

Toelichting

BURGEMEESTER NOOIJENLAAN 8 TE DE RIPS



Colofon

Rapport: Toelichting Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips
Status: ontwerpbestemmingsplan
Datum: 26-09-2013

Opdrachtnemer

Geling Advies BV
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Drs. J.M.G. Wentink
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 500
awentink@gelingadvies.nl

©SEPTEMBER 2013 GELING ADVIES, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597500
FAX: (0493) 597509
WWW.GELINGADVIES.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD 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 GELING ADVIES. AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. GELING ADVIES VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.



INHOUD

hoofdstuk1	Inleiding.....	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Aanleiding en doel	3
1.3	plangebied	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
hoofdstuk 2	Huidige situatie	6
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	6
2.1.1	<i>Voorgeschiedenis</i>	7
2.1.2	<i>Ruimtelijke structuur</i>	8
2.2	Functies.....	9
hoofdstuk 3	Planbeschrijving	10
3.1	Ontwikkeling	10
3.2	Ruimtelijke structuur	10
3.3	Functies.....	10
hoofdstuk 4	Beleidskader.....	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.1.1	<i>Nota Ruimte</i>	11
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	11
4.1.3	<i>Nationaal Waterbeleid</i>	12
4.1.4	<i>Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)</i>	12
4.1.5	<i>Conclusie</i>	12
4.2	Provinciaal planologisch kader.....	13
4.2.1	<i>Structuurvisie ruimtelijke ordening</i>	13
4.2.2	<i>Verordening ruimte</i>	15
4.2.3	<i>Concept Handreiking ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’</i>	22
4.2.4	<i>Conclusie</i>	23
4.3	Gemeentelijk beleid	24
4.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	24
4.3.2	<i>Conclusie</i>	24
4.3.3	<i>Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021</i>	25
hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	26
5.1	Milieuaspecten	26
5.1.1	<i>Bodem</i>	26
5.1.2	<i>Lucht</i>	27
5.1.3	<i>Geluid</i>	28
5.1.4	<i>Geur</i>	28
5.1.5	<i>Externe veiligheid</i>	29
5.2	Fysieke aspecten	29
5.2.1	<i>Water</i>	29
5.2.2	<i>Natuur</i>	30
5.2.3	<i>Cultuurhistorie</i>	30
5.2.4	<i>Archeologie</i>	31
5.2.5	<i>Mobiliteit</i>	32
5.2.6	<i>Duurzaamheid</i>	32
5.2.7	<i>Landbouw</i>	32
5.2.8	<i>Leidingen</i>	32
5.3	Economische aspecten.....	32
hoofdstuk 6	Juridische verantwoording.....	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Economische aspecten.....	34
hoofdstuk 7	Overleg.....	35
7.1	vooroverleg.....	35
hoofdstuk 8	Bijlagen.....	36

HOOFDSTUK **1** INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

In opdracht van VDBK Beheer BV opererend onder de naam Van den Berg - Keijsers BV, is door Geling Advies BV onderhavige toelichting opgesteld. Namens Van den Berg - Keijsers BV is bij de gemeente Gemert-Bakel een verzoek tot medewerking ingediend ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding op het perceel aan de Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling middels een herziening van het bestemmingsplan.

Het voorliggende plan is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel in een overwegend agrarisch productiegebied. Op de locatie wordt een bedrijf uitgebaat dat is gespecialiseerd in de reparatie en handel in landbouwwerktuigen.

1.2 AANLEIDING EN DOEL

De uitbreiding van het bedrijf behelst de uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met 15% en het binnen het bestemmingsvlak brengen van de aanwezige erfverharding met een hekwerk rondom en een deels gerealiseerde cleanplaats met olie afscheider.

Op de locatie zal direct ten oosten en aansluitend op de toegestane en te herbouwen loods een aanbouw worden gerealiseerd. Het vigerende en het gewenste bestemmingsvlak staan aangegeven op de situatieschetsen in bijlage 1. Verder wordt er een sloot voor de opslag van hemelwater, alsmede een groene erfinrichting met een omvang van 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak, gerealiseerd in het bestemmingsvlak.

De voor u liggende toelichting is opgesteld ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Deze notitie is bedoeld ter onderbouwing en motivering van de beoogde ontwikkeling.

Middels de herziening van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak op de locatie vergroot alsmede wordt een uitbreiding met 15% van de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen toegestaan.

1.3 PLANGEBIED

De planlocatie is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips en kadastraal bekend onder: gemeente Bakel en Milheeze,



sectie A, perceelnummers 3780, 4640, 4641, 4642, 4643 (gedeeltelijk), 4644, 4645 en 4465. De locatie is nader aangeduid op de volgende kaart.



Figuur 1 Topografische kaart planomgeving (gedateerd)

1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, zoals vastgesteld op 27 mei 2010 bij besluit van de gemeenteraad van Gemert-Bakel.

In voornoemd bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 47’. Verder is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ en ‘luchtvaartverkeerszone – ihcs’. Voornoemde functieaanduiding duidt op ‘Groothandel in tweedehands voer- en vaartuigen en machines’. Dit betreft echter de bedrijfsvoering van het bedrijf dat voorheen op de locatie gevestigd was. Op 30 augustus 2011 is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan verleend aan VDBK Beheer BV, voor het verplaatsen van haar bedrijfsactiviteiten naar onderhavige locatie. De bedrijfsactiviteiten van VDBK Beheer BV betreffen ‘Reparatie en handel in landbouwwerktuigen’.

Het vigerende bestemmingsvlak op de locatie heeft een omvang van 2.360 m² met een toegestane oppervlakte bebouwing van 1.175 m². Hier dient bij aangetekend te worden dat aan de oostzijde een verhard terrein is gelegen dat in het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” wel binnen het bestemmingsvlak was gelegen. Dit is aldus bij de eerdere algehele herziening van het bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. In het vooroverleg met de provincie is door de provincie gesteld dat deze oppervlakte tot het vigerende bestemmingsvlak mag worden gerekend. Het bestemmingsvlak heeft daarmee een oppervlakte van 3.312 m². Daarbij is op een deel van voornoemde erfharding, behorend tot het bedrijf, in het verleden ook deels de woonbestemming gelegd.

In het geldende bestemmingsplan is de gewenste uitbreiding mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid voor de vergroting van het bestemmingsvlak en een afwijkingsbevoegdheid voor de uitbreiding van de toegestane oppervlakte bebouwing met 15%. Een van de voorwaarden bij laatstgenoemde afwijkingsbevoegdheid is echter dat bij toepassing van deze afwijking geen buitenopslag is toegestaan. Deze buitenopslag, waar volgens de gemeente de buitenstalling van landbouwmachines- en werktuigen toe gerekend dient te worden, is van essentieel belang voor het bedrijf. Gelet op de beperkte omvang van de aanwezige bebouwing en het gegeven dat het veelal grote landbouwmachines betreffen, is het noodzakelijk dat deze in afwachting van reparatie buiten gestald kunnen worden. Het college van de gemeente Gemert-Bakel heeft nu aangegeven geen gebruik te kunnen maken van voornoemde afwijkingsbevoegdheid vanwege de buitenopslag. Het college heeft aangegeven dat aan het plan kan worden meegewerkt indien het bestemmingsplan wordt herzien. Onderhavige toelichting is opgesteld ter motivatie van deze herziening.

1.5

LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst de huidige situatie op de locatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan beschreven. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in hoe het plan zich verhoudt tot de uitvoeringsaspecten, zoals milieu en fysiek.

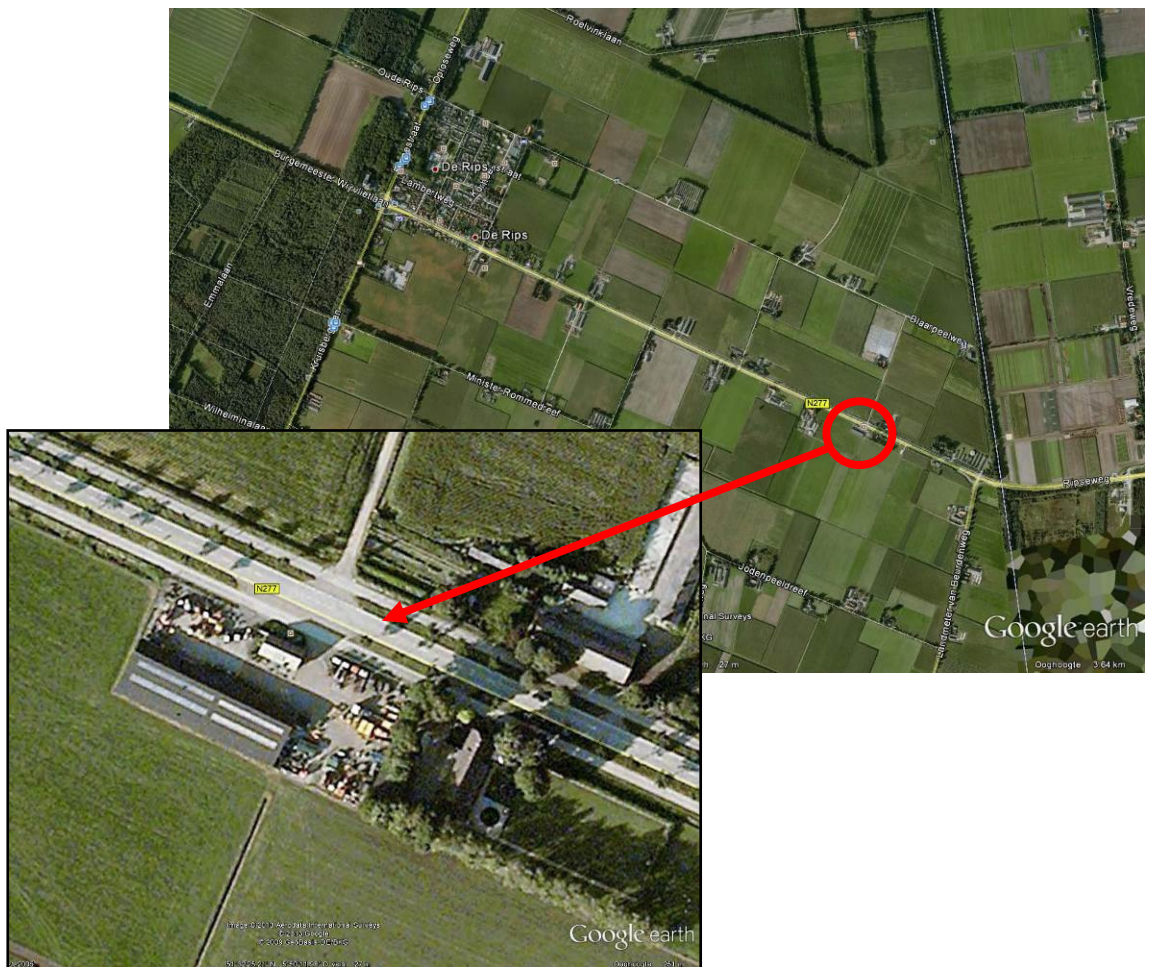
De notitie wordt afgesloten met een juridische verantwoording waarin concluderend wordt gesproken over de gronden waarop aan het onderhavige plan medewerking kan worden verleend. De bijlagen completeren het geheel.



HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 BOUWGESCHIEDENIS EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De heer en mevrouw Van den Berg - Keijzers exploiteren een bedrijf gespecialiseerd in de reparatie en handel in landbouwwerktuigen. Zij hebben meerdere werknemers in dienst. Het bedrijf is sinds 2011 gevestigd aan de Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips. Voorheen sinds 1996 was het bedrijf gevestigd aan de Burgemeester Nooijenlaan 2 te De Rips.



Figuur 2 Luchtfoto (gedateerd) planlocatie, Burgemeester Nooijenlaan 8 De Rips



2.1.1

Voorgeschiedenis

Als gesteld heeft Van den Berg-Keijsers BV begin 2011 de locatie aan de Burgemeester Nooijenlaan 8 aangekocht. Voorheen was het bedrijf gevestigd aan de Burgemeester Nooijenlaan 2, zijnde een voormalig agrarisch bedrijf. Hier voerden zij al sinds 1996 een mechanisatie/handelsbedrijf in landbouwmachines. De aanwezigheid alhier was ongewenst. Jarenlang is dan ook overleg gevoerd met de gemeente om te komen tot vestiging op een passende locatie. Aangezien de klanten in meerderheid in de omgeving zitten is het voor de continuïteit van het bedrijf van groot belang dat zij in De Rips gehuisvest kan blijven. Daar in De Rips slechts een klein en volledig bezet bedrijventerrein aanwezig is, was vestiging op een dergelijk terrein niet mogelijk. Ook de realisatie van een nieuw bedrijventerrein in de hoek Burgemeester van de Wildenberglaan – Kruisberglaan is niet van de grond gekomen. Door een medewerker van de gemeente is Van den Berg-Keijsers mede gewezen op de locatie Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips. Hier was een niet-agrarisch bedrijf gevestigd met een zodanige bestemming dat het bedrijf van Van den Berg-keijsers BV daar ook als passend kon worden beschouwd. Dit is later ook bevestigd door de gemeente. Echter had de locatie wel een zeer beperkte omvang. Bij de verplaatsing van de bedrijfsvoering was het dan ook van belang dat de bedrijfsactiviteiten passend waren op de locatie en er toekomstige mogelijkheden waren tot bedrijfsuitbreiding. Dit is informeel bevestigd. Als van te voren informeel ook gecorrespondeerd heeft Van den Berg – Keijsers na de aankoop, als goed ondernemer, gelijk werk gemaakt van de nieuwe locatie opdat het bedrijf naar behoren en beter dan voorheen kan functioneren. Hierbij is naast een interne verbouwing van de aanwezige loods, rondom extra erfverharding aangebracht en is rondom een net en stevig hekwerk gerealiseerd. Gelet op de noodzaak van een kantoor, zijn er vergunningsvrij enkele units geplaatst voor de loods. Naast de bedrijfswoning is verder een carport gerealiseerd, waarvoor inmiddels vergunning is verleend. Verder is reeds deels een cleanplaats met olie afscheider gerealiseerd aan de achterzijde van de nieuwe loods. Deze was voorheen aan de voorzijde langs de weg gesitueerd wat niet praktisch is en ook onwenselijk vanuit visueel en ook verkeerskundig oogpunt. Het is naar mening van de ondernemer beter om deze aan de achterzijde van de loods te plaatsen, uit het zicht.

Op 30 augustus 2011 is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan verleend aan VDBK Beheer BV, voor het verplaatsen van haar bedrijfsactiviteiten naar onderhavige locatie. De bedrijfsactiviteiten van VDBK Beheer BV betreffen; 'Reparatie en handel in landbouwwerktuigen'. Op 4 november 2011 is vervolgens een officieel verzoek tot vergroting van het bestemmingsvlak in combinatie met een uitbreiding van de bebouwing ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel. De vergroting van het bestemmingsvlak is met name ook bedoeld voor het positief bestemmen van eerder genoemde erfverharding. Het overleg hieromtrent was voor die tijd al gestart. Nadat het overleg al ver gevorderd was, zijn op 11 oktober 2012 tijdens een grote brand op de locatie, de bestaande loods alsmede eerdergenoemde kantoorunits verwoest. Door de grote schade is alle bestaande bedrijfsbebouwing geheel gesloopt en moet deze heropgericht worden. De heroprichting wilde Van den Berg-Keijsers zo snel mogelijk realiseren, maar dan wel inclusief de uitbreiding met 15%. Met de vergroting van het bestemmingsvlak is ook een andere inrichting van het perceel en daarmee een herschikking van de op te richten bebouwing mogelijk. De brand heeft natuurlijk ook geleid tot een andere prioritering, te weten het voortbestaan van het bedrijf. Op dit moment is, mede door de afwijzing van het verzoek, er nog altijd geen sprake van een heroprichting van de bedrijfsbebouwing. Het bedrijf huurt om deze reden voor een hoge prijs een bedrijfspand in de gemeente Sint Anthonis. Dit is verder weg gelegen van de klantenkring die zij deels dan ook al zijn kwijt geraakt.



2.1.2

Ruimtelijke structuur

De planlocatie bevindt zich ten oosten van het dorp De Rips. Stedenbouwkundig gezien is de locatie gelegen in het buitengebied van het dorp De Rips aan de doorgaande weg (N277) richting Vredepeel en Venray. De Rips is een ontginningsdorp in de gemeente Gemert-Bakel in Noord-Brabant met circa 1.200 inwoners.

In het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel is de locatie gelegen in het 'Jonge ontginningen' en meer specifiek het hierbinnen gelegen 'Landbouwontwikkelingsgebied'. De veenontginningen vanaf 1900 zijn voor de maatstaven van die tijd grootschalig ingericht. Op de nattere delen van dit gebied zijn van oorsprong vooral rundveehouderijen en op de drogere delen is voornamelijk sprake van bosbouw. Dit patroon bepaalt het huidige landschap: er is sprake van zowel grootschalige open ruimten en grootschalig, gesloten bos. De percelen zijn groter dan bij de heideontginningen en de vorm is meer vierkant. De aanleg van woonkernen, bossen en laanbeplantingen hebben het oorspronkelijk open gebied verdicht.

De belangrijkste structuurdragers bestaan uit de wegen met lanen en het Peelkanaal. Deze routes hebben een veelal recht verloop, net als de secundaire en tertiaire routes. Langs de oude wegen die door de Peel liepen (van west naar oost richting Oploo) zijn de jongste dorpen Elsendorp en De Rips aangelegd. Later werd de Middenpeelweg als militaire weg voor de vliegbasis aangelegd.

Deze gebieden zijn primair agrarisch, grootschalig en rationeel verkaveld, open van karakter. Het bosgebied wordt gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren. De agrarische bebouwing is op alle wegen georiënteerd en is in veel gevallen fors van omvang. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn eenvoudig/rechthoekig. De percelen met de agrarische bijgebouwen zijn goed zichtbaar in dit ordelijke landschap.

De landbouwontwikkelingsgebieden vormen een apart deelgebied binnen de jonge ontginningen. Dit zijn de gebieden die in het reconstructieplan zijn aangewezen voor uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. In de gemeente Gemert-Bakel betreft het een ontginningslint ten oosten van De Rips (N277) en een groter gebied ten noorden van Elsendorp.

In ruimtelijk opzicht verschillen deze gebieden niet veel van de jonge ontginningen. Het betreft ook hier gebieden met een heldere, rechte verkaveling en een agrarische functie. Het landschap is open en de ontginningslinten worden veelal begeleid door eiken. De bebouwing staat op relatief grote afstand van elkaar en is vooral georiënteerd op de ontginningslinten. Vanaf de linten zijn verre doorzichten in het open landschap. Aangezien onderhavig bedrijf gevestigd is op een bestaande locatie en het ook geen intensieve veehouderij betreft, is het streefbeeld niet geheel van toepassing. Wel kan het volgende aangehaald worden. In de Rips geldt dat de aanleg van robuuste groenelementen tussen de bedrijven verplicht is. De forse groenelementen bestaan dan uit productiehout en moeten ook grote volumes krijgen. Bij nieuwbouw van locaties dient een productiehoutsingel van minimaal 20 meter breed over de totale lengte van de bebouwing gerealiseerd te worden. Onderhavige bestaande locatie zal middels een brede groenstrook aan de westzijde ruimtelijk worden ingepast. Verder is het streefbeeld dat de bedrijfsbebouwing haaks op de as van de weg staat. Hier is in de bestaande situatie geen sprake van. Ook is dit niet mogelijk door de situering van de bebouwing en het te beperkte vigerende bestemmingsvlak. Verder zijn er geen richtlijnen voor wat betreft de vorm van de bedrijfsgebouwen. Voorts is het materiaalgebruik vrij en wordt ten aanzien van kleurgebruik alleen voorgestaan dat de daken een donkere kleur hebben. Op het erf dient de beplanting bij de kavelstructuur van het landbouwontwikkelingsgebied aan te sluiten. Dat betekent aan de voor- en



zijkant van het erf de aanwezigheid van robuuste groenelementen. Hierbij ligt het gebruik van Eik en Berk het meest voor de hand.



Figuur 3 Laanbeplanting voor locatie (gedateerde foto)

2.2

FUNCTIES

Op de locatie is een niet-agrarisch bedrijf bestemd en aanwezig. De locatie wordt omgeven door agrarische gronden, met name grasland voor de beweiding van het melkvee en voor voederwinning. Ten oosten van de locatie is een burgerwoning gelegen. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf is gelegen ten oosten op een afstand van circa 150 meter. De bebouwde kom van De Rips is gelegen op een afstand van circa 1.600 meter.



