



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
FUIK 24 HANDEL
GEMEENTE GEMERT-BAKEL



24 november 2023

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en begrenzing van de planlocatie	4
1.2.1	Ligging van de planlocatie.....	4
1.2.2	Begrenzing van de planlocatie	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer.....	7
2.	BESCHRIJVING HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Beoogde situatie planlocatie	9
2.2.1	Inleiding	9
2.2.2	Ruimtelijke randvoorwaarden	10
2.2.3	Beoogde planologische situatie	11
2.2.4	Landschappelijke inpassing planlocatie	11
2.2.5	Ontsluiting en parkeren	12
3.	RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER.....	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	15
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
4.	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
4.1	Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.....	27
4.2	Ruimtelijke visie De Fuik.....	27
4.3	Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	28
4.4	Verordening Groenfonds	30
5.	GEBIEDS- EN PLANORIËNTATIE	31
5.1	Bodemkwaliteit	31
5.2	Water	31
5.2.1	Inleiding	31
5.2.2	Relevant waterschapsbeleid	31
5.2.3	Gemeentelijk beleidskader.....	33
5.2.4	Waterparagraaf	34
5.2.5	Afvalwater.....	35
5.3	Cultuurhistorie	35
5.3.1	Wet Modernisering Monumentenzorg	35
5.3.2	Regio	35

5.3.3	Planlocatie	36
5.4	Archeologie	36
5.4.1	Inleiding	36
5.4.2	Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel.....	36
5.5	Natuur en ecologie	37
5.5.1	Inleiding	37
5.5.2	Gebiedsbescherming	38
5.5.3	Soortenbescherming	40
5.6	Geluid.....	41
5.6.1	Wegverkeerslawaaï.....	41
5.6.2	Industrielawaai	42
5.7	Geurhinder.....	42
5.8	Gezondheid	43
5.8.1	Endotoxinen	43
5.8.2	Geitenhouderijen.....	44
5.8.3	Gewasbeschermingsmiddelen	44
5.9	Luchtkwaliteit.....	44
5.9.1	Inleiding	44
5.9.2	Toets aan regeling NIBM	45
5.9.3	Blootstelling aan verontreiniging	45
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	45
5.11	Externe veiligheid	46
5.11.1	Beleidskader	46
5.11.2	Risico's	47
5.11.3	Beoordeling van de planlocatie	47
5.12	Milieueffectrapportage	48
6.	UITVOERBAARHEID.....	50
6.1	Economische uitvoerbaarheid	50
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	50
6.3	Wettelijk vooroverleg	50

BIJLAGEN:

1. Verbeelding
2. Landschappelijke inpassing
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Stikstofdepositieonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Fuik 24 te Handel, gemeente Gemert-Bakel, hierna ook wel 'planlocatie' genoemd. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestemd als 'agrarisch bouwblok'. In het verleden was ter plaatse sprake van een champignonkwekerij. De champignonkwekerij is echter reeds gestaakt. Ter plaatse wordt al sinds circa 20 jaar een niet-agrarisch bedrijf gevoerd in de vorm van een handelsonderneming gespecialiseerd in de ontwikkeling en installatie van roer- en mengsystemen voor met name de agrarische industrie. Ter plaatse is sprake van buitenopslag van producten van het bedrijf. Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is noodzakelijk ten behoeve van de opslag van deze veelal volumineuze goederen. Beoogd wordt dan ook om de agrarische bestemming te herbestemmen naar bedrijfsbestemming ten behoeve van het ter plaatse gevestigde niet-agrarisch bedrijf met tevens een uitbreiding aan de achterzijde van het bedrijf.

Met onderhavige ontwikkeling wordt tevens gemotiveerd verzocht om herbegrenzing van de provinciale aanduiding als NNB op grond van artikel 3.21 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daar in de directe nabijheid geen compensatiegronden zijn gelegen, wordt een financiële compensatie geleverd met gebruikmaking van artikel 3.24 Interim omgevingsverordening.

In de vergadering van 24 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van de planlocatie Fuik 24 te Handel. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daartoe zal de ontwikkeling worden meegenomen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Deze ruimtelijke onderbouwing met bijlagen dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

1.2.1 Ligging van de planlocatie

De planlocatie is gelegen aan Fuik 24, in het gebied bekend als De Fuik. De Fuik is gelegen tussen de kernen Handel en Elsendorp, in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven op luchtfoto. De planlocatie is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie en omgeving

1.2.2 Begrenzing van de planlocatie

De planlocatie bestaat uit een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie G, nummer 133. Het kadastraal perceel kent een oppervlakte van 28.490 m². De planlocatie omvat echter niet het gehele kadastrale perceel, maar enkel dat gedeelte waarover de bedrijfsbestemming wordt voorzien. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van de planlocatie, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is omkaderd met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente Gemert-Bakel het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Gemert-Bakel heeft voor De Fuik in 2013 de 'Ruimtelijke visie De Fuik' opgesteld. Beoogd werd om naar aanleiding daarvan een bestemmingsplan op te stellen, waarin de bestaande bedrijvigheid, binnen de mogelijkheden van het provinciale beleid, juridisch planologisch zou worden verankerd. Gezien de diversiteit van de belangen van de verschillende eigenaren wordt alsnog geen algehele bestemmingsplanherziening doorlopen, maar indien mogelijk een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure per locatie. Derhalve is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' nog steeds vigerend. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie. De planlocatie is hierbij rood omcirkeld.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'agrarisch bouwblok'. De omliggende gronden kennen de bestemming 'agrarisch gebied'. De planlocatie is dan ook bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en met bijbehorende voorzieningen, binnen het bouwblok.

Herbestemming van het agrarisch bouwblok naar bedrijfsbestemming met tevens de uitbreiding van het bestemmingsvlak en uitbreiding van het bedrijfsgebouw behoort niet rechtstreeks tot de mogelijkheden binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving van de huidige en toekomstige situatie binnen de planlocatie. In hoofdstuk 3 worden de Rijks- en provinciale beleidskaders besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt het initiatief aan de milieuaspecten getoetst. In hoofdstuk 6 komt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van één bouwvolume, bestaande uit verschillende compartimenten. De bestaande bebouwing kent een oppervlakte van circa 2.850 m². Voorheen was de bebouwing in gebruik als champignonkwekerij. Aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing, in het noorden van de planlocatie, is sprake van een kantoor en tevens een in pandige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is omstreeks 1995 gerealiseerd met als doel als tijdelijke woning te fungeren. Een bedrijfswoning wordt op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Met uitzondering van het kantoor, de kantine en de bedrijfswoning, is de bedrijfsbebouwing volledig in gebruik voor het bedrijf van initiatiefnemer. Sprake is voornamelijk van opslag, maar ook van bewerking en reparatie van onderdelen van roer- en mengsystemen ten behoeve van voornamelijk de agrarische sector zoals voerfabrieken maar ook intensieve veehouderijen.

Voornamelijk vanwege de schaalvergroting in de agrarische sector maar ook de sanering van veehouderijen is het bedrijf van initiatiefnemer de afgelopen jaren flink gegroeid. De bestaande bebouwing biedt dan ook niet voldoende ruimte voor de huidige bedrijfsvoering. Sprake is dan ook van buitenopslag rondom de bebouwing ter plaatse, bestaande uit veelal volumineuze goederen.

Navolgend is een tweetal foto's weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie. Goed zichtbaar is het te kort aan bebouwing om te kunnen voorzien in de benodigde opslagruimte.



Figuur 4: Huidige situatie planlocatie, met links het aanzicht vanuit de Fuik en rechts de buitenopslag achter de bebouwing

In het verleden is tevens nog een vergunning verleend voor een uitbreiding met 2 champignoncellen aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing. Deze vergunning is niet geëffectueerd maar nog wel overeind. Vergunning technisch is de bebouwing dan ook circa 600 m² groter.

2.2 Beoogde situatie planlocatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt een passende herbestemming toe te kennen aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie Fuik 24 te Handel. Initiatiefnemer voert ter plaatse al sinds circa 20 jaar een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een handelsonderneming gespecialiseerd in de ontwikkeling en installatie van roer- en mengsystemen voor met name de agrarische industrie. Ter plaatse is sprake van buitenopslag van producten van het bedrijf. Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is dan ook noodzakelijk ten behoeve van de opslag van deze veelal volumineuze goederen.

Beoogd wordt om de agrarische bestemming te herbestemmen naar bedrijfsbestemming ten behoeve van het ter plaatse gevestigde niet-agrarisch bedrijf met een uitbreiding van het bestemmingsvlak en de bedrijfsbebouwing aan de achterzijde van het bedrijf. In de huidige situatie is sprake van circa 2.850 m² aan bedrijfsbebouwing, met een uitbreidingsmogelijkheid van nog eens 600 m². Beoogd wordt om effectief circa 2.000 m² bedrijfsbebouwing toe te voegen tot in totaal circa 4.850 m². Juridisch gezien betreft dit dan ook een uitbreiding van circa 1.400 m² aan bedrijfsbebouwing.

Tevens wordt beoogd een nieuwe bedrijfswoning te realiseren ten noordwesten van de bestaande bebouwing, ter vervanging van de nu nog in pandige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is reeds bestemmingsplanmatig toegestaan dus juridisch wordt hiermee geen wijziging beoogd. Op navolgende figuur is indicatief de beoogde situatie na herontwikkeling weergegeven, geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 5: Beoogde situatie na herontwikkeling, indicatief

Met de beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw wordt een oplossing geboden voor de huidige buitenopslag waarmee de bestaande verrommeling ter plaatse wordt opgelost. Met de beoogde bedrijfsbestemming wordt een passende herbestemming gegeven aan de voormalige agrarische

bedrijfslocatie ter plaatse. Ter plaatse worden al vele jaren geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer gevoerd. Herbestemming is dan ook een logische stap.

2.2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

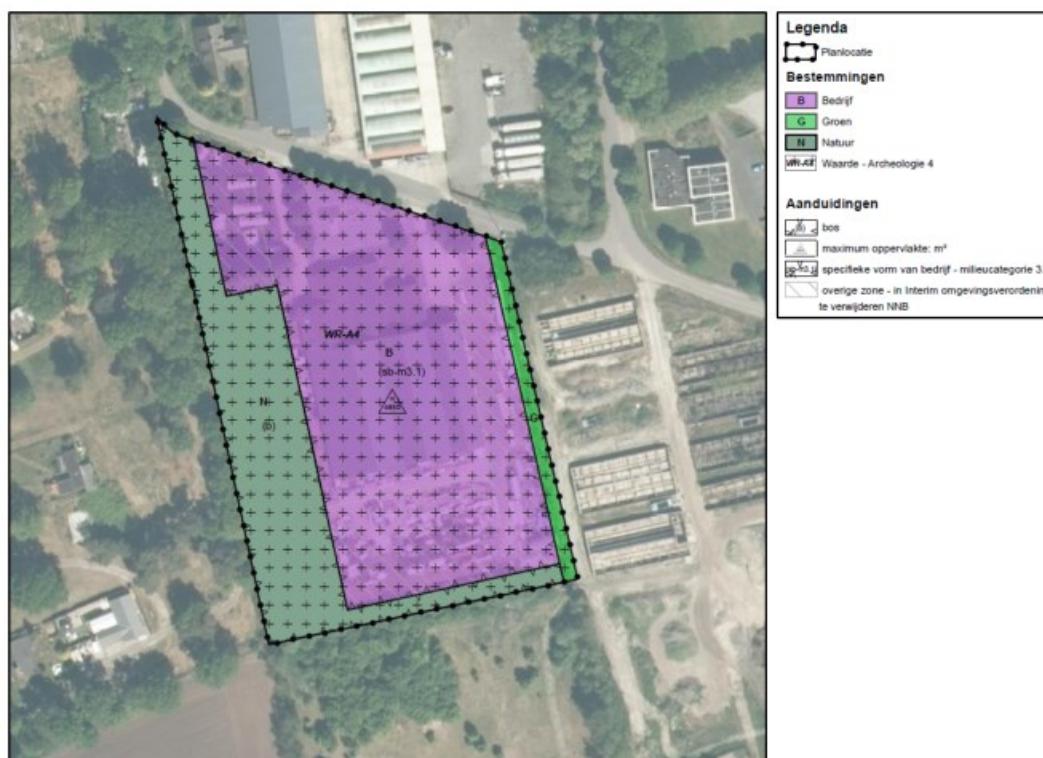
De gemeente Gemert-Bakel heeft principemedewerking verleend voor de beoogde herontwikkeling onder de navolgende voorwaarden:

- Stedenbouw: Op basis van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap en artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant (NNB) uit de Interim omgevingsverordening van de provincie dienen de vereiste maatregelen te worden genomen in overleg met en met instemming van de gemeente. De mogelijkheden voor buitenopslag en het buiten stallen van voertuigen dienen middels de regels van het bestemmingsplan verboden te worden.
- Groen en landschap: Een herbegrenzing van het NNB dient te worden aangevraagd. De beoogde bedrijfsbestemming ligt tegen het recreatiepark, aan de rand van het ontwikkelgebied De Fuik. De rand moet landschappelijk robuust worden ingepast. Voorwaarde: een 10 meter brede strook tegen het recreatiepark aan bestemmen als Natuur met de aanduiding landschapselement. De handreiking kwaliteitsverbetering van het Landschap is van toepassing. Een berekening en een voorstel voor extra landschappelijke inpassing ter plekke is noodzakelijk. Voor deze locatie zijn vanuit landschappelijk oogpunt drie zijden van belang: 1. De westzijde grenzend aan het recreatiepark: een landschappelijke zone ingericht met opgaand groen van minimaal 10 meter breed. 2. De voorzijde: een groene erfafscheiding; hiervoor is een groeiruimte van minimaal 50 centimeter noodzakelijk (bijvoorbeeld ene haag). 3. De oostzijde: is een grens met de burens; minimaal een hekwerk begroeid met Hedera helix.
- Beeldkwaliteit: De ontwikkeling dient te voldoen aan het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan: landschappelijke inpassing, erfinrichting én (nieuwe) bebouwing, etc. hierop in overeenstemming brengen. Buitenopslag is niet toegestaan.
- Verkeer en parkeren: De inrit naar het bedrijf mag niet groter worden dan nodig voor de bedrijfsvoering; gebruikelijk bij een bedrijventerrein is een inrit van 6 meter breed. De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2017 dient in acht te worden genomen.
- Water: Conform gemeentelijk watertakenplan mag het omliggende watersysteem niet zwaarder worden belast. De aanleg van waterberging is noodzakelijk: 60 mm waterberging per vierkante meter verharding/bebouwing. Regenwater mag niet op het riool worden geloosd.
- Bodem: De locatie is aangemerkt als verdachte locatie op het voorkomen van een bodemverontreiniging in verband met de voormalige champignonkwekerij. Voor de bestemmingsplanwijziging dient uitgesloten te worden of de verdachte locaties tot een bodemverontreiniging hebben geleid.
- Voldaan dient te worden aan alle overige toepasselijke regelgeving op het vlak van milieu (bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit), flora en fauna (o.a. Wet natuurbescherming), gezondheid, externe veiligheid en archeologie.

De beoogde herontwikkeling voldoet aan de door de gemeente Gemert-Bakel gestelde randvoorwaarden. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt op al deze aspecten nader ingegaan. Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt aangesloten bij het geldende beeldkwaliteitsplan, aansluitend op het reeds bestaande bedrijfsgebouw, zonder zichtbare contrasten. Ook de nieuwe bedrijfswoning wordt bij de bouw aanvraag getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

2.2.3 Beoogde planologische situatie

Het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de planlocatie kan komen te vervallen. Een passende andere bestemming wordt toegekend in de vorm van een bedrijfsbestemming. De beoogde bedrijfsbestemming zal een oppervlakte kennen van circa 9.820 m² met circa 4.850 m² aan bedrijfsbebouwing en een vrijstaande bedrijfswoning. De bedrijvigheden vallen binnen de milieucategorie 3.1, wat dan ook bestemmingsplanmatig zal worden verankerd. De gronden rondom de bebouwing worden bestemd naar 'Natuur', overeenkomstig het ter plaatse gevestigde NNB. Deze gronden krijgen tevens de functieaanduiding 'bos'. Ten oosten van de bebouwing is reeds sprake van landschappelijke inpassing, wat dan kan worden bestemd naar 'Groen'. Vastgelegd wordt ook dat de aanduiding NNB ter plaatse van de beoogde bedrijfsbestemming in de Interim omgevingsverordening komt te vervallen. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.2.2 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Op navolgende figuur is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.

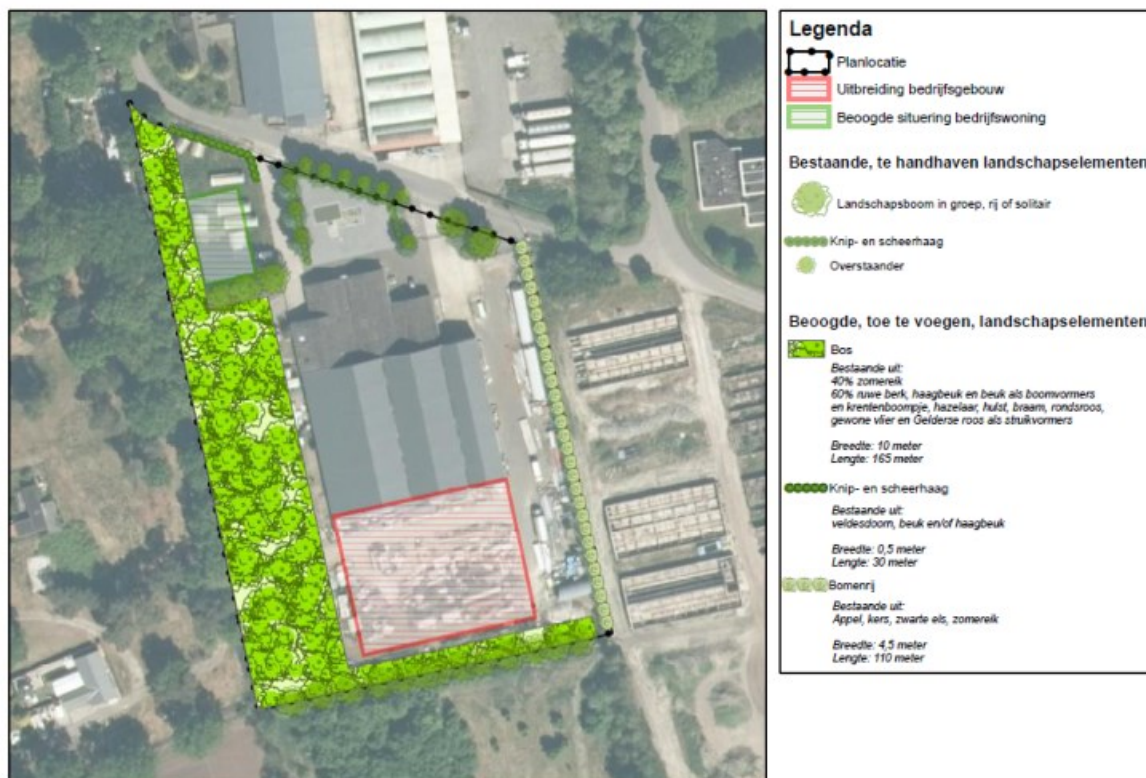


Figuur 6: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.4 Landschappelijke inpassing planlocatie

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing dient te worden aangesloten op het gemeentelijke 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van oktober 2016. De planlocatie is gelegen binnen het 'kampenlandschap met oude akkers'. Het kampenlandschap heeft veel kwaliteit van zijn oorspronkelijke groene en kleinschalige uitstraling verloren. Diverse ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat vele landschapselementen zijn verdwenen, zoals perceelsrandbeplantingen en esrandbeplantingen rondom de oude akkers. Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht om het oorspronkelijke aaneengesloten 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.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de planlocatie verder landschappelijk ingepast. Het westen grenst aan een recreatiepark. Deze zijde zal worden ingepast met een houtwal over een breedte van 10 meter aan de voorzijde en 26 meter richting het zuiden, bestaande uit streekeigen beplanting als zomereik, ruwe berk, haagbeuk en beuk als boomvormers en bijvoorbeeld krentenboompje, hazelaar, hulst, braam, rondsroos, gewone vlier en Gelderse roos als struikvormers. Het noorden van de planlocatie wordt ingepast met een knip- en scheerhaag bestaande uit veldesdoorn, beuk en/of haagbeuk. Het oosten van de planlocatie is reeds van het buurperceel afgescheiden middels streekeigen bomen met kluit. Dit in de vorm van voornamelijk appel en kers. Indien deze bomenrij wordt uitgebreid wordt aangesloten bij de toe te passen soorten voor het 'Kampenlandschap met oude akkers'. Gedacht wordt dan aan bijvoorbeeld zwarte els en zomereik. Op navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van de planlocatie weergegeven. Deze schets is tevens op schaal als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Figuur 7: Beoogde landschappelijke inpassing na herontwikkeling

De gronden binnen de bestemming 'Natuur' zullen niet worden gebruikt als 'tuin'. Ook zal in overleg met de provincie Noord-Brabant een bosbeheerplan worden opgesteld, waarmee de duurzaamheid van het bos wordt gewaarborgd.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

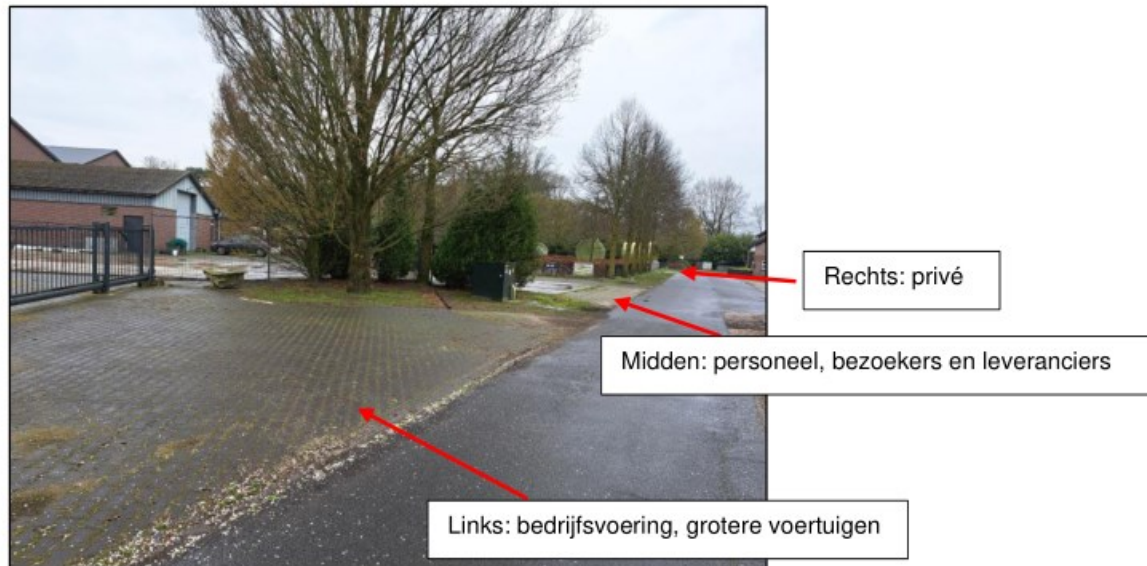
2.2.5.1 Ontsluiting

De planlocatie is gelegen aan het einde van een doodlopende weg. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zullen de vervoersbewegingen niet toenemen. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen effect op de verkeersbewegingen in de omgeving.

