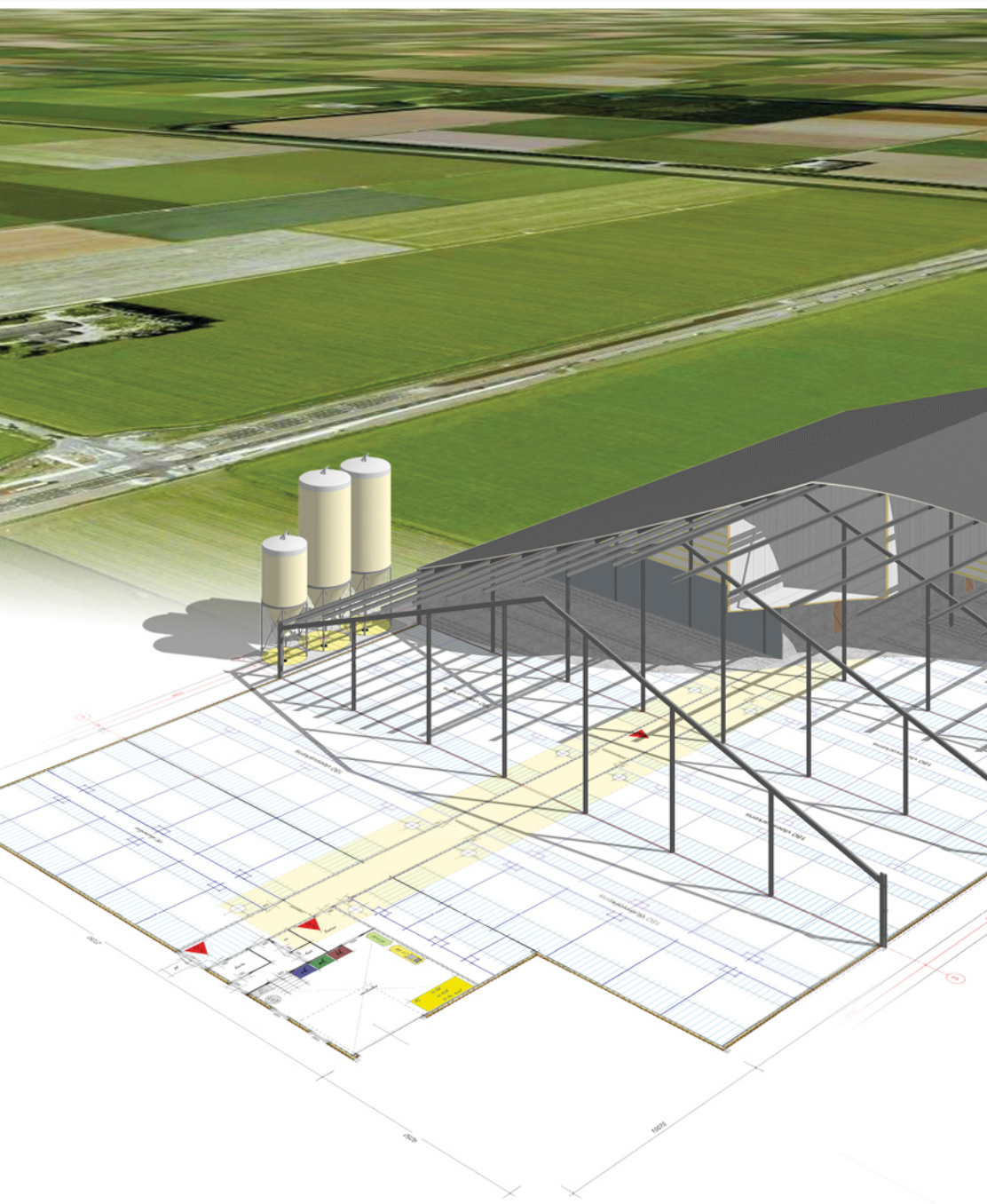


# TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN

## GROESVLAAS 3 MILHEEZE





# Toelichting Wijzigingsplan

## Groesvlaas 3 Milheeze

aanvrager  
Van de Weijer-Leenders Varkensbedrijf  
Groesvlaas 3  
5763 PD Milheeze

Agra-Matic B.V.  
drs. Dirk van Nuland  
Postbus 396  
6710 BJ Ede

Datum: 30 april 2019  
Status: ONTWERP



## INHOUD

|       |                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding .....                                             | 0  |
| 1.1   | Aanleiding en doelstelling .....                            | 0  |
| 1.2   | Plangebied .....                                            | 2  |
| 1.3   | Leeswijzer .....                                            | 3  |
| 2.    | Planbeschrijving .....                                      | 4  |
| 2.1   | Huidige situatie .....                                      | 4  |
| 2.2   | Noodzaak Functiewijziging .....                             | 5  |
| 2.3   | Gewenste situatie .....                                     | 5  |
| 3.    | Beleid .....                                                | 6  |
| 3.1   | Rijksbeleid.....                                            | 6  |
| 3.2   | Provinciaal beleid.....                                     | 6  |
| 3.2.1 | Omgevingsvisie Noord-Brabant (ontwerp) .....                | 6  |
| 3.2.2 | Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014..... | 7  |
| 3.2.3 | Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie) .....      | 8  |
| 3.3   | Gemeentelijk beleid .....                                   | 10 |
| 3.3.1 | Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021 .....               | 10 |
| 3.3.2 | Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017.....         | 11 |
| 4.    | Ruimtelijke aspecten.....                                   | 12 |
| 4.1   | Archeologie en cultuurhistorie .....                        | 12 |
| 4.1.1 | Archeologie .....                                           | 12 |
| 4.1.2 | Cultuurhistorie.....                                        | 13 |
| 4.2   | Waterparagraaf.....                                         | 14 |
| 4.2.1 | Inleiding.....                                              | 14 |
| 4.2.2 | Toets gemeentelijk waterbeleid (hemelwater) .....           | 14 |
| 4.2.3 | Toets gemeentelijk waterbeleid (riolering) .....            | 14 |
| 4.2.4 | Watertoets.....                                             | 14 |
| 4.3   | Ecologie .....                                              | 14 |
| 4.3.1 | Gebiedsbescherming.....                                     | 15 |
| 4.3.2 | Soortbescherming.....                                       | 15 |

|       |                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------|----|
| 4.4   | Verkeer en parkeren .....                            | 16 |
| 4.4.1 | Verkeer .....                                        | 16 |
| 4.4.2 | Parkeren .....                                       | 16 |
| 4.5   | Kabels en Leidingen .....                            | 16 |
| 4.6   | Externe veiligheid .....                             | 17 |
| 4.7   | LANDSCHAPPELIJKE INPASSING .....                     | 19 |
| 5.    | Milieu Aspecten .....                                | 23 |
| 5.1   | Geurhinder .....                                     | 23 |
| 5.2   | Geluid .....                                         | 26 |
| 5.3   | Bodem .....                                          | 26 |
| 5.4   | Luchtkwaliteit .....                                 | 26 |
| 6.    | Juridische planbeschrijving .....                    | 28 |
| 6.1   | Algemeen .....                                       | 28 |
| 6.2   | Verbeelding .....                                    | 28 |
| 6.3   | Planregels .....                                     | 28 |
| 6.3.1 | Inleidende regels .....                              | 28 |
| 6.3.2 | Bestemmingsregels .....                              | 29 |
| 6.3.3 | Algemene regels .....                                | 29 |
| 6.3.4 | Overgangs- en slotregels .....                       | 29 |
| 7.    | Uitvoerbaarheid .....                                | 30 |
| 7.1   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....               | 30 |
| 7.2   | Economische uitvoerbaarheid .....                    | 32 |
|       | Bijlage 1: Situatieschets toekomstige situatie ..... | 33 |
|       | Bijlage 2: Quick Scan ecologie .....                 | 34 |
|       | Bijlage 3: Watertoets .....                          | 35 |
|       | Bijlage 4: Landschappelijk inpassingsplan .....      | 36 |



# 1. INLEIDING

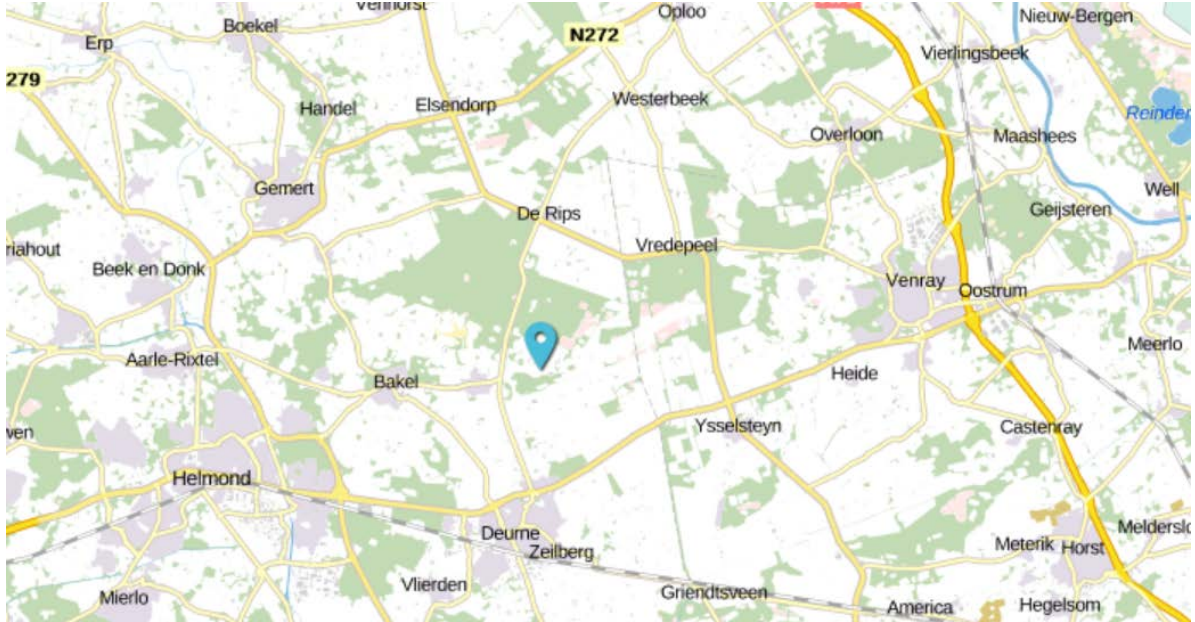
## 1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

De voorliggende toelichting van het wijzigingsplan: "Groesvlaas 3 Milheeze" heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' van dit agrarische bedrijf. De varkenshouderij op deze locatie wordt beëindigd, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de varkensstallen worden gesloopt. Middels dit wijzigingsplan wordt de beëindiging van de intensieve veehouderij planologisch geborgd.

