

Ruimtelijke onderbouwing

Den Heikop 5, Elsendorp

Projectlocatie

Den Heikop 5, Elsendorp

Omschrijving project

Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding ten
behoefte van parkeerterrein

Projectnummer

DN71.R001

Datum rapportage

12 maart 2018, versie 3

Opdrachtgever

M.K.G. Koeriers B.V.
Den Heikop 5
5424 SV Elsendorp

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Projectleider

Donkers Bouwkundig Tekenburo Relou
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Fax: 0492-359071
Email: info@donkers-relou.nl

Inhoud

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Algemeen | 1 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing projectlocatie | 1 |
| 2. | Planbeschrijving | 3 |
| 2.1 | Bestaande situatie | 3 |
| 2.2 | Gewenste situatie | 3 |
| 3. | Beleidskader | 5 |
| 3.1 | Provinciaal beleid | 5 |
| 3.1.1 | Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant | 5 |
| 3.1.2 | Verordening ruimte 2014 | 6 |
| 3.2 | Gemeentelijk beleid | 10 |
| 3.2.1 | Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 | 10 |
| 3.2.2 | Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' | 11 |
| 4. | Ruimtelijke aspecten | 13 |
| 4.1 | Natuur | 13 |
| 4.1.1 | Gebiedsbescherming | 13 |
| 4.1.2 | Soortenbescherming | 13 |
| 4.2 | Landschappelijke waarden | 14 |
| 4.3 | Cultuurhistorie en archeologie | 15 |
| 4.3.1 | Cultuurhistorische en aardkundige waarden | 15 |
| 4.3.2 | Archeologie | 17 |
| 4.4 | Parkeren en ontsluiting | 18 |
| 5. | Milieuaspecten | 19 |
| 5.1 | Bodem | 19 |
| 5.2 | Water | 19 |
| 5.3 | Geluid | 19 |
| 5.4 | Geur | 20 |
| 5.5 | Luchtkwaliteit | 20 |
| 5.6 | Bedrijven en milieuzonering | 21 |
| 5.7 | Externe veiligheid | 22 |
| 6. | Waterparagraaf | 23 |
| 6.1 | Watertoets | 23 |
| 6.2 | Waterbeleid | 23 |
| 6.3 | Oppervlaktewater | 25 |
| 6.4 | Grondwater | 25 |
| 7. | Conclusie | 28 |

Bijlagen

- Inrichtingsschets beoogde situatie
- Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
- Landschappelijk inpassingsplan
- Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Den Heikop 5 te Elsendorp is een transportbedrijf gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens het bestemmingsvlak uit te breiden ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen. Recentelijk is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een loods op het bestaande parkeerterrein binnen de inrichting. Er is dan ook behoefte aan een compensatie (en uitbreiding) van het aantal parkeerplaatsen die door de komst van loods verloren zijn gegaan.

Op het transportbedrijf is het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' (vastgesteld op 1 juli 2013) van toepassing. Hierin heeft de locatie de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf'.

De beoogde locatie voor de parkeerplaatsen (hierna: de projectlocatie) is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' (vastgesteld op 27 mei 2010) en heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en grenst aan het komplan. Het is niet mogelijk op agrarisch bestemde gronden voorzieningen ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf aan te leggen. De beoogde ontwikkeling is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

In artikel 2.1, lid 1 onder sub c van de Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, exploitatieplan, beheersverordening, een inpassingsplan of een voorbereidingsbesluit.

Het gaat hier in onderhavig geval om een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend, mits in een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo worden verleend.

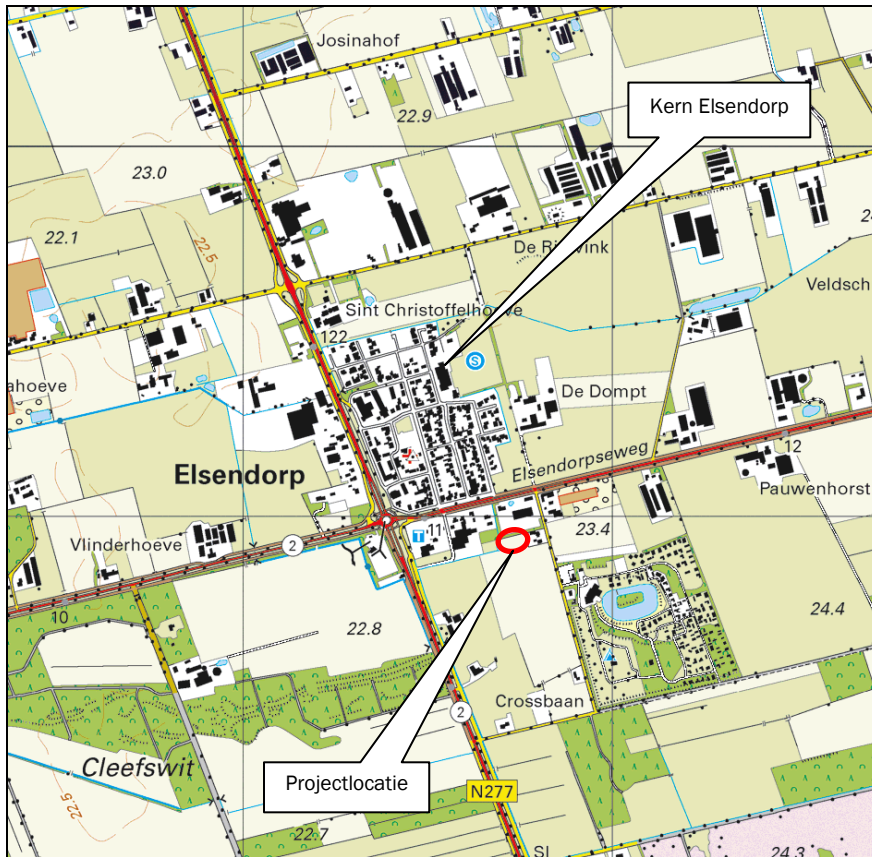
Dit rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor bovenstaand besluit. In deze onderbouwing wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan en worden ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten besproken.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan Den Heikop aan de rand van de kern Elsendorp. Kadastraal zijn de percelen bekend als gemeente Gemert, sectie C, nummer 4636.

Het gebied wordt globaal begrensd aan de noordzijde door het transportbedrijf, aan de oostzijde door een burgerwoning, aan de westzijde door een tuin behorende bij Elsendorpseweg 63 en aan de zuidzijde door landbouwgronden.

De volgende figuren geven een weergave van de ligging van de projectlocatie.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging projectlocatie

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Den Heikop 5 te Elsendorp is een transportbedrijf gevestigd.

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' (vastgesteld op 27 mei 2010) en heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en grenst aan het komplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' (vastgesteld op 1 juli 2013).

De volgende figuren geven een impressie van de locatie.