HOOFDSTUK **3** PLANBESCHRIJVING

3.1 ONTWIKKELING

Als eerder gesteld is de vergroting van het bestemmingsvlak benodigd voor het positief bestemmen van de gerealiseerde erfverharding en voor een uitbreiding van de toegestane oppervlakte bebouwing. De her op te richten loods zal ten opzichte van de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen met 15% worden uitgebreid tot een oppervlak van 1.351 m². Dit dus ten opzichte van de bebouwing als aanwezig voor de brand. Verder zal de cleanplaats, die verplaatst is naar de achterzijde van de loods, afgebouwd kunnen worden.

Het bestemmingsvlak verkrijgt een oppervlak van 9.179 m². Binnen dit vlak is tevens gelegen de door de gemeente vereiste landschappelijke inpassing van 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak, zijnde 20% van 7.500 m² dus 1.500 m² groene erfinrichting. Een strook grond voorlangs de locatie die deels al in gebruik was door het vorige bedrijf op de locatie, wordt nu ook opgenomen in het bestemmingsvlak. Deze strook (179 m²) hoeft evenals het aan te leggen groen zelf niet gecompenseerd te worden met het vermelde percentage groene erfinrichting.

Voor een verduidelijking van de toekomstige situatie wordt verwezen naar de situatieschets toekomstig in bijlage 1 en het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 4. Op de schets bestaand in bijlage 1 is de thans toegestane bebouwing weergegeven. Dit betreft de loods en de kantoorunits. Gelet op het feit dat voornoemde bebouwing met de brand volledig verwoest is, is het van evident belang dat de herbouw inclusief uitbreiding op korte termijn gerealiseerd kan worden.

3.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het karakter en de situering van de nieuwe bebouwing is geheel gericht op het behouden van de geschetste ruimtelijke karakteristiek ter plaatse. Er is bij het voorliggende plan rekening gehouden met zuinig ruimtegebruik door compact te bouwen. Dit om het open karakter van het landschap zoveel mogelijk te behouden en zo min mogelijk van de schaarse ruimte in beslag te nemen.

Daarnaast wordt het geheel aan te realiseren bebouwing landschappelijk ingepast. Hiertoe is een inpassingsplan opgesteld welke voorziet in brede beplantingsstrook aan de oost- en westzijde van het bedrijf. In de strook aan de westzijde wordt tevens een infiltratiesloot gerealiseerd. Het inpassingsplan is als bijlage 4 bijgevoegd.

3.3 FUNCTIES

De functie van het plangebied zal niet wijzigen, de hoofdfunctie blijft de bedrijfsbestemming. Wel zal een gedeelte van de omliggende gronden aangewend worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing.



4

HOOFDSTUK **4** BELEIDSKADER

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Nota Ruimte

In de in april 2004 verschenen (ontwerp) Nota Ruimte legde het ministerie van VROM de uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 vast. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 met de Nota ingestemd. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het Rijk schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten. Aangaande steden, dorpen en bereikbaarheid staat borging van de basiskwaliteit centraal. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten alsmede borging van milieukwaliteit en externe veiligheid moeten hieraan bijdragen.

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijke beleid vastgesteld, welke is toegevoegd aan de Nota ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet 33 nationale ruimtelijke belangen. Geen van deze ruimtelijke belangen wordt met dit project aangetast of beïnvloed.

4.1.2 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. Kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij de belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door de gemeenten.

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.

4.1.3 Nationaal Waterbeleid

In het kader van dit bestemmingsplan geldt onder andere onderstaand beleid op het gebied van water. In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' (KRW) in werking getreden. De KRW heeft tot doel de oppervlaktewateren – waaronder ook overgangswater en kustwater – en het grondwater in de Europese Unie te beschermen en te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperiodes vragen een ander waterbeheer in de 21e eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

4.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

4.1.5 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied, waarbij wel geldt dat een watertoets uitgevoerd dient te worden. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2.1 water.



4.2 PROVINCIAAL PLANOLOGISCH KADER

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de Provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. In deze Structuurvisie benoemt de provincie een aantal opgaven, te weten:

- onder druk staande ruimtelijke druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderd landelijk gebied;
- toename behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

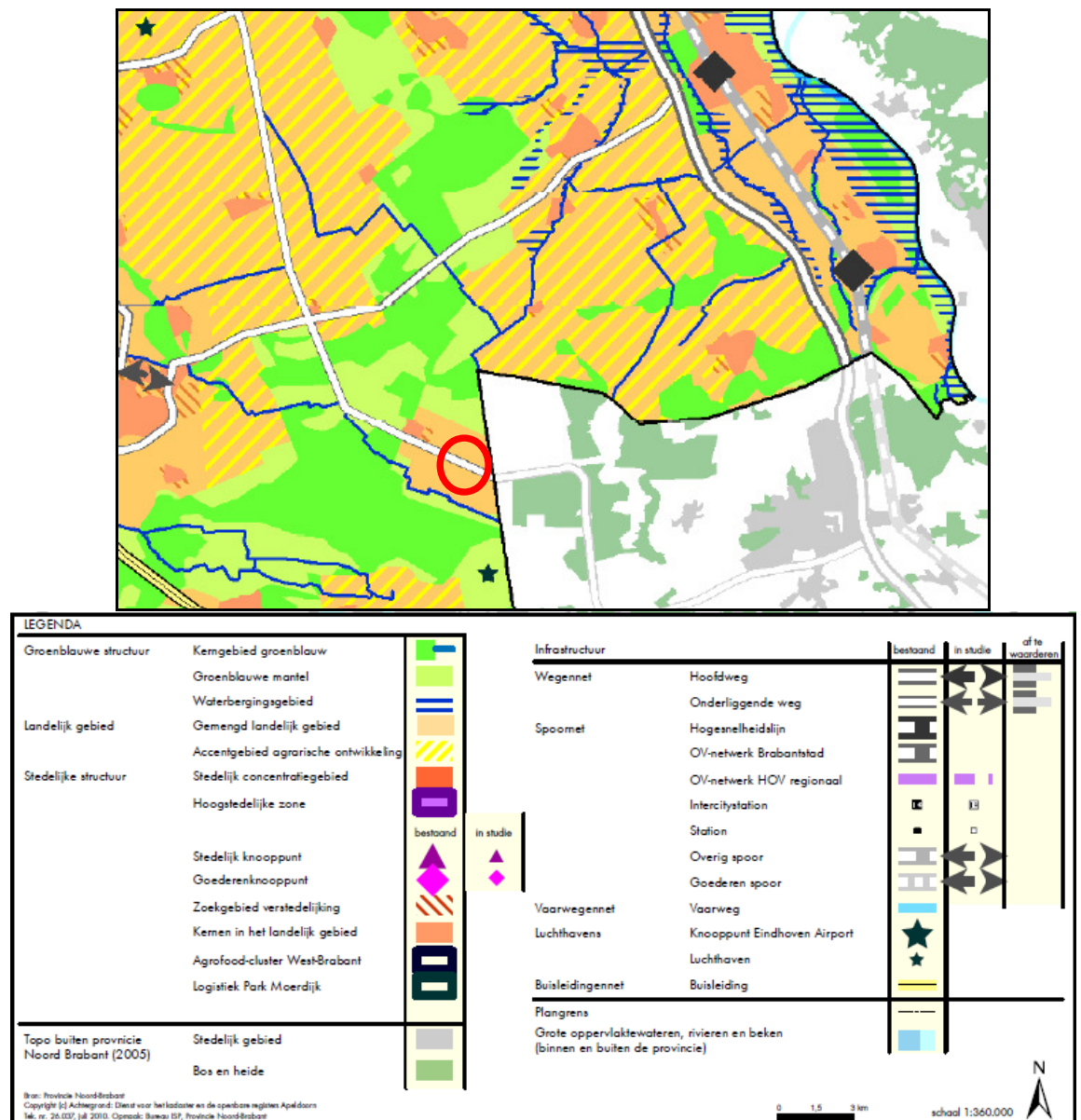
Deze opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

De provinciale belangen en ruimtelijke keuzes moeten bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. Op deze terreinen kan de provincie zich duidelijk van andere (Europese) regio's onderscheiden. Door een welbewuste profilering van specifieke regionale kernkwaliteiten en omstandigheden.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP plattelandsontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden, te weten een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw en de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer.





Figuur 4 Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in gebied met het perspectief gemengd landelijk gebied: gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Het provinciaal beleid beschouwt het gehele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn aangeduid. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

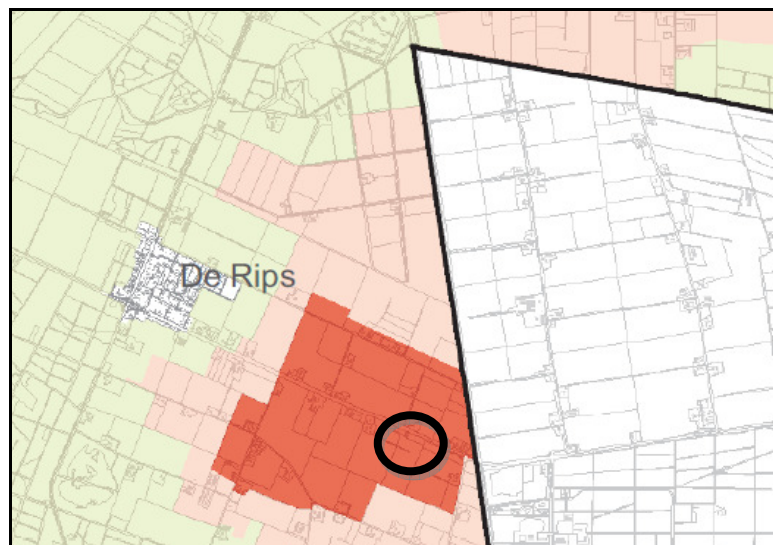
De structuurvisie biedt ruimte aan de gewenste ontwikkeling wanneer in ogenschouw wordt genomen dat onderhavig bedrijf een directe bijdrage levert aan de agrarische bedrijven in de omgeving. In de Verordening Ruimte zijn meer specifieke voorwaarden en grenzen aan ontwikkelingen benoemt.

4.2.2 Verordening ruimte

Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte opgesteld. Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Uit eerste praktijkervaringen bleek dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte). Deze is op 1 juni 2012 in werking getreden.