De aanleiding voor het stoppen van de varkenshouderij is gelegen in een gebrek aan toekomstperspectief en overname kandidaat voor dit bedrijf. De sanering wordt bekostigd door mee te doen aan de Ruimte voor Ruimte regeling waarbij er op een andere locatie in ruil voor deze bedrijfsbeëindiging een andere woning wordt gebouwd.

Het doel is om te komen tot verwijdering van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Resterende opstallen blijven in grondgebonden agrarisch bedrijf en de twee bedrijfswoningen blijven als zodanig bestemd als bedrijfswoning.

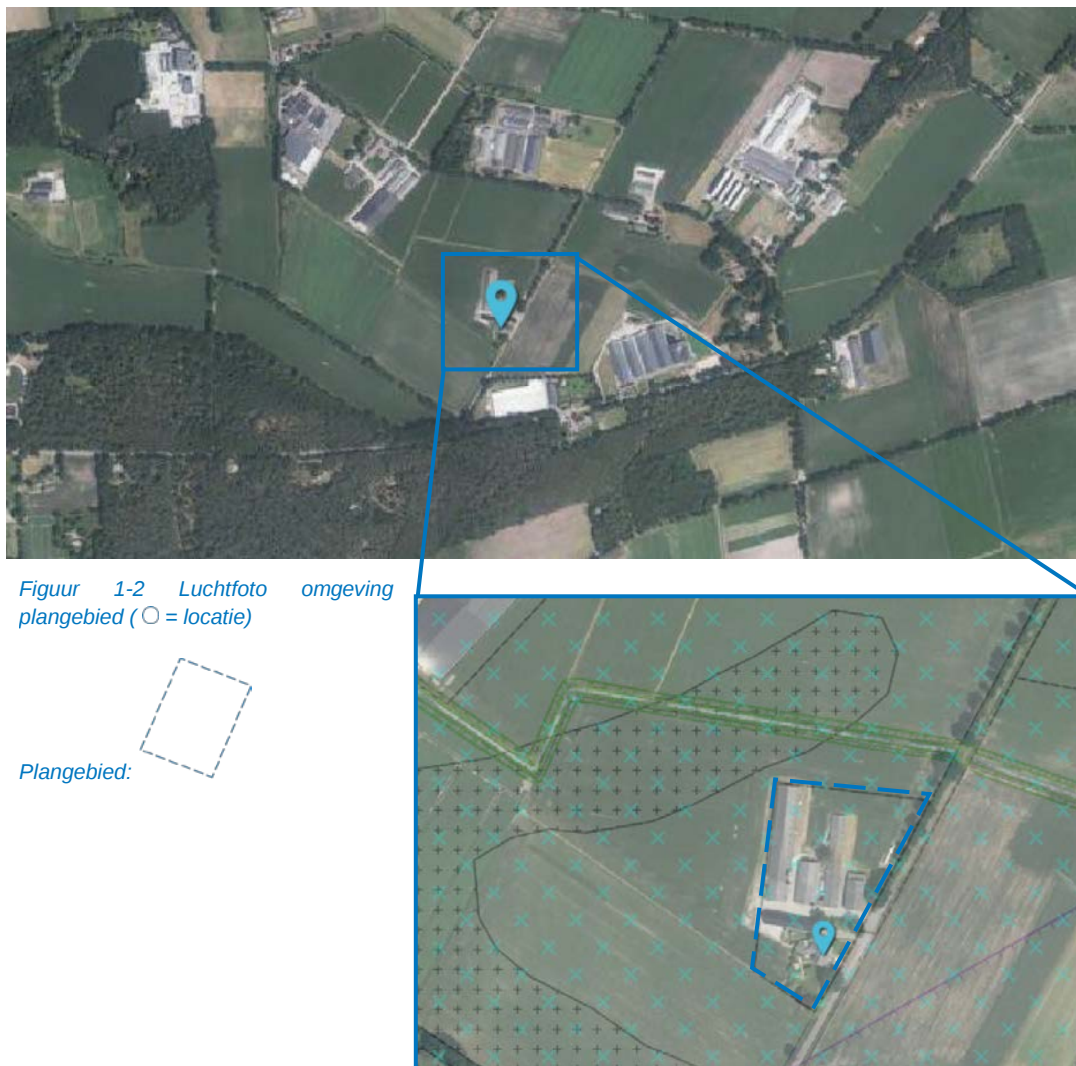
De locatie Groesvlaas 3 is gelegen in het buitengebied ten oosten van het dorp Milheeze, in de gemeente Gemert-Bakel in het oosten van de provincie Noord-Brabant, zie onderstaande figuur.



Figuur 1-1 T kaart van de omgeving van de locatie (bron: ruimtelijkeplannen)

## 1.2 PLANGEBIED

Het plangebied betreft het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Groesvlaas 3 en staat kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie S, nummers 920 en 921. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De luchtfoto in figuur 1-2 toont de ligging van het plangebied. Omliggende gronden (kadastraal perceel 921) is tevens eigendom en in agrarisch gebruik. Het bedrijf bestaat uit twee bedrijfswoningen, een zeugenstal en een vleesvarkensstal en twee loodsen voor de grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten. Het plangebied heeft een omvang van 10.834 m<sup>2</sup>.



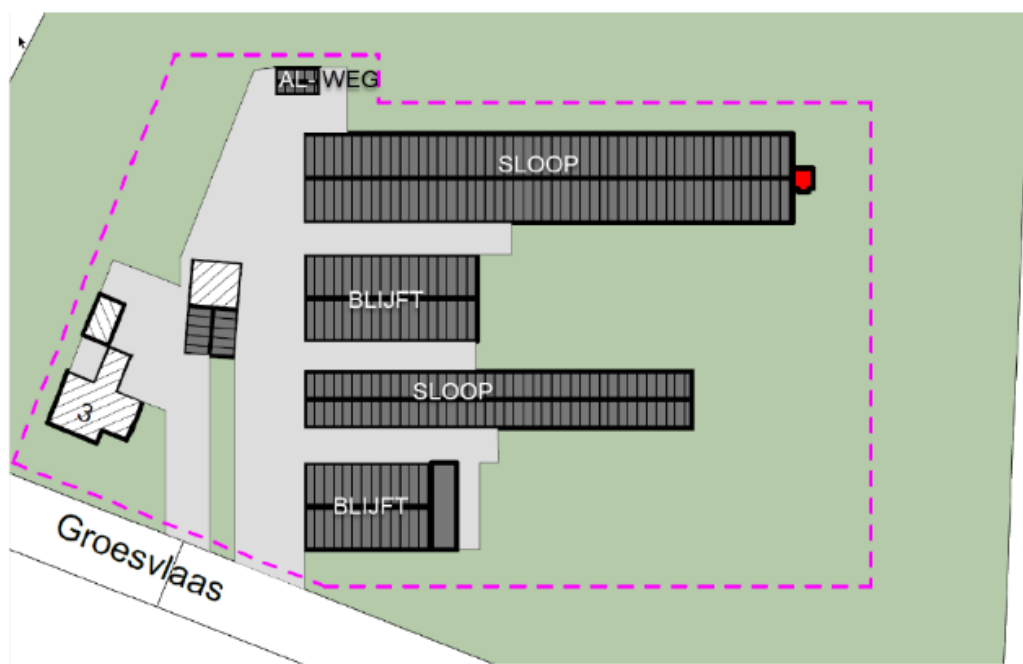
### 1.3 LEESWIJZER

Deze toelichting omvat naast dit hoofdstuk, zes andere hoofdstukken. Hoofdstuk twee geeft een beschrijving van de huidige en de gewenste situatie. In hoofdstuk drie komt het relevante beleid aan bod. Hoofdstuk vier geeft een beschrijving van de relevante ruimtelijke aspecten. Hoofdstuk vijf gaat in op de milieuaspecten. In hoofdstuk zes wordt de juridische planomschrijving gegeven. Afsluitend komen in hoofdstuk zeven de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 HUIDIGE SITUATIE

In onderstaande figuur is een uitsnede van de huidige situatieschets. Er is van boven naar beneden een vleesvarkensstal, een opslagloods, een zeugenstal en afsluitend een werktuigenberging/werkplaats voor de agrarische machines. Tevens zijn er twee bedrijfswoningen bij het bedrijf.



Figuur 2-1 Uitsnede situatieschets bestaande situatie

## 2.2 NOODZAAK FUNCTIEWIJZIGING

De huidige situatie van het plangebied bestaat uit een gemengd agrarisch bedrijf met als hoofdtak intensieve veehouderij. Er is een milieuvergunning voor de zeugenhouderij op het bedrijf en het bedrijf is tot op de zomer van 2018 in werking geweest als varkenshouderij. Het bedrijf heeft de laatste jaren onder de stoppersregeling gewerkt. Aangezien er door de stoppersregeling de komende jaren veel varkenshouders zullen stoppen heeft deze ondernemer besloten vooruitlopend op deze groep het bedrijf te beëindigen.

## 2.3 GEWENSTE SITUATIE

De sanering van het bedrijf wordt bekostigd via de Ruimte voor Ruimte regeling. Gezien de omgeving is de oprichting van Ruimte voor Ruimte woningen in dit agrarische gebied ruimtelijk niet gewenst. Deze Ruimte voor Ruimte rechten vloeien dan ook naar de markt. Dit betekent dat er op een andere locatie een Ruimte voor Ruimte woning zal worden opgericht. Dat valt buiten deze wijziging van het bestemmingsplan.

De zeugenstal en vleesvarkensstal zullen worden gesloopt en herbouw dient planologisch gezien onmogelijk te worden gemaakt. Vandaar deze wijziging van het bestemmingsplan. De overige bedrijfsgebouwen houden hun agrarische gebruik en bestemming, hetzelfde geldt voor de bestemming van de bestaande bedrijfswoningen. Het bouwvlak wordt verkleind van 1,08 naar 0,68 hectare.

*Figuur 2-2 Uitsnede situatieschets bijlage 1, gewenste situatie  
Groesvlaas 3*

Er wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.8.10) uit het moederplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' om de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen. In onderstaande uitsnede van de situatieschets in bijlage 1 is de gewenste bedrijfssituatie weergegeven.

### 3. BELEID

In dit hoofdstuk zullen we het beleid bespreken voor zover dat invloed heeft op dit project. We zullen van globaal rijksbeleid inzoomen via het provinciale naar het gemeentelijke beleid.

#### 3.1 RIJKSBELEID

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

#### Conclusie

De Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door het Rijk te voeren ruimtelijk beleid. Bij kleinere ontwikkelingen heeft het rijksbeleid een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing. Het rijksbeleid dat van toepassing is op de functiewijziging van kerk naar woning is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid. Dit initiatief is van een dermate kleinschalige schaal dat er geen nationale belangen in het geding zijn. Het rijksbeleid is daarom niet verder uitgewerkt.

