

Toelichting



Wijzigingsplan "Leemskuilenweg 40, Gemert"

Ontwerp – april 2019

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 <i>Aanleiding.....</i>	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 <i>Locatie</i>	3
2.2 <i>Gebiedsbeschrijving.....</i>	5
2.3 <i>Planbeschrijving</i>	7
.....	8
2.4 <i>Geldend bestemmingsplan</i>	9
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID.....	10
3.1 <i>Rijksbeleid.....</i>	10
3.2 <i>Provinciaal beleid</i>	11
3.3 <i>Gemeentelijk beleid.....</i>	16
4. UITVOERINGSASPECTEN.....	20
4.1 <i>M.e.r.-beoordeling.....</i>	20
4.2 <i>Bodem en Grondwater</i>	21
4.3 <i>Geluid</i>	21
4.4 <i>Luchtkwaliteit.....</i>	22
4.5 <i>Cultuurhistorie en Archeologie</i>	23
4.6 <i>Water</i>	28
4.7 <i>Natuurwaarden</i>	30
4.8 <i>Verkeer en Parkeren</i>	30
4.9 <i>Geur.....</i>	31
4.10 <i>Externe Veiligheid.....</i>	35
4.11 <i>Bedrijven en Milieuzonering</i>	35
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	36
5.1 <i>Algemene opzet.....</i>	36
5.2 <i>Toelichting op de verbeelding.....</i>	36
5.3 <i>Toelichting op de regels.....</i>	36
6. UITVOERBAARHEID.....	37
6.1 <i>Exploitatie-overeenkomst.....</i>	37
6.2 <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	37
6.3 <i>Wettelijk vooroverleg</i>	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Leemskuilenweg 40 in Gemert is een intensieve veehouderijlocatie, waarop een pluimveestal en een tuinbouwveldschuur met bedrijfswoning aanwezig zijn. De pluimveestal uit 1990 is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige emissie-eisen. Om de stal aan alle huidige eisen te laten voldoen, is een forse investering noodzakelijk, waardoor uitbreiding met pluimvee noodzakelijk is. Dat is echter op deze locatie niet toegestaan. Het gevolg is dat de pluimveestal dus nu een negatieve waarde heeft.