Op het plangebied als zodanig wordt in de Verordening ruimte niet specifiek ingegaan. Het plangebied is gelegen buiten de EHS. De planlocatie grenst volgens de themakaart water in de Verordening ruimte ook niet aan een '25-jaarszone zeer kwetsbaar' (ligt er ruim buiten). Dit is een gebied waarbinnen het grondwater een periode van 25 jaar nodig heeft om de pompputten te bereiken en een slecht doorlaatbare kleilaag boven de laag waaruit water wordt onttrokken ontbreekt. Wel kan worden aangegeven dat het plangebied volgens de plankaarten is gelegen in "agrarisch gebied" en meer specifiek in een "landbouwontwikkelingsgebied" (zie figuur 5). Op de planlocatie is echter geen intensieve veehouderij gelegen. Naar mening van de provincie is, gelet op de begripsbepaling in de Verordening ruimte, sprake van een niet-agrarisch bedrijf. Dit in tegenstelling tot de gemeente Gemert-Bakel die op grond van de definities in het bestemmingsplan altijd gesteld heeft dat sprake is van een agrarisch verwant bedrijf.





Ontwikkeling intensieve veehouderij

- Extensiveringsgebied
- Verwevingsgebied
- Primair landbouwontwikkelingsgebied
- Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen
- Secundair landbouwontwikkelingsgebied
- Specifieke locatie intensieve veehouderij

Figuur 5 Uitsnede kaart Integrale zonerings Verordening ruimte 2012

Aangezien er volgens de definitie van de Verordening ruimte sprake is van een niet-agrarisch bedrijf dient, aldus de provincie in haar schrijven van 19 februari 2013, op basis van artikel 11.6, 3e lid uit de Verordening ruimte (en de daar in samenhang genoemde artikelen) in een verantwoording aangetoond te worden dat sprake is van een redelijke uitbreiding. Navolgend zal worden ingegaan op de in de Verordening ruimte gestelde regels en genoemde verantwoording.

Artikel 11.6 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in de artikelen 11.1 tot en met 11.5, mits:
 - a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
 - b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².



2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie bedoeld in artikel 8.2;
 - c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - e. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
3. In afwijking van het eerste lid, onder a en onder c, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m² of van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waarbij blijkt dat:
 - a. overeenkomstige toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording bedoeld in artikel 3.8 vierde lid in samenhang met de verantwoording, bedoeld in het tweede lid;
 - b. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
 - c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - e. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - f. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
4. Onder een grootschalige ontwikkeling als bedoeld in het tweede lid, onder e, en in derde lid, onder f, wordt begrepen een ontwikkeling waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

In artikel 3.8 vierde lid van de Verordening is opgenomen dat uit de in het derde lid bedoelde verantwoording blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in artikel 3.6, derde lid;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 1. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of
 2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
 3. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein, of



4. als laatste mogelijkheid, enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.

Verantwoording

Ten aanzien van de gestelde voorwaarden in artikel 11.6 kan het volgende worden gesteld:

Ad 11.6 lid 1 onder a

Niet van toepassing gelet op het gestelde in artikel 11.6 lid 3. Ten aanzien van het gestelde in 11.6 lid 3 kan algemeen gesteld worden dat onderhavige locatie is gelegen in agrarisch gebied en meer specifiek een landbouwontwikkelingsgebied. Het betreft verder een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 2. Het beoogde bestemmingsvlak verkrijgt inclusief de conform het vigerende bestemmingsplan vereiste landschappelijke inpassing van 1.500 m² een omvang van 0,95 hectare.

Ad 11.6 lid 3 onder a

Hierbij wordt verwezen naar artikel 3.8 vierde lid van de Verordening ruimte. Ten aanzien van de aspecten van verantwoording in voornoemd artikel het volgende.

Het vigerende bestemmingsvlak heeft een omvang van 0,25 hectare. Hier moet bij aangetekend worden dat aan de westzijde al tientallen jaren erfverharding aanwezig is. Deze verharding lag voorheen tevens binnen het bestemmingsvlak, maar is bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan er buiten gelegd. Om deze reden is het bestemmingsvlak conform de definities van bestemmingsvlak en bouwblok in de Verordening ruimte feitelijk al groter dan bestemd. Gelet op artikel 1.2 van de Verordening ruimte mag worden uitgegaan van bestaande rechten 1998, dus een bouwblok van circa 0,35 hectare inclusief verharding.

Ondanks deze ruimte is het vlak te klein voor het beoogde gebruik. Hier speelt bij dat de bebouwing kort aan de weg gelegen is. Hierdoor is onvoldoende manoeuvreer-ruimte aanwezig. Ook is de wasplaats gelegen direct langs de weg, voor op het terrein. Dit is uit meerdere oogpunten ongewenst te noemen. Bovenal heeft de toegestane bedrijfsbebouwing een beperkte omvang. Hierdoor is het noodzakelijk dat de te repareren landbouwmachines tijdelijk buiten gestald worden. Deze ruimte ontbreekt in het vigerende vlak. Ook is de noodzakelijke uitbreiding van de bebouwing hierbinnen niet mogelijk. Dit zou enkel kunnen door in de richting van de weg uit te breiden, wat uit stedenbouwkundig en landschappelijke oogpunt als zeer ongewenst wordt beschouwd door de gemeente. Ook is dit ongewenst voor een goede bedrijfsinrichting met voldoende manoeuvreerruimte. Verder dient gesteld te worden dat voorafgaand aan de verplaatsing van het bedrijf naar onderhavige locatie, door VDBK Beheer BV naar de gemeente is gecorrespondeerd dat na de verplaatsing een uitbreiding van het terrein nodig zou zijn.

Met de vergroting van het bestemmingsvlak wordt tevens voorzien in een landschappelijke inpassing, waar in de huidige en voorheen geldende situatie geen sprake van was. In het vigerende bestemmingsplan is verplicht gesteld; "Landschapsopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinrichting met een minimale omvang van 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak." Hieraan wordt met het opgestelde erfinrichtingsplan voldaan. Dit betekent wel dat een aanzienlijk deel van het bestemmingsvlak zijnde 1.500 m² hiervoor benodigd is. De vergroting is verder benodigd om de erfverharding en de toegestane uitbreiding van de oppervlakte gebouwen binnen het bestemmingsvlak te brengen. Dit betreft tevens de verharding aan de oostzijde van het huidige bestemmingsvlak welke destijds ten onrechte buiten het bestemmingsvlak is gelaten. De erfverharding is als eerder gesteld benodigd om de grote landbouwmachines dan wel opleggers die deze vervoeren, toegang te verschaffen tot het terrein. Hierbij is



voldoende manoeuvreerruimte benodigd. Achter de loods is een verder een cleanplaats voorzien. Deze was voorheen direct aan de weg gesitueerd wat ongewenst is. Voor de wasplaats is wel extra ruimte aan de achterzijde van de loods benodigd.

Ten aanzien van de noodzaak tot vestiging en uitbreiding op onderhavige locatie verder het volgende. Cliënte voert al sedert 1996 een bedrijf in reparatie en handel in landbouwwerktuigen in De Rips, voorheen aan de Burgemeester Nooijenlaan 2. Door de jaren heen heeft het bedrijf een goede naam opgebouwd en een team van ervaren monteurs uit de directe omgeving om zich heen verzameld. Het is bedrijf VCA-COM gecertificeerd. Jaarlijks worden ook nieuwe leerlingen opgeleid zodat in de toekomst deze kwaliteit en service in stand blijft. Het bedrijf is aldus van belang voor de werkgelegenheid in de regio en met name de directe omgeving. Het is ook deze directe omgeving waarin het grootste deel van de omzet wordt behaald. De regio is hiermee ook voorzien van een goede service en onderdelenvoorziening in de nabijheid. Het is voor de continuïteit van het bedrijf van belang dat zij in De Rips gehuisvest blijft. De bedrijfsverplaatsing naar de locatie Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips was dan ook een logische keuze. Voorheen was de hoop nog gevestigd op ontwikkelingsmogelijkheden elders in De Rips, maar deze plannen zijn door de gemeente niet doorgezet. Wel is voorgelegd door de gemeente een industrieterrein elders in de gemeente. Dit is echter op een te grote afstand tot de huidige locatie waardoor een aanzienlijk deel van de klantenkring verloren gaat. Het gaat immers om landbouwwerktuigen, waarbij het niet de bedoeling is om in geval van reparatie een heel eind te rijden. Ook komt het bedrijf dan dichterbij concurrenten te zitten waardoor de bedrijfsvoering in gevaar komt. De concurrentiepositie zou bij vestiging op een bedrijventerrein met name in gevaar komen door de hoge grondprijs die dan betaald dient te worden. Het gaat om een bedrijf dat actief is in een sector waarin de marges beperkt zijn. Een grondprijs van € 100,- per vierkante meter of meer kan door een dergelijk bedrijf niet opgebracht worden. Dit met name gelet op de grotere behoefte aan grond door de omvang van de landbouwwerktuigen en de manoeuvreerruimte van de opleggers die het bedrijf aandoen. Voorgaande is besproken met de gemeente die ook te kennen heeft gegeven dat de grondprijs voor bedrijventerreinen op peil dient te blijven gelet op de gedane grondverkoop in het verleden. Verder is het bedrijf reeds gevestigd op de locatie. In geval van verplaatsing naar een bedrijventerrein zou de bestaande locatie verkocht moeten worden voor in ieder geval de aankoopprijs in 2010. Dit is gelet op de huidige economische omstandigheden niet mogelijk. Ook was de locatie destijds qua bedrijfsbestemming zeer passend voor het bedrijf. Het zal niet eenvoudig zijn om een dergelijke passende bedrijfslocatie opnieuw te vinden.

Om voorgaande redenen is vestiging en uitbreiding op de huidige locatie de enige mogelijkheid. Navolgend zal worden ingegaan op de passendheid van de voorgenomen ontwikkeling in de omgeving.