#### 3.2 PROVINCIAAL BELEID

##### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (ontwerp)

De structuurvisie van de provincie Noord-Brabant is in ontwerp gepubliceerd op 24 april 2017. Onderhavig initiatief dient rekening te houden met de uitgangspunten in de (ontwerp)structuurvisie van de provincie.

In de structuurvisie wordt een beeld geschept voor de toekomst van Noord-Brabant. Het gaat te ver om dit beleid tot in detail te bespreken. Onderhavig plan draagt bij aan de basisopgave van de provincie: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Ten aanzien van stoppende veehouders wordt hierover het volgende geconstateerde in de ontwerp omgevingsvisie (p. 48):

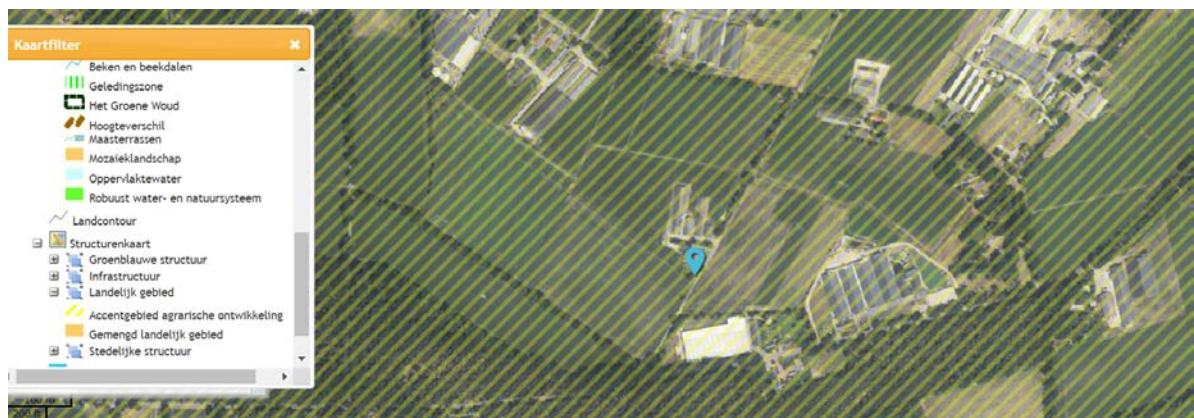
*“In delen van het landelijk gebied staat de kwaliteit van de omgeving voor mens en natuur onder druk doordat zich daar een veelheid aan factoren voordoet. Er zijn te hoge concentraties van schadelijke stoffen aanwezig in de lucht, bodem en water. Daarnaast is er sprake van een toenemende leegstand en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economische, sociale en ecologische schade. In die delen van het landelijk gebied is speciale aandacht nodig voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen, de leegkomende gebouwen verpauperen of een bron voor criminaliteit zijn. De sociale cohesie komt in het gedrang” (Provincie Noord-Brabant).*

De sloop en instandhouding van de resterende bedrijfsgebouwen van dit agrarische bedrijf draagt bij aan de provinciale doelen. Leegstand en verpaupering wordt voorkomen door de sloop en in ruil hiervoor worden op andere, beter geschikte locaties een of meer woningen gebouwd in het kader van Ruimte voor Ruimte. Instandhouding van het agrarische bedrijf en bewoning van de bestaande bedrijfswoning draagt bij aan een leefbaar platteland.

### 3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

Voor het gebied rondom de locatie aan de Groesvlaas 3 is de ruimtelijke structuur opgenomen, zoals afgebeeld in onderstaande figuur 3-1. Hieruit blijkt dat de locatie is aangeduid als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Hoewel dit beleid inmiddels achterhaalt lijkt door de provinciale ambities met betrekking tot de verdere ontwikkeling van de veehouderij, blijft dit een sterk agrarisch gebied met relatief grote dichtheid van intensieve veehouderij bedrijven.



Figuur 3-1 Uitsnede Structurenkaart (blauwe pijl: Groesvlaas 3)

De familie Weijers-Leenders heeft mede vanwege gebrek aan opvolging, niet meegedaan aan de forse schaalvergroting in de intensieve veehouderij in de omgeving van het bedrijf. Hierdoor heeft het bedrijf onvoldoende toekomstmogelijkheden op deze locatie. Er is bijvoorbeeld een te laag ammoniakplafond en er zijn weinig stalderingsmeters. De locatie zou mogelijk nog geschikt zijn als tweede of derde bedrijfslocatie voor een andere varkenshouderij. De provincie geeft aan dit geen gewenste ontwikkeling te vinden: *“Doordat bedrijven die willen ontwikkelen oplopen tegen de maximale grenzen op hun bestaande locatie, kopen zij locaties elders op van stoppende ondernemers. Enerzijds getuigt dit van zorgvuldig ruimtegebruik. Anderzijds vindt daardoor een verschuiving plaats van gesloten naar gespecialiseerde locaties. Hierdoor is er meer transport van dieren, mest en voer met potentieel grotere risico's voor de gezondheid van mens en dier, verminderd dierenwelzijn en overlast door transport.”*. Het stoppen en saneren van deze intensieve veehouderij voorkomt dat de locatie wordt doorgezet als tweede of derde intensieve veehouderij locatie. Dit draagt bij aan de provinciale doelen zoals geschetst in de Structuurvisie uit 2014.

### 3.2.3 Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie)

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. In dit plan is de geconsolideerde versie van de Verordening Ruimte 2014 (d.d. 31 juli 2018) gehanteerd.

#### Toetsing Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Op basis van artikel 3.1 dient elk bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat een toets te bevatten inzake de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze paragrafen gaan we hier nader op in. Het gaat in deze om een functiewijziging (verwijderen aanduiding intensieve veehouderij) van een bestaand agrarisch bedrijf. Er worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden meer opgenomen, tevens wordt de resterende bedrijfsbebouwing begrenst in de regels en verbeelding.

De sloop en begrenzing van resterende bedrijfsbebouwing draagt bij aan de doelstellingen inzake het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor wordt het bedrijf teruggebracht tot de oorspronkelijke omvang, voorafgaand aan de schaa sprong in de intensieve veehouderij vanaf de jaren 80 van de vorige eeuw. In hoofdstukken 4 en 5 wordt nader ingegaan op lid 2 en 3 van artikel 3.1. Omdat het in deze gaat om een Ruimte voor Ruimte plan zijn de regels in artikel 3.2 inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing op basis van artikel 7.8 lid 5.

#### Toetsing Ruimte voor Ruimte regels

De locatie is in het kader van de provinciale verordening gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. De regels uit artikel 7 van de verordening zijn dan ook van toepassing. Naast de algemene regels inzake onder andere ruimtelijke kwaliteit. In artikel 7.8 van de provinciale verordening zijn de Ruimte voor Ruimte regels te vinden. Wij toetsen het plan hier kort aan. Aangezien de daadwerkelijke ruimte voor ruimte woningen elders worden opgericht, wordt alleen getoetst aan lid 2 van dit artikel:

*Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*

De stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij (zeugenstal en vleesvarkensstal) in totaal 1.638 m<sup>2</sup> worden gesloopt. De overige agrarische bedrijfsgebouwen en de twee bedrijfswoningen blijven gehandhaafd.

- b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*

*Het bedrijf is de afgelopen drie jaar (en ook ver daarvoor) in werking geweest.*

- c. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*

Aan deze voorwaarde kan niet worden voldaan. Vandaar dat er ook op andere locaties de ruimte voor ruimte woningen worden gebouwd.

- d. er tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie;*

Er wordt op deze beëindigingslocatie in totaal 1.638 m<sup>2</sup> stalvloeroppervlakte gesloopt. Dit komt overeen met 1,638 Ruimte voor Ruimte titel.

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*

Er zullen 775 varkensrechten uit de markt worden genomen. Overeenkomstig 5.735 kg fosfaat.

- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*

De genoemde rechten onder punt g staan op naam van: Van de Weijer-Leenders Varkenshouderij.

- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*

Gelijktijdig aan de vaststelling van dit wijzigingsplan zal de omgevingsvergunning milieu (Obm) worden ingetrokken. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente.

- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*

De agrarische bestemming blijft gehandhaafd. De aanduiding intensieve veehouderij wordt verwijderd. Het houden van intensieve veehouderij is niet langer mogelijk en het bebouwd oppervlakte wordt begrensd middels een specifieke aanduiding op de verbeelding inclusief voorwaardelijke verplichting in de regels.

- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

De initiatiefnemers komen niet in aanmerking voor een andere saneringsregeling en doen hier dan ook niet aan mee.

## Conclusie

Er wordt aan alle voorwaarden van artikel 7.8 (Ruimte voor Ruimte) wordt voldaan behalve voorwaarde c. Daarom worden de Ruimte-voor-Ruimte rechten buiten het plangebied benut en worden op deze locatie geen nieuwe woningen opgericht. Bovenstaande voorwaarden zullen door de provincie tevens worden getoetst bij de aanvraag van een zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte titel. Deze titel zal worden aangevraagd door een derde partij om te gebruiken op een andere locatie buiten het plangebied. Er zijn geen andere belemmeringen in het kader van de provinciale verordening om niet mee te kunnen werken aan de beëindiging van deze intensieve veehouderij.

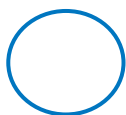
## 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

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

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de Structuurvisie+ vastgesteld. Ten aanzien van de veehouderij wordt erkend dat de schaalvergroting doorgaat in de intensieve veehouderij en dat stoppende veehouders veelal worden overgenomen door groeiers. De ambitie van de gemeente, zoals geformuleerd in 2011, ten aanzien van de intensieve veehouderij:

*“De gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de sector. De inzet op kwantiteit verschuift naar een inzet op vers, gezond, duurzaam en betrouwbaar, hoewel het één het ander niet uitsluit. De gemeente wil bedrijven zich verder laten ontwikkelen mits zij duurzaam ondernemen in de landbouwontwikkelingsgebieden (max. 2.5 hectare) en in verwevingsgebieden op duurzame locaties (max. 1.5 hectare),. Het gaat niet langer slechts over de duurzaamheid van de locatie, maar ook over die van de onderneming. Hoe die duurzaamheid er uit moet zien, vraagt verdere studie, maar het wil in ieder geval zeggen dat uitbreiding altijd gepaard moet gaan met verbetering van de situatie voor de ondernemer, het dier, de omwonenden en de omgeving”. Daarnaast wordt in de Structuurvisie gewezen op toenemende geurhinder en verminderende acceptatie van omwonenden.*

Een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie is de kaart, hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied dat gezien wordt als ‘gemengde functies buitengebied’. Het is geen landbouwontwikkelingsgebied. De locatie is gelegen dicht nabij een zuidelijk natuurgebied en ten noorden ligt een waterloop met natuurwaarde.