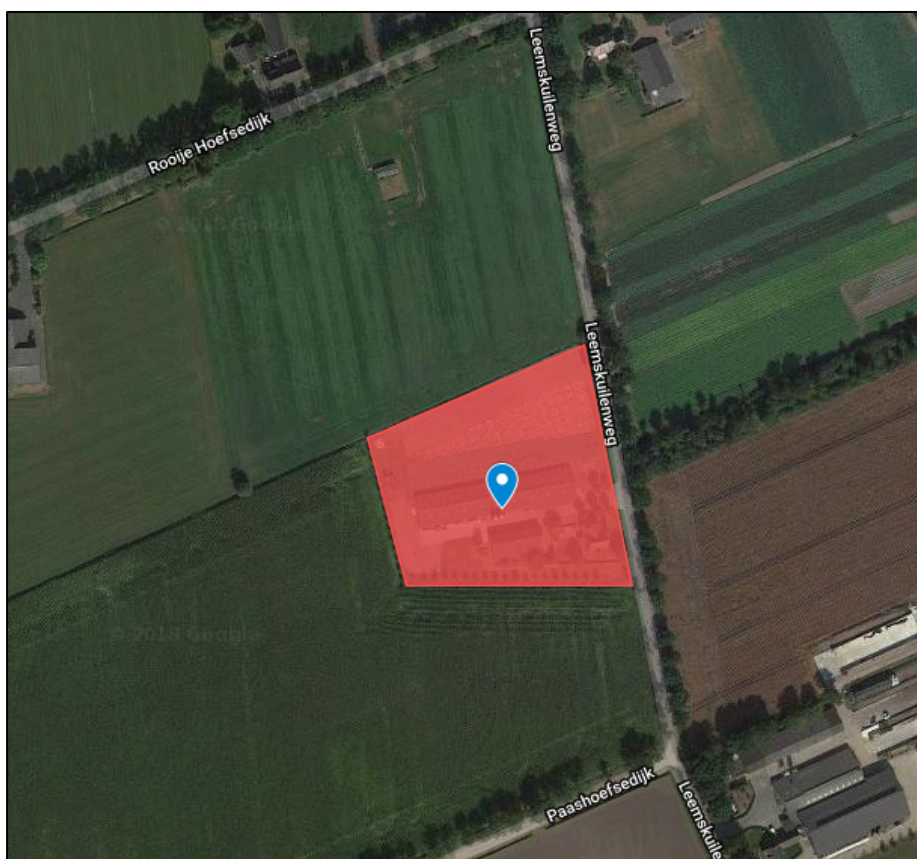
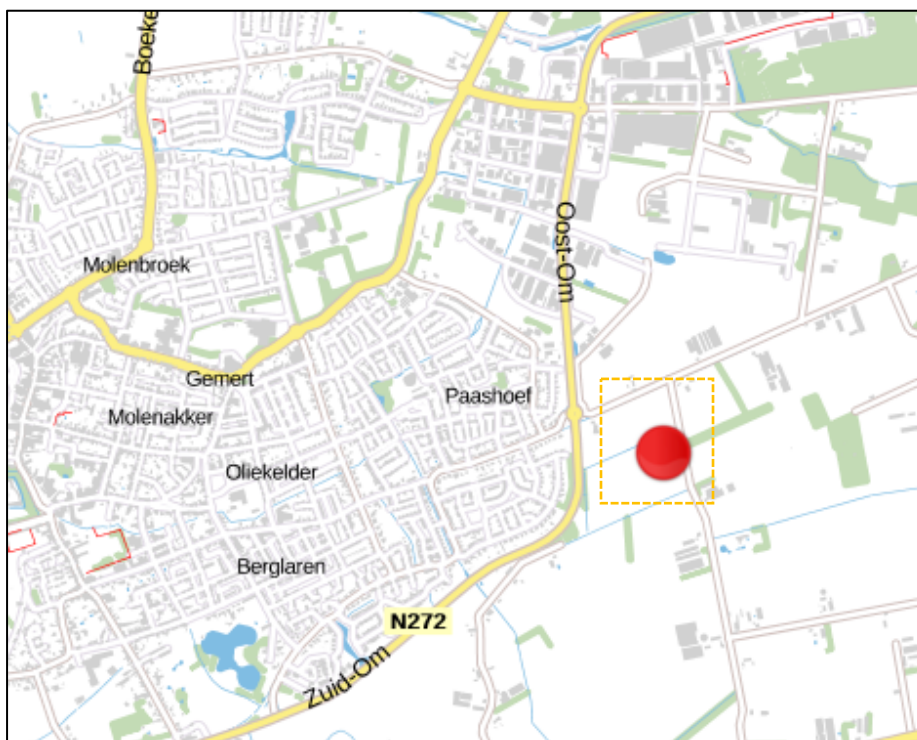
Gezien deze situatie, hebben initiatiefnemers besloten om om te schakelen van een intensieve pluimveehouderij naar een agrarisch-verwant bedrijf c.q. agrarisch-technisch hulpbedrijf, te weten een fouragehandel, op- en overslag van agrarische producten en machines en (aanverwant) transport. Binnen de huidige bestemming Agrarisch is dit niet passend.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2017 biedt een wijzigingsmogelijkheid naar Bedrijf. Van die mogelijkheid wordt gebruik gemaakt. Het college van B&W heeft op 14 augustus 2018 positief besluit genomen op het principeverzoek dat was ingediend door de initiatiefnemers. Aan het positief besluit lag ook een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ten grondslag. In deze toelichting wordt aangetoond dat de omschakeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

Het bedrijf is gelegen aan de Leemskuilenweg, in de bebouwde kom ten oosten van de kern Gemert en ten zuiden van Bedrijvenpark Wolfsveld. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 2314 en 1661. De planlocatie is 11.136 m² groot. In figuur 1. is de planlocatie aangegeven.