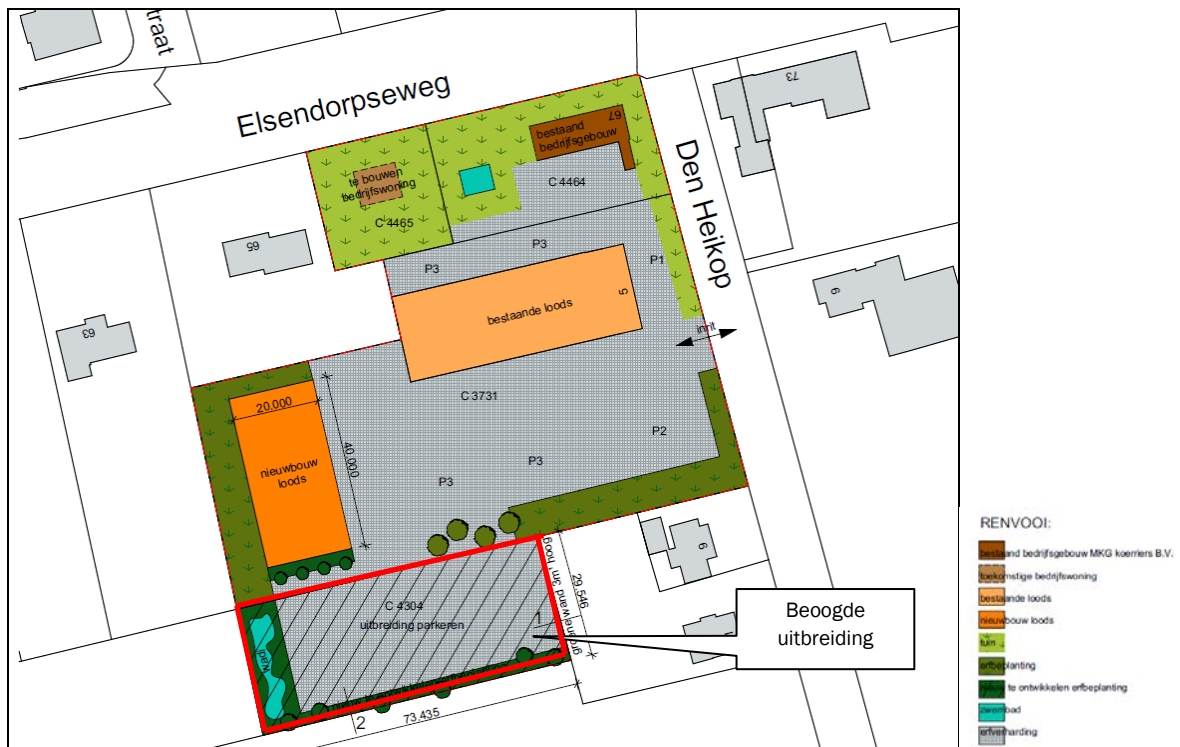
Figuur 3: Foto's bedrijfslocatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens het bestemmingsvlak uit te breiden ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen. Recentelijk is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een loods op het bestaande parkeerterrein binnen de inrichting. Er is dan ook behoefte aan een compensatie (en uitbreiding) van het aantal parkeerplaatsen die door de komst van loods verloren zijn gegaan.

Het is niet mogelijk op agrarisch bestemde gronden voorzieningen ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf aan te leggen. De beoogde ontwikkeling is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De volgende figuur toont de te realiseren uitbreiding (zie ook bijlage).



Figuur 4: Situatieschets beoogde situatie

Het parkeerterrein wordt verhard uitgevoerd en voorzien van lage verlichting. Aan de oostzijde waar het terrein grenst aan de percelen van de burgerwoningen Den Heikop 9 en 11 wordt een 3 meter hoge (geluid)wand gerealiseerd zodat mogelijke hinder zoveel mogelijk wordt beperkt. Rondom het parkeerterrein wordt beplanting aangebracht.

3. Beleidskader

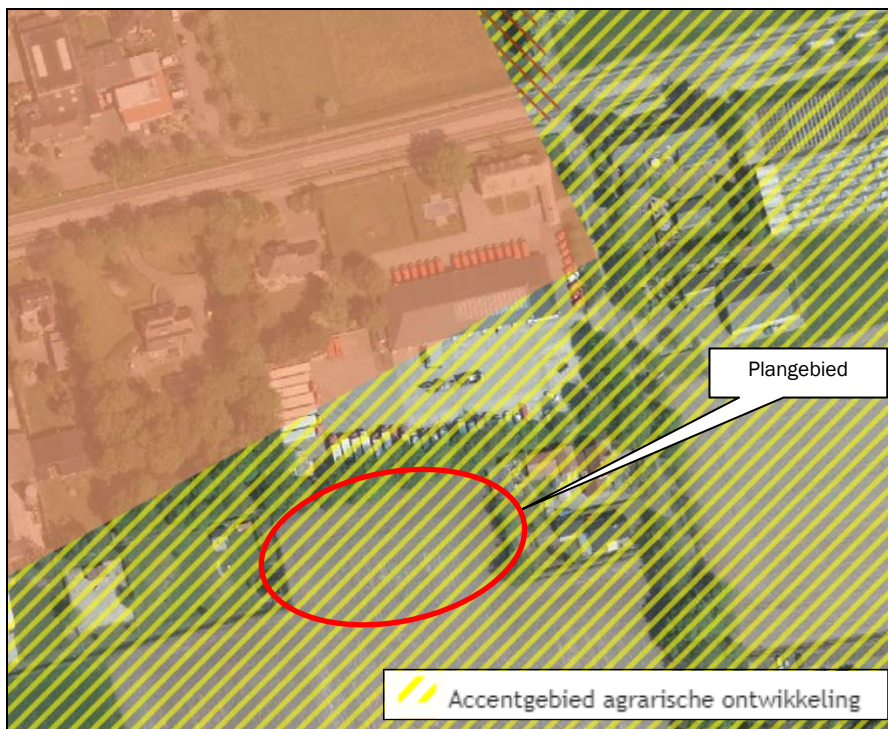
3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de definitieve 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Op 19 maart 2014 is deze in werking getreden.

De projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'accentgebied agrarische ontwikkeling' (zie volgende figuur).



Figuur 5: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' is hier aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook niet alleen ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, voorbereiding van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

De ontwikkeling betreft geen agrarische, maar een uitbreiding van een niet-agrarische functie, die tegen het stedelijk gebied is gelegen. De uitbreiding is enkel ten behoeve van parkeergelegenheid voor de

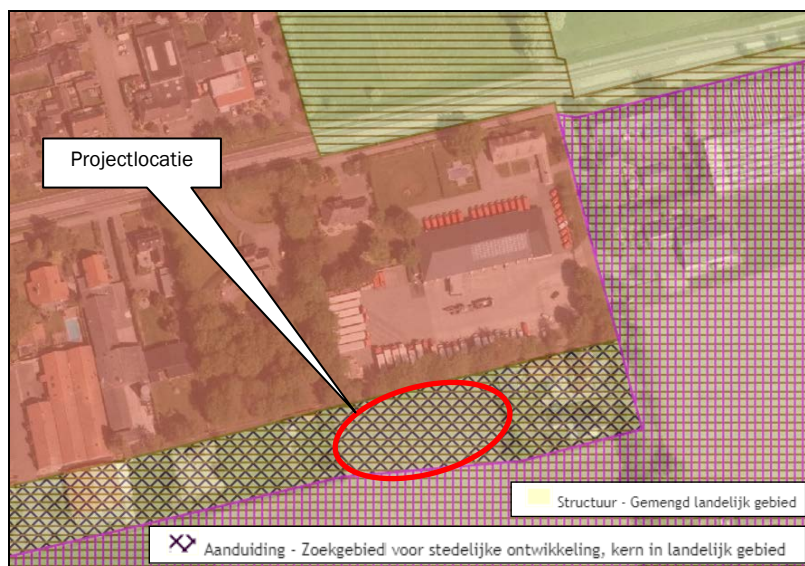
voertuigen van het transportbedrijf. Hierbinnen wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt. Derhalve kan worden gesteld dat de ontwikkeling binnen het beleid past zoals verwoord in de Structuurvisie.