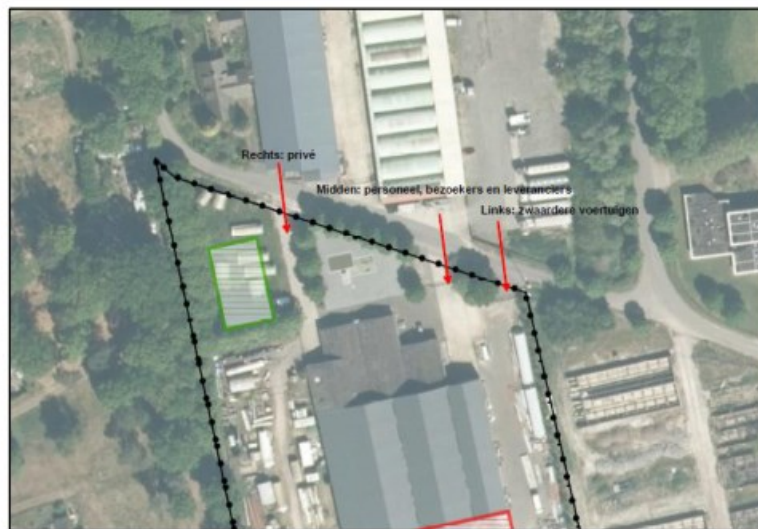
De planlocatie is op drie plekken ontsloten op de Fuik. De meest linker ontsluiting kent een breedte van circa 6 meter en dient ten behoeve van het in- en uitrijden van grotere voertuigen. Een vrachtwagen

bijvoorbeeld, gaat hier achteruit in en rijdt vervolgens weer vooruit weg in de zelfde richting als waar deze vandaan komt. De middelste ontsluiting dient ten behoeve van parkeren en manoeuvreren van personeel, bezoekers en leveranciers. De meest rechtse ontsluiting wordt in de huidige situatie voor meerdere doeleinden gebruikt, maar wordt in de beoogde situatie enkel voorzien voor privé gebruik naar de beoogde bedrijfswoning.

Navolgend zijn de huidige, te behouden, inritten weergegeven op foto en op luchtfoto.



Figuur 8: Ontsluiting op de Fuik



Figuur 9: Beoogde situatie met ontsluiting

Met de beoogde herontwikkeling zullen zich hierin geen wijzigingen voordoen.

2.2.5.2 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Hiervoor wordt de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel in acht genomen.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Hiervoor is ter plaatse van de bedrijfswoning voldoende ruimte.

Voor een arbeidsextensief bedrijf in het buitengebied geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Voor een totale oppervlakte van 4.850 m² in de beoogde situatie zou derhalve voorzien moeten worden in 38,8 (39) parkeerplaatsen. Echter, kan hier maatwerk worden geleverd, daar ter plaatse voornamelijk sprake is van opslag van veelal volumineuze goederen en ter plaatse niet over de volle oppervlakte bedrijfsgebouwen arbeid wordt verricht. Initiatiefnemer is zelf werkzaam bij het bedrijf, met daarnaast nog maximaal 5 werknemers. Ruimte wordt daarnaast geboden voor 2 parkeerplaatsen voor bezoekers zoals vertegenwoordigers. Derhalve kan worden volstaan met 7 parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijfsvoering. De planlocatie biedt hiertoe ruim voldoende ruimte.

3. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt vijf hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en we stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.

4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Wat is hiervoor de aanpak?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van deze vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Regels voor ruimtelijke ontwikkeling zijn vastgesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

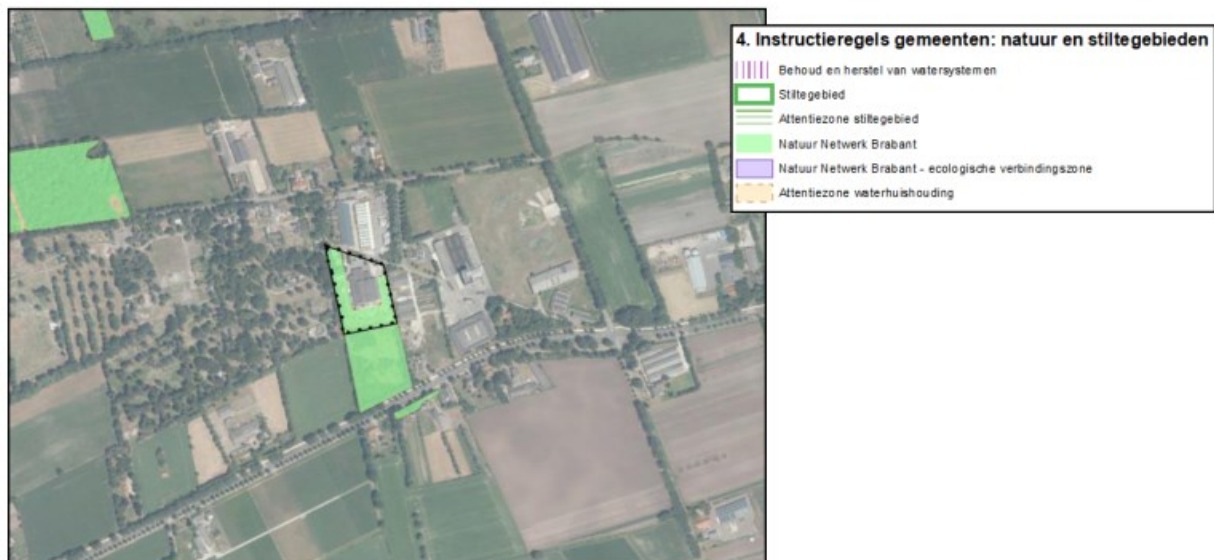
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie. Het hoofddoel van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van deze Interim omgevingsverordening.

3.2.2.2 Aanduiding planlocatie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

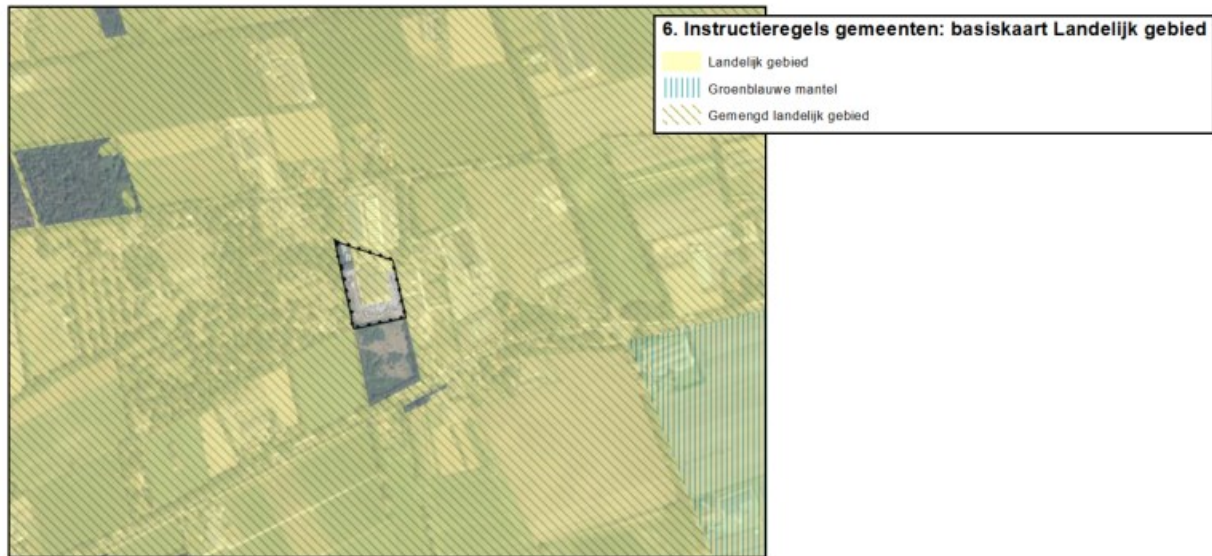
Navolgend wordt de ligging van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening weergegeven. De planlocatie is hierbij weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 10: Aanduiding planlocatie op themakaart 4: natuur en stiltegebieden

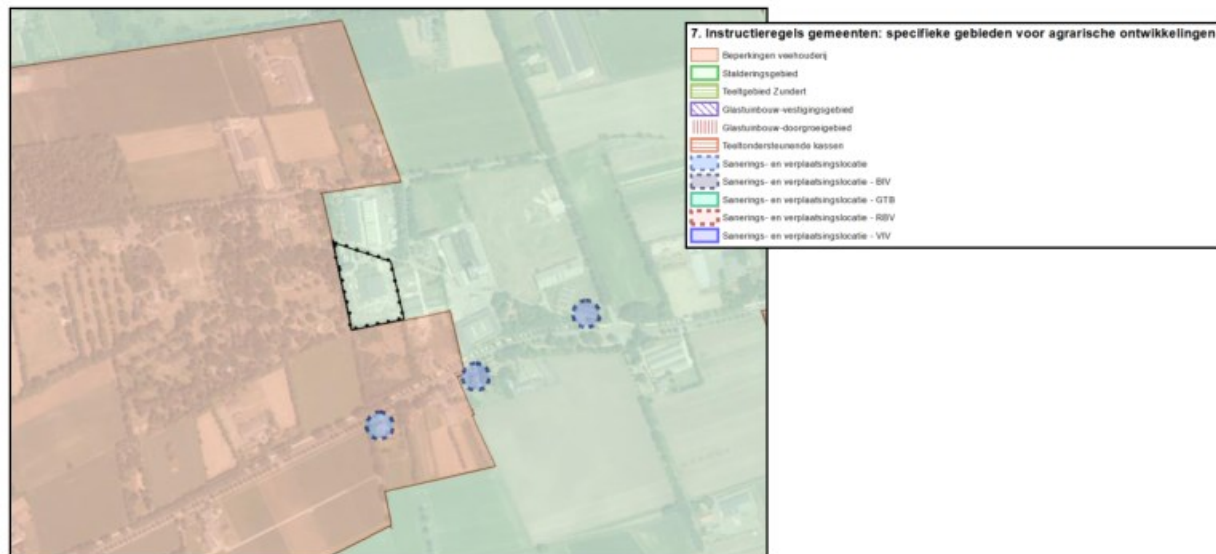
De planlocatie is, met uitzondering van daar waar sprake is van bebouwing, aangewezen als gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' en kent tevens de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Ontwikkelingen binnen het Natuur Netwerk Brabant dienen te strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de

attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Verderop in deze paragraaf wordt nader ingegaan op de beoogde herontwikkeling binnen deze gebieden.



Figuur 11: Ligging planlocatie op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Buiten het Natuur Netwerk Brabant is de planlocatie aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. In de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het landelijk gebied. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 12: Ligging planlocatie op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Stalderingsgebied'. Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende andere bestemming gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie Fuik 24 te Handel. Geen sprake zal zijn van nieuwvestiging maar van hergebruik van een bestaand bouwperceel met enige uitbreiding daarvan. Ter plaatse is reeds sprake van bedrijfsactiviteiten, waarbij in de huidige situatie de bebouwing niet meer toereikend is voor de opslag van materiaal. Door het uitbreiden van het bouwperceel wordt een oplossing geboden voor de bestaande buitenopslag waarmee de verrommeling ter plaatse wordt opgelost. Er zal geen sprake meer zijn van buitenopslag, waarmee de planlocatie wordt opgeruimd. Sprake is daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik. Voldaan wordt daarmee aan artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In aanvulling op artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening (destijds nog artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant) heeft de gemeente Gemert-Bakel de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' vastgesteld op 20 februari 2018. Deze handreiking is bedoeld voor alle ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door de omvang van de ontwikkeling, of er sprake is van nieuw ruimtebeslag of gebruikmaking van bestaande bebouwing en door de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie). Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden twee categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald of artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van toepassing is.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie valt binnen categorie 2, daar er sprake zal zijn van vergroting van de bestaande bouwmassa en het vigerende bestemmingsvlak en omdat wijziging van de hoofdfunctie (bestemmingsplanmatig) aan de orde is. De inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap dient hiervoor te worden genormeerd. Derhalve dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing van de planlocatie, en daarnaast dient sprake te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt veelal bepaald door het omrekenen naar euro's. De waarde van de gronden minus de afwaardering van de gronden, waarvan ten minste 20% dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap.