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: kaart.pdok.nl / GoogleMyMaps)



Afbeelding 2. Foto planlocatie (bron: Google Streetview)

2.2 Gebiedsbeschrijving

De locatie bevindt zich in het extensiveringsgebied van de gemeente Gemert-Bakel. Het omringende landschap laat zich het best beschrijven als het “kenmerkende Brabantse Peel-landschap”, veel landbouwgrond, met daartussen versnipperd bosperceeltjes en houtwallen. Langs de wegen varieert de beplanting: meestal bomen, soms struiken (struwelen) en grasbermen. Rond de (meestal agrarische) bebouwing staan veelal houtsingels in wisselende omvang en hoogte. We kunnen hier spreken van het zogenaamde “coulissen-landschap”. De natuurwaarden in het gebied bestaan uit (half)natuurlijke vegetaties zoals bermen, sloten, graslandvegetaties, ruigten, struwelen en bos. Rondom de planlocatie liggen meerdere agrarische bedrijven, ten noorden van de nabij gelegen Rooije Hoefsedijk is Bedrijvenpark Wolfsveld in ontwikkeling. De N272 ten westen van de locatie is een harde begrenzing van de bebouwde kom van Gemert.

In de directe omgeving van het plangebied is het landschap in de loop van de decennia meer open geworden, mede als gevolg van de ruilverkaveling. Het originele coulissenlandschap is deels verloren gegaan. De gebiedskenmerken zijn in afbeelding 3 in beeld gebracht.

*Lange wegen met laanbeplanting en bebouwing
(het bedrijf gezien vanuit richting De Mortel)*



Agrarische bebouwing in buitengebied (het bedrijf gezien vanuit richting Gemert)



Landelijke bebouwing (het bedrijf van voren gezien)



Voederwinning van graslanden in open gebied (tegenover het bedrijf)



De planlocatie gezien vanuit de lucht



Akkerbouw in omliggende weilanden



Afbeelding 3. Gebiedskenmerken in beeld gebracht

2.3 Planbeschrijving

Het nieuwe bedrijf handelt in fourage, op- en overslag van agrarische producten en machines en aanverwant transport. De opslag van hooi/stro en de productie van strooisel voor agrarische bedrijven kent een verwantschap met de agrarische sector, waarbij het ruimtegebruik met name is gericht op de opslag van handelsvoorraden voor belevering van agrarische bedrijven en paardenhouderijen. Het wordt gekwalificeerd als agrarisch verwant bedrijf c.q. agrarisch-technisch hulpbedrijf.

De huidige bebouwing is niet geschikt om het nieuwe bedrijf te kunnen laten functioneren.

Daarom wordt de pluimveestal gesloopt en worden twee nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd.

De veldschuur blijft behouden, evenals de bedrijfswoning. In afbeelding 4. is de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 4. De beoogde nieuwe situatie (zie ook bijlage 1)

De nieuwe bebouwing krijgt een landelijke uitstraling, passend in het landschap. Het perceel wordt omrand met kenmerkende gebiedsbeplanting om een groen geraamte om de bedrijfslocatie heen te krijgen. Aan de voorzijde, aan de Leemskuilenweg, wordt een wadi gerealiseerd. Op deze manier kan daar het hemelwater vrijkomend van de loodsen en verharding opgevangen worden. Langs deze hemelwaterbuffer wordt bosplantsoen geplant. De zone tussen de weg en de nieuwe loodsen bevat dus een waterbufferplek en een groenzone. Deze zone gaat gebruikt worden voor scharrelkippen die hobbymatig gehouden zullen worden. Op onderstaande foto's zijn referentiebeelden te zien hoe het straatbeeld er ongeveer uit komt te zien.



