

Wijzigingsplan

Heidveld 2 te Bakel

September 2017



**BUITENGOED**

planontwikkeling

## **Colofon**

Rapport: Wijzigingsplan Heidveld 2 te Bakel

Status: Definitief

Datum: 18 september 2017

## **Opdrachtgever**

Berkvens M+S

Heidveld 2

5761 PG Bakel

## **Projectlocatie**

Heidveld 2

5761 PG Bakel

## **Contactpersoon**

De heer M. Berkvens

0492-342303

## **Opdrachtnemer**

Buitengoed Planontwikkeling BV

Heiblok 17

5841 BG Oploo

[www.buitengoedplan.nl](http://www.buitengoedplan.nl)

## **Projectleiding**

Buitengoed Planontwikkeling BV

Ing. G.A.C. Peters

Senior Adviseur

06-13151148

[gjel@buitengoedplan.nl](mailto:gjel@buitengoedplan.nl)

© september 2017 BUITENGOED PLANONTWIKKELING BV

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Buitengoed Planontwikkeling BV. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Buitengoed Planontwikkeling BV verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

## INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Doel.....	5
1.3 Plangebied.....	5
1.4 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.5 Leeswijzer.....	6
HOOFDSTUK 2 Huidige situatie.....	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur.....	7
2.2 Planlocatie.....	7
HOOFDSTUK 3 Beleidskader.....	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	8
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant.....	9
3.2.2 Verordening ruimte 2014.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.....	15
3.3.2 Visie Plattelandsontwikkeling.....	15
3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Gemert-Bakel.....	15
3.3.4 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.....	16
HOOFDSTUK 4 Planbeschrijving.....	17
4.1 Ontwikkeling.....	17
4.2 Bestemmingswijziging.....	17
4.3 Landschappelijke inpassing.....	20
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten.....	23
5.1 Milieu.....	23
5.1.1 Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.1.2 Bodem.....	23
5.1.3 Lucht.....	24
5.1.4 Geur.....	25
5.1.5 Geluid.....	26
5.1.6 Externe veiligheid.....	26
5.2 Water.....	28



5.3	Natuur .....	28
5.3.1	Gebiedsbescherming .....	28
5.3.2	Soortenbescherming .....	29
5.4	Cultuurhistorie .....	30
5.5	Archeologie .....	31
5.6	Verkeer.....	32
5.6.1	Mobiliteit .....	32
5.6.2	Parkeren.....	32
HOOFDSTUK 6	Uitvoerbaarheid.....	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid .....	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	33
HOOFDSTUK 7	Juridische plantoelichting.....	34
7.1	Opbouw.....	34

### **Bijlagen**

- Landschappelijke inpassingsplan



# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

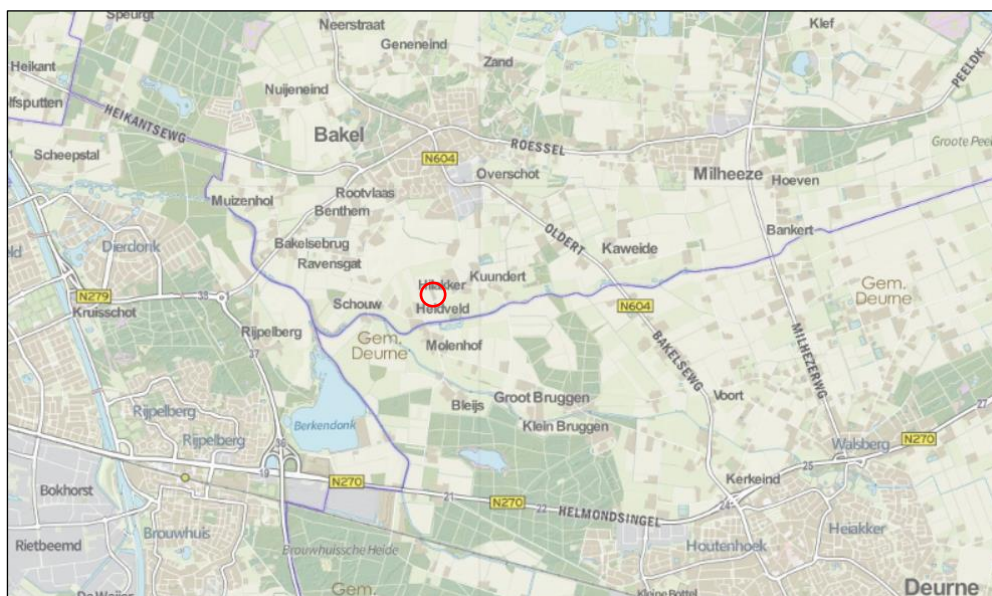
In opdracht van Berkvens M+S is door Buitengoed Planontwikkeling voorliggende toelichting opgesteld. Namens Berkvens M+S is bij de gemeente Gemert-Bakel een verzoek tot medewerking ingediend ten behoeve van het herbestemmen van de locatie Heidveld 2 te Bakel van een agrarische naar een woonbestemming. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling middels een wijziging van het bestemmingsplan.

## 1.2 Doel

Deze ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2010”. Hiertoe is een principeverzoek ingediend. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven via een wijziging van het bestemmingsplan medewerking te kunnen verlenen aan omschakeling van de agrarische bestemming naar de bestemming ‘wonen’. Voorliggend wijzigingsplan geeft een invulling aan deze wijzigingsbevoegdheid.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied zoals weergegeven in onderstaand figuur, omvat de percelen aan de Heidveld 2 te Bakel, kadastraal bekend gemeente Bakel, sectie N, nummer 1447. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel op circa 850 meter afstand ten zuiden van de kern Bakel.



Figuur 1: Topografische ligging plangebied



## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor onderhavige locatie is vigerend het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, zoals vastgesteld op 27 mei 2010.

Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming ('Agrarisch - Agrarisch bedrijf') met een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Oude akker'.

## 1.5 Leeswijzer

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven.

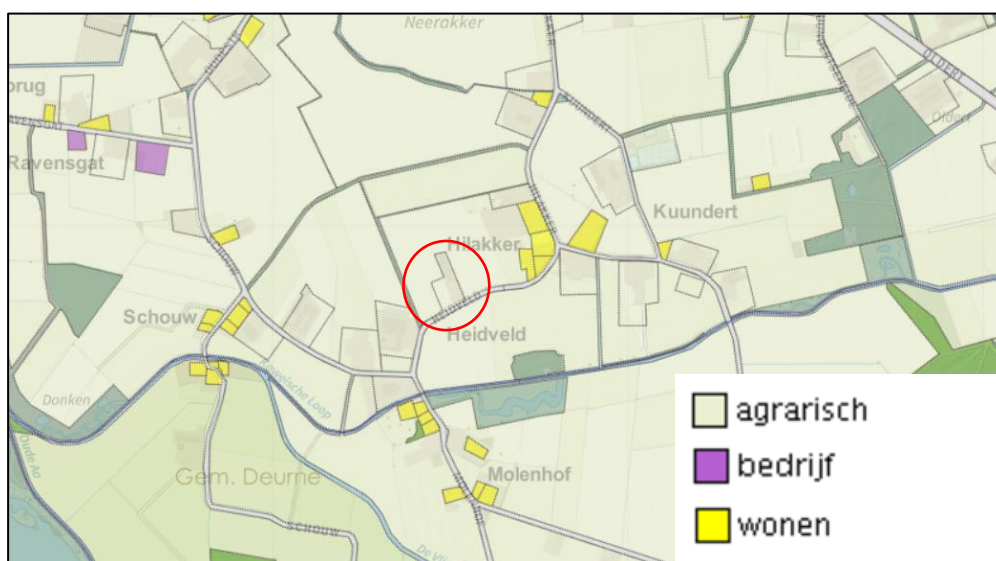
Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hoofdstuk 7 bevat de juridische plantoelichting.



# HOOFDSTUK 2 Huidige situatie

## 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

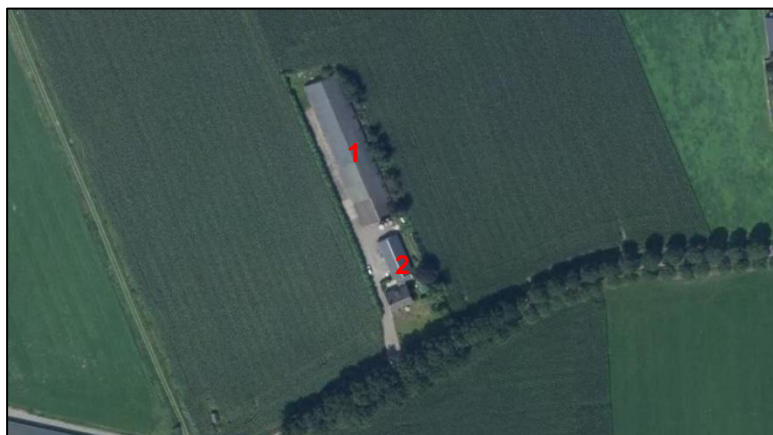
Onderhavig perceel heeft in het bestemmingsplan een agrarische bestemming ten behoeve van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een menging van agrarische bedrijven en woonbestemmingen. Ook komen er enkele bedrijfsbestemmingen voor. Ten zuiden van het plangebied op circa 250 meter afstand bevindt zich de Kaweische Loop. Een gedeelte is aangewezen tot het Nationaal Natuur Netwerk.



Figuur 2: Functie in de omgeving

## 2.2 Planlocatie

Op het erf is aanwezig naast een bedrijfswoning, een varkensstal van 1.228,3 m<sup>2</sup> (1), en een werktuigenberging van 200 m<sup>2</sup> (2).



Figuur 3: Huidige situatie binnen het plangebied



# HOOFDSTUK 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1





oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

#### *Afweging Rijksbeleid*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapsvisie wordt geïntegreerd.

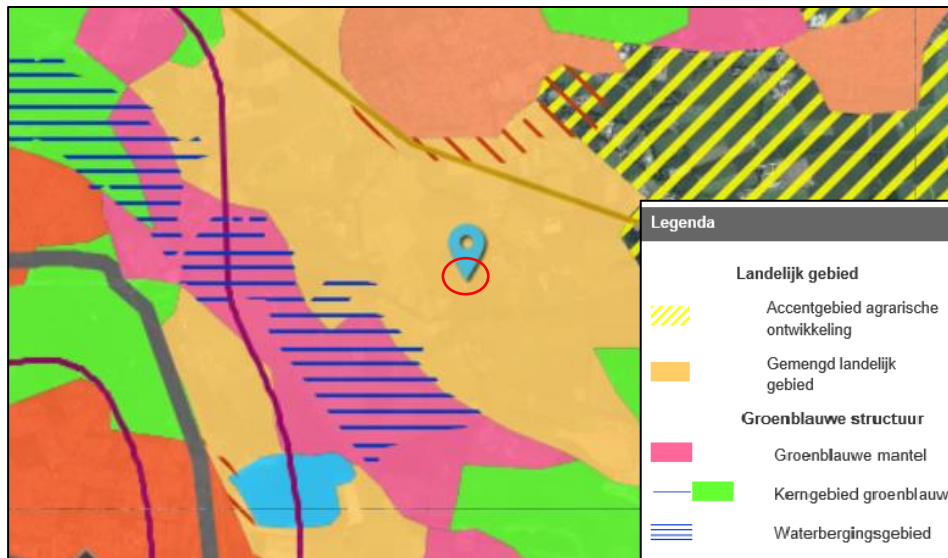
De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

#### Structurenkaart

Onderhavige locatie is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening gelegen binnen de zone 'Gemengd Landelijk gebied'.