Figuur 3-2 Uitsnede kaart Structuurvisie (O=plangebied)

## Conclusie

In 2011 werd reeds onderkend en verwacht dat er een groot aantal stoppende bedrijven zou komen in de gemeente. Op basis hiervan is de gemeente nu bezig met 'Proeftuin VAB Elsendorp'. Doel hiervan is een proeftuin in te richten om te kijken welke mogelijkheden er zijn voor 'vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing' (vab). Deze locatie is niet gelegen in het voormalige landbouwontwikkelingsgebied Elsendorp of De Rips.

Sanering en beëindiging van de intensieve veehouderij in dit gemengde buitengebied is niet strijdig met de Structuurvisie. Er is geen sprake van een landbouwontwikkelingsgebied en het stoppen van deze veehouderij is passend binnen het geschetste toekomstbeeld uit de Structuurvisie+.

### 3.3.2 Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Op 5 juli 2017 is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' vastgesteld door de gemeenteraad. In onderstaande uitsnede van de verbeelding is weergegeven dat de locatie is gelegen in een agrarisch gebied met de enkelbestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. Er is een maatvoering aangegeven voor 2 wooneenheden en er is een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van toepassing. Gezien de nabijheid tot vliegveld 'De Peel' zijn er daarnaast een aantal specifieke geluidzones. Op basis van deze regels mag er in principe geen nieuwe geluidsgevoelige functie worden opgericht binnen het plangebied.



Figuur 3-3 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Er zijn geen nadere voorwaarden opgenomen om mee te werken aan verwijdering van de aanduiding 'intensieve veehouderij', zo blijkt uit artikel 4.8.10 van het bestemmingsplan. Wel zal de wijziging van het bestemmingsplan moeten voldoen aan algemene beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Ook mogen andere omliggende bedrijven niet belemmerd worden in hun ontwikkeling.

## Conclusie

De aanvraag past binnen de voorwaarden voor wijziging van het vigerende bestemmingsplan zoals neergelegd in artikel 4.8.10, voldoet aan de gemeentelijke en provinciale beleidsplannen. In hoofdstukken 4 en 5 zullen de ruimtelijke en milieukundige effecten van het verwijderen van de aanduiding nader worden onderzocht.

## 4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

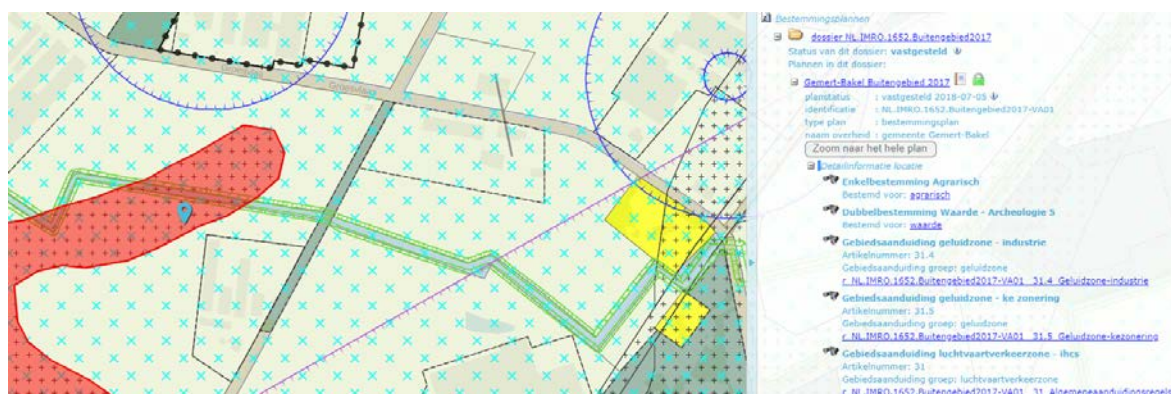
### 4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

#### 4.1.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht.

In het moederplan is een zonering van het archeologiebeleid opgenomen, in onderstaande uitsnede van de verbeelding van het moederplan is te zien dat de meest nabijgelegen archeologische beschermingszone (5) buiten het plangebied valt.



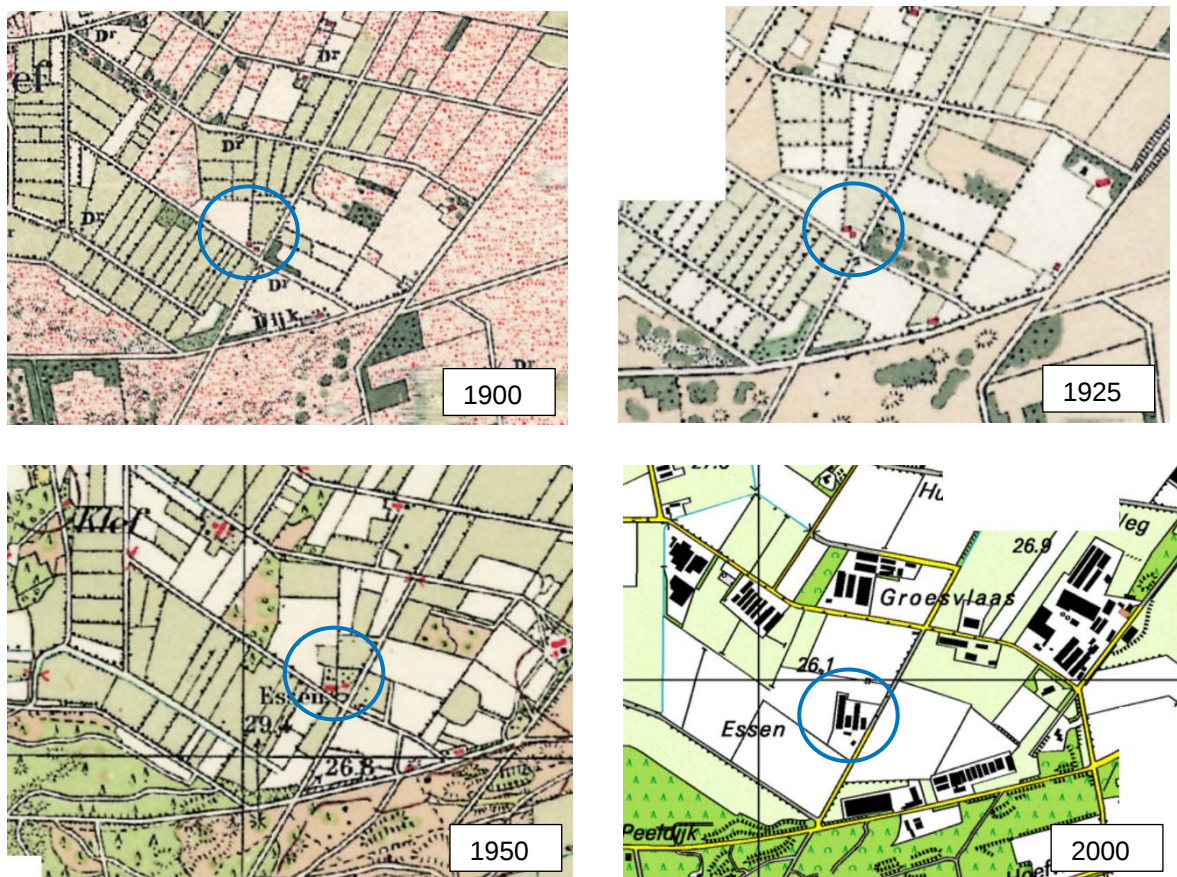
Figuur 4-1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan, met rood is de nabijgelegen archeologische beschermingszone aangegeven

#### Conclusie

Op basis van het gemeentelijke en provinciale beleid mag worden geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is in het plangebied. Er is geen verwachtingswaarde ten aanzien van archeologie. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Slechts sloop. Wel is het algemene voorzorgsbeginsel (incl. meldingsplicht) van toepassing.

#### 4.1.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang. In onderstaande uitsneden van historische kaarten is goed te zien dat de boerderij aan de Groesvlaas 3 een van de eerste boerderijen ten westen van De Grote Peel is geweest. Reeds op kaarten uit 1900 is de boerderij te herkennen.



Figuur 4-2 Uitsneden topografische kaarten van 1900-2000 (Bron: topotijdreis.nl)

Goed te zien is dat het in deze gaat om een van oudsher klein grondgebonden (gemengd) agrarisch bedrijf. De varkensstallen die nu worden gesloopt zijn opgericht begin jaren tachtig. Goed te zien is de invloed van de schaalvergroting in de intensieve veehouderij tussen de jaren 1950-2000.

Uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat de varkensstallen geen bijzondere cultuurhistorische waarden hebben. De boerderij aan de Groesvlaas 3 is geen monument.

## 4.2 WATERPARAGRAAF

### 4.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

### 4.2.2 Toets gemeentelijk waterbeleid (hemelwater)

Het gemeentelijke beleid is neergelegd in het Waterplan. Er is in dit plan geen sprake van nieuwbouw of toenemende verharding. Er wordt juist verharding verwijderd. In totaal 1.638 m<sup>2</sup> stallen. Deze afname aan verharding draagt bij aan de doelen zoals geformuleerd in het Waterplan en is niet in strijd met het gemeentelijke waterbeleid.

### 4.2.3 Toets gemeentelijk waterbeleid (riolering)

Woningen in het buitengebied zijn aangesloten op het drukriool. Hemelwater van de te handhaven bedrijfsgebouwen en woningen wordt (voor zover er dakgoten aanwezig zijn) geïnfiltreerd. Aangezien er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en er erfverharding wordt verwijderd in plaats van bijgebouwd is dit plan niet in strijd met het gemeentelijke rioolbeleid.

### 4.2.4 Watertoets

Er is een digitale watertoets uitgevoerd op 5 oktober 2018. In bijlage 3 is de uitkomst van de digitale watertoets opgenomen. Hieruit blijkt dat de sloop en verwijdering van de verharding niet in strijd is met belangen van het waterschap. De afname van verharding draagt bij aan de doelstellingen van het waterschap.

