



College van Burgemeester en wethouders
Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA, Gemert

Datum : Keldonk, 10 augustus 2021
Ons kenmerk : 122420BP02
Behandeld door : Ing. J.J.F. Jilesen
E-mail : joris@drieweg.com
Bijlage(n) : Principeverzoek vormverandering bouwvlak
Galgeveldseweg 15 te Gemert

Onderwerp: : *Principeverzoek vormverandering bouwvlak Galgeveldseweg 15 te Gemert*

Geacht college van Burgemeester en wethouders,

De Drie Ossen BV exploiteert aan de Galgeveldseweg 15 te Gemert een champignonkwekerij. Het perceel waar de kwekerij is gerealiseerd is overgenomen van het tuinbouwbedrijf dat gevestigd zat op de locatie. In het najaar van 2020 is de champignonkwekerij in gebruik genomen.

Tijdens en na de realisatiefase van de nieuwe champignonkwekerij zijn er bouwwerken zoals een verzamelput van afvalwater en diverse erfverharding buiten het bouwvlak komen te liggen. Om de aanwezige bebouwing en verharding binnen het bouwvlak te krijgen is een vormverandering van het bouwvlak benodigd.

Om de aanwezige bebouwing en verharding binnen het bouwvlak te krijgen is een vormverandering van het bouwvlak benodigd. Met onderhavig principeverzoek wordt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel verzocht medewerking te verlenen aan het van vorm veranderen van het bouwvlak gelegen aan de Galgeveldseweg 15 te Gemert.

Bijgevoegd als apart document is het principeverzoek verder uitgewerkt. Voor eventuele vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

Ing. J.J.F. Jilesen
Drieweg Advies

BEDRIJFSONTWIKKELING MET DAADKRACHT

Drieweg advies bv | Kampweg 10 | 5469 EX Keldonk (gemeente Meierijstad)
Tel. 0413 21 61 25 | Fax 0413 21 61 24 | info@drieweg.com | www.drieweg.com

Onderwerp: Principeverzoek vormverandering bouwvlak Galgeveldseweg 15 te Gemert

Opdrachtgever	:	De Drie Ossen BV
Projectnummer	:	122420BP02
Projectlocatie	:	Galgeveldseweg 15 te Gemert
Opgesteld door	:	Ing. J.J.F. Jilesen
Datum	:	10 augustus 2021
Bijlagen	:	Plankaart / Landschappelijke inpassing