Figuur 4: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van nieuwe functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties.

In onderhavig plangebied is reeds een agrarische bedrijfsbestemming aanwezig. De bestaande agrarische bedrijvigheid wordt vervangen door een niet-agrarisch bedrijfsbestemming. Gesteld kan worden dat daardoor aangesloten wordt op trede 1 van de SERladder 'gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden'. In het plan is rekening gehouden met (de ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven en woonfuncties. In de toelichting van dit plan wordt aangetoond dat tijdens de planvorming zorgvuldig rekening is gehouden met de aanwezige waarden in de omgeving.

Het plan past in de visie van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

### 3.2.2

#### Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. In hun vergadering van 10 juli 2015 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde Verordening ruimte 2014 is 15 juli 2015 in werking getreden. Behalve dat de Verordening ruimte eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

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

- Ruimtelijke kwaliteit;

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

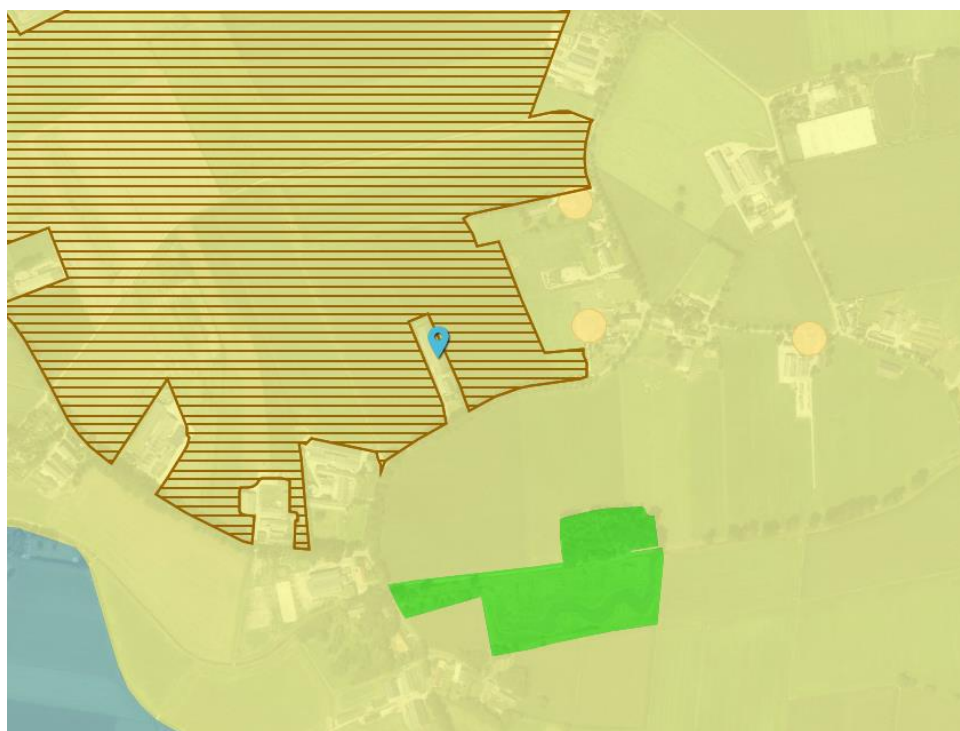
Het plangebied is ingevolge de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen de structuur “gemengd landelijk gebied”.

Tot deze gebieden behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gemengd landelijk gebied.

De volgende regels zijn van toepassing op het plangebied:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.7 Wonen



*Figuur 5: Uitsnede kaart Verordening ruimte*

### **Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming



van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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

*Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door middel van groenelementen die aansluiting vinden op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving, zie het landschappelijk inpassingsplan welke is toegevoegd als bijlage.*

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

*Onderhavige ontwikkeling voorziet in de sloop van 1.228,3 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Bijgebouwen bevinden zich op korte afstand van de voormalige bedrijfswoning. Deze gebouwen worden allen hergebruikt.*

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

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

*Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel.*

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

Dit is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

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

*Onderhavig plan voorziet slechts in de functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze ontwikkeling wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft het plan niet verder aan de Ladder te worden getoetst: de ontwikkeling is niet in strijd met de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.*

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



*Het voormalige bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij komt met dit plan te vervallen. De voormalige bedrijfswoning en bijgebouwen zijn geconcentreerd binnen een bestemmingsvlak 'Wonen'.*

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
  - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

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

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

*De ontwikkeling past binnen de karakteristiek van het landschap. Het beëindigen van de intensieve veehouderij levert een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.*

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

*Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via de bestaande inrit aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak.*

### **Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moet beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.



De Verordening ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking. Deze handreiking biedt kaders voor gemeenten om eigen beleid op te stellen. Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. Op hoofdlijnen zijn er drie methodes (met varianten) opgenomen die invulling geven aan de kwantitatieve invulling van de rood-met-groen koppeling:

- door maatwerk te leveren per ontwikkeling met menselijke expertise;
- door het 'rood' om te rekenen naar euro's en die euro's in te zetten voor 'groen'
- door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

Inmiddels is er voor de regio Noordoost Brabant op 10 januari 2013 een gemeenschappelijk afsprakenkader vastgesteld, waarin is opgenomen hoe de gemeenten met de regeling kwaliteitsverbetering landschap willen omgaan. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader. Het bijgestelde afsprakenkader is in het RRO van 2 december 2015 vastgesteld. In dit afsprakenkader zijn mogelijke ontwikkelingen verdeeld in drie categorieën. Voor elk type ontwikkeling wordt een andere kwalitatieve tegenprestatie vereist. Ontwikkelingswensen die vallen in categorie 1 vereisen helemaal geen tegenprestatie. Ontwikkelingen die vallen in categorie 2 vereisen een reguliere landschappelijke inpassing. Alleen ontwikkelingen die vallen in de derde categorie vereisen een extra tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering landschap.