## 4.3 ECOLOGIE

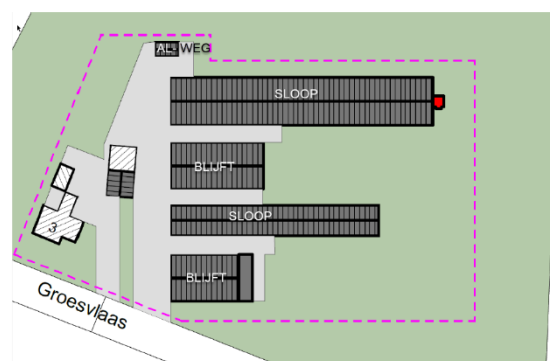
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Omdat het in deze gaat om een ruimtelijke ontwikkeling inclusief sloop zijn gevolgen op soorten en gebieden niet bij voorbaat uit te sluiten. Door een gespecialiseerde veldecoloog is een veldbezoek uitgebracht op 20 september 2018. In bijlage 2 zijn de bevindingen van de veldecoloog opgenomen. In navolgende sub paragrafen worden zijn bevindingen kort besproken.

#### 4.3.1 Gebiedsbescherming

Ten zuiden van het plangebied ligt een NNN gebied en ten oosten van het plangebied het Natura-2000 gebied Deurnese Peel en Mariapeel. De gewenste functiewijziging leidt niet tot effecten die zouden kunnen leiden tot aantasting van deze gebieden. Naar verwachting draagt de beëindiging bij aan verbetering van de gebieden door het bereiden van de uitstoot van ammoniak vanaf het bedrijf, doordat er geen dieren meer worden gehouden. Er zal daarom geen nader onderzoek worden gedaan naar gebiedsbescherming in het kader van dit wijzigingsplan.

#### 4.3.2 Soortbescherming

Soortbescherming wordt per 1 januari 2017 geborgd door de Wet natuurbescherming. Er is een QuickScan uitgevoerd door een gespecialiseerd ecologisch adviesbureau, zie bijlage 3. De QuickScan bestaat uit een veldonderzoek en voorbereidende bureauonderzoeken. Er is onderzoek gedaan naar de te slopen stallen en twee te kappen berken (vanwege de slechte staat hiervan). Zie een uitsnede van figuur 2 van het onderzoeksrapport:



Figuur 4-3 Onderzochte te slopen stallen

Er is gericht gezocht naar (sporen van) beschermde soorten. Het ecologisch bureau concludeert het volgende:

**Tabel 6.** Overzicht conclusies aangaande verstoring en de eventueel te nemen vervolgstappen.

| Soortgroep           |                    | Ingrep<br>verstoring | Nader onderzoek<br>noodzakelijk | Wnb-<br>onthefing<br>noodzakelijk | Bijzonderheden / opmerkingen                                                                                                                                                  |
|----------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vogels               | Broedvogels        | Nee, mits..          | Nee                             | Nee                               | De aanvang van de sloop moet buiten het broedseizoen aanvangen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart – 15 juli (zie voetnoot hoofdstuk 5).<br>Zie verder paragraaf 5.1 |
|                      | Jaarrond beschermd | Nee                  | Nee                             | Nee                               | Zie verder paragraaf 5.1                                                                                                                                                      |
| Vleermuizen          | Verblijfplaatsen   | Nee                  | Nee                             | Nee                               | Zie verder paragraaf 5.2                                                                                                                                                      |
|                      | Vliegroutes        | Nee                  | Nee                             | Nee                               | Zie verder paragraaf 5.2                                                                                                                                                      |
| Overige zoogdieren   |                    | Nee                  | Nee                             | Nee                               | Zie verder paragraaf 5.3                                                                                                                                                      |
| Amfibieën            |                    | Nee                  | Nee                             | Nee                               | Zie verder paragraaf 5.4                                                                                                                                                      |
| Reptielen            |                    | Nee                  | Nee                             | Nee                               | Zie verder paragraaf 5.4                                                                                                                                                      |
| Vissen               |                    | Nee                  | Nee                             | Nee                               | Zie verder paragraaf 5.4                                                                                                                                                      |
| Libellen en vlinders |                    | Nee                  | Nee                             | Nee                               | Zie verder paragraaf 5.5                                                                                                                                                      |
| Vaatplanten          |                    | Nee                  | Nee                             | Nee                               | Zie verder paragraaf 5.6                                                                                                                                                      |
| Overige soortgroepen |                    | Nee                  | Nee                             | Nee                               | Zie verder paragraaf 5.7                                                                                                                                                      |

Figuur 4-4 Samenvatting beoordeling diverse soorten door ecooloog

#### Conclusie:

Ter plaatste van het plangebied zijn geen ecologische waarden aanwezig zijn die in de weg staan voor het realiseren van het voornemen (kap en sloop). Wel moet er rekening worden gehouden met diverse vogelsoorten bij het plannen van de sloopwerkzaamheden.

### 4.4 VERKEER EN PARKEREN

#### 4.4.1 Verkeer

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Peeldijk, de Groesvlaas loopt ter hoogte van het bedrijf dood. De functiewijziging zal een afname van het verkeer naar het plangebied genereren. Er hoeft geen voer en er hoeven geen dieren meer te worden aangevoerd. Er hoeft geen mest en dieren meer te worden afgevoerd. Het verwijderen van de aanduiding intensieve veehouderij zal deze verkeersaantrekkende werking beëindigen. Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat van omwonenden en aan de verkeersveiligheid.

#### 4.4.2 Parkeren

Het plangebied is van dusdanige omvang dat er meerdere voertuigen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd op de erfverharding. Dit betekent dat wordt voldaan aan de parkeernorm van de richtlijnen van het CROW 2012 (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek), op grond waarvan 2 parkeerplaatsen per woning zijn voorgeschreven. Beide gebouwen bieden meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van de 2 voertuigen per object.

Op basis van het gemeentelijke beleid: Nota parkeernormen 2017 dienen er 0,8 parkeerplekken op eigen terrein te zijn bij een arbeidsextensief bedrijf zoals als een loods/opslag gebied. In dit geval ontstaat door de herbestemming een dergelijke bedrijvigheid. Zoals aangetoond zijn er 2 parkeerplaatsen per woning, dus in totaal 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast is er voldoende ruimte om ook te kunnen voorzien in een extra 0,8(=1) parkeerplaats op eigen terrein.

#### Conclusie

Er kan voldaan worden aan de richtlijnen die worden gesteld in de CROW 2012 en de nota parkeernormen 2017 van de gemeente. Er zijn meer dan voldoende parkeergelegenheden voor de beide woningen om in totaal 4 auto's te kunnen plaatsen. Er is ook voldoende ruimte om een extra parkeerplaats te realiseren bij de agrarische bedrijvigheid op de erfverharding van het agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsbestemming is mede bedoeld voor het parkeren van voertuigen op eigen terrein. Het aspect parkeren staat niet in de weg voor het verwijderen van de functieaanduiding intensieve veehouderij.

### 4.5 KABELS EN LEIDINGEN

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

## Conclusie

In het plangebied bevinden zich geen leidingen die als zodanig zijn bestemd in het bestemmingsplan of via de provinciale verordening. Denk hierbij aan rioolleidingen, gasleiding, waterleidingen.

## 4.6 EXTERNE VEILIGHEID

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

### Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

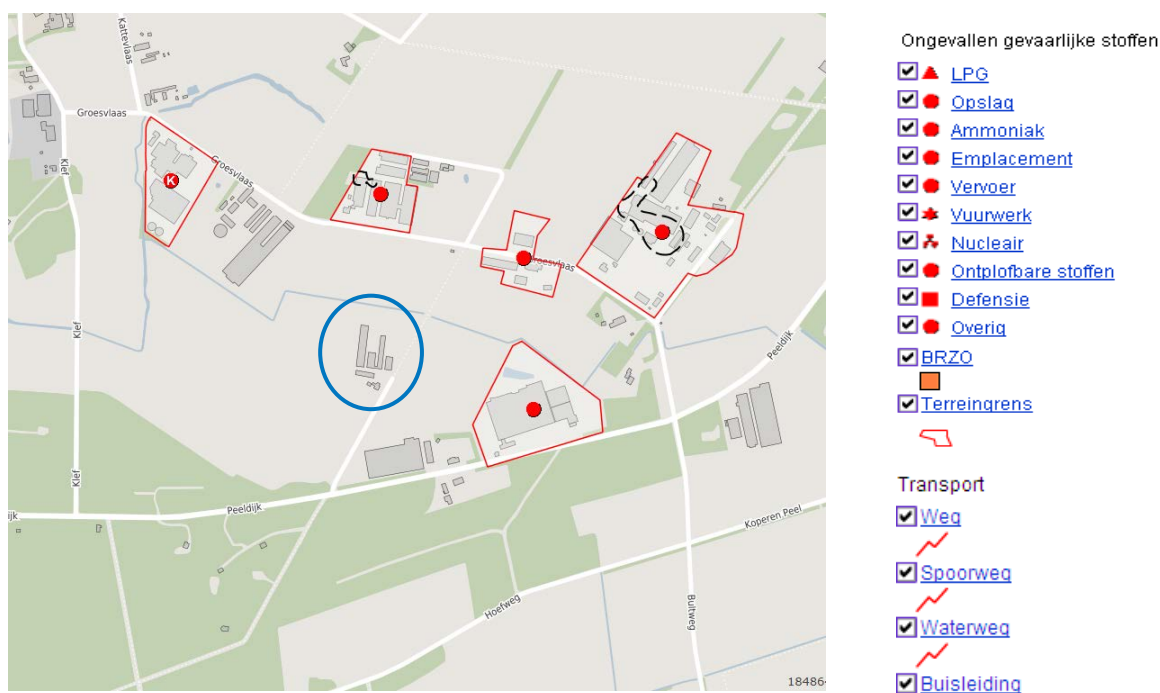
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen dient op dit moment de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen te worden gehanteerd. Op dit moment wordt echter gewerkt aan nieuwe wetten regelgeving te weten Wet Basisnet en Besluit transport gevaarlijke stoffen, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet.

### Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en

het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

In de omgeving van de planlocatie zijn geen stationaire dan wel mobiele risicobronnen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling, zie figuur 4-5. Omliggende bedrijven hebben een propaantank, maar niet het bedrijf aan de Groesvlaas 3.



Figuur 4-5 Risicokaart externe veiligheid (O = bedrijfslocatie)

## Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg voor het wijzigen van de bestemming. Aangezien het hier alleen gaat om sloop en een verder inperking van de bouw mogelijkheden door het verwijderen van de aanduiding intensieve veehouderij ontstaan er geen nieuwe risicobronnen. aan de Groesvlaas 3 ruim onder de wettelijke grenswaarden. De achtergrondconcentratie PM 10 is in de omgeving van het plangebied ong. 20 mg/m<sup>3</sup> lucht en de achtergrondconcentratie PM 2,5 is 11,6 mg/m<sup>3</sup> lucht (RIVM, 2019). Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit ter plaatse van de bedrijfswoningen.