3.1.2 Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden. Alle wijzigingen nadien zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van 1 januari 2017. Op 7 juli 2017 is de actualisatie van de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze heeft geen betrekking op onderhavige ontwikkeling (het betreft geen veehouderij of mestbewerkingsinitiatief).

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 en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte 2014

De provincie geeft binnen het gemengd landelijk gebied ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie wordt gestimuleerd. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Hierbij dient ook te worden ingegaan op aspecten als zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap.

Het tweede lid heeft betrekking op de situatie dat er gekozen wordt voor een uitleg voor de beoogde stedelijke ontwikkeling. Het bevat daartoe enkele regels over de situering en inrichting van zo'n stedelijke ontwikkeling.

De volgende regels uit de Verordening ruimte zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.10 Niet-agrarische functies;
- Artikel 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering, bescherming of ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. In artikel 3.1 zijn regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

Er is sprake van een bestaand bouwperceel dat is gelegen binnen stedelijk gebied; dit wordt uitgebreid ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen in gemengd landelijk gebied. Deze uitbreiding ligt ingeklemd tussen een bestaande groenwal (westzijde) en de (burger)woonbestemmingen Den Heikop 9 en 11.

Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving. Bij onderhavige ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd door de aanleg van beplanting ten behoeve van landschappelijke inpassing. Binnen de uitbreiding is geen bebouwing mogelijk; dit wordt geborgd in de voorschriften van de omgevingsvergunning (en later in het bestemmingsplan buitengebied). Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Onderhavige ontwikkeling wordt middels de bestaande inrit ontsloten op Den Heikop.

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 en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Gelet op bovenstaande is er dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling 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 verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Onderhavige ontwikkeling ziet op een vergroting van het bestemmingsvlak van een niet-agrarische bedrijfsbestemming in het buitengebied.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' opgesteld. Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap.

Onderhavige ontwikkeling betreft een vergroting van de bestemming 'Bedrijf' (middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan), een categorie 3-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd').

Dit betekent dat een groene erfinrichting is vereist van 20% van de omvang van het bouwblok, een landschappelijke inpassing en een eventuele aanvullende kwaliteitsverbetering. Dit houdt in dat 20% van

de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een berekening van de investering is bijgevoegd als bijlage. Conform de gemeentelijke handreiking is voor agrarische grond een grondwaarde van € 5,- per m² bepaald. Voor de bestemming 'Bedrijf' schrijft de handreiking een bedrag van € 62,50 per m² voor. Het gaat hier echter om een uitbreiding van de bestemming ten behoeve van enkel erfverharding (parkeerplaatsen) en geen bebouwing. Derhalve wordt in dit specifieke geval gerekend met een bedrag van € 25,- per m². De resultaten van de berekening laten zien dat er sprake is van een waardevermeerdering van circa € 31.480,- als gevolg van de bestemmingsvlakvergroting. Dit betekent dat er een extra investering noodzakelijk is van circa € 6.300,-. Er wordt geïnvesteerd in het aanbrengen van beplanting om de ontwikkeling landschappelijk in te passen (zie landschappelijk inpassingsplan). De omvang van de investering bedraagt circa € 6.425,-. Hiermee wordt voldaan aan de minimale investeringsplicht.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd middels een ontwikkelingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente en daarnaast wordt in de voorschriften van de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de uitvoering en instandhouding van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

In de voorschriften wordt tevens vastgelegd dat de uitbreiding van het bestemmingsvlak slechts mag worden gebruikt ten behoeve van de functie parkeren en dat geen bebouwing mag worden opgericht.

Regels voor gemengd landelijk gebied

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie met het toepassen van daarbij passende bestemmingen. De ontwikkeling dient een uitwerking te zijn van het te voeren beleid voor dat gebied, dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en mag geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

De ontwikkeling draagt bij aan de menging van functies en betreft een passende bestemming in het gemengd landelijk gebied. De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in het onderdeel ruimtelijke kwaliteit.

Regels voor niet-agrarische functies

Volgens artikel 7.10 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf. De ontwikkeling dient aan een aantal voorwaarden te voldoen:

- De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling mag in beginsel ten hoogste 5.000 m² gedragen, maar hiervan kan worden afgeweken indien de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen; *Het bestaande bestemmingsvlak 'Bedrijf' binnen het komplan voor Elsendorp heeft een oppervlakte van 0,75 hectare. De beoogde situatie ziet op een uitbreiding van het bestaande bestemmingsvlak van 0,17 hectare. Deze uitbreiding ziet echter alleen op de aanleg van parkeerplaatsen en is dan ook ondergeschikt aan het reeds bestaande bouwperceel. Binnen de uitbreiding wordt ook geen bebouwing mogelijk gemaakt.*
Recentelijk is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een loods op het bestaande parkeerterrein binnen de inrichting. Er is dan ook behoefte aan een compensatie (en uitbreiding) van het aantal parkeerplaatsen dat door de komst van loods verloren zijn gegaan.
Er is sprake van een verhoudingsgewijs redelijke uitbreiding.

- De ontwikkeling dient bij te dragen en te passen binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
Zie onder kopje 'Regels voor gemengd landelijk gebied'.
- Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
Er is geen sprake van overtollige bebouwing.
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
*In de huidige situatie wordt op basis van het bestemmingsplan op de locatie een bedrijf met milieucategorie 3.2 toegestaan (Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²), binnen het komplan voor Elsendorp.
De uitbreiding in het buitengebied betreft een vergroting van het bestemmingsvlak enkel voor de aanleg van parkeerplaatsen ten aanzien van het bedrijf. Er wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding kan dan ook redelijkerwijs niet worden beschouwd als een categorie-3-bedrijfsactiviteit/-ontwikkeling.
Dit betekent dat de ontwikkeling op deze locatie in het buitengebied kan worden toegestaan, dat kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding.*
- overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
*In artikel 4.6 lid 2 worden aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied gegeven. De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied of een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein.
Onlangs is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een loods op het bestaande parkeerterrein binnen de inrichting. Er is dan ook behoefte aan een compensatie (en uitbreiding) van het aantal parkeerplaatsen dat door de komst van loods verloren zijn gegaan.
Ten eerste is de uitbreiding van de bedrijfslocatie ten behoeve van de aanleg van extra parkeerplaatsen zowel qua aard als omvang minimaal. Geborgd wordt dat hier geen bebouwing is toegestaan. De impact op de omgeving is beperkt. Er wordt beperkte nieuwe ruimte in beslag genomen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het begrip zorgvuldig ruimtegebruik middels het aanbrengen van beplanting.
Daarnaast zou verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein geen reële optie zijn. Door de aanleg van de parkeergelegenheid wijzigt de milieucategorie van het bedrijf niet en door het planologisch beperken van de gebruiksmogelijkheden van de uitbreiding is de impact van de uitbreiding beperkt. Bovendien is er de initiatiefnemer veel aan gelegen om in Elsendorp te blijven in verband met de zowel economische als sociale en maatschappelijke binding aan het dorp.
Door het behouden van het bedrijf in Elsendorp wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van het dorp. Het is van economisch belang dat er enige vorm van bedrijvigheid is, mits passend in het dorpse karakter.*
- De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Het initiatief ziet op één zelfstandig bedrijf.
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
Er is binnen de uitbreiding geen sprake van een zelfstandige kantoorfunctie met een baliefunctie.
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Bij het bedrijf is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening.