Een wijziging van de bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m<sup>2</sup>, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing resteert valt in categorie 2. Onderhavige ontwikkeling volstaat met een goede landschappelijke inpassing.

De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een kwalitatief kader waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Dit principe is uitgewerkt in 'Beeld kwaliteitsplan Landelijk gebied Gemert-Bakel'. Daarnaast beschikt de gemeente Gemert-Bakel over de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. In paragraaf 3.3.4 wordt hier nader op ingegaan.

#### **Artikel 7.7 Wonen**

In het gemengd landelijk gebied zijn alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toegestaan. In afwijking op dit verbod op nieuwvestiging, kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.



### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ met als ondertitel 'Duurzaam verbinden' is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel in juni 2011. De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De afwegingen welke worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos- driehoek: mensen, ruimte & middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. De basis voor de Structuurvisie+ wordt gevormd door de visie. In aanvulling hierop bevat de Structuurvisie+ een uitvoeringsdeel en financiële paragraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste projecten daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zullen worden. Een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie+ is de verbeelding. Deze legt de ambities uit het onderdeel 'visie' ruimtelijk vast. In de verbeelding is de locatie aan de Heidveld 2 te Bakel gelegen in het gebied 'gemengde functies buitengebied'.

De omschakeling van de intensieve veehouderij locatie naar een woonbestemming past binnen de kaders van de Structuurvisie+.

#### 3.3.2 Visie Plattelandsontwikkeling

Op 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad de visie plattelandsontwikkeling vastgesteld. Deze visie geeft een duidelijke richting: een milieuvriendelijker werkwijze in de landbouw en de inzet op meer leefbaarheid, toerisme, recreatie en zorg in de buitengebieden. Op deze manier wil de gemeente weer evenwicht brengen in het buitengebied, voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

In deze visie wordt de beëindiging van agrarische bedrijven op niet-duurzame locaties ondersteund. Onderhavige locatie is gelegen binnen de zone beperking veehouderij. De locatie kan dan ook worden aangemerkt als niet-duurzaam. Het opheffen van de agrarische bedrijfsbestemming past dan ook binnen de visie Plattelandsontwikkeling.

#### 3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het buitengebied, te weten: 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel'. Dit plan bevat richtlijnen over toegestane bebouwing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Uitgangspunt van het beeldkwaliteitplan is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied.

In het beeldkwaliteitsplan wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in de occupatiezone. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de



voorgenomen ontwikkeling, is door Tuin- & landschapsarchitect Ir W.F.M. Paumen een landschappelijke inpassingsplan opgesteld, waarbij is aangesloten aan het beeldkwaliteitsplan. Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

### 3.3.4

#### Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

Zoals eerder vermeld zijn in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant regels vastgesteld die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De gemeente Gemert-Bakel heeft er voor gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en deze vervolgens onderdeel uit te laten zijn van het bestemmingsplan. Hiertoe heeft zij de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' opgesteld. Vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid zijn de uitgangspunten van dit beleid gehanteerd in onderhavige casus.

Afhankelijk van de impact op de omgeving wordt bepaald of artikel 3.2 van de Verordening ruimte van toepassing is.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen nadere eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

De wijziging van de bestemming/hoofdfunctie van VAB-locaties en de vergroting van de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij een woning tot meer dan 150 m<sup>2</sup> valt in categorie 3. Bij een dergelijke ontwikkeling wordt een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap verlangd. Als basisinspanning dient 20% van de omvang van het bouw-/bestemmingsvlak voor groene erfinrichting ingezet te worden. Hiertoe dient een landschappelijke inpassingsplan opgesteld te worden. Daarnaast geldt een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het agrarische bouwvlak wordt omgezet in een woonbestemming. De aanduiding 'intensieve veehouderij' vervalt. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij is het woon- en leefmilieu van de omgeving blijvend verbeterd. Om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan is toegevoegd als bijlage. Daarnaast neemt de gemeente in haar bestemmingsplan een verplichting op waarin zekerstelling ten aanzien van de voorwaarden voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant wordt gewaarborgd. De ontwikkeling voldoet aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.





# HOOFDSTUK 4 Planbeschrijving

## 4.1 Ontwikkeling

Een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf ligt niet voor de hand, zeker niet ten aanzien van de intensieve tak welke op het bedrijf aanwezig was. De ligging binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' zoals vastgelegd in het provinciale beleid maakt dit vrijwel onmogelijk. Er is hiermee sprake van een 'niet duurzame locatie' voor de aanwezige intensieve veehouderij.

De bestaande intensieve veehouderij wordt beëindigd waarbij gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling (artikel 6.8 Verordening ruimte 2014), waarbij de bouwtitel(s) gebruikt zal/zullen worden op een andere locatie binnen de provincie Noord Brabant.

Beoogd wordt de varkenshouderij om te zetten in een woonbestemming. De huidige varkensstal wordt grotendeels gesloopt. De aanwezige werktuigenberging blijft behouden voor hobbymatig gebruik en opslag. Ten behoeve van de woonbestemming mag maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden blijven. Dit is gewaarborgd op de verbeelding en in de regels behorende bij dit wijzigingsplan. Per saldo neemt de bebouwing op de locatie fors af in oppervlakte als gevolg van de beoogde sanering van de intensieve veehouderij.

## 4.2 Bestemmingswijziging

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 van de gemeente Gemert Bakel, vastgesteld d.d. 27 mei 2010. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming ('Agrarisch - Agrarisch bedrijf'). Tevens heeft de locatie de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

De gemeente Gemert-Bakel is bezig met de voorbereidingen voor een actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Op 30 juni 2016 is het voorontwerpbestemmingsplan BP Buitengebied Gemert-Bakel 2016 gepubliceerd. Hierin is de bestemming en het bouwvlak ongewijzigd opgenomen.