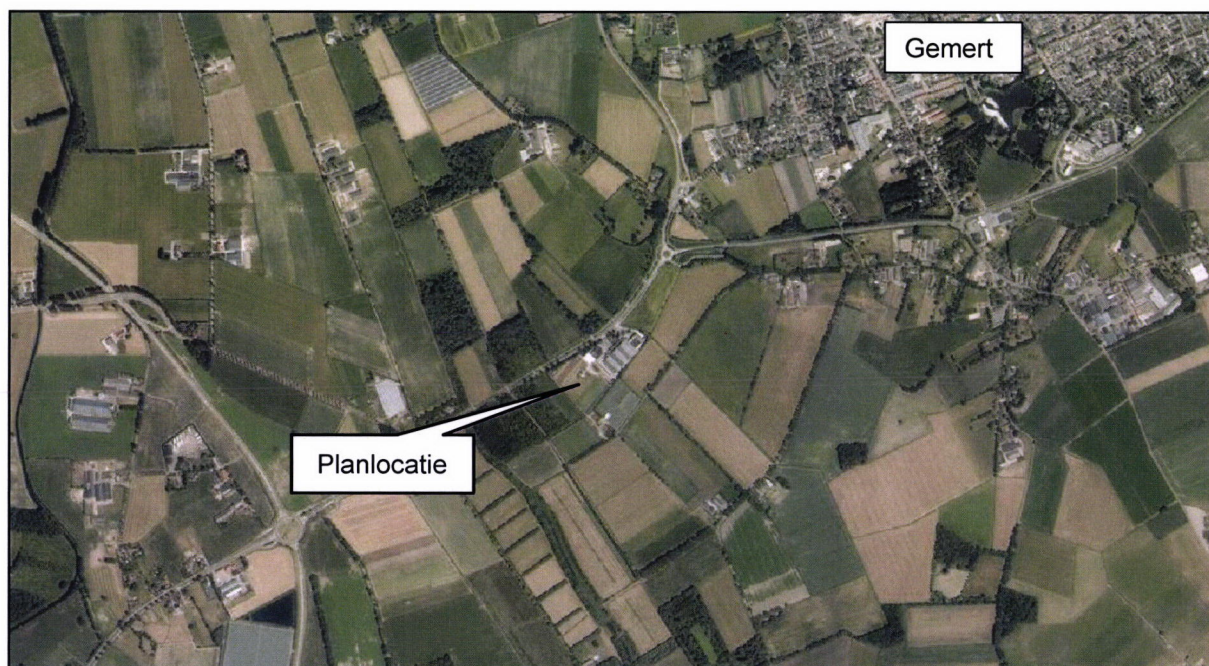
Aanleiding

De Drie Ossen BV (hierna te noemen initiatiefneemster) exploiteert aan de Galgeveldseweg 15 te Gemert een champignonkwekerij. Het perceel waar de kwekerij is gerealiseerd is overgenomen van het tuinbouwbedrijf dat gevestigd zat op de locatie. Met het inwerking treden van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' in juli 2018 is het bouwvlak van vorm veranderd zodat de champignonkwekerij op de gewenste locatie gerealiseerd kon worden. In het najaar van 2020 is de champignonkwekerij in gebruik genomen.

Tijdens en na de realisatiefase van de nieuwe champignonkwekerij zijn er bouwwerken zoals een verzamelput van afvalwater en diverse erfverharding buiten het bouwvlak komen te liggen. Om de aanwezige bebouwing en verharding binnen het bouwvlak te krijgen is een vormverandering van het bouwvlak benodigd. Met onderhavig principeverzoek wordt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel verzocht medewerking te verlenen aan het van vorm veranderen van het bouwvlak gelegen aan de Galgeveldseweg 15 te Gemert.

Planlocatie

De planlocatie van het voorliggende initiatief is gelegen ten zuidwesten van de kern Gemert en in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. De planlocatie omvat het kadastrale perceel, gemeente Gemert, sectie H, nummer gedeeltelijk 2088, 2923 en 2924. In Figuur 1 en Figuur 2 is de ligging van de planlocatie weergegeven.



Figuur 1: Planlocatie ten opzichte van omliggende kernen.



Figuur 2: Gedetailleerde luchtfoto van de planlocatie, de planlocatie is rood omkaderd

Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' onderverdeeld in de enkelbestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (hierna te noemen: bouwvlak), 'Groen' en 'Agrarisch', daarnaast zijn er de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Aardkundig waardevol' en 'Leiding'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – champignonkwekerij' is aanwezig en de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'. Een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan is weergegeven in Figuur 3, de planlocatie is rood omkaderd.



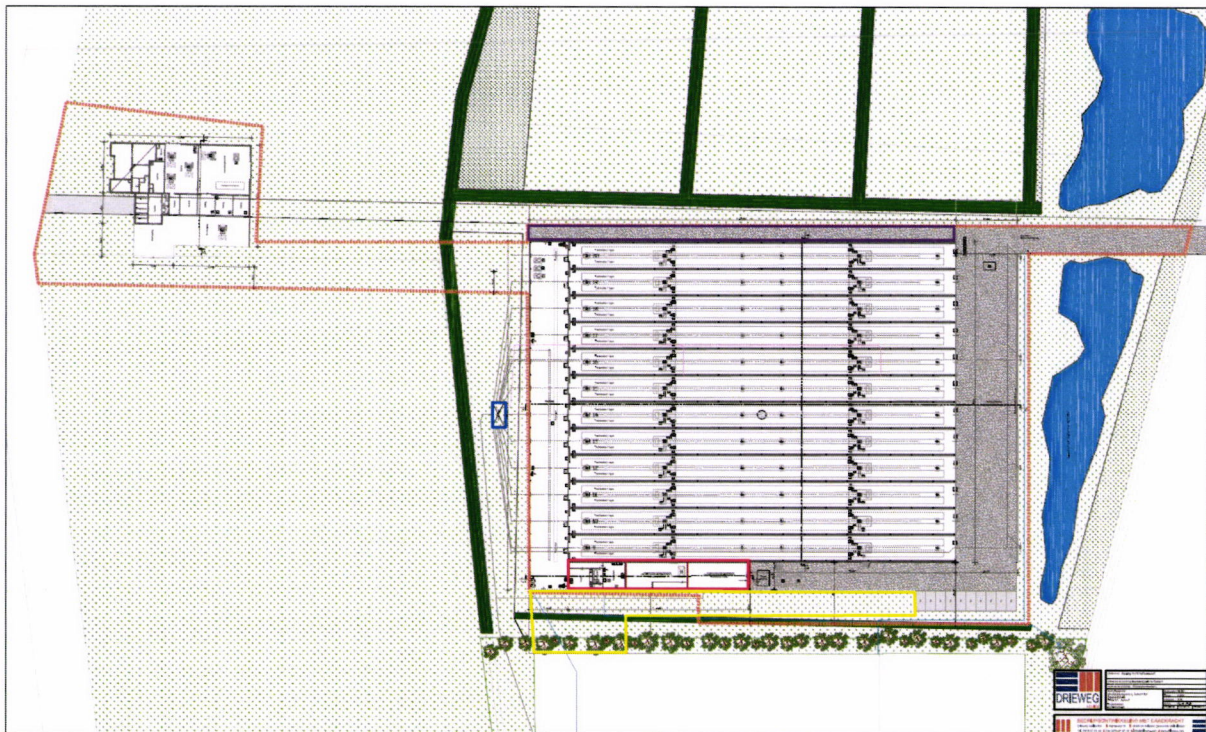
Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan, rood kader is de planlocatie.