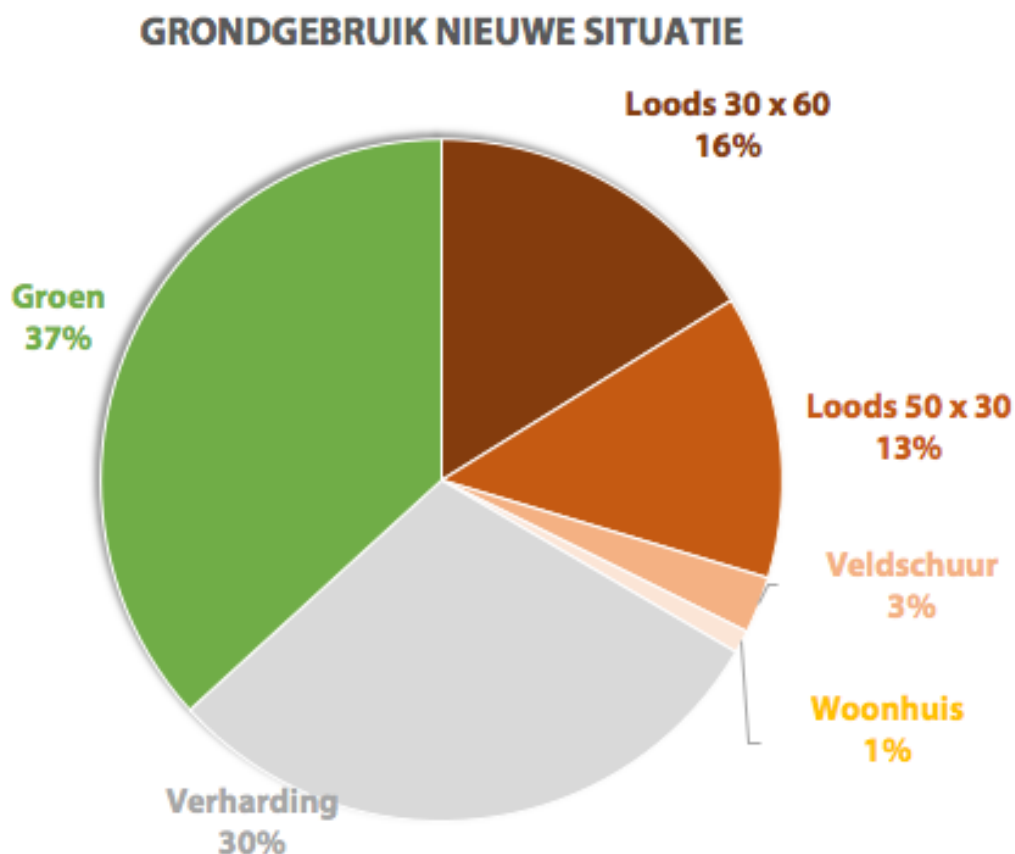
Afbeelding 5. Referentiebeelden toekomstig straatbeeld

In paragraaf 3.3 wordt verder op de maatregelen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering ingegaan.

In cijfers uitgedrukt vinden de volgende veranderingen plaats op de planlocatie:

- Verwijderen van huidige pluimveestal
- Bouwen van twee nieuwe loodsen
 - o Loods 1: 60x30 1800m² goothoogte 4,5 meter
 - o Loods 2: 50x30 1500m² goothoogte 4,5 meter(inclusief inpandige kantoor- en kantineruimte)
- Huidige bebouwing
 - o Woonhuis 120 m²
 - o Huidige veldschuur 300 m²
- Met de nieuwbouw komt er totaal een oppervlakte van 3322 m² bestrating te liggen
- Het totale groen op het terrein is ruim 4.000 m² (zie tekening)
- De nokhoogte van de gebouwen is maximaal 11 meter

Afbeelding 6. is een grafiek met een verdeling van het grondgebruik in de nieuwe situatie.