Binnen zowel het vigerende bestemmingsplan (artikel 31.13) als het voorontwerpbestemmingsplan (artikel 4.8.2) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming onder voorwaarden om te zetten naar wonen. Onderstaand is onderhavige ontwikkeling getoetst aan deze voorwaarden.

### **Bestemmingsplan Buitengebied 2010**

#### 31.13. Wijziging Agrarisch- Agrarisch Bedrijf in Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf' na bedrijfsbeëindiging wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het bestemmingsvlak is niet gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied;
2. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de agrarische bestemming vanuit ruimtelijk en /of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer



in de rede ligt terwijl de bestemming 'Wonen' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;

3. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
4. overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, tenzij deze van cultuurhistorische waarde zijn.

Ad. 1:

Onderhavige locatie is binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2010 niet gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied<sup>1</sup>.

Ad. 2:

Zoals in voorgaande paragraaf vermeld ligt een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf niet voor de hand, zeker niet ten aanzien van de intensieve tak welke op het bedrijf aanwezig was. De ligging binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' zoals vastgelegd in het provinciale beleid maakt dit vrijwel onmogelijk. Er is hiermee sprake van een 'niet duurzame locatie' voor de aanwezige intensieve veehouderij. In navolgend hoofdstuk is de ontwikkeling (wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen) getoetst aan de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Concluderend kan gesteld worden dat een woonbestemming op onderhavige locatie passend is in de omgeving.

Ad. 3:

In hoofdstuk 5 is getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is in de omgeving. Concluderend kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

Ad. 4:

Overtollig bedrijfsgebouwen worden gesloopt. In totaal mag er 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden blijven ten behoeve van de woonfunctie.

## **Integrale herziening bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010**

### **(in voorbereiding)**

#### **4.8.2 Wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een bedrijfsbeëindiging, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bedrijfsbestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming 'Wonen' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;
- b. er reeds een woning aanwezig is;
- c. de woning wordt niet in meerdere woonfuncties gesplitst;
- d. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- e. bij monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd;

---

<sup>1</sup> Met de komst van de Verordening ruimte zijn de reconstructiewetgebieden komen te vervallen.



- f. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. gemotiveerd wordt hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
- i. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- j. de onder i. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- k. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder i. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- l. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

Ad. a:

Zoals in voorgaande paragraaf vermeld ligt een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf niet voor de hand, zeker niet ten aanzien van de intensieve tak welke op het bedrijf aanwezig was. De ligging binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' zoals vastgelegd in het provinciale beleid maakt dit vrijwel onmogelijk. Er is hiermee sprake van een 'niet duurzame locatie' voor de aanwezige intensieve veehouderij. In navolgend hoofdstuk is de ontwikkeling (wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen) getoetst aan de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Concluderend kan gesteld worden dat een woonbestemming op onderhavige locatie passend is in de omgeving.

Ad. b:

Op onderhavige locatie is reeds een bedrijfswoning aanwezig.

Ad. c:

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad. d:

In hoofdstuk 5 is getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is in de omgeving. Concluderend kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.



Ad. e:

In onderhavige situatie is geen sprake van een monumentale boerderij.

Ad. f:

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

Ad. g:

Overtollig bedrijfsgebouwen worden gesloopt. In totaal mag er 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden blijven ten behoeve van de woonfunctie.

Ad. h:

In totaal blijft er voor de woonfunctie 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden. Dit is middels een maatvoeringsaanduiding vastgelegd op de verbeelding.

Ad. i:

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. In paragraaf 3.3.4 is hier nader op ingegaan.

Ad. j:

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage. In navolgende paragraaf wordt nader op de landschappelijke inpassing van het plangebied ingegaan. Daarnaast wordt er 1.228,3 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt een aanzienlijk deel erfverharding verwijderd.

Ad. k:

In onderhavige situatie wordt voldaan aan de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van de gemeente Gemert-Bakel.

Ad. l:

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het een en ander is gewaarborgd in de regels en op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.

#### 4.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling, is door Tuin- & landschapsarchitect Ir W.F.M. Paumen een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

De landschappelijke context is te kenschetsen als 'de rand van een complex ouder bouwland wat zich gaandeweg al heeft ontwikkeld tot een bolle akker'. De overgang van erven naar deze context wordt meestal gekleurd door smallere, zo min mogelijk waardevolle bodem in beslag nemende landschapselementen als hagen en bomenrijen of boomgaarden.



In het BKP Gemert-Bakel wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in de occupatiezone: Richtlijnen zijn o.a:

- een duidelijk verschil tussen voor- en achter,
- toepassing van hagen, boomgaarden en moestuin, hakhout, singel of bosjes

Het plangebied kan over kortere afstand worden waargenomen vanaf de openbare weg ter hoogte en nabij het plangebied en over grote afstand in doorkijken vanaf de ten noordwesten en noorden gelegen (zand)wegen.

De resterende bebouwing wordt aan de zuidwestkant, zuidoostkant en noordoostkant ingepast door de aanwezige beplanting.

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld de inpassing van het resterende erf aan de noordwestkant vorm te geven middels de aanplant van bij de ligging, context en doelen van het BKP aansluitende hagen en fruitbomen.

Het resterende erf zal worden bestemd ten behoeve van bewoning. De ten westen en noorden van het erf gelegen delen van het voormalig bestemmingsvlak zullen worden bestemd als agrarisch gebied met waarden (en de aantekeningen luchtverkeerszone - funnel).