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 7.100 m² met een waarde van €25,-/m². De overige gronden binnen het plangebied, over een oppervlakte van 7.275 m² kent een waarde van € 5,-/m². Het plangebied kent daarmee in de huidige situatie een waarde van $((7.100 * 25) + (7.276 * 5))$ € 213.875,-.

Met de beoogde herontwikkeling zal het plangebied over een oppervlakte van 9.820 m² worden bestemd naar 'Bedrijf' met een waarde van € 62,50/m². Over een oppervlakte van 4.045 m² wordt bestemd naar 'Natuur' met een waarde van € 1,-/m². Over een oppervlakte van 510 m² wordt bestemd naar 'Groen' met eveneens een waarde van € 1,-/m². Daarmee kent het plangebied in de beoogde situatie een waarde van $((9.820 * 62,50) + (4.045 * 1) + (510 * 1))$ € 618.305,-.

Sprake zal daarmee zijn van een bestemmingswinst van $(618.305 - 213.875)$ € 404.430,-. Daarvan dient 20% te worden geïnvesteerd in het landschap. Een tegenprestatie van $(404.430 * 20\%)$ € 80.886,- wordt daarmee aannemelijk geacht.

Deels wordt dit geïnvesteerd in de beoogde landschappelijke inpassing binnen de planlocatie. Navolgend is een berekening weergegeven van de landschappelijke inpassing binnen de planlocatie. De genoemde elementen komen overeen met de in de landschappelijke inpassing opgenomen legenda-eenheden.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers- bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw											
Knip- en scheerhaag	30	15		€ 1,61	4st/m ²	€ 96,60	€ 1,18	m/jr	€ 35,40	€ 354,00	€ 450,60
Landschapsboom in bomenrij			30	€ 61,64	st	€ 1.849,20	€ 5,63	st/jr	€ 168,90	€ 1.689,00	€ 3.538,20
Houtsingel		4000		€ 1,61	st	€ 6.440,00	€ 11,78	are	€ 471,20	€ 4.712,00	€ 11.152,00
Bestaand											
Knip- en scheerhaag	70	105		€ 0,00	4st/m ²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 82,60	€ 826,00	€ 826,00
Landschapsboom solitair			15	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 84,45	€ 844,50	€ 844,50
Trajectbegeleiding											€ 1.500,00
Totaal											€ 18.311,30

Tabel 1: Berekening tegenprestatie landschappelijke inpassing

Met de beoogde en de te behouden landschappelijke inpassing wordt daarmee een investering van € 18.311,30 verwacht. Voor het overige (€ 80.886 – € 18.311,30) zijn tussen initiatiefnemer en de gemeente Gemert-Bakel middels een anterieure overeenkomst nadere afspraken vastgelegd over de te leveren tegenprestatie in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bovendien zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling altijd sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitswinst ter plaatse en daarmee in de directe omgeving. De planlocatie is in de huidige situatie enigszins verrommeld vanwege de opslag buiten de bebouwing. Door het bedrijfsgebouw te vergroten, buiten het zicht, achter de bestaande bebouwing, wordt een oplossing geboden voor de huidige problematiek binnen de planlocatie. Daarmee wordt tevens een passende andere herbestemming toegekend aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie.

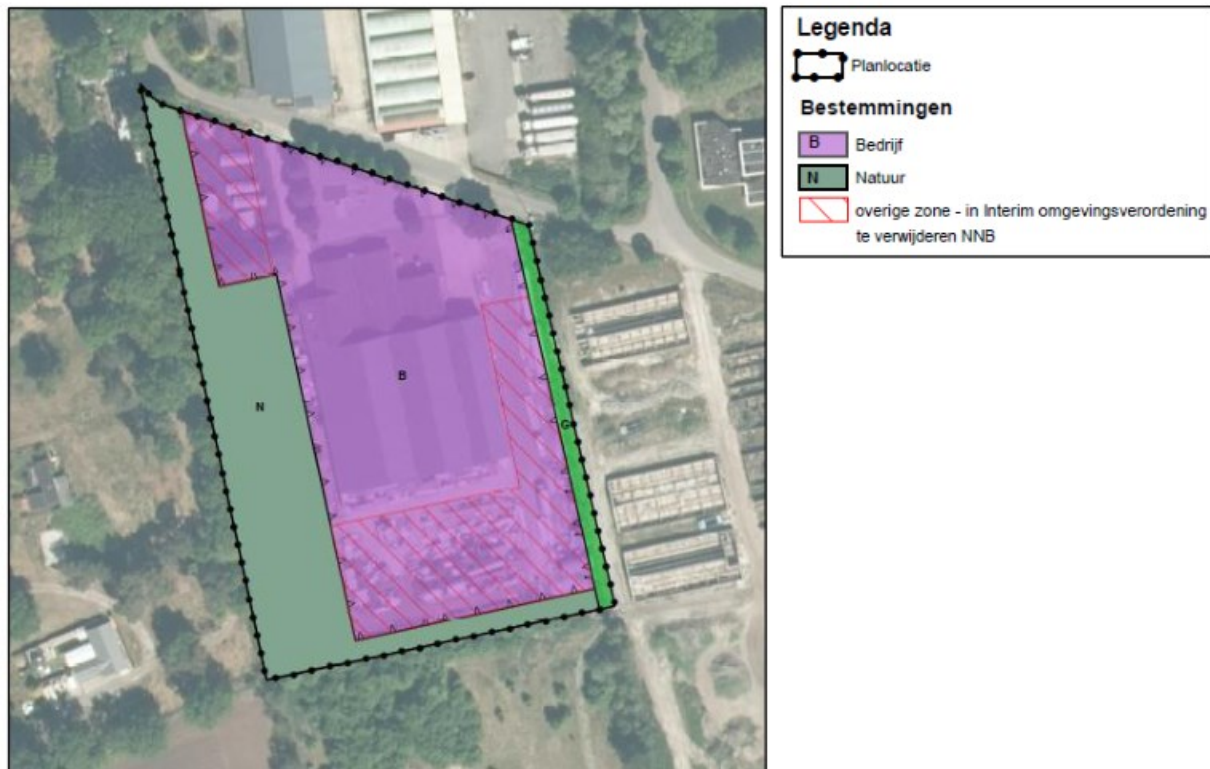
3.2.2.5 Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Een bestemmingsplan van toepassing op het Natuur Netwerk Brabant (NNB) dient te strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en dient regels te bevatten gericht op de bescherming van deze waarden en kenmerken. Zolang het NNB niet is gerealiseerd, wordt bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toegestaan. Ter plaatse van de planlocatie is het aangeduide NNB gelegen rondom de bestaande bebouwing. Binnen deze aanduiding is echter geen sprake van natuurwaarden. Ter plaatse wordt beoogd de huidige bedrijfsbebouwing uit te breiden en daarmee ook de agrarische bestemming om te zetten naar bedrijfsbestemming. Deze mogelijkheid wordt geboden op grond van artikel 3.21 van de Interim omgevingsverordening. In navolgende subparagraaf wordt hierop nader ingegaan.

Ten zuiden van de planlocatie heeft initiatiefnemer wel circa 15 jaar geleden natuur aangeplant in overleg met de provincie. Dit is eveneens aangemerkt als NNB en blijft als zodanig behouden.

3.2.2.6 Artikel 3.21 Kleinschalige herbegrenzing

Op grond van artikel 3.21 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kunnen Gedeputeerde Staten de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant op verzoek wijzigen voor een kleinschalige herbegrenzing. Een klein gedeelte van de planlocatie is aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant. Het NNB loopt verder door richting het zuiden. Deze gronden zijn eveneens in bezit van initiatiefnemer. Navolgend is de beoogde herbegrenzing weergegeven op luchtfoto met een rode arcering. Dit is aangeduid op de verbeelding behorende bij de bestemmingsplanprocedure waarvan deze ontwikkeling onderdeel uit maakt.



Figuur 13: Beoogde planologische situatie, met daarop het te herbegrenzen gedeelte van het NNB uitgelicht

Hiermee komt 3.865 m² aan NNB te vervallen. Navolgend wordt getoetst aan de voorwaarden voor kleinschalige herbegrenzing van het NNB:

Lid 1

Een bestemmingsplan kan een ontwikkeling binnen Natuur Netwerk Brabant mogelijk maken in het geval dat:

a. de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is

Het op de kaart aangeduide NNB is direct rondom de bestaande bebouwing gelegen. Ter plaatse is echter geen sprake van natuurwaarden, maar de gronden zijn thans in gebruik voor de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer, al sinds aankoop van de locatie is geen sprake van bestaande natuurwaarden. Ter plaatse is enkel sprake van buitenopslag, waarbij natuurwaarden niet aanwezig zijn. De aantasting van het areaal NNB is hier dan ook nihil.

b. de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant

De herbegrenzing leidt niet tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant. Geen sprake is van ecologische waarden of kenmerken van het NNB.

c. de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel

In samenhang met de herbegrenzing wordt de planlocatie verder landschappelijk ingepast en ter plaatse bestemd naar 'Natuur'. In de huidige situatie is er geen sprake van natuurwaarden op het perceel. Daarnaast vindt financiële compensatie plaats, waarmee op een passende locatie elders geïnvesteerd

kan worden in het Natuur Netwerk Brabant. Met financiële compensatie wordt elders hoogwaardige natuur ontwikkeld en beheerd. Hierop wordt nader ingegaan in navolgende subparagraaf.

d. er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden

De herbegrenzing is een logisch gevolg van het oplossen van de bestaande buitenopslag waarmee de verrommeling ter plaatse wordt opgelost. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal geen sprake meer zijn van buitenopslag, waarmee de planlocatie wordt opgeruimd. De noodzaak voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is groot. Gewerkt wordt met volumineuze producten, welke de ruimte voor opslag en verwerking nodig hebben. Dit soort bedrijvigheid heeft ook een zodanige link met de agrarische sector, dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet passend zou zijn. Deze bedrijfstvorm, in een voormalig agrarisch gebied is een passende ontwikkeling in de omgeving.

e. er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing

Met deze herbestemming is sprake van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing. Dit is in deze toelichting nader toegelicht in paragraaf 2.2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Eén en ander is ook vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. De landschappelijke inpassing kan eveneens gekoppeld worden aan de regels behorende bij het bestemmingsplan waar deze onderbouwing onderdeel van uit maakt.

f. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan artikel 3.22 Compensatie

Er is geen sprake van verlies van ecologische waarden en kenmerken, daar ter plaatse geen enkele sprake is van waarden. Zo ver als de geschiedenis van initiatiefnemer ter plaatse van de planlocatie reikt, hebben zich ter plaatse geen ecologische waarden en kenmerken bevonden. Desondanks vindt compensatie plaats conform artikel 3.22 van de Interim omgevingsverordening. Dit aspect wordt in navolgende subparagraaf nader toegelicht.

g. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

De gemeente Gemert-Bakel voert procedure voor de herbegrenzing uit in samenhang met de bestemmingsplanprocedure waarvan deze ontwikkeling onderdeel uitmaakt. Aanleg en instandhouding van de robuuste landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting verankerd in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst. Hiermee is de wijze van uitvoering en monitoring duurzaam verzekerd.

