensief'. In het buitengebied is een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. De brouwerij heeft een oppervlakte van 360 m<sup>2</sup> en de schuur 425 m<sup>2</sup>. Een totaal oppervlak van 785 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er  $7,85 \times 0,8 = 6,28$  (afgerond 6) parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Voor de brouwerijwinkel (ondergeschikte detailhandel) 5,1 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo is dit  $0,35 \times 5,1 = 1,785$  (2) parkeerplaatsen.

In totaal moeten er 8 parkeerplaatsen voor de brouwerij en de brouwerijwinkel worden aangelegd en duurzaam in stand worden gehouden. In de regels wordt een voorlopige voorziening opgenomen om de aanleg en in stand houding van de parkeerplaatsen te garanderen. In het inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd staan de parkeerplaatsen aangegeven.

### **4.6.2 Verkeer**

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Hollevoort. Dit is een erftoegangsweg die direct aansluit op de Oldert, onderdeel van de lokale hoofdwegenstructuur. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. Via de Oldert kan eenvoudig aangesloten worden op de regionale wegenstructuur. Het aantal extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) is 40, waarvan het aandeel vrachtverkeer 20% is. Het wegennet is voldoende uitgerust voor deze uitbreiding.

Het plan zal leiden tot een toename van verkeer ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande agrarische bedrijfsfunctie wordt vervangen door kleinschalige bedrijvigheid. Het verkeer zal voor 80% uit licht verkeer bestaan. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het plan is beperkt te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

## **4.7 Technische infrastructuur**

De locatie is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. De ontijzeringinstallatie zorgt ervoor dat geen ijzerhoudend water op de drukriolering geloosd zal worden.

## **4.8 Kabels en leidingen**

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er kabels en /of leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning /instemmingsbesluit benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

#### **4.9 M.e.r.-beoordeling**

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r.-procedure doorlopen te worden. Om te beoordelen of een plan of besluit m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, dient te worden bepaald of het project is opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

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

De ontwikkeling betreft het saneren van een veehouderijlocatie en een herbestemming tot “bedrijf” in de vorm van een ambachtelijke brouwerij met brouwerijwinkel. Het plan is dermate kleinschalig van aard dat geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemene opzet

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

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Bedrijf (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van bedrijf – ondergeschikte detailhandel;
- Specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand;
- maatvoeringvereiste

### 5.3 Toelichting op de regels

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

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch uitvoerbaar. De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Gemert-Bakel. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. In deze overeenkomst zullen onder andere bepalingen worden opgenomen over de wijze van uitvoering van het initiatief, bepalingen met betrekking tot planschade en bepalingen met betrekking tot taakverdeling, plankosten en grondexploitatie. Omdat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer hoeft er geen exploitatieplan, behorende bij het onderhavige wijzigingsplan, te worden opgesteld.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

1. Vorbereiding en vooroverleg met diensten van rijk, provincie en waterschap:  
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.  
  
De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen.
2. Ontwerp:  
het wijzigingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.
3. Vaststelling:  
het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een besluit op de aanvraag tot wijziging. Vervolgens wordt het besluit voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd waarop indieners van zienswijzen en belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 6.3 Conclusie

Het plan is financieel uitvoerbaar. Of het plan maatschappelijk uitvoerbaar is zal blijken uit de te doorlopen procedure.