Planvoornemen

Met de bestemmingsplan wijziging waarmee het huidige bestemmingsplan vigerend is geworden is er het bouwvlak zodanig van vorm veranderd dat de gewenste champignonkwekerij gerealiseerd kon worden. Tijdens de bouw van de kwekerij is gebleken dat een aantal keuzes die gemaakt zijn in de ontwerpfase in de praktijk niet goed uitpaktten. Hierdoor zijn er wijzigingen doorgevoerd in het uiteindelijke bouwplan en bedrijfsvoering. Hoewel het bedrijfsgebouw volledig binnen het bouwvlak is gerealiseerd zijn er door de wijzigingen erfverharding en een put voor de verzameling van afvalwater buiten het bouwvlak komen te liggen. Met een vormverandering van het bouwvlak wordt de verharding en de put binnen het bouwvlak gelegd.

In Figuur 4 is de technische plattegrond van de planlocatie weergegeven, het oranje kader is het vigerende bouwvlak. Doordat de technische ruimtes (rood kader) verplaatst zijn richting de werkgang zorgt dit voor een situatie waarbij de benodigde verharding (geel kader) buiten het bouwvlak zal komen te liggen. Doordat aan deze zijde van het gebouw de verharding met voldoende manoeuvreerruimte wordt gerealiseerd is de verharde pad (paars kader) aan de andere zijde overbodig.

De put voor het verzamelen van afvalwater (blauw kader) is buiten het bouwvlak gelegen, deze zal met de vormverandering eveneens binnen het bouwvlak komen te liggen. De beoogde vormverandering is weergegeven in een nieuwe plankaart welke is opgenomen in bijlage 1.



Figuur 4: Technische plattegrond, oranje kader is het vigerende bouwvlak.

Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 2. In dit plan is opgenomen dat minimaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak benut wordt voor de landschappelijke inpassing, dit mag binnen of buiten het bestemmingsvlak (bouwvlak) gerealiseerd worden. Het bouwvlak wijzigt van vorm maar niet van oppervlakte, het blijft zodoende +/- 15.000 m². In het landschappelijk inpassingsplan wordt meer dan 16.000 m² benut voor de landschappelijke inpassing, dit komt neer op ruim meer dan 100%, de privétuin van de bedrijfswoning is hierin niet meegeteld.

Beleidskaders

Het initiatief dient op de verschillende van belang zijnde beleidsstukken getoetst te worden. Vanwege de kleinschaligheid van het initiatief is het nationaal beleid in dit document niet meegenomen. Verder is wel het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid getoetst.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) welke geconsolideerd is op 1 maart 2020. Zoals in Figuur 5 zichtbaar is, ligt de planlocatie in de Groenblauwe mantel en het Landelijk gebied.



Figuur 5: Uitsnede IOV, rood kader is de planlocatie.