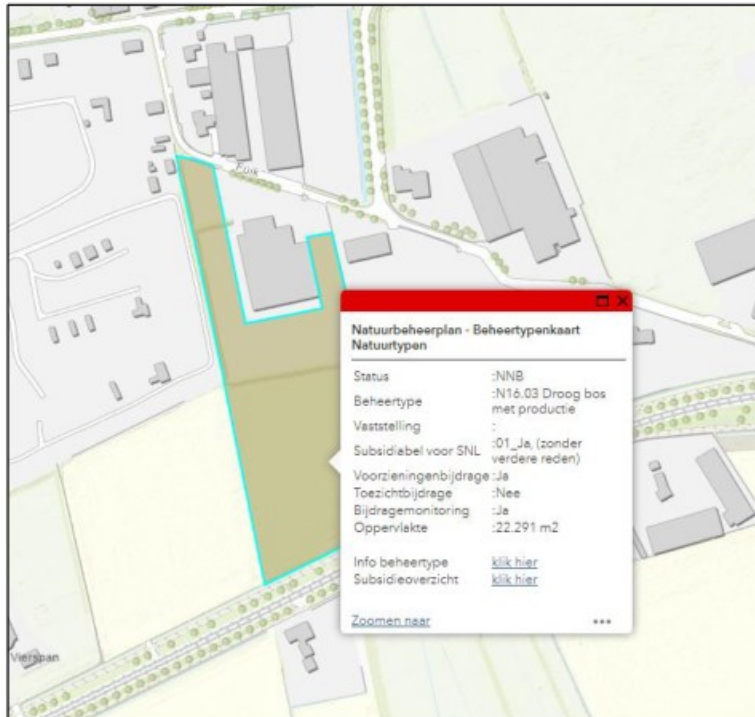
Lid 2

Voor een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid doen burgemeester en wethouders een verzoek als bedoeld in artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek. De procedure vindt gelijktijdig met de bestemmingsplanherziening plaats. Na de zienswijzentermijn zal het college een verzoek tot herbegrenzing doen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

3.2.2.7 Artikel 3.22 Compensatie

Omdat het artikel 3.21 niet bedoeld is voor het omzeilen van het beschermingsregime van de NNB dient compensatie plaats te vinden bij kleinschalige ontwikkelingen binnen de NNB. Dit kan plaatsvinden door fysieke of financiële compensatie. Deze compensatie wordt verder uitgewerkt in artikel 3.23 (Fysieke compensatie) en artikel 3.24 (Financiële compensatie).

Conform artikel 3.22, tweede lid, is de omvang van de compensatie bepaald door de omvang van het vernietigde of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur. Daartoe wordt gekeken naar de natuurbeheertype dat ter plaatse verloren gaat. Het NNB ter plaatse van de planlocatie bestaat conform het Natuurbeheerplan uit 'Droog bos met productie' (N16.03). Navolgend is een uitsnede weergegeven van het Natuurbeheerplan waaruit dit blijkt.



Figuur 14: Uitsnede Natuurbeheerplan met Beheertypenkaart ter plaatse van planlocatie

Er is geen sprake van natuur binnen de planlocatie. Er is nooit subsidie verleend voor aanleg of instandhouding. De planlocatie is niet aangelegd of beheerd als bos. Voor een dergelijk natuurbeheertype geldt niettemin een ontwikkeltijd van 10 tot 25 jaar. Op basis van artikel 3.22, tweede lid onder b geldt hier een toeslag voor compensatie van 1/3 in oppervlak.

Reeds in 2008 heeft initiatiefnemer 1.500 m² natuur gecompenseerd op een locatie elders in het buitengebied van Gemert-Bakel. Daarvoor heeft initiatiefnemer de stukken overlegd met de gemeente.

In de directe nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen zogenoemde 'compensatiegronden' waarop gecompenseerd kan worden. Om alsnog te voldoen aan de benodigde compensatie, is initiatiefnemer bereid deze compensatie op financiële basis te laten plaatsvinden, zodat het NNB elders kan worden ingericht met deze financiële middelen. Navolgend wordt deze benodigde financiële compensatie op grond van artikel 3.24 Interim omgevingsverordening nader uitgewerkt.

3.2.2.8 Artikel 3.24 Financiële compensatie

In samenhang met herbestemming van het plangebied vindt financiële compensatie plaats conform artikel 3.24 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit artikel bevat de richtlijnen voor het berekenen van de financiële compensatie. De berekening dient onderdeel uit te maken van de toelichting op het bestemmingsplan. De verplichting om financieel te compenseren vloeit rechtstreeks voort uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en ontstaat zodra het bestemmingsplan is

vastgesteld door de gemeenteraad. De financiële compensatie wordt gestort in de provinciale compensatievoorziening.

Binnen de planlocatie komt 3.865 m² aan NNB te vervallen. Zie hiervoor figuur 13 in deze ruimtelijke onderbouwing en de concept Verbeelding welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Binnen de gemeente is door initiatiefnemer reeds 1.500 m² gecompenseerd, waarvoor geen subsidie is verkregen. Daarmee resteert nog 2.365 m² te compenseren NNB.

De planlocatie is aangeduid als 'bestaande natuur door derden'. Als natuurbeheertype is opgenomen 'Droog bos met productie' (N16.03). Er is geen sprake van natuur binnen de planlocatie. Er is nooit subsidie verleend voor aanleg of instandhouding. De planlocatie is niet aangelegd of beheerd als bos. De ontwikkeltijd van de daar bedoelde natuur bedraagt 10 tot 25 jaar. Met een toeslag van 1/3 dient financiële compensatie plaats te vinden met een omvang van 3.153 m². Navolgende tabel geeft de financiële compensatie weer bij herbegrenzing van de planlocatie.

Droog bos met productie 16.03			
Kostenaspect	Toelichting	Eenheid	Kosten binnen plangebied
Kosten voor aanschaf vervangende grond	Verwerving van gronden binnen het Westelijke Peelgebied ten behoeve van realisatie NNB	€ 7.9123 per m ²	€ 24.947,-
Kosten voor de basisinrichting	Aanplant droog bos met productie	€ 16.926 per hectare	€ 5.337,-
Kosten van ontwikkelingsbeheer gedurende de ontwikkelingstijd	Beheer kosten voor een periode van 10 jaar	€ 1.518 per hectare voor 10 jaar	€ 479,-
Deskundige kosten	Minimum van € 1000,-	€ 1.000 totaal	€ 1.000,-
Totaal bedrag			€ 31.763,-

Tabel 2: Compensatie bij herbegrenzing kleinschalige herbegrenzing binnen de planlocatie

Conform artikel 3.24, tweede lid van de Interim omgevingsverordening wordt dit bedrag uiterlijk zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan gestort in het provinciale compensatievoorzieningsfonds, waarmee de provincie elders zorg kan dragen voor compensatie van het NNB. Afspraken hierover worden vastgelegd tussen initiatiefnemer, gemeente en/of provincie. Eén en ander wordt contractueel vastgelegd waarmee de afspraken vastliggen.

3.2.2.9 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.10 Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming toegekend aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De planlocatie wordt omgezet naar niet-agrarische bedrijfsbestemming in de

vorm van handelsonderneming gespecialiseerd in de ontwikkeling en installatie van roer- en mengsystemen voor met name de agrarische industrie. Getoetst dient te worden aan artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan artikel 3.73.

Lid 1

Op grond van artikel 3.73, eerste lid van de Interim omgevingsverordening kan een bestemmingsplan 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;**
- b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;**
- c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;**
- d. De vestiging heeft geen betrekking op:**
 - 1. Een kantoor met baliefunctie;**
 - 2. Lawaaisport;**
 - 3. Mestbewerking**

Herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijfsbestemming, gerelateerd aan de agrarische sector, is een passende ontwikkeling in het gemengd landelijk gebied. De gemeente Gemert-Bakel is voornemens om het gebied De Fuik in het geheel uiteindelijk ontwikkeld te krijgen. Herontwikkeling van de planlocatie, waarbij oplossing van de huidige buitenopslag een groot aandeel heeft, leidt tot een kwaliteitswinst in de omgeving. Een eerste aanzet voor de gebiedsontwikkeling is reeds gedaan met herontwikkeling van de tegenovergelegen locatie, Fuik 25-27 en 33. Deze voormalige agrarische bedrijfslocatie is recentelijk herontwikkeld naar agrarisch-technisch hulpbedrijf. Daarmee is de eerste stap gemaakt voor herontwikkeling van voormalig agrarisch gebied naar bedrijvigheid met wel nog een duidelijke agrarische link. Herontwikkeling van de planlocatie Fuik 24 borduurt hier verder op voort door de voormalige agrarische locatie eveneens te herontwikkelen naar niet-agrarisch bedrijf met wel ook nog een duidelijke agrarische link. Deze ontwikkeling wordt daarmee gezien als passend in de omgeving en vormt mogelijk de tweede stap naar de uiteindelijk bedoelde gebiedsontwikkeling.

Sprake is van een bestaand bouwperceel, welke zal worden uitgebreid in oppervlakte. Het bouwperceel zal niet worden gesplitst. Er is geen sprake van overtollige bebouwing, maar juist een krapte waardoor initiatiefnemer in de huidige situatie al genooddaakt is om gebruik te maken van de buitenruimte. Geen sprake zal zijn van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

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 publieksaantrekkende werking;**
- b. Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;**

- c. **Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;**
- d. **Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.**

De huidige bedrijfsactiviteiten vallen buiten het vigerende bouwperceel. Sprake is van buitenopslag, wat leidt tot verrommeling in de omgeving. Door het bedrijfsgebouw te verlengen aan de achterzijde wordt een oplossing geboden voor deze buitenopslag. De oppervlakte bedrijfsbebouwing wordt daarmee vergroot van circa 2.850 m² naar circa 4.850 m², waarmee wordt voorzien in de benodigde ruimte, ook op lange termijn. De bedrijfsbestemming zal een oppervlakte kennen van circa 9.820 m², inclusief bebouwing, bedrijfswoning met bijgebouw en ruimte voor parkeren en manoeuvreren.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passend omvang geldt:

- a. **Bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;**
- b. **Een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;**
- c. **Een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.**

De bedrijfsactiviteit van initiatiefnemer heeft een zodanige link met de agrarische sector, dat dit niet passend is op een regulier bedrijventerrein. Gewerkt wordt met volumineuze goederen, welke voldoende opslagruimte behoeven. Deze ruimte zal worden geboden in de beoogde bedrijfsbebouwing. Er is geen sprake van detailhandelsvoorziening. Ook zal geen sprake zijn van vrije-tijdsvoorzieningen dan wel zorg.

Conclusie artikel 3.73

Voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening. Sprake zal zijn van een passende ontwikkeling in het landelijk gebied, waarbij geen nadelige gevolgen ontstaan voor omliggende al dan niet agrarische locaties. Een passende herbestemming wordt gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie waarmee leegstand en verloedering in het landelijk gebied wordt voorkomen en tevens wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit middels de landschappelijke inpassing ter plaatse. Dit betreft een passende ontwikkeling binnen het Gemengd landelijk gebied met een kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg.

4. GEMEENTELIJK BELEID

4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 29 juni 2011 de 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel' vastgesteld. De 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel' geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. De structuurvisie bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. Het onderdeel 'visie' geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Het onderdeel 'uitvoering' geeft aan hoe de beleidsdoelen behaald zullen worden. In het onderdeel 'exploitatie' wordt beschreven op welke manier de gemeente een aantal projecten financiert. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de visie, waarop de planlocatie is aangegeven in de rode cirkel.



Figuur 15: Uitsnede Verbeelding Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De planlocatie is in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als 'gemengde functies buitengebied'. De paarse ster zoals hierboven aangeduid geldt in feite voor het gehele terrein De Fuik. De locatie De Fuik betreft volgens de structuurvisie een belangrijk ontwikkelgebied. De ontwikkeling op De Fuik is versterkend aan die van de Rooye Asch en kan een bovenlokaal verzorgingsgebied bedienen. De beoogde herontwikkeling van de planlocatie draagt bij aan de herontwikkeling van het gebied, waarmee een aanzienlijke kwaliteitsslag behaald kan worden binnen het gebied.