Ad 11.6 lid 3 onder b

Hierbij wordt verwezen naar de in artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In artikel 2.1 is gesteld dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bij dient te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met de uitbreiding wordt voorzien in een uitgebreide landschappelijke inpassing. Hiermee wordt voldoende kwaliteitsverbetering gerealiseerd in verhouding tot de ontwikkeling/uitbreiding die wordt gerealiseerd. Het gaat om een beperkte uitbreiding



van de toegestane bedrijfsbebouwing, de realisatie van een wasplaats, erfverharding en een hekwerk met poort voor grote opleggers. Voor de uitvoering van het beplantingsplan welke is bijgevoegd zal een overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. Voor de uitbreiding van de bebouwing wordt aangesloten bij de bestaande hoogte van de bedrijfsbebouwing als vergund en toegestaan in het bestemmingsplan. De omvang van de erfverharding staat in verhouding tot de aanwezige bebouwing en de bedrijfsvorm. Door de realisatie van een extra toegangspoort wordt de ontsluiting van het terrein verbeterd. De beoogde ontwikkelingen op het terrein dienen mede om de verkeersveiligheid te vergroten door voldoende manoeuvreerruimte en opstelruimte voor het bedrijfsverkeer te creëren op het eigen terrein. De locatie is verder gelegen aan een interlokale hoofdweg, waarmee de afwikkeling van het verkeer verder zeer goed is en er geen verkeerskundige maatregelen nodig zijn. Aan de gronden zijn geen archeologische of andere waarden toegekend waarmee rekening dient te worden gehouden. In het beplantingsplan is verder een infiltratievoorziening voorzien, waarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van de waterhuishouding. Voor de specifiek in artikel 2.1 gestelde zaken wordt verwezen naar de volgende paragraaf 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Ad 11.6 lid 3 onder c

Met het gewenste bestemmingsvlak is gelet op de opgenomen 20% beplanting, de beperkte uitbreiding van de toegestane bedrijfsbebouwing en de op te nemen erfverharding sprake van een juiste inrichting van het bestemmingsvlak, waarbij aandacht is geschonken aan een zo optimale bruto-netto verhouding in het ruimtebeslag binnen de mogelijkheden van de bedrijfsactiviteiten.

Ad 11.6 lid 3 onder d

Het beoogde bebouwingspercentage en bouwhoogte zijn overeenkomstig de bestaande situatie en zullen voldoen aan de hieromtrent gestelde regels in het bestemmingsplan. Door de aanwezigheid van veel agrarische bedrijven met omvangrijke bebouwing in de omgeving, is de beoogde bebouwing passend bij de aard van de omgeving. Gelet op de benodigde bouwhoogte voor het kunnen binnenrijden van grote landbouwmachines/werktuigen en de hierbij benodigde manoeuvreerruimte, is dit ook passend bij de beoogde ontwikkeling.

Ad 11.6 lid 3 onder e

De locatie is niet gelegen in de groenblauwe mantel, maar in agrarisch gebied.

Ad 11.6 lid 3 onder f

De beoogde activiteit leidt, overeenkomstig de bestaande situatie, niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Ad 11.6 lid 1 onder b

Reeds bij de oprichting van de loods in 2008 is overtollige bebouwing gesloopt. Recent zijn deze loods alsmede de ervoor geplaatste kantoorunits door brand verwoest. Deze bebouwing zal worden gesloopt en vervangen door een grotere nieuwe loods met kantoor. Er is verder geen overtollige bebouwing meer aanwezig.

Ad 11.6 lid 1 onder c

Bij de verplaatsing van het bedrijf naar onderhavige locatie is destijds gesteld dat onderhavig bedrijf een categorie 2 bedrijf betreft. Middels een geluidsonderzoek is destijds aangetoond dat onderhavig bedrijf naar aard en invloed naar de omgeving kan worden aangemerkt als een categorie 2 bedrijf.



Ad 11.6 lid 1 onder d

De beoogde ontwikkeling behelst de uitbreiding van een bestaand bedrijf.

Ad 11.6 lid 1 onder e

De beoogde ontwikkeling voorziet overeenkomstig de bestaande situatie enkel in een kantoor ten dienste van het bedrijf zonder baliefunctie.

Ad 11.6 lid 1 onder f

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Ad 11.6 lid 2 onder a

De locatie is niet gelegen in de groenblauwe mantel, maar in agrarisch gebied.

Ad 11.6 lid 2 onder b

In artikel 8.2 is ten aanzien van de gemengde plattelandseconomie het volgende opgenomen:

Artikel 8.2 Ontwikkelingsperspectief voor de agrarische gebieden

1. Een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de wet dat is gelegen in een agrarisch gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:
 - a. een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, en
 - b. een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van een agrarisch gebied, alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit bedoeld in artikel 2.1.

Ten aanzien van het gestelde in artikel 8.2 kan voor de locatie het volgende worden gesteld:

De gemeente voorziet enkel nog op duurzame locaties mogelijkheden voor de agrarische sector. Onderhavige locatie is, naast het gegeven dat hier altijd een niet-agrarisch bedrijf gevestigd is geweest, geen duurzame locatie voor een agrarisch bedrijf gelet op de ligging nabij een burgerwoning. Het betreft verder een bedrijf dat verbonden is aan de agrarische sector en hier voor haar functioneren ook bij in de buurt dient te zitten. Op deze wijze draagt het bedrijf bij aan een gemengde plattelandseconomie. Door te voorzien in een landschappelijk erfinrichting wordt verder voorzien in een wezenlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Door te voorzien in een ruime landschappelijke inpassing wordt tevens voldaan aan het bepaalde in artikel 2.2 aangaande kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ad 11.6 lid 2 onder c

Het huidige bestemmingsvlak heeft, gelet op de aanwezige bebouwing in de vorm van een loods en een bedrijfswoning, een zeer beperkte omvang. Hierdoor is er vrijwel geen buitenruimte om te manoeuvreren, te parkeren of te voorzien in een groene inrichting. Met de beoogde uitbreiding van het bestemmingsvlak wordt hier wel in voorzien. Door



de verplaatsing van de wasplaats naar de achterzijde van de loods is ook hier ruimte benodigd (zie Ad 11.6 lid 3 onder a). Verder is gelet op het tevens binnen het bestemmingsvlak brengen van de bestaande erfverharding aan de oostzijde, feitelijk sprake van een beperkte uitbreiding van het bestemmingsvlak. Om deze redenen kan gesteld worden dat sprake is van zuinig ruimtegebruik.

Ad 11.6 lid 2 onder d

Het beoogde bebouwingspercentage en bouwhoogte zijn overeenkomstig de bestaande situatie en zullen voldoen aan de hieromtrent gestelde regels in het bestemmingsplan. Door de aanwezigheid van veel agrarische bedrijven met omvangrijke bebouwing in de omgeving, is de beoogde bebouwing passend bij de aard van de omgeving. Gelet op de benodigde bouwhoogte voor het kunnen binnenrijden van grote landbouwmachines/werktuigen en de hierbij benodigde manoeuvreerruimte, is dit ook passend bij de beoogde ontwikkeling en het karakter van het gebied.

Ad 11.6 lid 2 onder e

De beoogde activiteit leidt, overeenkomstig de bestaande situatie, niet tot een grootschalige ontwikkeling.

4.2.3

Concept Handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'

De provincie Noord-Brabant heeft in de concept Handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het Landschap, de rood met groen regeling' gepubliceerd. Het doel van deze handreiking is informatie bieden om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. De handreiking is een hulpmiddel om invulling te geven aan de Verordening ruimte en geen verplichte regel of beleidskader.

De handreiking bepaalt niet wat ruimtelijke kwaliteit is en stelt ook geen regels over de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen. Dat is de bevoegdheid van gemeenten, rekening houdend met de daarvoor geldende kaders. In de handreiking wordt wel aandacht gegeven aan de noodzaak van het opstellen van een kwaliteitskader voor de uitvoering van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat iedere ontwikkeling bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Op basis van opgedane ervaringen is per schrijven van 9 juli 2012 door de provincie een aanvulling hierop gedaan, waarin sprake is van een categorie-indeling qua impact van de ontwikkeling. Onderhavig initiatief kan worden gezien als een categorie 3 initiatief.

Rood-met-groen beoogt een brede 'groene' doelstelling waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin voorop staat. Deze brede toepassing heeft betrekking op zowel de 'groene' component als op de locatie. Hierbij geldt dat kwaliteitsverbetering niet alleen wordt bereikt met een traditionele groene inpassing. Ook sloop van bebouwing, extra aandacht voor architectuur, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

In de concepthandreiking "kwaliteitsverbetering van het landschap" van de provincie wordt bij de uitbreiding van een bestemming een inspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond (of bij de uitbreiding van enkel bebouwing, 20% van de waardevermeerdering van het object) bij een categorie 3 ontwikkeling, gevraagd. Dit wil zeggen dat in ieder geval 20% van de waardevermeerdering van de



grond moet terugvloeien in het landschap door een kwaliteitsverbetering. De toelichting zal een cijfermatige toelichting moeten bevatten over de manier waarop tot het bedrag van de noodzakelijk uit te voeren kwaliteitsverbetering is gekomen. Dit zou je de “middelen” kunnen noemen. Vervolgens dient cijfermatig te worden onderbouwd op welke “doelen” (bijvoorbeeld: erfbeplanting en beheer voor 5 jaar, architectonische bebouwing et cetera) de middelen worden ingezet.

Bij het inpassingsplan is gevoegd een berekening. Uit deze berekening blijkt wat er minimaal geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Uit de berekening blijkt dat er bij de voorziene uitbreiding een minimale investering plaats dient te vinden van € 24.800,-. De gehanteerde bedragen per vierkante meter zijn overeenkomstig omliggende gemeenten. Echter, omdat de voor de landschappelijke inpassing benodigde grond niet kan worden aangekocht voor een agrarische waarde van € 7,50 per m² is hier de werkelijke aankoopprijs gehanteerd. De benodigde grond dient aangekocht te worden voor € 17,50 per m². Dit in verband met het gegeven dat de verkoper van de grond zich beseft hoe dringend de grond verworven dient te worden. Bij de aankoop van het bedrijf is verder ook betaald voor het verharde terrein aan de oostzijde. VDBK Beheer BV was destijds niet bekend dat dit planologisch niet geregeld was. Zij achten het reëel dat voor dit terrein dezelfde waarde wordt gehanteerd als het verdere bestemmingsvlak.

In onderhavig geval bestaat de tegenprestatie uit het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan zoals dat is opgenomen in bijlage 4. Dit voorziet in een versterking van de landschappelijke kwaliteit door het bedrijf in te passen in de omgeving door het aanbrengen van beplanting aan weerszijden met een totale omvang van 1.500 m². In het inpassingsplan is tevens opgenomen welke kosten verbonden zijn aan de aanleg van en het onderhoud van de landschappelijke inpassing (voor een periode van 10 jaar). De totale kosten bedragen voor de eerste 10 jaar € 32.613,-. De kosten van de kwaliteitsverbetering zijn daarmee hoger dan de vereiste investering. Verder zullen bij de uitbreiding van de loods zonnepanelen worden geplaatst op het dak, waarmee een extra investering in een duurzaam milieu wordt gepleegd. Dit in het kader van duurzaam ondernemen volgens de 3 P's; People, Planet en Profit.