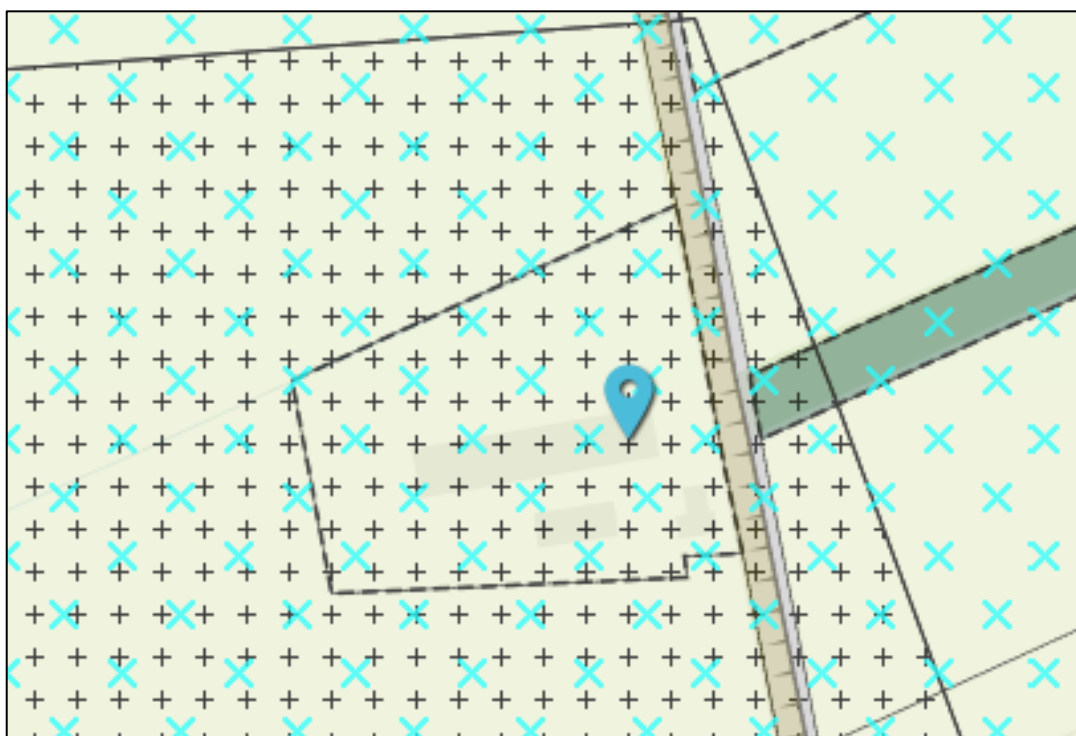
Afbeelding 6. Toekomstig grondgebruik

2.4 Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan Buitengebied 2017, dat op 5 juli 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf', met de aanduidingen:

- Aardkundig waardevol
- Intensieve veehouderij
- Beperkingen veehouderij

De geldende bestemming laat de omschakeling van de intensieve veehouderij niet rechtstreeks toe, maar wel door middel van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 4.8.4 van het bestemmingsplan. Daarover meer in paragraaf 3.3 (gemeentelijk beleid).



Afbeelding 7. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028). De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid

vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainport- ontwikkeling Rotterdam. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Planspecifiek

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de Structuurvisie beschreven. De provincie heeft in de Structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd.

Onderhavig plangebied ligt binnen de structurenkaart van de Structuurvisie in het accentgebied agrarische ontwikkeling. Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verduurzamen van de agrarische productiestructuur. In deze gebieden geldt tevens het beleid van het Gemengd landelijk gebied. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van nieuwe functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties.