4.2 Ruimtelijke visie De Fuik

Het gebied De Fuik vormt al enige jaren een enorme doorn in het oog van de gemeente Gemert-Bakel en de mensen in de directe omgeving. Door het wegvallen van de agrarische bedrijven van voorheen en de overname van deze bedrijfslocaties door andere ondernemers in het gebied is het gebied verrommeld geraakt. Op veel locaties komt de juridische status niet overeen met de feitelijke situatie ter

plaatse. De gemeente Gemert-Bakel heeft daartoe in 2013 de 'Ruimtelijke visie De Fuik' opgesteld welke de basis vormt voor herstructurering van De Fuik, waarmee de gemeente de verrommeling van De Fuik wil opheffen, de gemeentelijke eigendommen kunnen verkopen en de bestaande bedrijven zo veel mogelijk duidelijkheid wil geven en een toekomstperspectief wil bieden. De visie heeft een sturende beleidswerking. Enkele belangrijke punten welke naar voren komen in de visie voor het gebied:

- Het juridisch planologisch verankeren van de bestaande bedrijvigheid (binnen de mogelijkheden van de provinciale Verordening Ruimte; thans de Interim omgevingsverordening);
- Om voor legalisering in aanmerking te kunnen komen dienen de bedrijven mee te werken aan een kwaliteitsslag op de Fuik door nieuwe groene aanplant en het opruimen van de bedrijfslocaties. Dit is een harde voorwaarde. Indien hiervoor de medewerking ontbreekt dan lijken hiermee ook de motieven te ontbreken om de bestaande bedrijvigheid juridisch te verankeren hetgeen betekent dat de gemeente een afweging zal moeten maken t.a.v. de inzet van handhavingsmiddelen;
- Aandachtspunt is het gemeentelijke VAB-beleid dat bepaalt dat bij een VAB-ontwikkeling altijd sprake moet zijn van een verkleining van het bestemmingsvlak tot maximaal 0,5 hectare en de sloop van bedrijfsbebouwing tot maximaal 600 m². Dit kan problematisch worden indien dit toegepast wordt op de bestaande bedrijven op de Fuik (agrarische bestemming). Oplossing kan zijn om voor een aantal bedrijven in de gemeente, waaronder die op de Fuik, maatwerk toe te passen;
- Verdere visie is voornamelijk gericht op recreatie in de omgeving.

Met de beoogde herontwikkeling wordt niet ingespeeld op de gemeentelijke visie voor recreatie in de omgeving. Een passende herbesteding wordt gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie Fuik 24, waarbij al sinds jaar en dag geen sprake meer is van agrarische bedrijfsvoering. Het ter plaatse gevestigde bedrijf is wel gericht op de agrarische sector, zijnde een handelsonderneming gespecialiseerd in de ontwikkeling en installatie van roer- en mengsystemen voor met name de agrarische industrie. Als gevolg van de schaalvergroting in de agrarische sector, waarbij tevens veel kleine agrarische bedrijven stoppen, is het bedrijf van initiatiefnemer de afgelopen jaren flink gegroeid. In de huidige situatie is dan ook sprake van veel buitenopslag, veelal in de vorm van volumineuze goederen. Om de huidige bedrijfsvoering en de daar bij behorende opslag van materiaal inpandig te kunnen laten plaatsvinden, is vergroting van het bedrijfsgebouw noodzakelijk. Daarbij wordt de agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar reguliere bedrijfsbestemming. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een aanzienlijke kwaliteitsslag behaald waarmee een oplossing wordt geboden voor de verrommeling in de omgeving. Hiermee wordt feitelijk een tweede stap, na herontwikkeling van Fuik 25-27 en 33, gezet in een uiteindelijke gebiedsontwikkeling naar niet-agrarische omgeving met wel nog een duidelijke agrarische link.

4.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De gemeente Gemert-Bakel heeft in oktober 2016 het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen om te bezien of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, zoals de gemeente deze voor ogen heeft. Daarbij is in de gestelde randvoorwaarden per landschapstype rekening gehouden met functies die zich eenvoudig laten inpassen in het landschap en functies waarbij een extra inspanning geleverd dient te worden om de samenhang tussen het erf en het landschap te behouden. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op een goede samenhang van het erf en het omringende landschap. Dit vereist de realisatie

van een passende erfovergang richting het landschap, door het toevoegen van erfbeplanting. Incidenteel kan er een extra inspanning worden gevraagd, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling zich moeilijk laat inpassen in het landschap of als de functie niet aansluit bij de beeldkwaliteit van het landschapstype.

De planlocatie Fuik 24 te Handel is gelegen binnen het landschapstype 'Kampenlandschap met oude akkers'. Een kampenlandschap is een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting en zorgde voor gunstige, hoge en droge omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind werden veelal rechtlijnige landschapselementen aangeplant op de perceelsgrenzen. Deze landschapselementen, zoals houtwallen en -singels, vormden een aaneengesloten geheel waartussen de erven gelegen waren. Hierdoor kenmerkt het kampenlandschap zich van oudsher door een groen en kleinschalig karakter. De oude akkers zijn kenmerkend voor de arme Brabantse zandgronden. Boeren hebben jaar na jaar de aarde verrijkt via dierlijke mest vermengd met turf. Hiervoor werd het potstalsysteem toegepast. Turf (gestoken in de moerassige Peel) vormde het strooisel van de stal. Gedurende zo'n zes maanden werd de stal niet uitgemest, maar werd als het nodig was turf bijgestrooid. Het mengsel van mest en veen was een goede meststof en werd over de akker uitgespreid. De dikte van de (enk)eerdlaag, zoals de bruine aarde heet, in de oude akkers kan sterk verschillen. Door de wijze van ploegen is de glooiende bolle vorm ontstaan. Op de akker is vrijwel geen sprake van beplanting of water, waardoor de glooiende openheid karakteristiek is.

Het kampenlandschap heeft veel kwaliteit van zijn oorspronkelijke groene en kleinschalige uitstraling verloren. Diverse ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat vele landschapselementen zijn verdwenen, zoals perceelsrandbeplantingen en esrandbeplantingen rondom de oude akkers. Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht om het oorspronkelijke aaneengesloten 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. Er wordt gewerkt aan een aantrekkelijk landschap om in te wonen, werken en recreëren.

Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Voor een goede landschappelijke inpassing dienen drie aspecten bekeken te worden:

1. Past de ontwikkeling bij de karakteristieken van de omgeving, oftewel het landschap?
Het initiatief dient een bijdrage te leveren aan het versterken dan wel herstellen van de kleinschalige en groene uitstraling, door het toevoegen van (aaneengesloten) landschapselementen. De beeldbepalendheid van de ontwikkeling is bepalend voor de mate van kwaliteitsverbetering. Hoe meer 'verstening', hoe meer 'landschap' wordt gevraagd.
2. Draagt de ontwikkeling bij aan het behouden of versterken van de samenhang tussen erf en landschap, oftewel is er sprake van een goede erfinrichting?
Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf in het kampenlandschap. Er dient sprake te zijn van een erfbeplanting op alle erfgronden die grenzen aan het landschap.
3. Past de uitstraling van de bebouwing bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied?

De uitstraling van een gebouw zelf veel over de functie die het heeft. Afhankelijk van de functie en de vormgeving van het gebouw is het wenselijk dat deze zich in meer of mindere mate 'presenteert' in het landschap.

Met de beoogde herontwikkeling wordt hierop ingespeeld door de planlocatie landschappelijk verder in te passen met streekeigen beplanting. De forse erfbepanting in het westen van de planlocatie wordt verankerd met een natuurbestemming. De kleinschaligheid van het perceel wordt hiermee benadrukt. De beoogde landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 2.2.4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de uit te breiden bebouwing en de beoogde bedrijfswoning wordt tevens aangesloten op het beeldkwaliteitsplan. Sprake zal zijn van een eenvoudige, rechthoekige opzet, aansluitend op en daarmee passend bij de bestaande bebouwing. Voor de beoogde woning wordt eveneens ingezet op traditionele vormgeving, met eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa. Bij de uiteindelijke bouwaanvraag van de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing wordt getoetst aan alle voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan.

4.4 Verordening Groenfonds

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Verordening Groenfonds' vastgesteld en is de 'uitwerking groennorm' door het college bekrachtigd. Met behulp van de groennorm kan per initiatief de noodzakelijke bijdrage aan het groen gekwantificeerd worden, waarbij ook aandacht is voor de kwaliteit. De groennorm draagt bij aan de groene leefomgeving en is het toetsingskader voor initiatieven bij uitbreiding van woningen en appartementen. De groennorm is enkel van toepassing op de 'woongebieden', waaronder het 'bestaand stedelijk gebied' en het 'zoekgebied verstedelijking'. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van de planlocatie wordt dan ook niet getoetst aan de 'Verordening Groenfonds'.

5. GEBIEDS- EN PLANORIËNTATIE

5.1 Bodemkwaliteit

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient verzekerd te zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ter plaatse van de beoogde uitbreiding van bebouwing en de beoogde bedrijfswoning is door BodemInzicht een bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen hieruit voort:

“Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging, uitbreiding van het bedrijfspand en oprichting van een bedrijfswoning.”

De volledige rapportage (BodemInzicht, projectnummer B3317, d.d. 31 oktober 2023) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.2 Water

5.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. De planlocatie valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas.

5.2.2 Relevant waterschapsbeleid

5.2.2.1 Principes Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.2.2.2 Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

5.2.2.3 Keur 2021

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van de planlocatie is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2021' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De planlocatie is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

5.2.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een

toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.2.3 Gemeentelijk beleidskader

5.2.3.1 Gemeentelijk Watertakenplan

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 14 december 2018 het nieuwe 'Gemeentelijk Watertakenplan' vastgesteld. Dit plan vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. In het Gemeentelijk Watertakenplan is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met haar wettelijke zorgplichten op het gebied van water. Voor de waterberging die binnen een ontwikkeling wordt gerealiseerd gelden de volgende eisen:

- De waterbergingsvoorziening moet 60 liter per m² verhard oppervlak probleemloos kunnen bergen.
- De afvoer uit een voorziening mag maximaal 2 l/s/ha zijn (conform beleid van het waterschap).
- De voorziening moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.
- De voorziening moet controleerbaar zijn op de werking (dus zichtbaar of toegankelijk).
- De voorziening moet de mogelijkheid hebben tot reinigen, inspectie en onderhoud.
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- De voorziening voor het hemelwater moet altijd zodanig ontworpen worden dat het bijdraagt aan het verminderen van piekafvoeren en niet leidt tot wateroverlast.
- Het aan te leggen systeem in een situatie waar meerdere woningen/bedrijven worden gerealiseerd, dient te worden getoetst op bui9 en bui10 +10% van de kennisbank riolering en extreme buien (stresstest).
- De aanwezigheid van een overloopvoorziening (bij voorkeur bovengronds) voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is.
- De gemeente toetst het ontwerp van het aan te leggen systeem.

Voor het bepalen van de inhoud van de waterberging moet rekening gehouden worden met het volgende:

- Bij berging in direct contact met het grondwater (bergingsvijver, krattenconstructie e.d.) is de onderzijde van de te bergen waterschijf gelijk aan de GHG, tenzij de bodem van de bergingsvoorziening zich boven de GHG bevindt. In dat geval is het bodempeil maatgevend.
- Bij berging zonder direct contact met het grondwater is de onderzijde van de te bergen waterschijf gelijk aan de bodemhoogte van de bergingsvoorziening, tenzij het peil van de leegloopvoorziening (maximaal 2 l/s/ha) zich boven de bodem bevindt. In dat geval is het peil van de leegloopvoorziening maatgevend.
- Bij berging in open terrein (bergingsvijver, sloot e.d.) bevindt de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich 50 cm onder het aangrenzende maaiveld, tenzij de overloopvoorziening zich op een lager peil bevindt. In dat geval is de hoogte van de overloopvoorziening maatgevend.