4.2.4

Conclusie

Met onderhavig plan is sprake van een beperkte uitbreiding met 15% van de toegestane oppervlakte gebouwen met een beperkte invloed op de bebouwingsgraad op het perceel waar reeds een niet-agrarisch bedrijf aanwezig is. Met name door te voorzien in een brede beplantingsstrook rondom de locatie wordt beantwoord aan de vereiste verantwoording in de Verordening ruimte. De beoogde ontwikkeling aan de Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips kan als passend binnen de Verordening ruimte worden beschouwd. Met de verantwoording is rekening gehouden met de opmerkingen van de provincie in haar schrijven van 19 februari 2013 in het kader van vooroverleg.



4.3 GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1 Bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, zoals vastgesteld op 27 mei 2010 bij besluit van de gemeenteraad van Gemert-Bakel.

In voornoemd bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 47’. Verder is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ en ‘luchtvaartverkeerzone – ihcs’. Voornoemde functieaanduiding duidt op ‘Groothandel in tweedehands voer- en vaartuigen en machines’. Dit betreft echter de bedrijfsvoering van het bedrijf dat voorheen op de locatie gevestigd was. Op 30 augustus 2011 is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan verleend aan VDBK Beheer BV, voor het verplaatsen van haar bedrijfsactiviteiten naar onderhavige locatie. De bedrijfsactiviteiten van VDBK Beheer BV betreffen ‘Reparatie en handel in landbouwwerktuigen’.

Het vigerende bestemmingsvlak op de locatie heeft een omvang van 2.360 m² met voor de brand in 2012, waarover later meer, een toegestane oppervlakte bebouwing van 1.175 m². Hier dient bij aangetekend te worden dat aan de oostzijde een verhard terrein is gelegen dat in het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” wel binnen het bestemmingsvlak was gelegen. Dit is aldus bij de eerdere algehele herziening van het bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. In het vooroverleg met de provincie is door de provincie gesteld dat deze oppervlakte tot het vigerende bestemmingsvlak mag worden gerekend. Het bestemmingsvlak heeft daarmee een oppervlak heeft van 3.312 m². Daarbij is op een deel van voornoemde erfharding, behorend tot het bedrijf, in het verleden ook deels de woonbestemming gelegd.

In het geldende bestemmingsplan is de gewenste uitbreiding mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid voor de vergroting van het bestemmingsvlak en een afwijkingsbevoegdheid voor de uitbreiding van de toegestane oppervlakte bebouwing met 15%. Een van de voorwaarden bij laatstgenoemde afwijkingsbevoegdheid is echter dat bij toepassing van deze afwijking geen buitenopslag is toegestaan. Deze buitenopslag, waar volgens de gemeente de buitenstalling van landbouwmachines- en werktuigen toe gerekend dient te worden, is van essentieel belang voor het bedrijf. Gelet op de beperkte omvang van de aanwezige bebouwing en het veelal grote landbouwmachines betreffen, is het noodzakelijk dat deze in afwachting van reparatie buiten gestald kunnen worden. In het vigerende bestemmingsvlak is buitenopslag wel rechtstreeks toegestaan. Het college van de gemeente Gemert-Bakel heeft omdat buitenopslag bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet langer is toegestaan en dit wel noodzakelijk is, na ander halfjaar vooroverleg aangegeven geen gebruik te kunnen maken van voornoemde afwijkingsbevoegdheid. Het college heeft aangegeven dat aan het plan kan worden meegewerkt indien het bestemmingsplan wordt herzien.

4.3.2 Conclusie

Het bestemmingsplan biedt niet de gewenste uitbreidingsmogelijkheden aan onderhavig niet-agrarische bedrijven. Dit in verband met de gewenste en noodzakelijke buitenstalling van de landbouwmachines. De gewenste ontwikkeling kan wel worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan. De toekomstige situatie is in bijlage 1 opgenomen. Dit bestemmingsvlak zal worden vastgesteld met de herziening van het bestemmingsplan. Conform de huidige regels bij de bestemming ‘Bedrijf’ wordt buitenopslag binnen het bestemmingsvlak toegestaan.



4.3.3

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 Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips gelegen in het gebied 'ontwikkelen landbouw'.

Ten aanzien van bedrijvigheid wordt gesteld dat voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap. Wolfsveld in Gemert en Bolle Akker in Bakel zijn dé ontwikkellocaties binnen de gemeente en zullen de komende periode ruimtelijk en functioneel ingevuld worden. De ruimtelijk-economische visie en uitvoering liggen vast in de Visie Bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen zijn in paars aangegeven in de verbeelding. In het dorp De Rips is met een paarse stip aangegeven 'uitbreiden bedrijventerrein' in de hoek Burgemeester van de Wildenberglaan – Kruisberglaan. Vestiging op deze locatie is in het verleden meermalen voorgesteld door Van den Berg-Keijsers BV. Dit werd echter keer op keer afgewezen door de gemeente. Vestiging was enkel mogelijk op het bedrijventerrein nabij Handel dan wel Gemert. Dit is een te grote afstand tot de klantenkring van het bedrijf. Daarbij gaat het om de reparatie van landbouwmachines die niet bedoeld zijn voor het afleggen van grote afstanden, laat staan wanneer deze defect zijn. Verlies van klanten zou in dat geval ook een zekerheid zijn. In verband met de noodzaak van zekerheid omtrent de vestigingslocatie is een bestaande bedrijfsbestemming aangekocht nabij de kern De Rips. Dit gebied is in het beleid bedoeld voor de ontwikkeling en vestiging van agrarische bedrijven op bestaande en nieuwe locaties. Onderhavige locatie is door de ligging langs een burgerwoning niet geschikt voor de vestiging van een agrarisch bedrijf met vee. Verder is de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven niet langer mogelijk binnen het provinciale beleid, waarmee het gebied zijn beleidsdoel feitelijk verloren heeft.

De beoogde uitbreiding is mogelijk op onderhavige locatie ondanks de ligging in een landbouwontwikkelingsgebied. Dit als gevolg van veranderd beleid inzake de vestiging van agrarische bedrijven en het feit dat onderhavige locatie niet geschikt is voor de vestiging van een agrarisch bedrijf. Verder betreft het een bedrijf dat sterk gelieerd is aan de agrarische sector en hierbij in de buurt gevestigd dient te zijn.



5

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 MILIEUASPECTEN

Op 18 maart 2004 is door het destijds op de locatie gevestigde bedrijf, voor onderhavige locatie een melding op grond van het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel. Deze melding is geaccepteerd en op 26 maart 2004 gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Als kenbaar gemaakt in het besluit van de gemeente Gemert-Bakel inzake de verlening van een omgevingsvergunning voor de vestiging van Van den Berg-Keijsers BV op de locatie aan de Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips, valt dit bedrijf binnen dezelfde of een lagere milieucategorie als het oorspronkelijke bedrijf. Aangezien de inrichting sinds de overname niet is gewijzigd en vanwege de brand al enige tijd niet in bedrijf is, is nog geen nieuwe melding ingediend. Voor zover dit al benodigd is, zal dit geschieden na de benodigde herziening van het bestemmingsplan.

5.1.1 Bodem

Voor de locatie aan de Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips is door G&O Consult op 10 februari 2011 in verband met de aankoop van de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens de norm NEN 5740:2009. Dit rapport met kenmerk 2224bo0311 is als bijlage bijgevoegd.

In het rapport is de conclusie getrokken dat de in het verleden gebezigde bedrijfsactiviteiten niet een ernstig geval van bodemverontreiniging heeft doen ontstaan. Er kunnen geen bezwaren worden opgelegd met de beoogde aankoop van het perceel en het oprichten van een handelsonderneming voor landbouwmachines op het perceel ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

In verband met de brand welke op 11 oktober 2012 heeft gewoed op het bedrijf is nadien in opdracht van Van den Berg - Keijsers BV wederom door G&O Consult te De Rips een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel lokaal bekend Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips, volgens de norm NEN 5740:2009. Dit rapport (rapport 2224bo0412, d.d. 08-11-2012) is opgenomen als bijlage.

Door de brand is bluswater in de bodem en via de binnen het bedrijf aanwezige hemelwaterafvoer in een noordelijk gelegen sloot terecht gekomen. Geconcludeerd werd dat ter plaatse van de bodem rondom de bedrijfsloods verontreiniging is aangetroffen in de bodemlagen 0,5 - 1,0 m-mv en 1,0 - 1,5 m-mv. Het werd aanbevolen de grondmonsters afzonderlijk te laten analyseren op het gehalte minerale olie.

Ter plaatse van de sloot alwaar er bluswater is geloosd, is geen ernstige verontreiniging aangetroffen in de bodem als in het grondwater. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het slootveegsel was wel ernstig verontreinigd met minerale olie.



Aanbevolen werd dit materiaal als zodanig af te voeren. Het slootveegsel voorbij de sloot alwaar bluswater werd geloosd was niet verontreinigd. Nader onderzoek werd niet noodzakelijk geacht.

Nadien is in opdracht van Van den Berg - Keijzers BV door G&O Consult te De Rips een nader onderzoek uitgevoerd op het perceel lokaal bekend Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips, volgens de norm NEN 5740:2009. Aanleiding tot het instellen van het onderzoek is het verkennend bodemonderzoek wat medio oktober - november 2012 is uitgevoerd (rapport 2224bo0412, d.d. 08-11-2012). Dit onderzoek werd uitgevoerd na aanleiding van een uitlaande brand op de locatie. In dit onderzoek zijn ter plaatse van deellocatie 1 (rondom bedrijfs-loods) ernstige verontreinigingen aangetroffen in de bodemlaag op een diepte van 0,6 tot 1,5 meter.

Uit de uiteen splitsing van de mengmonsters is gebleken dat boring 1.01 en 1.02 op een diepte van 0,6 tot 1,4 en 0,6 tot 1,5 ernstige verontreiniging met minerale olie bevat. Boring 1.03 tot en met 1.06 bevatten geen verontreiniging.

De aangetroffen verontreinigingen met minerale olie zijn niet relateerbaar aan de brand welke op 12 oktober 2012 heeft gewoed, aangezien in de bovengrond (0,1 - 0,6 m-mv) van deze boringen geen verontreinigingen zijn aangetroffen. De verontreinigingen in het traject 0,6 - 1,5 m-mv zijn reeds in het nulsituatie-onderzoek medio 2003 (Promeco, rapportnummer 281003/HB) aangetroffen.