- is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
Binnen de beoogde oppervlakte kan de initiatiefnemer zijn bedrijfsvoering voortzetten. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.
- de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
De bedrijfsactiviteiten binnen het bestaande bestemmingsvlak binnen de kom van Elsendorp zijn onlangs uitgebreid, wat ten koste gaat van bestaande parkeergelegenheid. Derhalve is de inrichting eenmalig uitgebreid in het buitengebied aangrenzend aan de bestaande locatie. Deze activiteit ziet niet op een grootschalige ontwikkeling.
- de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.
Zie onderbouwing onder kopje 'Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit'.

Regels voor zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

In artikel 8.1 zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen in zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Hierin is bepaald dat binnen dit zoekgebied in afwijking van het verbod op nieuwvestiging een bestemmingsplan kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Dit is gedefinieerd als 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Verder is bepaald dat op een bestemmingsplan de bepalingen en regels voor bestaand stedelijk gebied van toepassing zijn (artikel 4.3).

Het plan ziet op de realisatie van een parkeerterrein in het buitengebied, aansluitend aan de bedrijfsbestemming. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Verordening ruimte 2014.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidsregels van de Verordening ruimte 2014 die van toepassing zijn op onderhavige locatie.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

De projectlocatie is gelegen binnen de zone 'bedrijventerrein' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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.

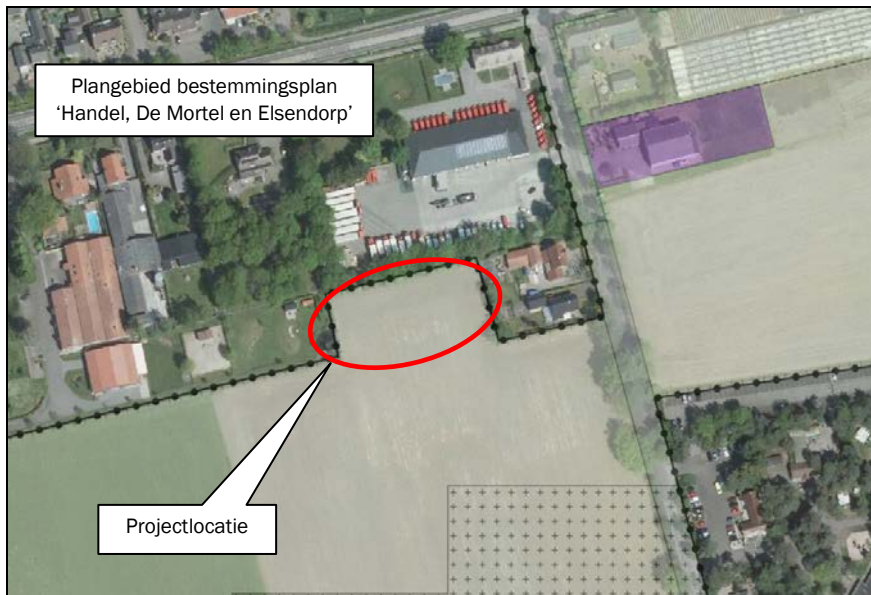
Er ligt een herstructureringsopgave als de gemeente de maatschappelijke voorzieningen per dorp en wijk op peil wil houden. Particuliere initiatieven worden in beginsel door de gemeente ruimtelijk of maatschappelijk ondersteund en gefaciliteerd.

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie+.

3.2.2 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'

Op de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 27 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

De projectlocatie heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'

Onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van parkeerplaatsen, behorend bij het bedrijf op de locatie Den Heikop 5 te Elsendorp, dat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'.

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' mogen niet worden gebruikt voor functies die niet ten dienste staan van bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik. De ontwikkeling is dan ook in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Derhalve dient een aparte ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

In artikel 2.1, lid 1 onder sub c van de Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, exploitatieplan, beheersverordening, een inpassingsplan of een voorbereidingsbesluit.

Het gaat hier in onderhavig geval om een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend, mits in een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo worden verleend.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

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

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

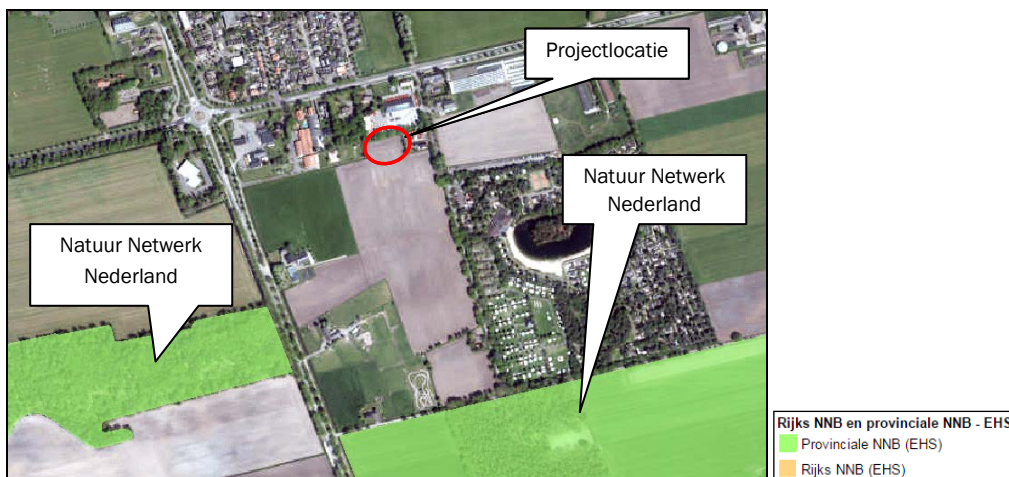
Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 9,7 kilometer. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

Het meest nabijgelegen natuurgebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland betreft een bosgebied op een afstand van circa 300 meter ten zuiden van de projectlocatie (zie volgende figuur).