#### 4.7 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In het moederplan (bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017) is bepaald dat er een basisverplichting geldt ten aanzien van de landschappelijke inpassing van een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Hierin is bepaald dat de landschappelijke inpassing moet aansluiten bij de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan, een omvang van minimaal 20% van het bouwvlak moet hebben. De landschappelijke inpassing mag binnen of buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

In het beeldkwaliteitsplan Buitengebied (versie oktober 2016) is een uitgebreide landschappelijke analyse opgenomen van de omgeving van het plangebied. In deze paragraaf beperken wij ons tot de belangrijkste conclusies en de toepassing hiervan in dit wijzigingsplan.

Uit het beeldkwaliteitsplan blijkt dat het plangebied is gelegen in het deelgebied: 'kampenlandschap met oude akkers'. De locatie is gelegen in de lager gelegen gebieden tussen de langgerekte dekzandrug in noordwest-zuidoostelijke richting. Het kampenlandschap bestaat uit een grillige verkaveling met van oudsher rechtlijnige landschapselementen zoals houtwallen op de randen van percelen. Een ander kenmerkend onderdeel zijn de hoogteverschillen in het landschap door de bemesting van akkers.

Het kampenlandschap heeft veel kwaliteit van zijn oorspronkelijke groene en kleinschalige uitstraling verloren. Diverse ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat vele landschapselementen zijn verdwenen, zoals perceelsrandbeplantingen en esrandbeplantingen rondom de oude akkers. De huidige beeldkwaliteit van het kampenlandschap wordt overwegend bepaald door het fraaie reliëf (glooiend landschap), de grillige verkaveling en restanten van het oorspronkelijke aaneengesloten groene netwerk aan landschapselementen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter van het kampenlandschap te behouden en te versterken.

In figuur 4-6 is goed te zien dat de locatie in een relatief kleinschalig agrarisch landschap is gelegen in een 'open' kamer binnen een groene omkadering. In het zuiden wordt de groene omkadering gevormd door bos en houtwallen. In het noorden met name door de laanbeplanting langs de Groesvlaas die in oost-westelijke richting loopt. Vanaf het erf aan de Groesvlaas 3 is er geen doorgaande weg maar een onverharde weg in zuid-noordelijke richting.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de randvoorwaarden weergegeven voor de uitstraling van het landschap, er hoeft in dit geval geen kwaliteitsverbetering te worden geleverd dus hier wordt niet nader op in gegaan. Dat laat onverlet dat sloop van agrarische bedrijfsgebouwen op zichzelf al een sterke vorm van landschappelijke kwaliteitsverbetering zijn. De randvoorwaarden voor de uitstraling van het landschap zijn:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaar maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de oude akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;

- Versterken of herstellen van de esrandbeplanting (houtwallen en -singels) aan de randen van de oude akkers;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

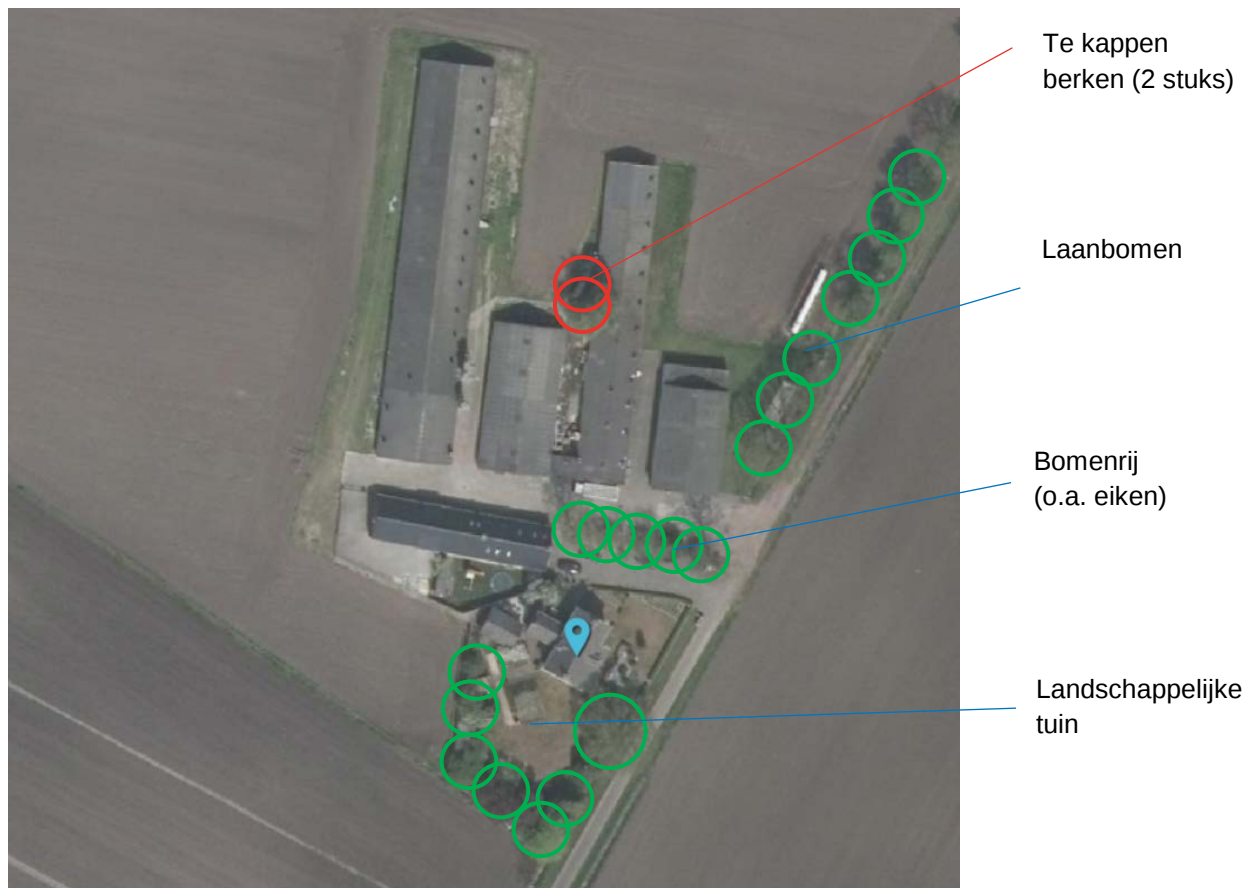
In onderstaande figuur is huidige uitstraling van het landschap rondom het plangebied in beeld gebracht.



*Figuur 4-6 Groene en blauwe kaders in directe omgeving van het plangebied*

Op het bestaande erf zijn een aantal belangrijke landschappelijke elementen aanwezig. Deze zijn goed te zien in figuur 4-7. Om de varkensstallen te kunnen slopen dienen 2 berken te worden gekapt. Deze zijn in het kader van de quick scan onderzocht door de ecooloog en kunnen worden gekapt zonder effecten op kwetsbare soorten. Deze berken zijn ook niet aangewezen op de 'groene kaart' van de gemeente en hiervoor hoeft geen kapvergunning te worden aangevraagd.

Het voorerf van de plangebied wordt bepaald door de grote landschappelijke tuin rondom de bedrijfswoning. Onderdeel hiervan zijn een aantal hoogopgaande inheemse en niet-inheemse bomen. Een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inpassing van het bedrijf is daarnaast een bomenrij midden op het erf in oost-westelijke richting. Deze bomenrij vormt een afscheiding tussen de bedrijfswoning en het achterliggende bedrijf. De bomenrij is in goede conditie en blijft gehandhaafd.



Figuur 4-7 Groene elementen binnen het plangebied aan de Groesvlaas 3 te Milheeze

In bijlage 4 is een voorstel opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het erf aan de Groesvlaas 3 na sanering van de intensieve veehouderij. Hierbij wordt aangesloten bij de randvoorwaarden voor de erfinrichting uit het beeldkwaliteitsplan. Omdat het in deze om een open kamer gaat binnen een groene omkadering wordt er niet voor gekozen om rondom het erf 'houtwallen/houtsingels' aan te planten. Dit zou het landschap verder verdichten en voor het agrarische gebruik significant negatieve effecten opleveren. In plaats daarvan wordt aangesloten bij de bestaande erfbeplanting en wordt deze waar mogelijk versterkt.

Er wordt voorgesteld om een eikenbosje (boscomplexje) aan te leggen aan de oostelijke zijde van het plangebied. De boomvormers bestaan uit eiken en ten aanzien van de onderbeplanting wordt aangesloten bij bijlage 1 uit het beeldkwaliteitsplan. Hiermee wordt de bestaande bomenrij versterkt en ontstaat een kleine rustige 'stapsteen' op het achtererf waar klein wild/vogels van gebruik kunnen maken. Als tweede element wordt er aan de zuidzijde van de voormalige langgevelboerderij een boomgaard van diverse hoogstam fruitbomen (appel, peer, pruim of kers) aangeplant. Er wordt een

ruime plantafstand aangehouden (8m h.o.h.) om de hoogstamfruitbomen tot hun recht te kunnen laten komen. De ondergrond bestaat uit (bloemrijk)grasland, eventueel beheerd door kleinvee zoals pluimvee of schapen.

Navolgend zijn enkele referentiebeelden van de voorgestelde landschappelijke inpassing weergegeven:



*Figuur 4-8 Referentiebeelden hoogstam boomgaard en klein bosje*

Aanvullend op het bovenstaande wordt de noordzijde van het bedrijf ingepast met een bomenrij (elzen). Deze worden op ruime afstand geplaatst op de rand van de erfverharding. Hierdoor ontstaat een betere overgang naar de omliggende agrarische gronden. Tevens word het zicht op de achterste kopgevels en de erfverharding dan gebroken.

### Conclusie

De landschappelijke inpassing sluit aan bij de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het plangebied. Er is aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan alsmede bij de wensen van de initiatiefnemers. Er wordt bijgedragen aan verbetering van de landschappelijke kwaliteit door sloop van bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt 20% van de omvang van het verkleinde bouwvlak gebruikt voor behoud en aanleg van nieuwe landschapselementen in de vorm van een hoogstamboomgaard en klein bosje.

## 5. MILIEU ASPECTEN

In het kader van dit bestemmingsplan is de gewenste situatie onderzocht, namelijk de verwijdering van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Er is bureau onderzoek uitgevoerd naar de aspecten geur, geluid en bodemkwaliteit. De uitkomsten van de (bureau)onderzoeken worden besproken in onderstaande sub paragrafen.