In de IOV wordt in artikel 3.59 ingegaan op overig-agrarische bedrijven in de groenblauw mantel, onderhavig bedrijf valt onder deze categorie. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 3.59 overig-agrarisch bedrijf in groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan van toepassing op Groenblauwe mantel voor een overig-agrarisch bedrijf:

- a. *bepaalt dat de vestiging van een overig-agrarisch bedrijf is uitgesloten;*
- b. *kan bepalen dat omschakeling naar een overig-agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel is toegestaan, als dit bijdraagt aan een afname van de uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof in het gebied;*
- c. *kan voorzien in een uitbreiding van een bestaand overig-agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel als dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.*

Er is in onderhavige situatie geen sprake van nieuwvestiging of omschakeling naar een overig-agrarisch bedrijf. Het bouwperceel wordt niet uitgebreid, enkel van vorm veranderd. In de toelichting van de IOV is het volgende opgenomen over vormverandering:

Bestaande bedrijven, uitbreiding of vestiging

In de regels binnen deze afdeling wordt onderscheid gemaakt in het bestaande bedrijf, de uitbreiding van een bedrijf of de vestiging van een bedrijf. Er zijn geen regels opgenomen voor vormverandering van een bouwperceel of bestemmingsvlak. Dat is wijziging van de begrenzing van een bouw- of bestemmingsvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte. In een voorkomend geval verwachten we dat een gemeente rekening houdt met omliggende waarden en functies in het gebied om af te wegen of de vormverandering aanvaardbaar is.

De IOV biedt geen restricties voor onderhavig planvoornemen.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Op 5 juli 2018 is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' gedeeltelijk vastgesteld. De beoogde vormverandering heeft betrekking op de enkelbestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch' en 'Groen'. In het vigerende bestemmingsplan zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen om bestemmingsvlakken van vorm te kunnen veranderen. Met de artikelen 3.6.2 en 4.8.1 kan het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van vorm veranderd worden in combinatie met het bestemmingsvlak 'Agrarisch'. Voor de bestemming 'Groen' is er geen wijzigingsbevoegdheid welke toereikend is voor onderhavig initiatief. Zodoende zal er een bestemmingsplanwijziging doorlopen moeten worden.

Milieuhygiënische en planologische aspecten

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het doorvoeren van een herziening van het bestemmingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Hoewel onderhavig document enkel voorziet in een verzoek tot principemedewerking worden evengoed de milieuhygiënische en planologische aspecten doorlopen om tot een goede beoordeling te komen of principemedewerking verleend kan worden. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

Bedrijven en milieuzonering

Om te toetsen of omliggende bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten effecten hebben op een planlocatie wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen (of andere gevoelige functies) komen en dat nieuwe woningen en andere gevoelige functies op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het bedrijf van de initiatiefneemster wordt geschaard onder champignonkwekerijen (algemeen), categorie 2 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering. Naast woningen en andere gevoelige functies dient er ook rekening gehouden te worden met omliggende bedrijven. De omliggende bedrijven mogen niet belemmerd worden in de mogelijkheden.

De aanvraag voor onderhavig initiatief heeft betrekking op de vorm verandering van het bouwvlak. Dankzij de vormverandering wordt er een bouwwerk en verharding binnen het bouwvlak gebracht. Deze ontwikkelingen stoten geen emissie uit of maken onderdeel uit van een gevoelig object. De ontwikkelingen hebben geen consequenties voor het aspect bedrijven en milieuzonering.

Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

De aanvraag voor onderhavig initiatief heeft betrekking op de vorm verandering van het bouwvlak. Dankzij de vormverandering wordt er een bouwwerk en verharding binnen het bouwvlak gebracht. De ontwikkelingen hebben geen consequenties voor het aspect bodem.

Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap beschrijft haar doelstellingen in het waterbeheerplan, daarnaast zijn de waterschapsdoelen door vertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren.

Eén onderdeel van de Keur is de afvoer van hemelwater door toename van verhard oppervlak. In de keur komt naar voren dat het verboden is om zonder schriftelijke instemming van het waterschap, hemelwater af te voeren door de toename van verhard oppervlak. Op deze regel is ook een vrijstelling opgenomen en die geldt onder andere voor de toename van verhard oppervlak van maximaal 2000 m². In onderhavige situatie is er een toename van minder dan 2000 m², zodoende is er vrijstelling voor de schriftelijke instemming. Het aspect waterhuishouding zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen in de lucht opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied nagenoeg nooit aan de orde.

De aanvraag voor onderhavig initiatief heeft betrekking op de vorm verandering van het bouwvlak. Dankzij de vormverandering wordt er een bouwwerk en verharding binnen het bouwvlak gebracht. Deze ontwikkelingen stoten geen emissie uit of maken onderdeel uit van een gevoelig object. De ontwikkelingen hebben geen consequenties voor het aspect luchtkwaliteit.