Figuur 9: Natuur Netwerk Nederland (bron: kaartbank.brabant.nl)

Gelet op de geruime afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling leidt deze niet tot aantasting c.q. doorkruising van deze gebieden en valt een significant negatief effect niet te verwachten.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de woning. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de

aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

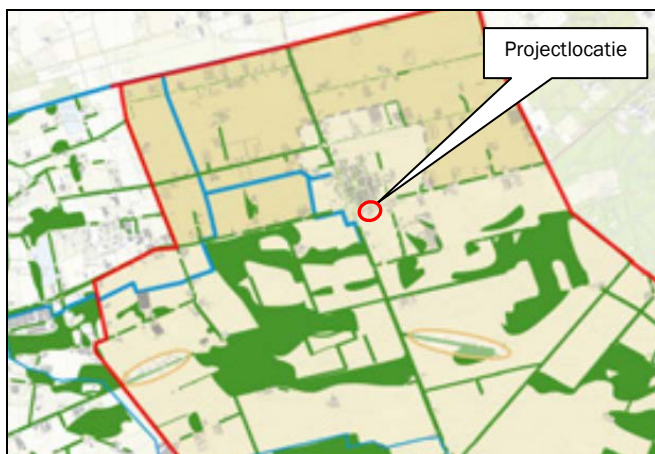
De aanleg van de parkeerplaatsen vindt plaats op gronden die agrarisch in gebruik zijn. Gelet op de huidige intensieve grondwerkzaamheden (bemesting, grondbewerking, zaaien, oogsten) zijn hier geen rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten te verwachten.

De huidige bedrijfslocatie Den Heikop 5 wordt aan de zuidzijde begrensd door een houtwal. Een deel van deze houtwal wordt verwijderd ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen. De houtwal wordt gecompenseerd door het aanbrengen van een nieuwe groenstrook (bestaande uit bomen en bosplantsoen) ten zuiden van de parkeerplaatsen en ten zuiden van de nieuwe loods. Hiermee worden de bestaande rust- en verblijfplaatsen van eventueel voorkomende soorten teruggebracht.

4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Gemert-Bakel heeft in december 2015 een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing 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. Dit plan wordt vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het plangebied is gelegen in de zone 'Peelontgunningenlandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 10: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Het Peelontgunningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. Vanuit het westen werden de eerste heidegronden (rond 1840) ontgonnen. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste grond (natte veengebieden) van De Peel op grote schaal te ontginnen. Het Peelontgunningenlandschap is in te delen in twee type ontgunningen: de eerste heideontgunningen en jonge Peelontgunningen en de bosrijke ontgunningen.

Uitgangspunten voor het landschap zijn hier onder andere het behouden van het open en weidse karakter, in stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen.

De minimale vereiste is de realisatie van een aaneengesloten landschapselement op één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint. Het is gewenst dat op overige zijden het beeld van de bebouwing onderbroken wordt door bomengroepen of boomgaarden. Bij kleinschalige bebouwing (< 1.000 m²), kan struweel of (transparante) bomenrij voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage).

Aan de zuidzijde van de parkeerplaatsen wordt een achttal beuken geplant, op geruime afstand van elkaar, waardoor een transparante bomenrij ontstaat. Daartussen wordt op een tweetal plekken bosplantsoen (bestaande uit diverse soorten) aangeplant (totaal 120 m²), zodat een afwisselende beplanting ontstaat, op een aantal plekken verdicht, met op een aantal plaatsen doorkijkjes naar het open agrarisch gebied ten zuiden van de projectlocatie.

Aan de westzijde van het parkeerterrein wordt een 10 meter brede strook bosplantsoen aangebracht (circa 310 m²), dat aansluit op de reeds bestaande boswal aan de westzijde van de nieuw te bouwen loods. Hierdoor ontstaat aan deze zijde een uniform geheel en robuuste afscheiding tussen het bedrijf en naastgelegen perceel. In dit plantsoen wordt een wadi aangebracht.

Ter plaatse van de verbinding tussen de huidige inrichting en de parkeerplaatsen wordt een viertal bestaande grote beukenbomen gehandhaafd. Ten zuiden van de reeds vergunde, nog te realiseren loods wordt een bosstruweel aangebracht met een viertal zomereiken (80 m²), om het zicht op de loods vanuit het zuiden te verzachten.

De beplanting zoals deze wordt aangebracht past bij de rechte verkavelingsstructuur van het gebied en versterkt de rechte, lijnvormige structuren. De lijnvormige elementen staan zowel haaks als parallel op de ontginningsstructuren.

In totaal dient conform de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap 20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak aan groene erfinrichting te worden gerealiseerd; dit komt neer op circa 330 m² (20% van 1.670 m² (oppervlakte parkeerterrein)). In totaal wordt op de totale projectlocatie circa 560 m² aan beplanting gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied.

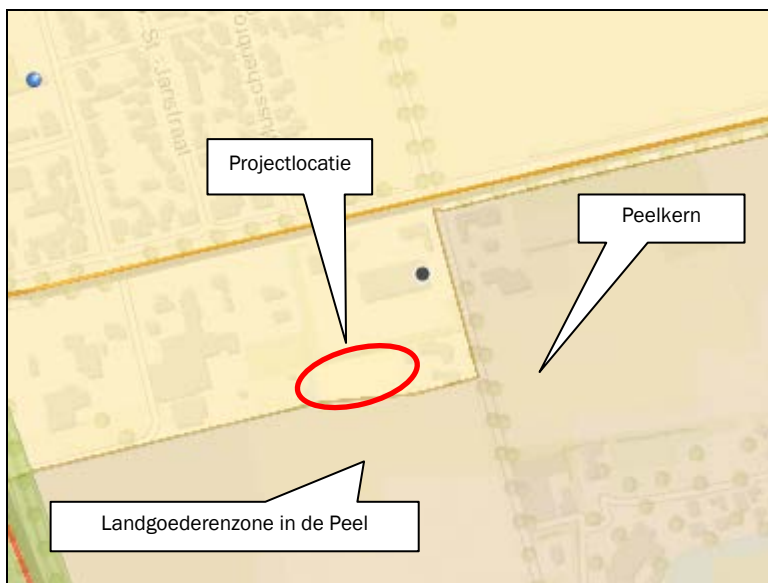
4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio van de Peelkern (zie volgende figuur).

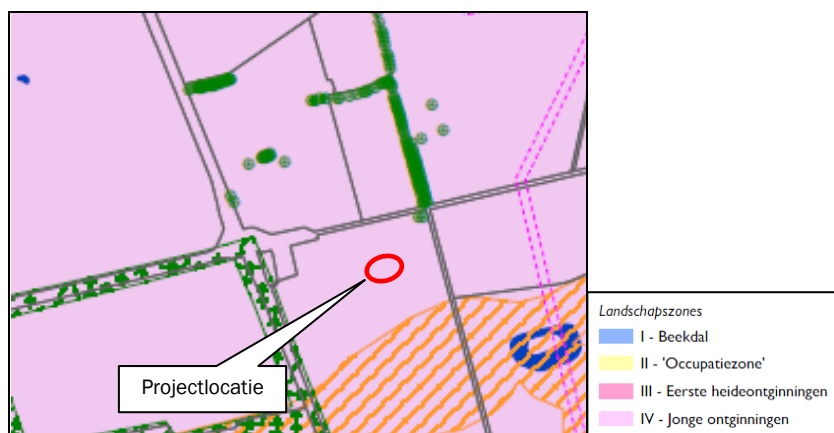


Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herziening 2016 Noord-Brabant

De Peelkern is van oudsher een ontginningslandschap welke zich voornamelijk kenmerkt door het rationele verkavelings-/ontwaterings- en wegenstructuur. Deze structuur is ontstaan door de systematische en planmatige ontginning tussen 1850 en 1960. Kenmerkende landschapselementen van de Peelkern zijn de lanen, de kanalen, de landgoederen, de plantages en de ontginningsdorpen. Binnen dit gebied heeft de intensieve veehouderij en de glastuinbouw zich in de loop der jaren krachtig ontwikkeld. Het is een grootschalig landbouwgebied geworden met een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing en grootschalige bebossingen.