### 5.1 GEURHINDER

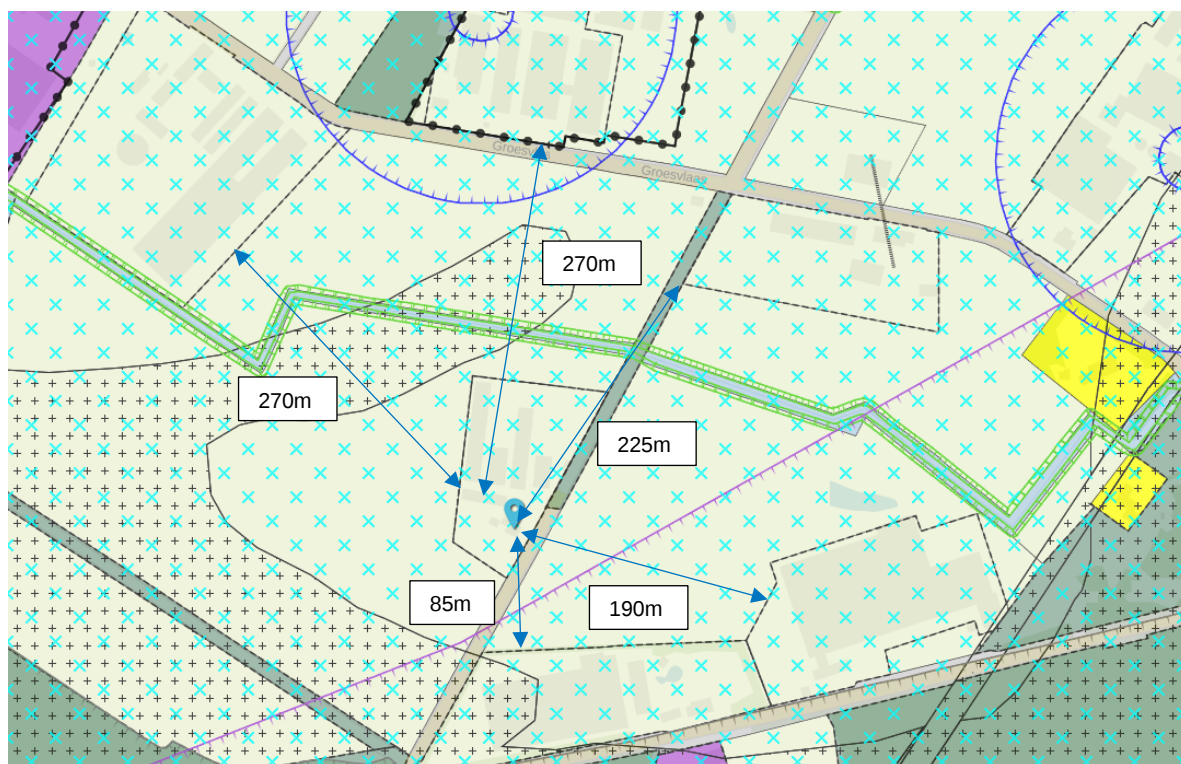
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met name de handreiking wet geurhinder en veehouderij geeft nadere invulling in het gebruik van de wet.

Om te voorkomen dat de bestemmingswijziging een belemmering kan vormen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (intensieve)veehouderijen is onderzocht of er hierdoor nieuwe geurgevoelige objecten ontstaan in dit agrarische gebied. Er worden vijf typen geurgevoelige objecten onderscheiden in de handreiking:

- a. *Ruimte-voor-ruimte woning (of ander geurgevoelig object ):*
  - *gebouwd na 19 maart 2000*
  - *op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij*
  - *waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, én*
  - *waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt*
- b. *Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij*
- c. *Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij*
- d. *Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die vóór 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij*
- e. *Alle woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen*

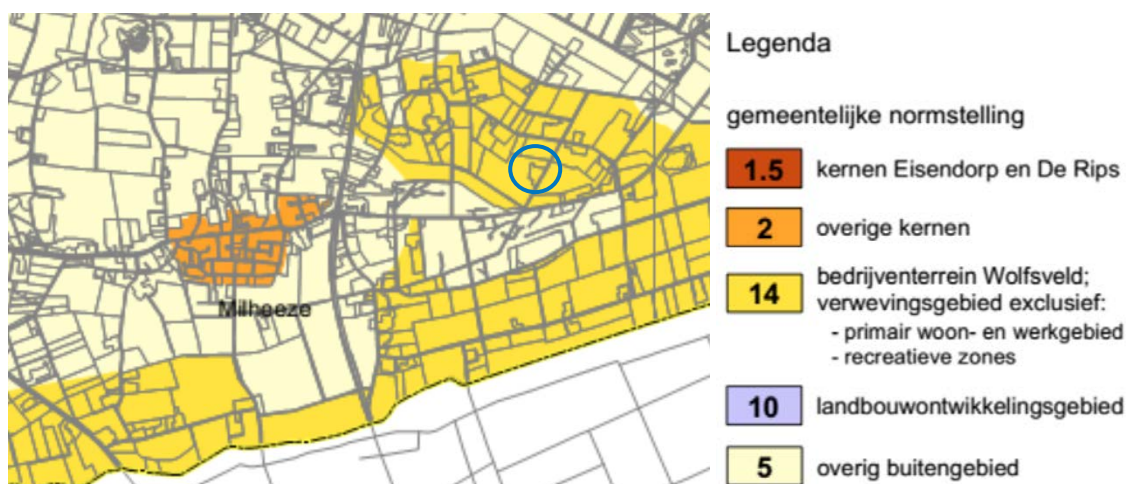
Op dit moment zijn beide bedrijfswoningen te kenmerken als een categorie b object. In de gewenste situatie wordt de veehouderij beëindigd en worden de woningen gezien als een voormalige bedrijfswoning die geen onderdeel meer is van een veehouderij, zoals bedoeld onder categorie c. Hierover wordt in de handreiking het volgende gesteld: “Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen, gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren, als de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij”. Omdat het in deze gaat om een plangebied dat is gelegen in het buitengebied, dient er minimaal 50 meter aangehouden te worden tot omliggende (intensieve) veehouderijen.

Deze situatie geldt overigens ook in de bestaande situatie voor de bedrijfswoningen. In figuur 5-1 zijn de afstanden tot omliggende bedrijven in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de afstand van de bedrijfswoningen tot omliggende bouwvlakken in alle gevallen meer is dan de minimale afstand van 50 meter.



Figuur 5-1 Inventarisatie afstanden omliggende bedrijven ten opzichte van bedrijfswoningen Groesvlaas 3

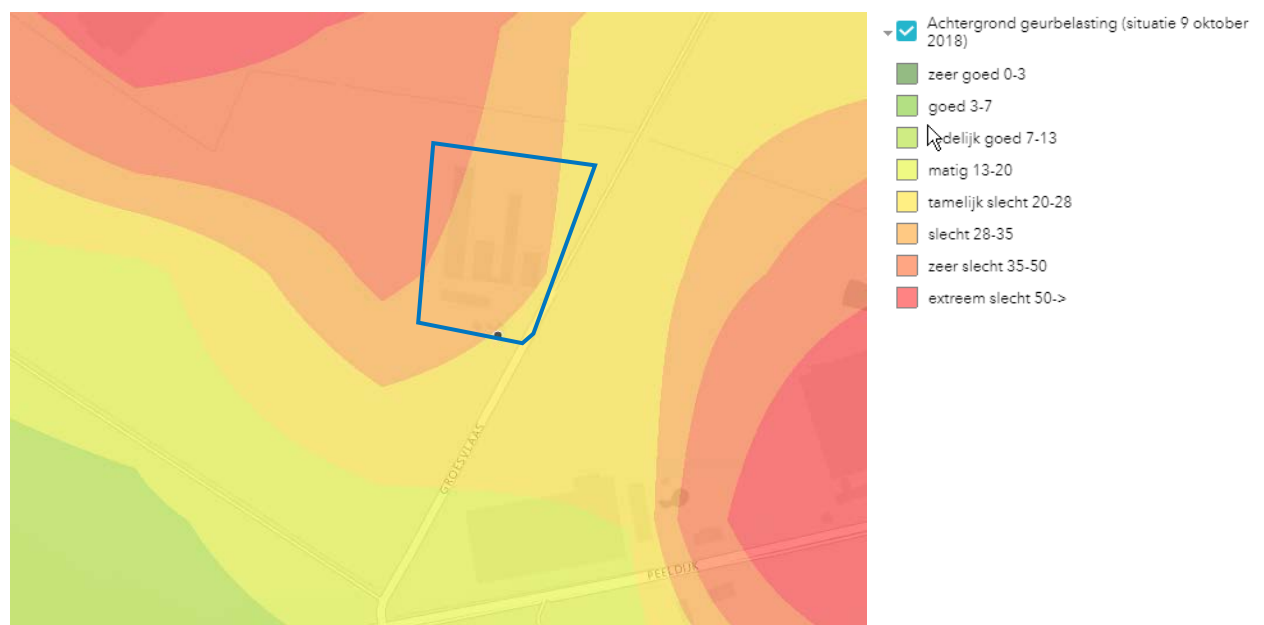
Het gemeentelijke geurbeleid is neergelegd in de Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013. In de geurverordening worden concrete gebieden onderscheiden waar aparte normen gelden ten aanzien van de geurhinder, uitgedrukt in Ou. Hieruit blijkt dat de locatie Groesvlaas 3 is gelegen in het verwevingsgebied waar de hoogste geurbelasting is toegestaan (14 Ou/sec). In het gemeentelijke beleid zijn geen normen voor de achtergrondconcentratie qua geur.



Figuur 5-2 Uitsnede kaart verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013 (O=bedrijfslocatie)

### Toetsing woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie. In figuur 5-2 is de achtergrondbelasting van de agrarische bedrijven rondom het plangebied in beeld gebracht. Het leefklimaat in het plangebied (d.d. 9 oktober 2018) wordt beoordeeld als 'tamelijk slecht' tot 'slecht'. In de achtergrondconcentratie zoals te zien in figuur 5-3 is de geuremissie van het huidige bedrijf aan de Groesvlaas 3 inbegrepen.



Figuur 5-3 Achtergrondconcentratie geurbelasting in omgevingplangebied (blauwe lijn) op 9 oktober 2018

Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de twee bedrijfswoningen te bepalen na sanering van de intensieve veehouderij is een achtergrondgeurberekening gemaakt met V-stacks gebied. De invoergegevens en uitkomsten van de modelberekening zijn opgenomen in bijlage 5. Er is getoetst op alle vier de hoekpunten van beide bedrijfswoningen. Hieruit blijkt dat de achtergrondconcentratie na sanering schommelt tussen 15,2-15,6 OU/sec. Dit komt in een concentratiegebied overeen met een matig woon- en leefklimaat. Een matig woon- en leefklimaat is aanvaardbaar in het buitengebied. Tevens is het een verbetering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van de bestaande situatie waar sprake is van een tamelijk slecht woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Feitelijk wijzigt het beschermingsregime van de bedrijfswoningen niet ten opzichte van de bestaande situatie ten aanzien van de beoordeling van geurhinder. De verwijdering van de functiewijziging 'intensieve veehouderij' zorgt niet voor nieuwe geurgevoelige objecten in het buitengebied. Het woon- en leefklimaat is in de huidige situatie 'tamelijk slecht' tot 'slecht' en zal door de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen in het plangebied verbeteren naar 'matig'.