In het kader van de bestemmingsplan wijziging zullen de navolgende kwaliteitsbijdrages worden geleverd:

- slopen van de stal en ten zuidwesten hiervan gelegen verharding,
- opgeven van het bestemmingsvlak / bouwvlak ten behoeve van het agrarische bedrijf,
- opgeven van rechten en vergunningen ten behoeve van de dierhouderij
- landschappelijke inpassing van het geheel.

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van:

- beukenhagen,
- fruitbomen.





*Figuur 6: Voorgestelde landschappelijke inpassing*



# HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

## 5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

### 5.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

Met het beëindigen van de intensieve veehouderij is het woon- en leefmilieu van de omgeving blijvend verbeterd. De diverse emissies en mogelijk hiermee samenhangende overlast zijn immers verdwenen. Er is geen sprake van een verkleining van de afstand tussen omliggende veehouderijen en de aanwezige te behouden woning. De herbestemming leidt dus niet tot extra belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Ten aanzien van het aspect geur wordt de voormalige bedrijfswoning uitgezonderd van toetsing als geurgevoelig object. Ten aanzien van de aspecten fijn stof en geluid is het toetsingskader voor burgerwoningen en bedrijfswoningen gelijk. De woning en behorende bedrijfsgebouwen zal bij de toetsing van toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning van omliggende veehouderijen dezelfde bescherming krijgen als een agrarische bedrijfswoning en daardoor geen belemmering vormen voor de eventuele bedrijfsontwikkeling.

### 5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De bestemming van de locatie zal wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van de bestemming van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde. Dit is in onderhavige situatie grotendeels het geval.

Het planvoornemen voorziet in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning incl. bijgebouwen voor een gebruik als burgerwoonbestemming. In de bestaande situatie wordt de betreffende bebouwing reeds gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Zowel de ruimtelijke als functionele situatie blijft ter plaatse ongewijzigd.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locaties.



### 5.1.3

#### Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

*Tabel 1: Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)*

	<b>Minimaal 1 ontsluitingsweg</b>	<b>Minimaal 2 ontsluitingswegen</b>
	3%-norm	3%-norm
<b>Woningen (maximaal)</b>	1.500	3.000

Blijkens de ‘Regeling niet in betekende mate’ is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Onderhavig plan valt hiermee binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Daarnaast is er geen sprake van een toename van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Aangezien het huidige agrarische bedrijf wordt beëindigd, is er sprake van een afname.

#### *Goed woon en leefklimaat*

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:





- Fijn stof 19,25 µg/m<sup>3</sup> (grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde)
- Stikstof 13,03 µg/m<sup>3</sup> (grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de woonfunctie.

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van een intensieve veehouderijbestemming naar een woonbestemming. Hierdoor is het niet langer mogelijk om een intensieve veehouderij op het perceel te voeren. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij is ook de fijn stof emissie welke met deze veehouderij samenhangt komen te vervallen. Dit betreft de fijn stof emissie afkomstig uit de stallen en van de vervoersbewegingen gerelateerd aan de veehouderij.

Het beëindigen van de intensieve veehouderij leidt tot een verbetering op de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### 5.1.4

#### Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd.

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan gaat het er om voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

1. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)
2. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)

#### ***Belangen veehouderij en derden***

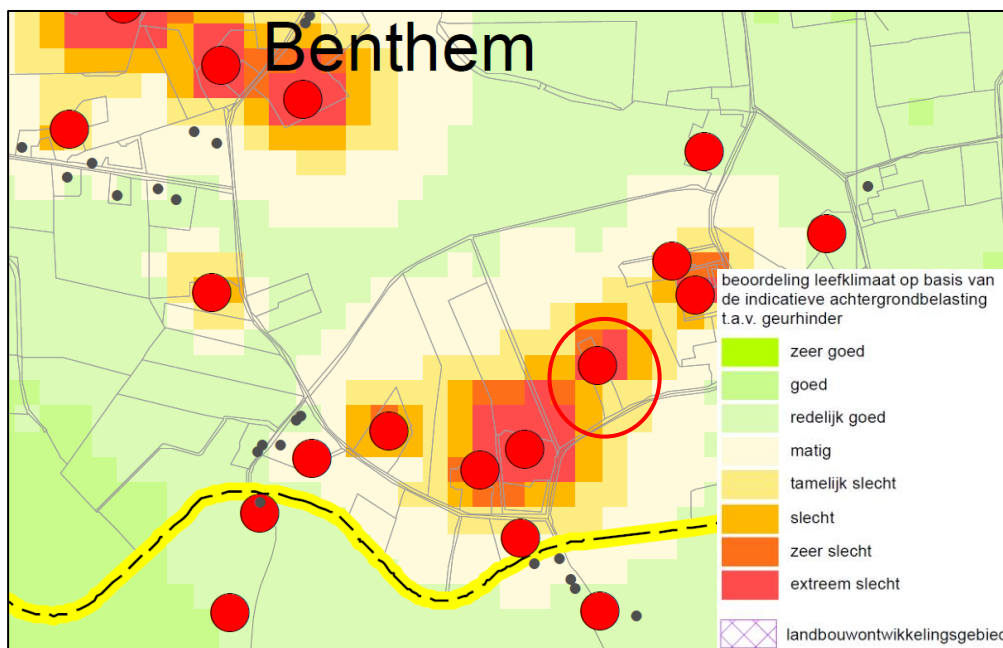
Onderhavige locatie kan in het kader van de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) aangemerkt worden als zijnde een (voormalige) veehouderij. Doordat er sprake is van een (voormalige) veehouderij, gelden de vaste afstanden uit de Wgv. Binnen de bebouwde kom bedraagt de vaste afstand 100 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt de vaste afstand 50 meter. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. De afstand die geldt, is 50 meter. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van circa 125 meter, waarmee aan de normafstand uit de Wgv voldaan wordt. Veehouderijbedrijven in de omgeving worden niet (extra) belemmerd door onderhavig initiatief.