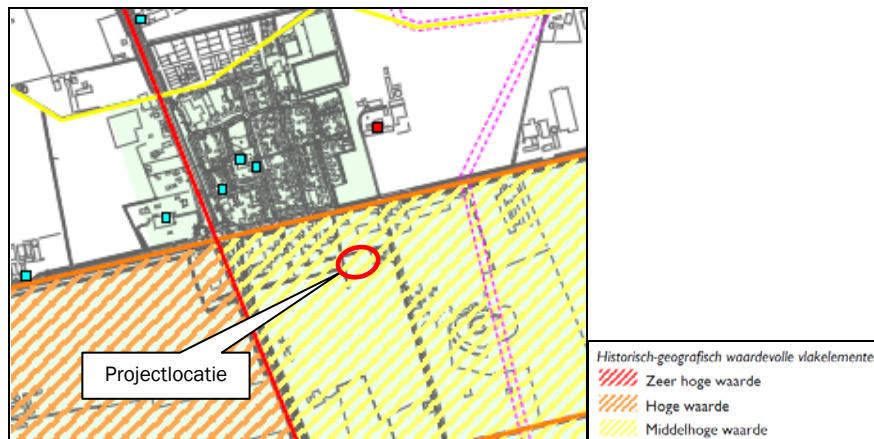
Het landschap bestaat uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. De lange rechte lijnen worden grotendeels bepaald door laatmiddeleeuwse dorpsgrenzen. De laanbeplantingen zijn vaak monumentaal. Het cultuurhistorisch belang betreft het behoud en beter beleefbaar maken van monumentaal ontginningslandschap met grote lijnen (zoals lanen), de natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Volgens de kaartlaag 'historisch landschap' van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2010) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap 'jonge ontginningen' (zie volgende figuur).



Figuur 12: Uitsnede kaart 'historisch landschap' gemeentelijke Erfgoedkaart

Volgens de kaartlaag 'historische bebouwing' van de Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen een historisch-geografisch waardevol vlak met middelhoge waarde (zie volgende figuur).



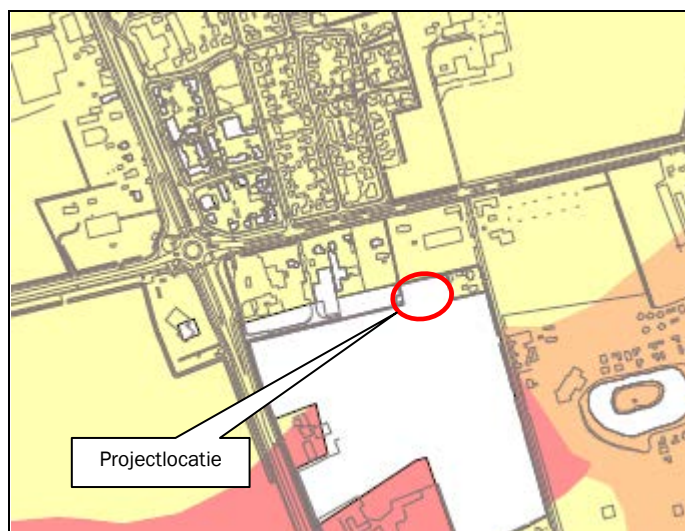
Figuur 13: Uitsnede kaart 'historische bebouwing' gemeentelijke Erfgoedkaart

Onderhavige ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden van het gebied en de instandhouding daarvan niet aan.

4.3.2 Archeologie

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

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is de projectlocatie gelegen in een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur). Hier geldt geen onderzoekspllicht.



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden toch archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

4.4 Parkeren en ontsluiting

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren in de gemeente Gemert-Bakel is dat dit moet plaatsvinden op eigen terrein.

Voor een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf (waaronder een transportbedrijf) geldt een norm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Op basis van een bedrijfsvloeroppervlak van 2.100 m² (inclusief de reeds vergunde loods) bedraagt het minimaal aan te leggen aantal parkeerplaatsen 17.

Voor het personeel van het bedrijf is voldoende parkeergelegenheid op het terrein aan de noordzijde van het bedrijf. Voor het parkeren van de vrachtwagens en bestelauto's en -bussen zijn op het terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig.



Figuur 15: Ligging parkeerplaatsen

Het bedrijf wordt direct ontsloten aan Den Heikop; deze ontsluiting blijft ongewijzigd.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een buitenplanse afwijkingsprocedure.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

De aanleg van de parkeerplaatsen vindt plaats op gronden die agrarisch in gebruik zijn. Op deze gronden hebben naar verwachting in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Daarbij wordt op de projectlocatie geen gevoelige functie gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een waterwingebied of een beschermingszone hiervan. Tevens is het plangebied niet gelegen in een gebied dat bestemd of gereserveerd is ten behoeve van regionale waterberging.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen).

Wegverkeerslawaai

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De uitbreiding ziet niet op toevoeging van een geluidgevoelig object. Derhalve is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.

Industrielawaai

Om de effecten van de geluiduitstraling vanuit de inrichting (waaronder de nieuwe reeds vergunde loods) en de nieuwe uitbreiding als gevolg van verkeers- en parkeerbewegingen op omliggende geluidgevoelige objecten te beoordelen is een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd¹.

Ten aanzien van het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau kan worden geconcludeerd dat de hoogst berekende etmaalwaarde op de woning Den Heikop 9 voldoet aan de normstelling zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Voor wat betreft het maximale geluidniveau door de incidentele verkeersbewegingen van de vrachtwagens in de avondperiode wordt de normstelling uit het Activiteitenbesluit overschreden. Zonder deze bewegingen wordt wel voldaan aan de normstelling. Met betrekking tot de directe hinder van verkeer van en naar de inrichting wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Om de effecten van de geluiduitstraling op de woningen Den Heikop 9 en 11 te beperken wordt een geluidwand met een hoogte van 3 meter geplaatst.

Ten aanzien van het aspect geluid worden maatwerkvoorschriften in de omgevingsvergunning opgenomen zodat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden geborgd en gegarandeerd.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage.

5.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De ontwikkeling ziet niet op toevoeging van een nieuw geurgevoelig object. De uitbreiding van het bedrijf in de vorm van parkeerplaatsen vormt gelet op de afstand tot omliggende veehouderijen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Ook wijzigt door de ontwikkeling niets aan het woon- en leefklimaat ter plaatse.