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen. De aanvraag voor onderhavig initiatief heeft betrekking op de vorm verandering van het bouwvlak. Dankzij de vormverandering wordt er een bouwwerk en verharding binnen het bouwvlak gebracht. Met deze afwijking is er geen sprake van de realisatie van geluidsgevoelige functies of anderszins relevante veranderingen m.b.t. wegverkeerslawaai. Dit onderwerp is niet relevant voor het voornemen.

Natuurgebieden en flora en fauna

De nieuwe Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en verving daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Belangrijk onderdeel van de Wet natuurbescherming, inzake de regelgeving rondom gebiedsbescherming ter regulering van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

De Wet natuurbescherming kent een rechtstreekse werking, waardoor dit wettelijke regime onverkort van toepassing blijft op de aangevraagde activiteiten. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. De aanvraag voor onderhavig initiatief heeft betrekking op de vorm verandering van het bouwvlak. Dankzij de vormverandering wordt er bebouwing en verharding binnen het bouwvlak gebracht en de mogelijkheid gecreëerd om de sleufsilo te verplaatsen. Deze ontwikkelingen stoten geen emissie uit. De ontwikkelingen hebben geen consequenties voor het aspect natuurgebieden.

Ook de Flora- en faunawet is opgegaan in de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat de soortenbescherming ook via deze overkoepelende natuurwet is geregeld. Het beschermingsregime van soorten is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Het perceel aan de Galgeveldseweg 15 is al in gebruik als champignonkwekerij. Gelet op het intensieve gebruik van het perceel is de kans op de aanwezigheid van soorten gering. Met onderhavig initiatief wordt wel een bestemming 'groen' verplaatst, deze neemt niet af in oppervlakte maar wordt

wel verplaatst binnen het perceel. Binnen deze bestemming was een deel van de landschappelijke inpassing gelegen. Deze inpassing wordt een aantal meter opgeschoven dicht naar de bebouwing van de champignonkwekerij van Galgeveldseweg 15. De verplaatsing van de landschappelijke inpassing is weergegeven in het aangepaste landschappelijke inpassingsplan, deze is toegevoegd in bijlage 2. Dankzij het aangepaste landschappelijk inpassingsplan heeft onderhavig initiatief geen negatieve gevolgen voor het aspect flora en fauna.

Externe veiligheid.

Het landelijk beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dit gebeurt onder andere door te voorkomen dat kwetsbare locaties te dicht bij activiteiten met veiligheidsrisico's plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij de totstandkoming van ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan de kernbegrippen 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR) centraal.

De aanvraag voor onderhavig initiatief heeft betrekking op de vorm verandering van het bouwvlak. Dankzij de vormverandering wordt er een bouwwerk en verharding binnen het bouwvlak gebracht. De ontwikkelingen zorgen niet voor wijzigingen welke invloed hebben op het aspect externe veiligheid.

Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Het perceel aan de Beeksedijk 10 is gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De aanvraag voor onderhavig initiatief heeft betrekking op de vorm verandering van het bouwvlak. Dankzij de vormverandering wordt er een bouwwerk en verharding binnen het bouwvlak gebracht. Deze ontwikkelingen hebben geen consequenties voor het aspect archeologie.

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Het perceel aan de Beeksedijk 10 is gedeeltelijk gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig waardevol'. De aanvraag voor onderhavig initiatief heeft betrekking op de vorm verandering van het bouwvlak. Dankzij de vormverandering wordt er een bouwwerk en verharding binnen het bouwvlak gebracht. Deze ontwikkelingen hebben geen consequenties voor het aspect cultuurhistorie.

Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

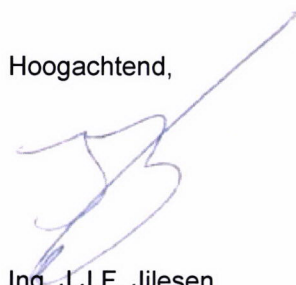
Over een klein gedeelte van het perceel van Galgeveldseweg 15 is de dubbelbestemming 'Leiding' gelegen voor een waterleiding welke door het perceel loopt. De ontwikkelingen hebben echter geen betrekking op dit gedeelte van het perceel. De ontwikkelingen hebben geen consequenties voor het aspect kabels en leidingen.

Conclusie en verzoek

Het initiatief voor de vorm verandering van het bouwvlak is aan zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid getoetst en deze beleidstukken vormen geen belemmering voor het initiatief. Naast de verschillende beleidstukken is het initiatief ook getoetst aan de planologische en milieuhygiënische aspecten en hier komen eveneens geen belemmeringen naar voren.