- Bij berging in een bebouwde constructie bevindt de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich op de hoogte van de overloopvoorziening.

5.2.4 Waterparagraaf

5.2.4.1 Bodem- en grondgebruik van de planlocatie

De bodem ter plaatse van de planlocatie betreft een zandgrond, voedselarm en vochtig tot droog. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen 100 – 120 cm-mv. Binnen of rondom de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats.

5.2.4.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt voor elke nieuw te realiseren kavel een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Voorbeelden hiervan zijn infiltratiekragen, een infiltratieveld of een zaksloot. Binnen de planlocatie en vooral ten zuiden van de planlocatie is voldoende ruimte voor het realiseren van voldoende waterberging op eigen gronden. De bodem van de voorziening dient boven de GHG gelegen te zijn.

De benodigde infiltratiecapaciteit kan worden berekend door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Het verharde oppervlak zal met circa 2.300 m^2 toenemen, bestaande uit bedrijfsgebouw (2.000 m^2) en bedrijfswoning (300 m^2). De benodigde compensatie bedraagt dan 138 m^3 . De waterberging wordt aangelegd boven de GHG.

Gedacht wordt aan een wadi ten zuiden van de planlocatie, binnen het NNB. Hierop kan worden aangesloten met gebruikmaking van een ondergronds infiltratietransportriool. Tussenliggende gronden worden tevens ingezet voor een flinke groenstrook bestaande uit bos. Het hemelwater zal aldaar dan ook grotendeels infiltreren voordat het hemelwater bij de wadi uitkomt. De wadi zal dan ook grotendeels leeg staan maar dient voornamelijk als overloop bij extreme buien. De benodigde hemelwaterberging wordt ook verankerd in de regels van het bestemmingsplan. De definitieve wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, met inachtneming van de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden voor omgang met hemelwater.

5.2.4.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren water

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.5 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Met de beoogde herontwikkeling wordt niet meer afvalwater voorzien dan in de huidige situatie. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Wet Modernisering Monumentenzorg

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

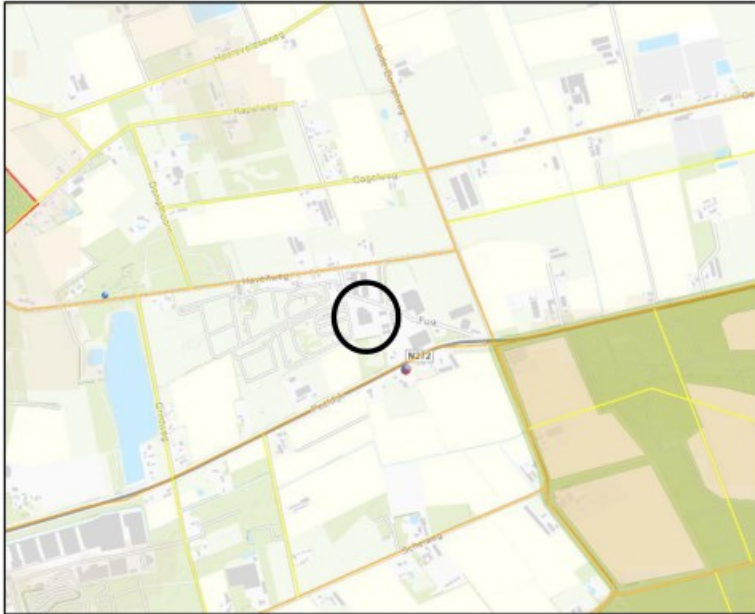
5.3.2 Regio

De planlocatie is gelegen in de regio 'Peelrand'. Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeisystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken.

Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven. Bij Mill ligt een deel van de Peel-Raamstelling, bestaande uit het Defensiekanaal, inundatieterreinen en diverse kazematten. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen.

5.3.3 Planlocatie

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie is hierop aangegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Binnen of in de directe nabijheid van de planlocatie is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

5.4 Archeologie

5.4.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

5.4.2 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. Ten behoeve van de uitwerking van het gemeentelijke beleid is het gemeentelijke grondgebied onderverdeeld in zeven zones met een verschillende waardering van het bodemarchief (gebieden met archeologische verwachtingen en/of vastgestelde waarden). De gemeente Gemert-Bakel heeft voor deze gebieden haar eigen vrijstellingsgrenzen vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Als ruimtelijke vertaling van het archeologiebeleid is een gemeentelijke archeologische beleidskaart opgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid. De planlocatie is aangegeven met de zwarte cirkel.



Figuur 17: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

De planlocatie is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangemerkt als 'Categorie 4 Gebied met hoge verwachting'. In categorie 4 gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

Ter plaatse worden bodemingrepen verwacht, dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld, enkel ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning. De oppervlakte bodemverstoring blijft daarmee ruim beneden de 500 m². De beoogde bedrijfsbebouwing wordt wel groter dan 500 m², maar ter plaatse reikt de bodemverstoring niet tot een diepte van 0,4 meter beneden maaiveld. Derhalve wordt de ondergrens van archeologisch onderzoek niet overschreden en wordt een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de ondergrens voor archeologisch onderzoek behouden, middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' op de verbeelding en in de regels.

5.5 Natuur en ecologie

5.5.1 Inleiding

Natura-2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden.

5.5.2 Gebiedsbescherming

5.5.2.1 Natuurnetwerk Nederland

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel', gelegen op een afstand van ruim 11 kilometer ten zuidoosten van de planlocatie. Op zodanig grote afstand kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen effect zal hebben op het Natura 2000-gebied.

Een gedeelte van de planlocatie en het perceel ten zuiden van de planlocatie is aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant (NNB). Navolgend is een uitsnede weergegeven van het Natuurbeheerplan, waarop het NNB te zien is.



Figuur 18: Uitsnede Natuurbeheerplan met NNB binnen en rondom planlocatie

Het gedeelte rondom de huidige bebouwing is aangemerkt als zijnde NNB. Ter plaatse is in de huidige situatie sprake van buitenopslag voor het ter plaatse gevestigde bedrijf. Ook het gedeelte ten zuiden van de bedrijfsvoering is volledig aangemerkt als NNB. Ter plaatse van het aangeduide NNB is echter geen sprake van natuur. Ter plaatse is enkel sprake van buitenopslag, waar geen sprake is van natuurwaarden. Het zuidelijk perceel is wel circa 15 jaar geleden landschappelijk ingepast met een grondwal en boomgroepen. Voor het overige is het perceel door derden in gebruik geweest als

'schietterrein'. Recentelijk (anno november 2021) is dit gebruik beëindigd en ontruimd. Navolgend is een (lucht)foto weergegeven van de planlocatie en het NNB in de huidige situatie.



Figuur 19: (lucht)foto planlocatie met tevens de huidige inrichting van het NNB ten zuiden

Dit gebruik ter plaatse is recentelijk definitief beëindigd. Beoogd wordt om het perceel enkel natuurlijk te beheren. Dit gedeelte zal dan ook de aanduiding als NNB behouden.

Beoogd wordt om de bedrijfsvoering ter plaatse voort te zetten. De bestaande buitenopslag wordt opgelost door het uitbreiden van de bestaande bedrijfsbebouwing in het zuiden van de planlocatie. Ter plaatse wordt geen natuur beoogd, anders dan de reguliere, maar forse, erfbeplanting. Wel zal sprake zijn van een kwaliteitsverbetering doordat geen sprake meer zal zijn van buitenopslag. De aanduiding NNB zal ter plaatse komen te vervallen. Dit wordt ook weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan waarvan onderhavige ontwikkeling onderdeel uit maakt.

5.5.2.2 Stikstof

De hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) beslist dat het

Programma Aanpak Stikstof niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Stikstof is één van de aspecten waarop een project of plan moet worden getoetst. Voor het project dient aangetoond te worden of relevante stikstofdeposities ($>0,00$ mol per ha/jaar) kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Met AERIUS Calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. Uitkomsten tot $0,00$ mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), voor wat betreft het onderdeel stikstof. Door bouwstikstof.nl is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor wat betreft zowel de uitvoer- als de gebruiksfase. Hieruit blijkt dat als gevolg van het plan geen resultaten hoger dan $0,00$ mol/ha/j. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het onderzoek (bouwstikstof.nl, d.d. 20 juni 2023) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.5.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren en wordt geen bebouwing gesloopt. Ter plaatse van de beoogde uitbreiding van bebouwing is enkel sprake van buitenopslag, veelal op bestaande erfverharding. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve invloed op flora- of faunasoorten. Door het toevoegen van de beoogde landschapselementen kan de beoogde herontwikkeling enkel een positief effect hebben op eventueel te foerageren of te vestigen flora- en faunasoorten.

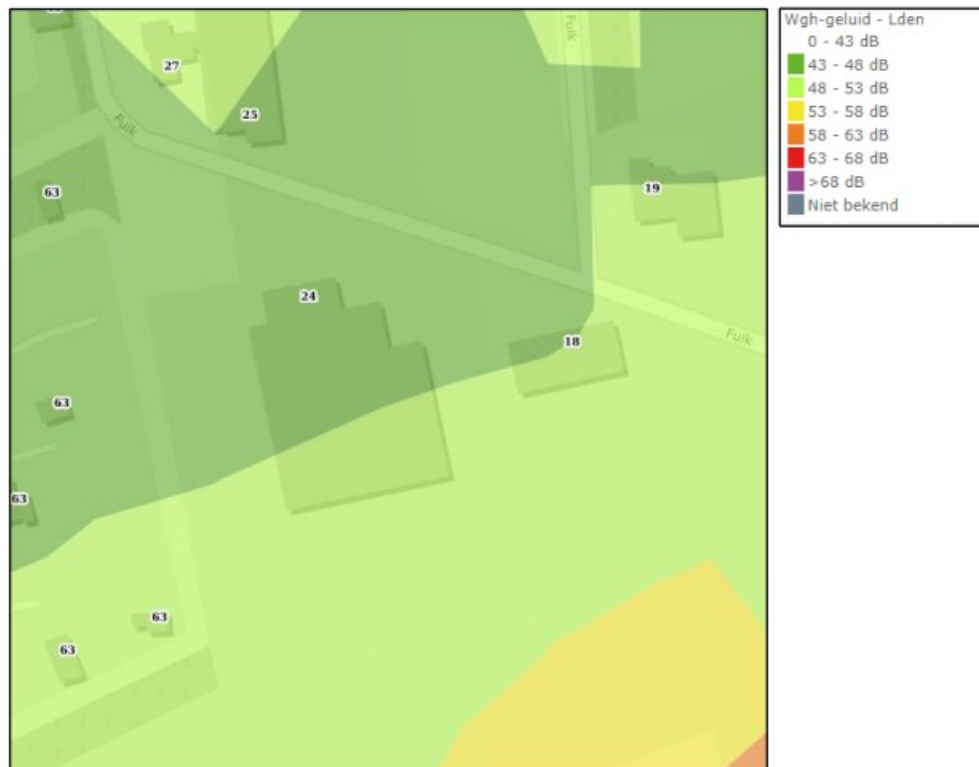
Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen flora- en faunawaarden verloren. Ter plaatse van de beoogde bebouwing is in de huidige situatie enkel sprake van buitenopslag van materiaal, alwaar het niet aannemelijk is dat sprake is van flora- en faunasoorten. Voor het overige worden enkel landschapselementen toegevoegd, waarmee een toegevoegde waarde wordt geboden voor flora- en faunawaarden. Een quickscan flora en fauna wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.6 Geluid

5.6.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Beoogd wordt de inpandige bedrijfswoning te vervangen voor een vrijstaande woning in het noordwesten van de planlocatie. De planlocatie is gelegen aan een doodlopende weg waar enkel de planlocatie en het tegenovergelegen bedrijf is gesitueerd. Er is dan ook enkel sprake van bestemmingsverkeer en geen doorgaand verkeer. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de verkeersmilieukaart ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 20: Uitsnede verkeersmilieukaart

Ter plaatse van de beoogde woning is sprake van een geluidniveau van 43-48 dB waarmee gesteld kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van wegverkeer. De nieuwe woning wordt bovendien gebouwd conform de meest recente vereisten voor isolatie en geluidwering, waarbij het binnenniveau altijd als goed bestempeld zal kunnen worden. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht.