5.5 Luchtkwaliteit

Fijn stof

De wet- en regelgeving noemen 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

¹ Akoestisch onderzoek omgevingslawaai MKG Koeriers b.v. Den Heikop Elsendorp, 4 augustus 2017

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling bedraagt 18,47 µg/m³ en voldoet aan de nationale en Europese fijn stofnormen.

De realisatie van de parkeerplaatsen zal nauwelijks tot geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. De parkeergelegenheid is voornamelijk noodzakelijk als compensatie van de bestaande parkeerplaatsen die als gevolg van de realisatie van de reeds vergunde loods komen te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet noemenswaardig toe.

Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit en valt zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in de projectlocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden tussen de grenzen van de bestemmingsvlakken van het bedrijf en een hindergevoelig object.

Het transportbedrijf op de projectlocatie betreft een categorie 3.2-bedrijf. In de volgende tabel zijn de bijbehorende richtafstanden weergegeven.

Tabel 1. Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

| Categorie bedrijvigheid | Indices en richtafstanden (meters) | | | |
|--|------------------------------------|------|--------|--------|
| | Geur | Stof | Geluid | Gevaar |
| Den Heikop 5 | | | | |
| Vervoer over land | | | | |
| Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ² | 0 | 0 | 100 | 30 |

Aangezien de omgeving van de projectlocatie geen 'rustig landelijk gebied' betreft, maar te typeren is als 'gemengd gebied', kan per bedrijf worden volstaan met een vermindering van één afstandsstap. Voor geluid betekent dit dat dient te worden voldaan aan een afstand van 50 meter, voor gevaar 10 meter. De afstand van het transportbedrijf tot de meest nabijgelegen woningen (Den Heikop 9, Elsendorpseweg 63 en 65) betreft in de bestaande situatie 0 meter (van rand bestemmingsvlak tot rand bestemmingsvlak). In de beoogde situatie wijzigt aan deze afstand niets. Alleen de afstand tot de woning Den Heikop 11 wijzigt naar 0 meter; de parkeerplaatsen komen tegen de woonbestemming te liggen.

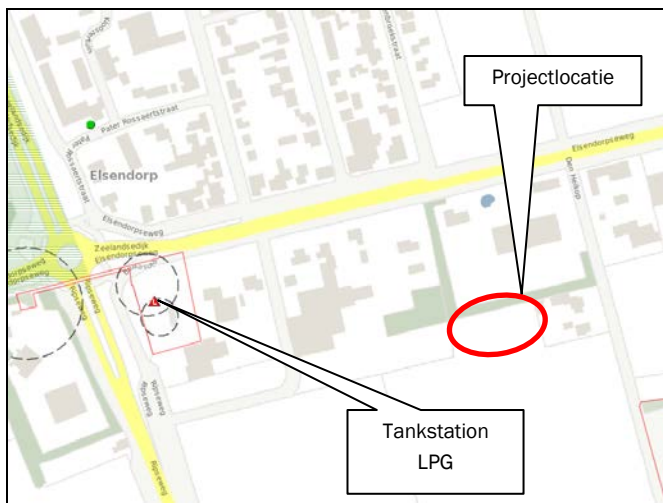
In paragraaf 5.4 is het aspect geluid onderbouwd, er wordt voldaan aan de normen.

Ten aanzien van gevaar kan worden onderbouwd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, aangezien het hier de realisatie van parkeerplaatsen betreft waar slechts geparkeerd wordt. Daarbij wordt tussen de woningen aan Den Heikop een (geluid)wand opgericht die de hinder vanaf de uitbreiding zo veel als mogelijk beperkt.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect.

Uit de Risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van de projectlocatie een tankstation met een LPG-vulpunt is gelegen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is (zie volgende figuur).



Figuur 16: Uitsnede Risicokaart omgeving projectlocatie

Hier geldt een groepsrisicoafstand van 150 meter. De projectlocatie is niet binnen de risicocontouren van deze inrichting gelegen. In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is de projectlocatie niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel hebben een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Watertakenplan Gemert-Bakel. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

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

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha.

Gemeentelijk Watertakenplan

De principes van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het waterbeheer betreffen:

- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- Verbetering van de waterkwaliteit;
- Bestrijding van droogte.

Het Gemeentelijk Watertakenplan is in 2012 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m² dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m² wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

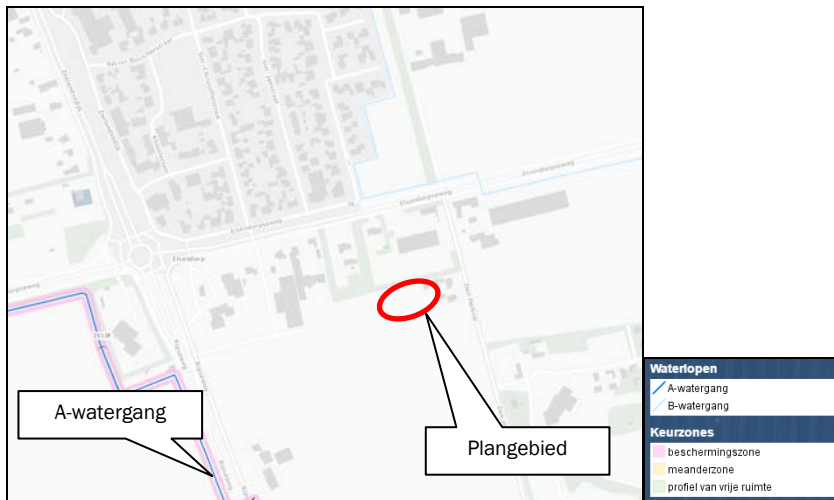
Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer op de projectlocatie leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.

Er wordt daarbij ook uitgegaan van T=100. Dit wordt gedaan omdat er een adequate voorziening aangelegd dient te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een

(vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

6.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van alle watergangen in beheer bij het waterschap in de omgeving van de projectlocatie. Er zijn geen A- en B-watergangen gelegen in de directe omtrek van de locatie.

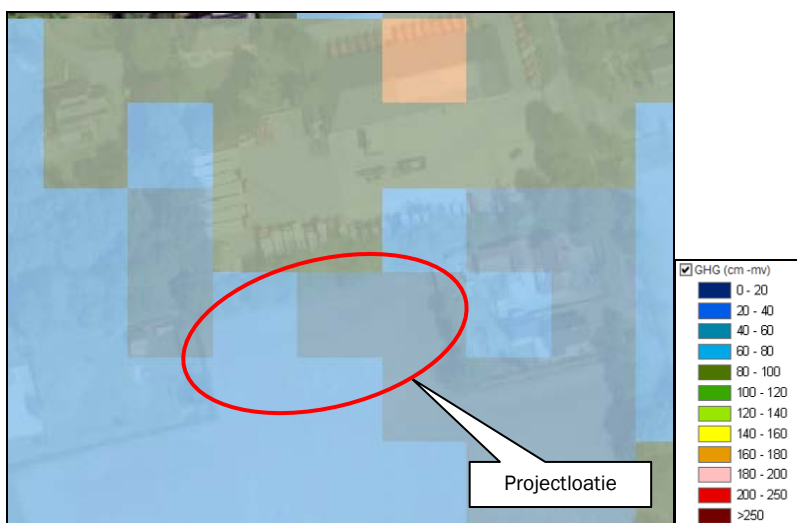


Figuur 17: Ligging leggerwatergangen (https://maps.aenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/)