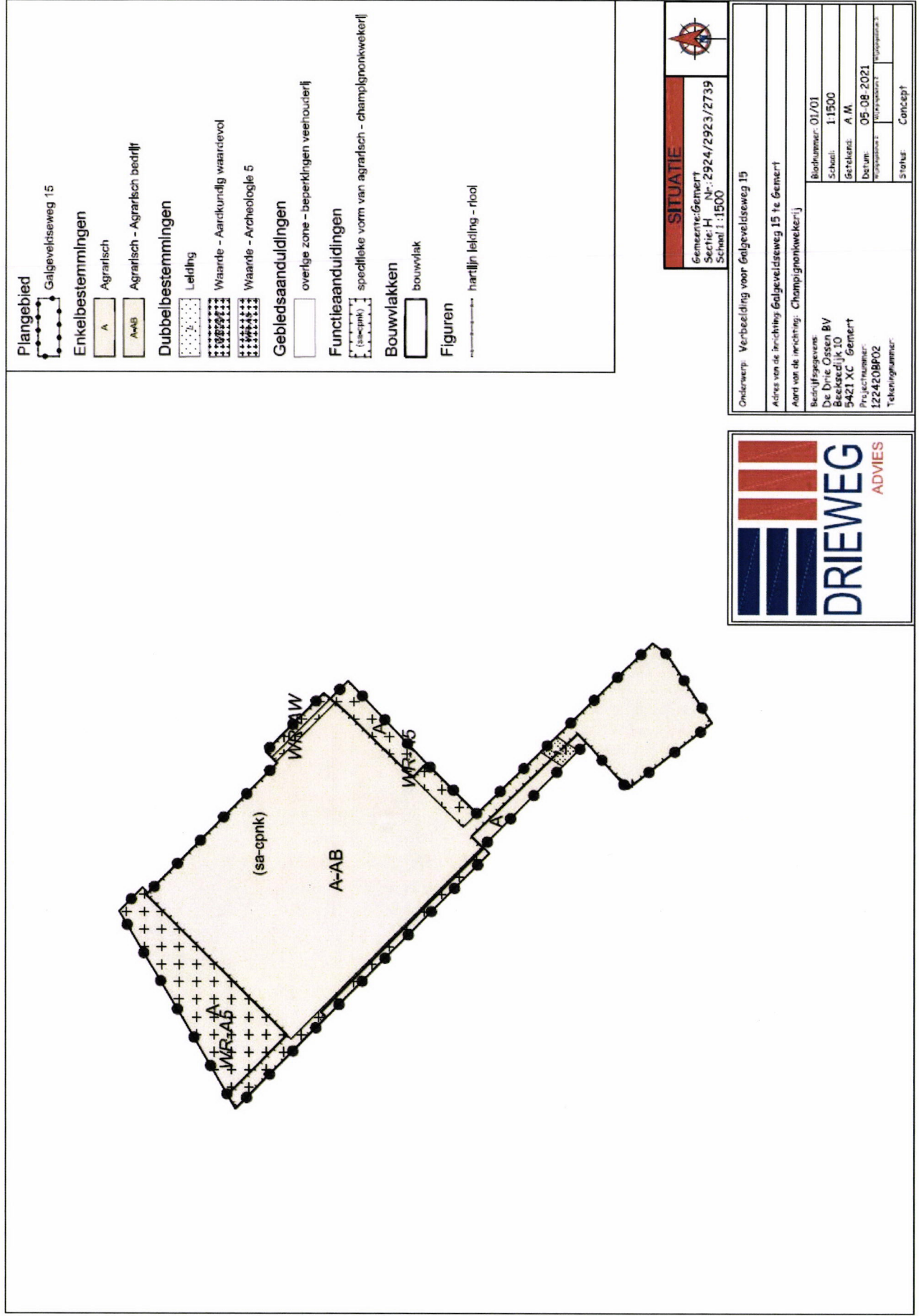
Met het voorliggende document verzoeken wij u om principemedewerking te verlenen voor het van vorm veranderen van het bouwvlak zodat aanwezige en gewenste bebouwing en verharding binnen het bouwvlak komt te liggen. Wij verzoeken u uw besluit op dit verzoek aan ons kenbaar te maken en de randvoorwaarden aan te geven voor de beoogde ontwikkeling. Bij eventuele vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J.J.F. Jilesen".

Ing. J.J.F. Jilesen
Drieweg Advies

Bijlage 1: Plankaart



Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