## 5.2 GELUID

In de wet Geluidhinder wordt een bedrijfswoning niet als zodanig omschreven. Een woning is een woning in deze wet. Doordat de veehouderij wordt beëindigd wijzigt het beschermingsniveau van de woningen niet. Er worden ook geen nieuwe geluidsgevoelige (verblijfs)objecten gerealiseerd. Omliggende bedrijven worden ten aanzien van het aspect geluid belemmerd in hun bedrijfsontwikkeling door de verwijdering van de aanduiding intensieve veehouderij.

## 5.3 BODEM

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Op basis van het feit dat er geen specifieke bodembedreigende activiteiten zijn geweest ter plaatse van de twee varkensstallen is het niet nodig gebleken aanvullend onderzoek uit te voeren. Er is geen sprake van een boven- of ondergrondse opslagtank voor olie en dergelijke. De te slopen stallen met asbesthoudende dakplaten zijn voorzien van een dakgoot die afwatert op de nabijgelegen sloot.

Er zal een asbestrisico inventarisatie worden uitgevoerd en deze zal worden getoetst in het kader van de sloopmelding. Er hoeft geen grond te worden aan- of afgevoerd, de te saneren gebouwen worden gedempt met grond uit de directe omgeving. Indien dit niet mogelijk blijkt wordt alleen grond aangevoerd met een schone grond verklaring.

## 5.4 LUCHTKWALITEIT

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005 (Blk 2005). De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Verder is er met deze wet een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

In de bestaande situatie wordt door het houden van varkens in totaal ongeveer 100 kg fijn stof (PM10) per jaar uitgestoten. De beëindiging van de intensieve veehouderij brengt de uitstoot terug naar 0 kg. De achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen (zoals PM 2,5 en PM 10) liggen in 2018 in de omgeving van het plangebied voor PM10 op 20,3 (µg/m³) en voor PM2,5 op 12,25 (µg/m³) zo blijkt uit de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Volgens de wettelijke normen mag de concentratie PM10 op woningen maximaal 40 µg/m<sup>3</sup> bedragen en mag er maximaal 35 dagen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> voor 24-uurgemiddelden over 5 jaar. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt dat blootstelling aan PM2,5 schadelijker is dan blootstelling aan PM10. De kleinere deeltjes van PM2,5 dringen dieper in de longen door (WHO, 2006; Brunekreef en Forsberg, 2005). In de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit zijn daarom sinds 2008 grens- en richtwaarden voor PM2,5 opgenomen. Voor de jaargemiddelde PM2,5-concentratie geldt vanaf 2015 een grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast bestaat voor 2020 een 'indicatieve grenswaarde' voor het jaargemiddelde van 20 µg/m<sup>3</sup>.

Gezien de achtergrondconcentratie ver onder de wettelijke normen blijft, er geen sprake is van zogenaamde gevoelige functies, en er door de sanering van de intensieve veehouderij fijn stof emissie wordt gereduceerd, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van fijn stof ter plaatse van de bedrijfswoningen.

## 6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 6.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

### 6.2 VERBEELDING

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:500, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd wijzigingsplan.

Het bouwvlak blijft ongewijzigd, inclusief de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Alleen de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd.

Er zijn twee specifieke aanduidingen opgenomen op de verbeelding ten aanzien van de maatvoering. De eerste aanduiding betreft een aanduiding '2' van het maximale aantal wooneenheden ter plaatse van het bouwvlak in het plangebied. Dit is conform de bestaande situatie.

Ten tweede een bouwaanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte' van 714 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt de bedrijfsbebouwing begrenst. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is het niet de bedoeling dat nieuwe bedrijfsbebouwing wordt opgericht. Wel kunnen bijgebouwen bij de bedrijfswoningen worden opgericht, conform de systematiek in het bestemmingsplan voor dergelijke gebouwen.

### 6.3 PLANREGELS

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- ▶ Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- ▶ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- ▶ Hoofdstuk 3 Algemene regels
- ▶ Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

#### 6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

##### Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' worden de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' nader omschreven omdat deze afwijken van het moederplan. Voor het overige zijn de begrippen uit het moederplan van toepassing.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald. Hierin wordt direct verwezen naar de systematiek uit het moederplan.

### 6.3.2 Bestemmingsregels

Aangezien de wijziging van het moederplan voor het plangebied Groesvlaas 3 alleen betrekking heeft op een wijziging van de verbeelding wordt direct verwezen naar artikel 4 (Agrarisch- Agrarisch bedrijf) van dat plan. Aangezien de verbeelding in de gewenste situatie alleen betrekking heeft op de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt hiermee planologisch juridisch geregeld dat deze regels van toepassing zijn op het plangebied.

Er is een specifieke regel toegevoegd in het kader van de begrenzing van het bebouwd oppervlakte tot de bestaande bedrijfsbebouwing (na sloop van de varkensstallen).

In de regels zal tevens verwezen worden naar de diverse gebiedsbestemmingen in het kader van de bescherming van het nabijgelegen vliegveld.

### 6.3.3 Algemene regels

Aangezien de wijziging van het moederplan voor het plangebied alleen betrekking heeft op een wijziging van de verbeelding wordt direct verwezen naar hoofdstuk 3 van dat plan.

### 6.3.4 Overgangs- en slotregels

Aangezien de wijziging van het moederplan voor het plangebied alleen betrekking heeft op een wijziging van de verbeelding wordt direct verwezen naar hoofdstuk 4 van dat plan.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Aa en Maas

Deze instanties hebben als volgt gereageerd, met daaronder de manier waarop is omgegaan met de opmerkingen in het kader van vooroverleg:

#### **Provincie Noord-Brabant:**

“Wij zijn van mening dat de voorliggende ontwikkeling past binnen de Vr en in principe aan de in de Vr gestelde eisen voldoet. Wel hebben wij nog enkele opmerkingen met betrekking tot de verbeelding en de planregels”.

#### Verbeelding

- Op grond van de verbeelding zoals deze nu opgesteld is lijkt het alsof er 5 woningen zijn toegestaan, althans kan daar onduidelijkheid over ontstaan;

Op de verbeelding is een maatvoering aanduiding opgenomen voor maximaal 2 wooneenheden.

- Op de verbeelding staat nu ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’. Dit is vermoedelijke een omissie. Hier zou ‘specifieke vorm van agrarisch – ruimte voor ruimte’ moeten staan. Deze term wordt immers ook gehanteerd in de planregels;

Dat is inderdaad een omissie in het concept. Dat moet inderdaad de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – ruimte voor ruimte zijn”. Het ontwerp is hierop aangepast.

- De aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – ruimte voor ruimte’ zou ook over het gedeelte van het perceel met de bestemming ‘agrarisch’ moeten komen te liggen. Dit is gedeelte van het perceel is immers ook onderdeel van de passende herbestemming. Dit is van belang gezien onder andere de wijzigingsbevoegdheden ook binnen de bestemming ‘agrarisch’.

De aanduiding sa-rvr voorziet alleen in het waarborgen van geen verdere uitbreiding van bebouwing, conform de ruimte voor ruimte regeling. Niet wordt gesteld dat uitbreiding van het bestemmingsvlak niet zou kunnen bij toepassing van de ruimte voor ruimte regeling. Bebouwing die is gesloopt op grond van de ruimte voor ruimte regeling mag niet later opnieuw worden uitgebreid. Dat wordt via de planregels geborgd. Hier heeft de provincie tevens mee ingestemd bij voorgaande bestemmingsplannen in de gemeente Gemert-Bakel. De bestaande regeling, zoals ook opgenomen in dit wijzigingsplan is niet in strijd met de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

#### Planregels

- Wij verzoeken u artikel 1.89 (Grondgebonden veehouderij) zodanig te formuleren dat deze aansluit bij de tekst van de Vr: 'veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie';

De begripsbepaling in artikel 1.89 is hierop aangepast in het ontwerp.

- Artikel 1.155 bevat enkele omissies. Verzocht wordt nog eens naar de redactie van deze bepaling te kijken;

Uit nader overleg blijkt dat er onjuiste maateenheden in het concept wijzigingsplan zijn opgenomen. Deze zijn hersteld.

- Artikel 3.6.2 mist eenzelfde bepaling als die in artikel 3.6.3 sub e staat. Overigens moet in artikel 3.6.3 sub e 'en/of' vervangen worden door alleen 'en';

3.6.3. onder e. is opgenomen in artikel 3.6.2 van het ontwerp. Echter de term 'en/of' is wel juist. 4.3.3. en 4.3.4 kunnen namelijk niet tegelijk gelden. Alleen de term 'en' zou dan niet terecht zijn.

- Hetzelfde geldt voor artikel 4.8.1. Deze mist eenzelfde bepaling als die in artikel 4.8.2 sub e;

Deze opmerking is verwerkt in het ontwerp en artikel 4.8.1. is hierop aangepast.

- Artikel 3.6.5 sub i is nu zo geformuleerd dat deze zodanig geïnterpreteerd kan worden dat uitbreiding onbeperkt is als het bestemmingsvlak al groter is dan 15.000 m2.

Omdat er in dit wijzigingsplan geen sprake is van een bedrijfsbestemming, wordt de in het concept opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet langer opnemen in de planregels van het ontwerp wijzigingsplan.

#### **Waterschap Aa en Maas:**

Het Waterschap heeft per email van 20 maart 2019 laten weten geen op/of aanmerkingen te hebben op het concept wijzigingsplan.

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is uitvoering gegeven aan de eis het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage moet liggen. Tijdens de ter inzage legging kan een ieder reageren. Eventueel ingediende zienswijzen worden samengevat en indien er aanleiding toe is worden er wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen wijzigingsplan. De indiener van een zienswijze zal hier over geïnformeerd worden. Het wijzigingsplan wordt vervolgens vastgesteld door het College van Burgemeester en wethouder. Een indiener van een zienswijze kan vervolgens beroep aantekenen bij de Raad van State.

## 7.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. De gronden waarop de ontwikkelingen plaatsvinden en de omliggende agrarische gronden zijn eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. De kosten die verbonden zijn aan het doorlopen van de procedure worden verhaald op de initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Overigens is het niet de verwachting dat planschade optreedt. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarin het voorgaande is verzekerd.

## BIJLAGE 1: SITUATIESCHETS TOEKOMSTIGE SITUATIE

## BIJLAGE 2: QUICK SCAN ECOLOGIE

## BIJLAGE 3: WATERTOETS

## BIJLAGE 4: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

## BIJLAGE 5: GEURONDERZOEK