5.6.2 Industrielawaai

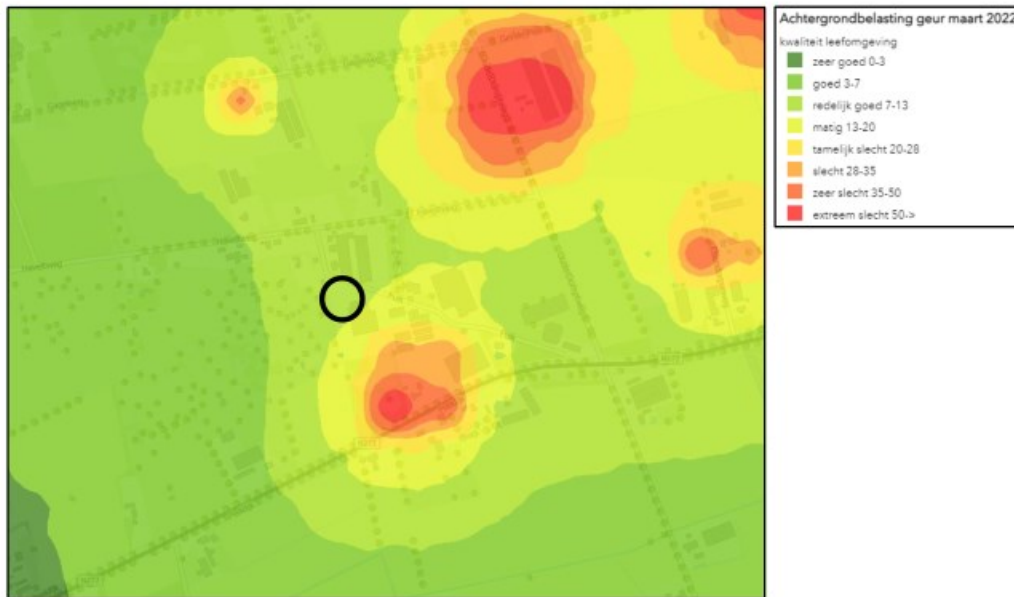
Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Gezien de huidige en beoogde bedrijvigheden ter plaatse van de planlocatie, kan het bedrijf worden gezien als milieucategorie 3.1. Op grond van het aspect 'geluid' dient in het 'gemengd gebied' een afstand aangehouden te worden van ten minste 30 meter tot een geluidgevoelig object. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.10 van deze ruimtelijke onderbouwing. Binnen een straal van 30 meter rondom de planlocatie is geen sprake van een geluidgevoelig object. Daarbij kan tevens worden gesteld dat de geluidemissie afkomstig van het bedrijf enkel zal afnemen, daar alle bedrijfsactiviteiten inpandig zullen plaatsvinden, daar waar in de huidige situatie nog veel sprake is van buitenopslag wat mogelijk ook geluidproductie tot gevolg heeft. Dit wordt naar binnen verplaatst. Het woon- en leefklimaat in de omgeving voor wat betreft akoestiek zal daarmee enkel verbeteren. Een akoestisch onderzoek Industrielawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.7 Geurhinder

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie heeft geen geuruitstoot tot gevolg. Door sanering van het agrarisch bouwvlak wordt zeker gesteld dat ter plaatse geen dieren meer mogen worden gehouden. Andersom wordt ook geen extra geurgevoelig object gerealiseerd. Wel wordt beoogd om de bedrijfswoning op een andere plek binnen de planlocatie te realiseren dan in de huidige situatie. Sprake zal echter zijn van de verplaatsing van de bedrijfswoning binnen het bestemmingsvlak, wat conform de Wet geurhinder en veehouderij geen wijzigingen tot gevolg heeft. Niettemin dient ter plaatse sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van het aspect 'geur'.

Het woon- en leefklimaat wordt veelal gevormd door de achtergrondbelasting. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum maart 2022) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij de situering van de beoogde bedrijfswoning met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede kaart achtergrondbelasting (Bron: atlas.odzob.nl)

Ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning is sprake van een achtergrondbelasting van 7-13 oue/m³, waarmee gesteld kan worden dat sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt enkel een bestaande bedrijfswoning verplaatst binnen het bestemmingsvlak. Bovendien zijn tussen deze woning en omliggende veehouderijbedrijven reeds geurgevoelige objecten gelegen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden omliggende bedrijven dan ook niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie.

Het aspect geur is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Voor de beoogde bedrijfsuitbreiding is het aspect endotoxinen niet relevant. Met de verplaatsing van de bedrijfswoning binnen de planlocatie vindt geen toename van gevoelige objecten plaats.

5.8.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen extra gevoelig object gerealiseerd. Een passende herbestemming wordt gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het aspect geitenhouderijen is voor de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

5.8.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen extra gevoelig object gerealiseerd. Er is enkel sprake van wijziging in situering van de bedrijfswoning en uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen is niet aan de orde.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. 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 als de 3% grens niet wordt overschreden.

5.9.2 Toets aan regeling NIBM

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. De beoogde herontwikkeling voorziet enkel in de verplaatsing van de inpandige bedrijfswoning naar een vrijstaande bedrijfswoning binnen de planlocatie en de uitbreiding van bedrijfsbebouwing waarmee de bestaande buitenopslag wordt opgelost. Geen extra bedrijfsvoering wordt beoogd. Het plan valt hiermee onder het criterium NIBM.

5.9.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Binnen de planlocatie is geen sprake van de toename van woningen of andere gevoelige objecten. Binnen de planlocatie is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Binnen de gemeente Gemert-Bakel is sprake van een gezond woon- en leefklimaat in het kader tot de blootstelling aan verontreiniging. Het plan is niet gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit. Deze ontwikkeling heeft geen gevolgen in het kader van blootstelling aan verontreiniging.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied': *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen*

andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

De planlocatie aan Fuik 24 te Handel kan worden aangeduid als 'gemengd gebied', waarbij de richtafstanden uit de VNG-brochure dan ook met één afstandsstap mogen worden verlaagd.

Het bedrijf van initiatiefnemer, en daarmee de huidige en de beoogde bedrijvigheden ter plaatse van de planlocatie, vallen binnen de milieucategorie 3.1. Voor bedrijven binnen de milieucategorie 3.1 dient binnen het 'gemengd gebied' een afstand aangehouden te worden van ten minste 30 meter tot een gevoelig object. Binnen een straal van 30 meter rondom de planlocatie is geen sprake van een gevoelig object.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van het aspect Bedrijven en Milieuzonering dan ook geen bezwaar.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beleidskader

5.11.1.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.11.1.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.11.1.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.11.1.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De belangrijkste plichten voor de gemeente die een bestemmingsplan vaststelt zijn:

- Ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10-6 risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10-6 contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.
- Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringenstrook met omgevingsvergunningenstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.

5.11.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.11.3 Beoordeling van de planlocatie

5.11.3.1 Risicovolle inrichtingen

De planlocatie is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende kaart betreft een uitsnede van de risicokaart waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede risicokaart waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid

In de directe nabijheid is wel sprake van een aantal risicovolle objecten. De meest dicht bij gelegen objecten betreffen een bovengrondse propaantank direct ten oosten van de planlocatie en eveneens direct ten westen van de planlocatie op de camping. Met de beoogde herontwikkeling wordt niet voorzien in de toevoeging van een gevoelig object. Dit aspect is dan ook geen belemmering.

5.11.3.2 Transport gevaarlijke stoffen

Binnen de gemeente Gemert-Bakel is geen spoortracé gelegen. De planlocatie ligt ook niet in de nabijheid van een route voor gevaarlijk wegtransport. In de wijde omgeving van de planlocatie zijn ook geen waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dan ook niet relevant.

Op een afstand van circa 400 meter ten oosten van de planlocatie is een gasleiding gelegen. De planlocatie is gelegen buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving van de planlocatie zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen. Dit aspect is dan ook niet relevant.

5.11.3.3 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.12 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld

over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In deze Grewwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Gemert-Bakel zal in het kader van het bepaalde in de Grewwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn verder onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door initiatiefnemer wordt met omwonenden op informele wijze een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag van de omgevingsdialoog wordt als bijlage bij deze ruimtelijk onderbouwing gevoegd.

Daarnaast zal het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt, conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het wettelijk vooroverleg beoordeeld door de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap vraagt om een nadere onderbouwing voor wat betreft de hemelwaterberging. Bij het vooroverleg werd gesteld dat er achter op het perceel een wadi komt, maar men vraagt zich af hoe zich dicht verhoudt tot het bos.

Op dit punt is paragraaf 5.2 van deze ruimtelijke onderbouwing nader aangevuld.

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant

GS stelt in de vooroverlegreactie de vraagtekens over de herbegrenzing van het NNB. GS vindt nog niet voldoende onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling ten koste dient te gaan van het NNB en

of uiteindelijk de compensatie wel daadwerkelijk zal plaatsvinden. Bovendien ziet GS op de Verbeelding niet de aanduiding voor te verwijderen NNB terug en ziet GS vooralsnog niet de noodzakelijk voor realisatie van de beoogde bedrijfswoning.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie zijn paragraaf 3.2.2.6, 3.2.2.7 en 3.2.2.8 nader aangevuld. De beoogde herbegrenzing vindt plaats op een plek waar nu geen sprake is van gerealiseerd NNB. Feitelijk gaan hier dan ook geen waarden verloren. Niet duidelijk te herleiden is waar de huidige begrenzing vandaan komt, daar ter plaatse geen sprake is of is geweest van natuurwaarden, en dit ook geen verbinding kent met nabijgelegen natuur. Daadwerkelijke inrichting van dit perceel rondom de bestaande bebouwing als NNB, ligt dan ook niet in de logische lijn der verwachting. Om de strijdige situatie ter plaatse, voornamelijk de huidige buitenopslag, op te lossen wordt voorgesteld om de bedrijfsbebouwing te vergroten. Dit tezamen met de beoogde forse landschappelijke inpassing van de locatie zelf, zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse, wat enkel ten goede komt van de omgeving.

Voorgesteld wordt daartoe dan ook het niet-gerealiseerde NNB ter plaatse te compenseren. Daar in de directe omgeving geen zogenoemde 'compensatiegronden' zijn gelegen waarop kan worden gecompenseerd, wordt voorgesteld om een forse financiële compensatie te leveren. Op deze manier kan GS deze bijdrage zelf elders investeren om het NNB elders in te richten. Feitelijk gaan hiermee geen waarden verloren en kan elders het NNB worden ingericht. Afspraken hierover worden vastgelegd tussen initiatiefnemer en gemeente en/of provincie. Op de Verbeelding is de aanduiding 'te verwijderen NNB' inzichtelijk. Na ontwerpbestemmingsplan zal een formele aanvraag voor herbegrenzing worden gedaan. Gemotiveerd zal zijn dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor herbegrenzing.

Voor wat betreft de realisatie van de bedrijfswoning is gemotiveerd dat in de huidige situatie reeds sprake is van een bedrijfswoning, weliswaar inpandig. Deze bedrijfswoning is ook bestemmingsplanmatig toegestaan, waarmee planologisch geen extra bedrijfswoning wordt toegestaan. Feitelijk wordt deze verplaatst van inpandig naar vrijstaand, maar bestemmingsplanmatig wijzigt hier niets. Tekstueel is dit in de ruimtelijke onderbouwing verduidelijkt ten opzichte van het voorontwerp.