Nabij boring 1.01 en 1.02 dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden om de aard en de omvang van de verontreiniging vast te leggen. Hierna kan een uitspraak worden gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van een urgentie of spoedeisendheid van de verontreiniging.

Het bevoegd gezag heeft naar aanleiding van voornoemd onderzoek een nader onderzoek verlangd om de aard en omvang van de verontreiniging vast te stellen. Als het nader onderzoek is uitgevoerd kan de omvang van de verontreiniging worden vastgesteld en bepaald worden of de aanwezige verontreiniging spoedeisend is en indien noodzakelijk een saneringsurgentie aan toekennen. Het bestemmingsplan kan in afwachting van voornoemd onderzoek gewoon doorgang vinden, aangezien het feitelijk gebruik en de functie van de deze gronden (industrieklasse) niet wijzigen. Daarmee zijn er voor het aspect bodem geen belemmeringen voor onderhavige plan.

5.1.2 Lucht

Uitbreidingsplannen dienen in het ruimtelijk kader te worden getoetst aan de Wet luchtkwaliteit en het Besluit luchtkwaliteit. In de landbouwsector is voornamelijk de emissie van fijn stof (PM₁₀) van invloed op de luchtkwaliteit. Fijn stof komt voornamelijk vrij door emissie van huid-, mest-, voer- en strooiseldeeltjes uit de stallen. Ook het (landbouw)verkeer kan een rol spelen in deze.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Na inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009, is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde, dat is 1,2 µg/m³ (artikel 2, lid 1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

In onderhavig geval zal er door de toename van de erfverharding en 15% van de gebouwen, sprake kunnen zijn van een toename van het verkeer met 15-25%. Middels de NIBM-tool van InfoMil is te berekenen dat dit niet in betekende mate bijdraagt. Zelfs indien er 80 vrachtwagens extra per dag de locatie zouden bezoeken, wat zeker



niet het geval zal zijn, wordt de grenswaarde van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet overschreden. De onderhavige ontwikkeling kan als “niet in betekende mate” worden aangemerkt.

Derhalve vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.3

Geluid

Ten behoeve van de bedrijfsvestiging is door G&O Consult te De Rips een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor onderhavig bedrijf aan Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting vanwege de toekomstige bedrijfsactiviteiten in beeld gebracht. Dit rapport 2224ao0111 is aangepast op de uitbreiding van het bestemmingsvlak en de bebouwing. Dit rapport 2224ao0213, opgenomen als bijlage 5, vermeld de volgende resultaten.

De berekende langetijdgemiddelde beoordelingsniveaus met de representatie-ve bedrijfssituatie op omliggende geluidsgevoelige bestemmingen voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor wat betreft de omliggende woningen, als op de rekenpunten op 100 meter rondom de inrichtingsgrens.

De berekende maximale geluidsniveaus op de omliggende rekenpunten overschrijden de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde niet.

De indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de inrichting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaal.

Met de uitbreiding van het bedrijf aan de Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips en de hiermee gepaarde activiteiten, worden de omliggende woning wat betreft geluid niet onevenredig aangetast. Er treden geen overschrijdingen op met de etmaalwaarde van 50 dB(A), waardoor er in de omliggende woningen geen onacceptabel woon- of leefklimaat ontstaat. Er kunnen derhalve geen bezwaren worden opgemerkt ten aanzien van het aspect geluid.

Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.4

Geur

De omliggende geurgevoelige objecten ondervinden geen hinder van de voorgenomen activiteiten aangezien dit geen geuremitterende activiteiten betreffen.

Met het huidige voornemen tot uitbreiding van het gebouw en het toestaan van beperkte buitenopslag in de vorm van stalling van landbouwmachines en voertuigen worden dan ook geen belemmeringen voorzien aangaande de geuremissie.

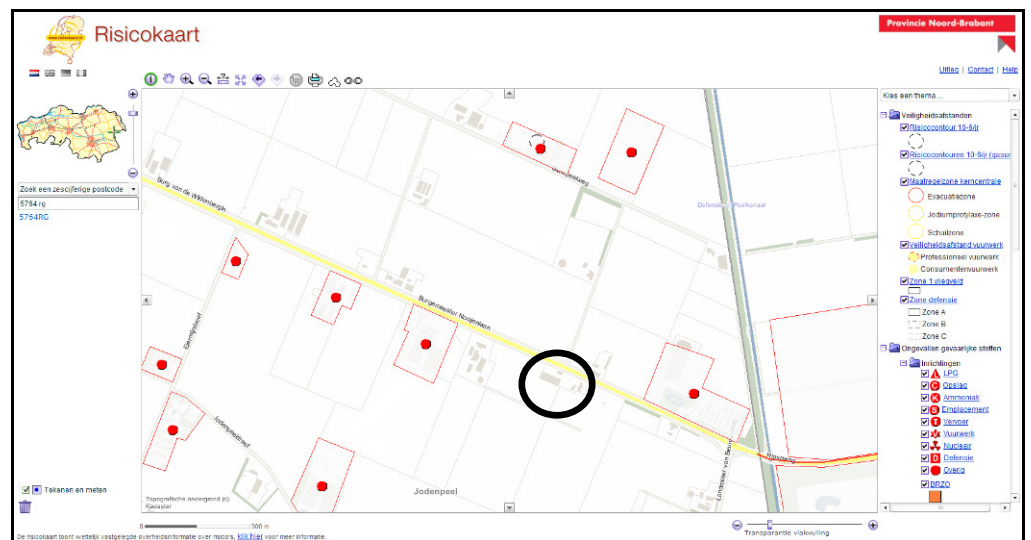
Gelet op het feit dat er reeds een kantoor en een bedrijfswoning zijn toegestaan op de locatie, leidt de aanwezigheid hiervan anderzijds niet tot een beperking van omliggende bedrijven. Aanvullend kan nog gesteld worden dat het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf aan de Burgemeester Nooijenlaan 6 in hoofdzaak een melkrundveehouderij met slechts een vergund aantal van 168 vleesvarkens betreft. Aan de conform de Wet geurhinder en veehouderij vereiste vaste afstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan. De geurcirkel van voornoemd aantal vleesvarkens is verder niet zodanig dat deze over onderhavige locatie is gelegen. Het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de weg heeft in 2004 het gehele veebestand ingetrokken.



5.1.5

Externe veiligheid

Onderhavige inrichting is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet nader aangeduid. De activiteiten op onderhavige locatie zijn dan ook niet van invloed op de omgeving. Voor zover in de toekomstige situatie activiteiten met een risicocontour benodigd zijn, zal hiervoor een vergunning dienen te worden aangevraagd waarbij voldaan dient te worden aan de vereiste minimale afstanden tot gevoelige objecten.



Figuur 6 Uitsnede risicokaart

In de omgeving zijn verder enkel agrarisch bedrijven gelegen waarvoor een milieuvergunning is afgegeven. Deze inrichtingen hebben geen risicocontour.

Op het gebied van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor of vanuit de omgeving van onderhavige inrichting.

5.2

FYSIEKE ASPECTEN

5.2.1

Water

De waterbeheerder voor de planlocatie is het waterschap Aa en Maas. Het beleid van dit waterschap is erop gericht dat nieuwe ruimtelijke en/of stedelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de bestaande watersystemen. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden hoe omgegaan wordt met het schone regenwater. Hierbij gelden de navolgende uitgangspunten welke nagevolgd zullen worden:

- Voorkomen van vervuiling
- Wateroverlastvrij bestemmen
- Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)
- Vuil water en hemelwater scheiden
- Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
- Waterschapsbelangen
- Meervoudig ruimtegebruik
- Water als kans

Met onderhavige uitbreiding vindt er een toename van het verharde oppervlak plaats met erfverharding en deels bebouwing. In de bestaande situatie is er sprake van 3.730



m² verharding welke zal toenemen tot een oppervlak van 7.500 m². Voor deze toename aan verharding is middels het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen de compenserende berging voor nieuw verhard gebied berekend. Zie voor de berekening bijlage 2. Er dient een berging van 192 m³ te worden gerealiseerd. Deze wordt gerealiseerd aan de oostzijde in de vorm van een infiltratiesloot met een oppervlak van 264 m². Deze voorziening krijgt een overloopconstructie met een vertraagde afvoercapaciteit van 0,33 l/s/ha op de langs de weg lopende bestaande sloot. Het extra hemelwater dat bij een extreme bui van eens in de 100 jaar valt, kan weglopen in de omliggende groenstrook.

Het vuile water afkomstig van de cleanplaats wordt apart opgevangen en afgevoerd via het drukriool voorlangs de locatie. Dit riool is ook bedoeld voor de afvoer van het water van de sanitaire voorzieningen in de verschillende ruimtes.

Op het perceel zullen geen uitlogende materialen worden opgeslagen. Dit maakt dat er geen vervuiling van het grondwater plaats zal vinden, immers alleen het schone hemelwater zal worden geïnfiltreerd.

Door genoemde compenserende maatregelen zijn er geen nadelige waterhuishoudkundige consequenties door onderhavig plan.

5.2.2

Natuur

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De eerste is in het bijzonder verankerd in de Natuurbeschermingswet, via de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en via beschermde (staats)natuurmonumenten. Na kaarten van het Natuurloket (een initiatief van onder andere het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit) te hebben geraadpleegd, kan geconcludeerd worden dat het betreffende perceel zich niet bevindt in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Natuurbeschermingswet of een Natura 2000-gebied. De planlocatie is verder gelegen op een afstand van meer dan 1 kilometer van een bosgebied en een ecologische verbindingzone. Gezien de afstand tot een dergelijk gebied vormt deze geen belemmering voor onderhavig plan.

Soortenbescherming komt vooral tot uitdrukking in de Flora en Faunawet. Gelet op het feit dat de locatie altijd intensief in gebruik is geweest en er thans nagenoeg geen beplanting op de locatie aanwezig is, is de aanwezigheid van beschermde planten- of diersoorten onwaarschijnlijk. De omliggende gronden bestaan uit grasland alwaar broedvogels voor kunnen komen. Hier is bij de realisatie van de erfverharding rekening mee gehouden. Onderhavige uitbreiding betreft feitelijk het vastleggen en positief bestemmen van deze verharding. Verder is er een beperkte uitbreiding van de toegestane oppervlakte gebouwen mogelijk na de herziening van het bestemmingsplan. Dit geschied op bestaand verhard terrein alwaar geen planten dan wel dieren voorkomen.