#### ***Goed woon- en leefklimaat***

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. Op 18 februari 2014 is de Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013 vastgesteld. Uit de kaarten waarop de achtergrondbelasting in beeld is gebracht, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse wordt veroorzaakt door het aanwezige varkensbedrijf en het varkensbedrijf aan de heidveld 4. In de



geurbiedsvisie heeft een beoordeling van het leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder plaatsgevonden. De norm voor de achtergrondbelasting is maximaal 20 Oue/m<sup>3</sup>. Op basis van de indicatieve berekening van juni 2014 en op met de wetenschap dat onderhavig intensieve veehouderij bedrijf zal stoppen kan gesteld worden dat er in het betreffende gebied een acceptabel woon- en leefklimaat heerst. Een woonfunctie is daarmee passend.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

#### 5.1.5

#### Geluid

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht in de zin van de Wet geluidhinder. Hiermee is geen sprake van een onevenredige toename van de geluidbelasting vanuit de omgeving op gevoelige objecten ter plaatse van de planlocatie.

Daarnaast wordt bij de voorgenomen ontwikkeling geen geluidoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Er is sprake van het omschakelen van een intensieve veehouderijlocatie naar voor wonen. De aan- en afvoerbewegingen van vrachtwagens die de agrarische bedrijfsvoering met zich meebrengt behoren tot het verleden. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is in de nieuwe situatie beperkt.

#### 5.1.6

#### Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.



Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

### **Risicocontouren**

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

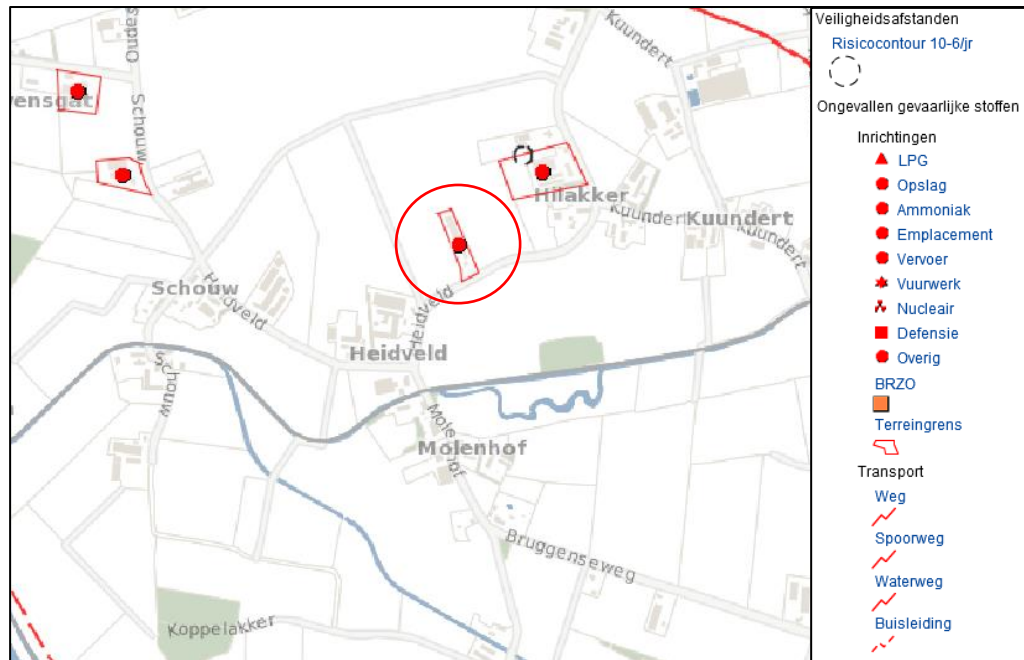
#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwijding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.





Figuur 8: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Het plangebied wordt op de risicokaart aangeduid als een bedrijf voor het fokken en houden van varkens. Deze activiteit wordt met onderhavig plan beëindigd. Het plangebied is verder niet gelegen in risicocontouren (PR 10-6 contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes.

Ten aanzien van het externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

## 5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij locatie. De sloop van (een deel van) de voormalige bedrijfsgebouwen en het verwijderen van erfverharding zorgt voor een afname in het verhard oppervlak. Omdat er sprake is van een afname van verhard oppervlak is er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig.

## 5.3 Natuur

### 5.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Door de voorgenomen ontwikkeling is er een afname van de ammoniakdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden. Concluderend kan gesteld worden dat de herbestemming van onderhavige intensieve veehouderijlocatie niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

In onderstaand figuur is een uitsnede weergegeven van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied wordt is niet gelegen en wordt niet begrensd door de NNN. Daarnaast is er in onderhavige situatie sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van een intensieve veehouderij. De bedrijfsbebouwing die in gebruik is voor de intensieve veehouderij wordt gesloopt. Aan de locatie is een passende bestemming toegekend waarbij de aanduiding 'intensieve veehouderij' is geschrapt en het bouwvlak voor de intensieve veehouderij is verwijderd. Dit wordt met onderhavig plan gewaarborgd.