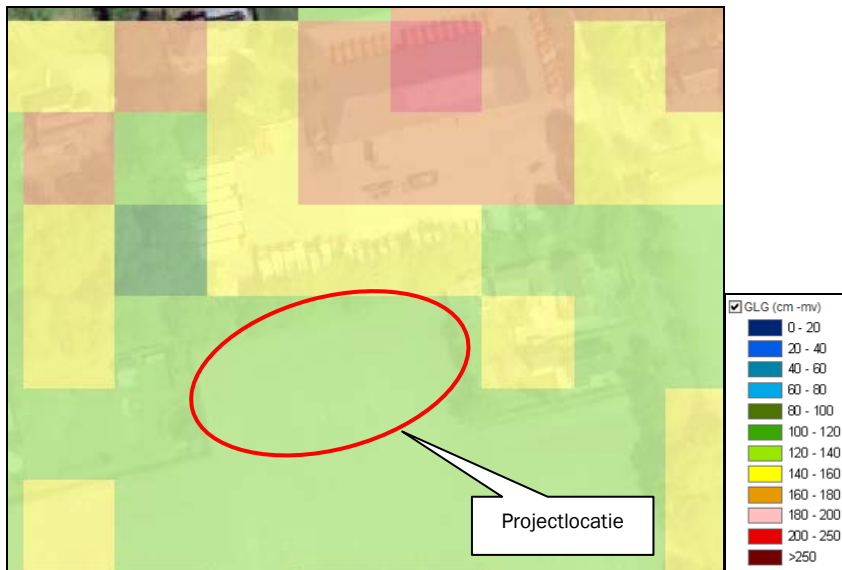
De parkeerplaatsen worden ten zuiden van de bestaande bedrijfslocatie aangelegd. Direct ten zuiden van de bestaande groenwal is een sloot gelegen (niet in beheer bij het waterschap). Het voornemen is deze sloot te overkluizen zodat deze watergang gehandhaafd blijft voor de afvoer van oppervlaktewater.

6.4 Grondwater

De Wateratlas van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste waterstand zich op 60-80 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 120-140 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 18: GHG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 19: GLG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

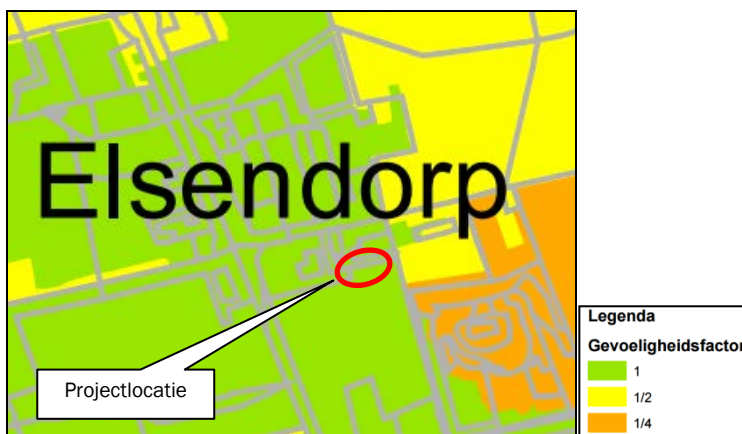
Toets projectlocatie

De volgende tabel toont de oppervlakte verharding in de beoogde situatie.

Tabel 2: Verhard oppervlak beoogde situatie

| Verhard oppervlak | Toekomstige situatie (m ²) |
|-----------------------------|--|
| Dakoppervlak (nieuwe loods) | 800 |
| Erfverharding | 1.670 (nieuwe parkeerplaatsen) |
| | 430 (nu houtwal) |
| Totaal | 2.900 |

In de volgende figuur wordt de hydrologische gevoeligheid van de locatie afgelezen; deze bedraagt 1 op de locatie waar de bergingsvoorziening is beoogd.



Figuur 20: Uitsnede kaart keur oppervlaktewater gevoeligheidsfactor (bron: Waterschap Aa en Maas)

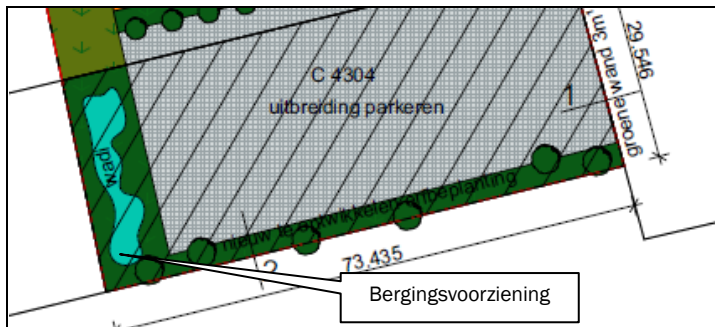
Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor de ontwikkeling tijdens een extreme neerslagsituatie: $2.900 \times 1 \times 0,06 = 139 \text{ m}^3$.

Bij de dimensionering van de voorziening dient rekening gehouden te worden met een maximale diepgang van 60 cm gezien de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ter plaatse. Daarbij wordt rekening gehouden met een waking van 10 centimeter.

Op basis van deze gegevens krijgt de voorziening een oppervlakte van circa 278 m². Met deze afmetingen is de infiltratievoorziening van voldoende omvang om het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak te kunnen bergen. Het hemelwater wordt zowel middels buizen als oppervlakkig afgevoerd naar de voorziening.

Op basis van het gemeentelijk beleid dient $0,0429 \times 2.900 \text{ m}^2 = 124 \text{ m}^3$ aan hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. De te realiseren bergingsvoorziening voldoet.

De volgende figuur toont de ligging van de waterberging.



Figuur 21: Ligging bergingsvoorziening

7. Conclusie

Op de locatie Den Heikop 5 te Elsendorp is een transportbedrijf gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens het bestemmingsvlak uit te breiden ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen. Het initiatief dient ruimtelijk en milieukundig inpasbaar te zijn in de omgeving.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden:

- De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Brabant voor niet-agrarische functies binnen gemengd landelijk gebied;
- De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid waaronder de structuurvisie;
- De in de omgeving voorkomende waarden (landschap, ecologie, cultuurhistorie, archeologie, hydrologie) worden niet onevenredig aangetast door het initiatief;
- Het initiatief wordt conform het beleid van de provincie (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap) en de gemeente op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast;
- Het initiatief is milieuhygiënisch aanvaardbaar. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De ontwikkeling vormt ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (veehouderij)bedrijven. Ook voor wat betreft het aspect geluid kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, indien voorschriften worden opgenomen in de omgevingsvergunning;
- Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er is sprake van een toename van verhard oppervlak waarvoor op basis van de Keur van het Waterschap Aa en Maas een compensatie noodzakelijk is voor de afvoer van hemelwater. Er wordt voorzien in de aanleg van een zaksloot.