Door de realisatie van een brede beplantingsstrook aan weerszijden en een infiltratiesloot aan de westzijde, wordt een leefgebied gerealiseerd voor flora en fauna. Om deze reden zijn er enkel positieve en geen negatieve gevolgen van onderhavige plan voor natuurwaarden in de omgeving.

5.2.3

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is af te lezen dat op of nabij de planlocatie geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Er is aldus geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.



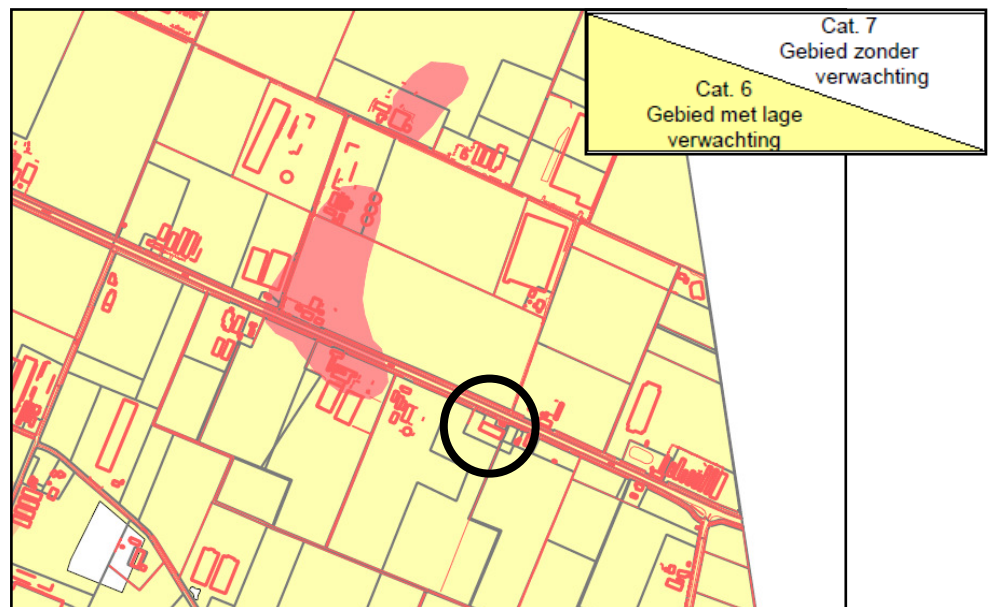
Tevens kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Tot slot kan vermeld worden dat geen van de tot de inrichting behorende gebouwen valt onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.

5.2.4 Archeologie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging van de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen namelijk expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Archeologisch erfgoed dient bij uitgangspunt te worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. In gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve indicatie dient in principe een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd.

Volgens de archeologieverordening gemeente Gemert-Bakel 2099 wordt onderhavig perceel geïndiceerd als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In de directe nabijheid is ook geen archeologisch monument aanwezig. Met onderhavig plan wordt een beperkte uitbreiding van de bebouwing toegestaan en de aanleg van erfverharding welke de bodem niet roert. Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Figuur 7 Uittreksel Archeologiebeleidskaart Gemert-Bakel

Mochten er bij de werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het project 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 burgemeester van de gemeente Gemert-Bakel. Daarbij zal tevens contact worden gezocht met de provinciale archeoloog.

5.2.5 Mobiliteit

Het aantal verkeersbewegingen in de planomgeving zal door de beperkte uitbreiding van de bebouwing en ruimte voor de buitenstalling niet noemenswaardig toenemen. In de huidige situatie vinden er met betrekking tot de bestaande toegestane activiteiten reeds aanzienlijke verkeersbewegingen plaats.

De aanwezige infrastructuur in de omgeving kan een extra aantal verkeersbewegingen echter gemakkelijk opvangen. Voorlangs de locatie loopt een hoofdontsluitingsweg in de vorm van de N277 (Middenpeelweg). Ter ontsluiting van het perceel is een tweede poort gerealiseerd aan de oostzijde. Deze is breder uitgevoerd en daardoor gemakkelijk toegankelijk voor grotere combinaties. Deze ontsluiting behoeft voor de toekomstige situatie geen verandering.

Het parkeren vindt op het eigen terrein plaats. Hiervoor is mede door de uitbreiding van de verharding voldoende ruimte beschikbaar. Dit geldt ook voor de manoeuvreerruimte voor de landbouwvoertuigen en vrachtwagens. Er kan voor het laden en lossen zo nodig een ronde worden gemaakt op het terrein, waarbij het dus niet nodig is dat er achteruit wordt gereden. Het vaak hinderlijke piepgeluid van de voertuigen bij het achteruit rijden wordt dus tot een minimum beperkt. Daarbij kan dit geluid worden uitgeschakeld op het eigen terrein. Voor de precieze geluidsbelasting wordt verwezen naar het Akoestisch rapport dat als bijlage is bijgevoegd.

Door de gemeente Gemert-Bakel hoeven in de omgeving dus geen maatregelen van verkeerskundige aard genomen te worden.

5.2.6 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid zal de beoogde bedrijfsontwikkeling plaatsvinden met inachtneming van duurzame materialen en een passende positionering (zuinig ruimtegebruik). Daarnaast wordt er gewerkt volgens de laatste stand der techniek om het energiegebruik tot een minimum te beperken.

5.2.7 Landbouw

Ten aanzien van de locatie kan opgemerkt worden dat de locatie niet gelegen is binnen de geurhinderdier van een ander agrarisch bedrijf. De uitbreiding van het onderhavige bedrijf legt geen beperkingen op aan in de omgeving aanwezige bedrijven. Het betreft geen uitbreiding met een geurgevoelig object.

5.2.8 Leidingen

Voorafgaand aan het grondverzet voor de oprichting van de opstallen zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Bij de realisering van het plan zal hiermee rekening worden gehouden. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien.

5.3 ECONOMISCHE ASPECTEN

De kosten voor zowel onderhavige procedure, als de kosten voor de realisering van het plan zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele claims met betrekking tot planschade zijn voor rekening van initiatiefnemer die daartoe een overeenkomst met de gemeente Gemert-Bakel zal sluiten. Ook eventuele kosten van



openbare nutsvoorzieningen komen volledig voor rekening van initiatiefnemer. Voor het doorlopen van de procedure voor afwijken van het bestemmingsplan zullen leges in rekening worden gebracht aan de initiatiefnemer. De gemeente Gemert-Bakel hoeft geen gelden te reserveren. De economische uitvoerbaarheid is hierdoor aangetoond.



6

HOOFDSTUK JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 ALGEMEEN

Het voornemen van de initiatiefnemer is het uitbreiden van een bestaand niet-agrarisch bedrijf aan de Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips.

Middels de herziening van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak vergroot tot een oppervlak van 9.179 m². Dit is inclusief de te realiseren landschappelijke inpassing. Verder wordt toestemming verleend voor de uitbreiding van de oppervlakte bedrijfsgebouwen met 15% tot een oppervlakte van 1.351 m². Daarbij dient gesteld te worden dat binnen het gehele bestemmingsvlak, exclusief het groen, buitenopslag in de vorm van de stalling van landbouwmachines en-werktuigen is toegestaan.

Het voorliggende rapport is de toelichting die noodzakelijk is om voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

De in de Verordening ruimte vereiste investering in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering vindt plaats door een investering in de landschappelijke inpassing en de architectonische kwaliteit van de te realiseren bebouwing. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde investeringsverplichting.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het plangebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch verantwoord is.

6.2 ECONOMISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding zal de locatie aan de Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips een bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' verkrijgen als weergegeven op de situatieschets toekomstig in bijlage 1.

De planregels in onderhavige partiële herziening zijn grotendeels gebaseerd op de planregels als opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", zoals vastgesteld op 27 mei 2010 bij besluit van de gemeenteraad van Gemert-Bakel.



HOOFDSTUK **7** OVERLEG

7.1 VOOROVERLEG

In het kader van de oorspronkelijk ingezette wijzigings- en afwijkingsprocedure voor de uitbreiding van onderhavig bedrijf aan de Burgemeester Nooijenlaan 8 te De Rips, heeft reeds uitgebreid overleg plaats gevonden met de gemeente. Hierbij is het landschappelijk inpassingsplan na uitvoerig overleg ambtelijk akkoord verklaard. Verder zijn er afspraken gemaakt met de gemeente over de aankoop van een strook gemeentegrond langs het vigerende bestemmingsvlak. Deze grond was altijd al deels in gebruik bij de het voorheen ter plaatse gevestigde bedrijf. Ook is een gebruiksovereenkomst gesloten inzake het gebruik van een strook gemeentegrond voorlangs de locatie. Ook deze grond was deels al verhard en als zodanig in gebruik bij het voorheen ter plaatse gevestigde bedrijf.

Ook heeft reeds vooroverleg plaats gevonden met de provincie Noord-Brabant. De vooroverlegreacties van de provincie Noord-Brabant zijn opgenomen in bijlage 3. In de reactie van 19 februari 2013 is ondermeer gesteld dat sprake is van een niet-agrarisch bedrijf. Op basis van artikel 11.6, 3^e lid Verordening ruimte (en de daar in samenhang genoemde artikelen) dient aangetoond te worden dat sprake is van een redelijke uitbreiding. Voor de verantwoording van de hierin gestelde voorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2. Verordening ruimte.

In de vooroverlegreactie van 6 september 2013 stelt de provincie dat het (gekwantificeerd) plan voor landschappelijke inpassing met daarin een verantwoording over de kwaliteitsbijdrage voor verbetering van het landschap, geen aanleiding tot opmerkingen geven. Wel dient de gemeente de daadwerkelijke realisering en duurzame instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap zeker te stellen, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst en/of regeling in de gebruiksbepalingen van het plan. Deze anterieure overeenkomst is gesloten en ook is de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan vastgelegd in de regels, in artikel 4, 3^e lid. Het criterium van kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in de planartikelen 10, 2^e lid (algemene ontheffing tot 10% van maten, afmetingen en percentages) en 13, 5^e lid (uitbreiden bedrijfsbebouwing tot 15%). Hiermee wordt voldaan aan hetgeen door de provincie verzocht.



HOOFDSTUK **8** BIJLAGEN

Bijlage 1	Situatieschetsen
Bijlage 2	Hydrologische toets
Bijlage 3	Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
Bijlage 4	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Bodemonderzoeken