*Figuur 9: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart Gemert-Bakel*

### 5.3.2

#### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

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

#### Onderzoekslocatie

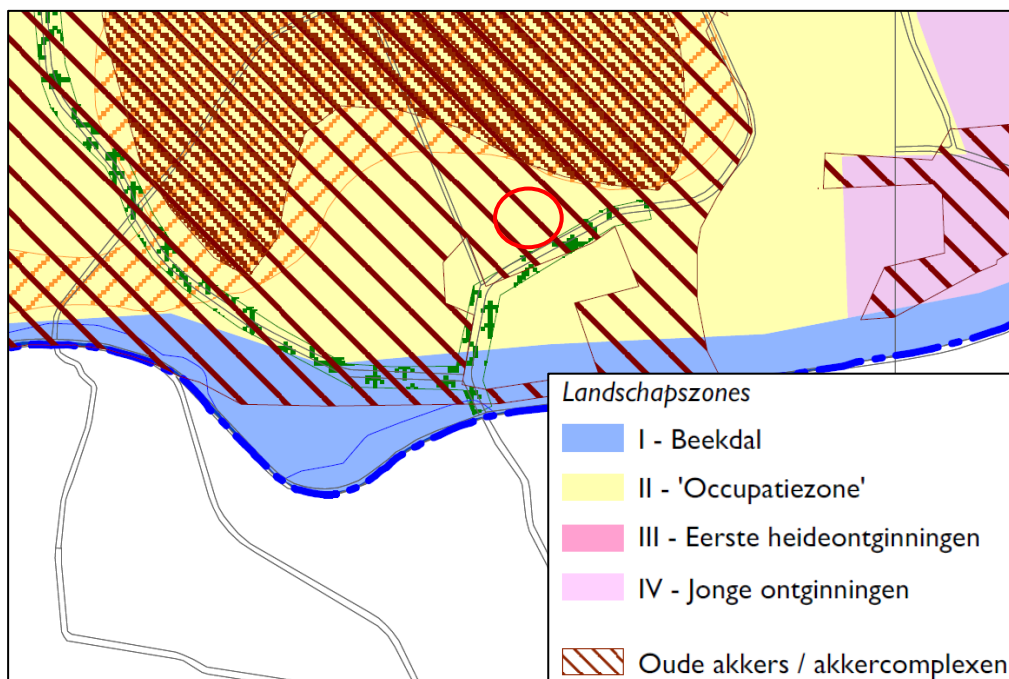
De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). Gezien het intensieve gebruik is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd.

Gesteld kan worden dat de beoogde herbestemming van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden. Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bomen of struiken geroid worden, dient dit in principe buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half april tot half juli. Hier zal invulling aan worden gegeven. Vooral nog worden er geen bomen of struiken geroid.

## 5.4 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Op de cultuurhistorische kaart 'Historisch landschap' van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld in 2010 is de locatie gelegen in 'Occupatiezone'. Met de nadere aanduiding 'Oude akkers / akkercomplexen'.



Figuur 10: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart Gemert-Bakel

Aangezien onderhavig plan enkel betrekking heeft op het herbestemmen van een veehouderijlocatie waarbij geen bebouwing wordt gerealiseerd en geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing wordt gesloopt, zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding.

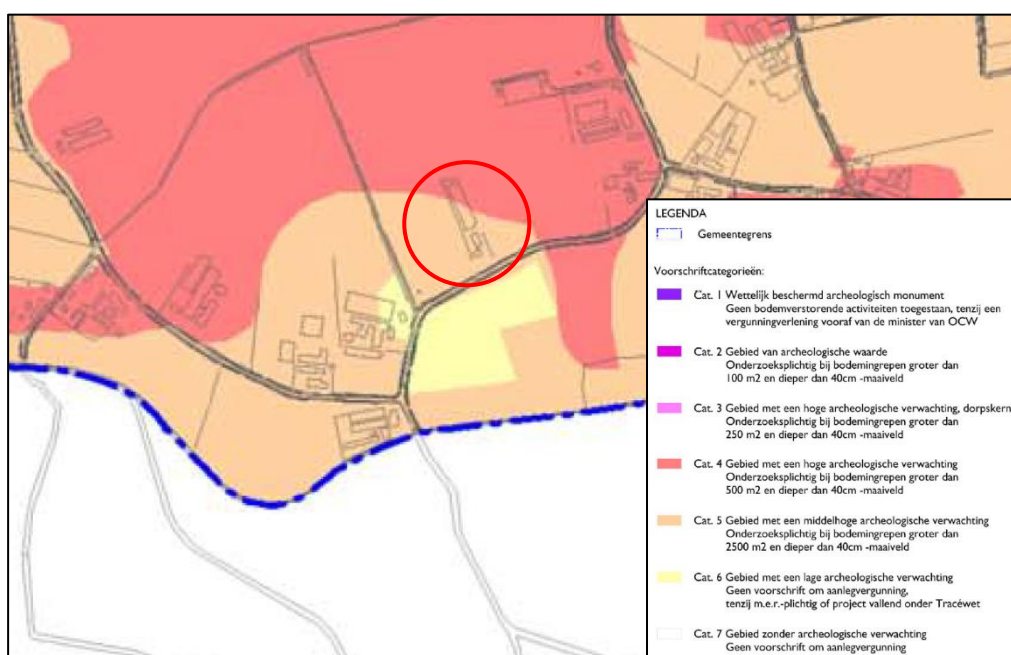
Het perceel behoort verder niet tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 en geen van de tot de inrichting behorende gebouwen valt onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

## 5.5 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied is het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Op 28 januari 2016 is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel de geactualiseerde archeologiebeleidskaart vastgesteld. Dit beleid is tevens overgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied. Ter plaatse van het plangebied geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm-mv ter plaatse van categorie 5 en 5.00 m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm-mv ter plaatse van categorie 4.



Figuur 11: Uitsnede Archeologische beleidskaart Gemert-Bakel

Bodemingrepen hebben slecht betrekking op de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, waarbij de putten onder de stallen worden verwijderd. Overige bodemingrepen zijn niet aan de orde. Bij de bouw van de stallen zijn de gronden

reeds verstoort. Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij dit plan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de gemeente Gemert-Bakel. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## 5.6 Verkeer

### 5.6.1 Mobiliteit

Het beëindigen van het intensieve veehouderijbedrijf leidt tot een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen. Het project heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur.

### 5.6.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.





# HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent doormiddel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de mogelijkerwijs ingediende zienswijzen opgenomen.



# HOOFDSTUK 7 Juridische plantoelichting

## 7.1 Opbouw

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels