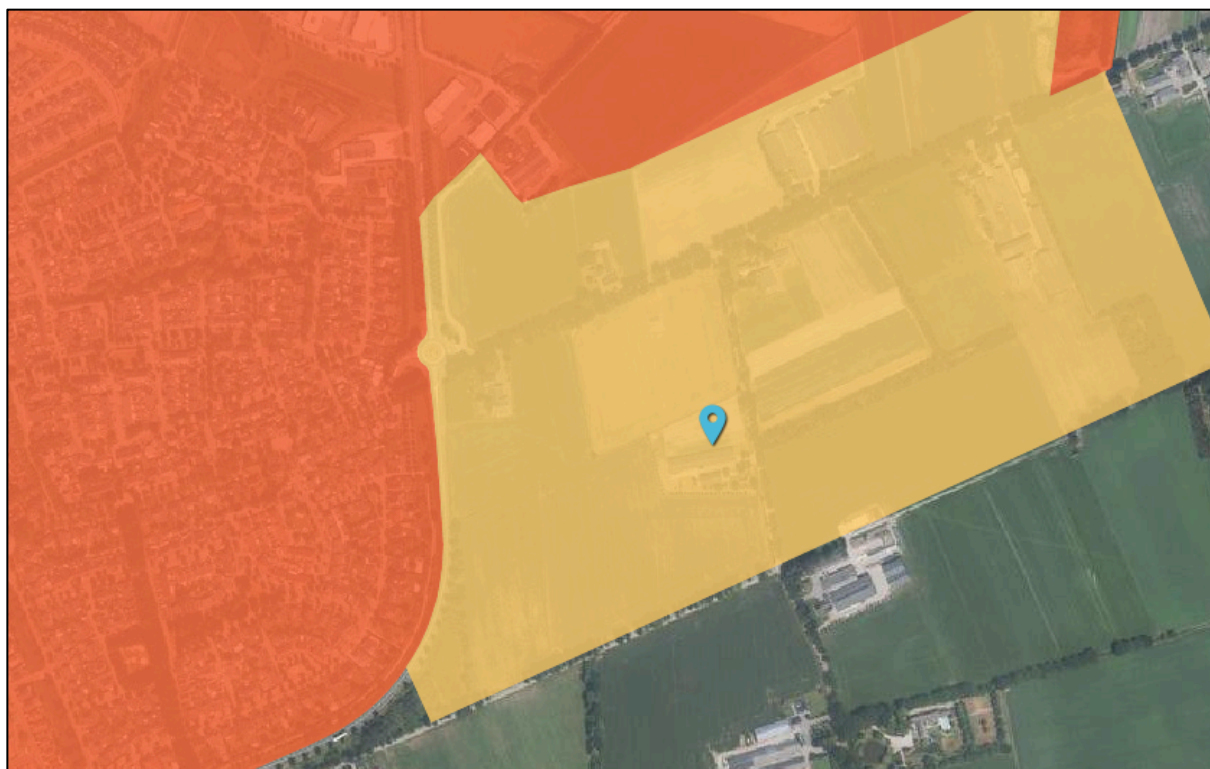
In onderhavige situatie is er sprake van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. In het plan is rekening gehouden met (de ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven en woonfuncties. In de toelichting van dit plan wordt aangetoond dat tijdens de planvorming zorgvuldig rekening is gehouden met de aanwezige waarden in de omgeving.

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

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte (geconsolideerde versie per 31-07-2018), zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Het is derhalve een belangrijk toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Bij de Verordening hoort een kaart. Daarop is aangegeven dat de planlocatie is gelegen in een gebied met de volgende aanduidingen:

- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Gemengd landelijk gebied
- Aardkundig waardevol
- Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Beperkingen veehouderij
- Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen
- Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking



Afbeelding 7. Kaart stedelijke ontwikkeling bij Verordening Ruimte. De licht oranje kleur geeft aan dat de locatie in Zoekgebied stedelijke ontwikkeling is gelegen.

De Verordening Ruimte bepaalt dat een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied duidelijk maakt dat een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen c.q. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. De bestemming ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf past hierbij. De fouragehandel en op- en overslag van agrarische producten past binnen de gemengde plattelandseconomie en de in hoofdzaak agrarische economie. Het nieuwe bedrijf past binnen de begripsbepaling van een agrarisch-technisch hulpbedrijf: *Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking;*

Voor de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf in gemengd landelijk gebied dient gekeken te worden naar artikel 7.10 (lid 1) en 7.11 (lid 1) van de Verordening Ruimte als toetsingskader.

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt; *deze regel wordt overruled door artikel 7.11 lid 1*
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1; *dit is in de voorgaande alinea's onderbouwd.*
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt; *de pluimveestal wordt gesloopt.*
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger; *deze regel wordt overruled door artikel 7.11 lid 1*
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven; *het betreft één nieuw, zelfstandig bedrijf*
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie; *er is geen zelfstandige kantoorfunctie*
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²; *het betreft geen zelfstandige detailhandelsvoorziening*
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang; *met deze wijziging wordt voorzien in voldoende ruimte, bovendien is omliggende grond niet in eigendom van initiatiefnemers.*
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling. *Van een grootschalige ontwikkeling als bedoeld in de Verordening, met een verwacht aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen van meer dan 150.000 per jaar, is zeker geen sprake.*

7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt. *Het bouwperceel is even groot als het huidig bouwvlak, ca. 1,1 ha.*

In artikel 3 van de Verordening Ruimte zijn algemene regels opgenomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, wat in onderhavig

geval wordt toegepast omdat de bebouwing geconcentreerd blijft binnen het bestaande bouwperceel. Daarnaast draagt het plan bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Dit wordt in paragraaf 3.3 (gemeentelijk beleid) verder uiteengezet.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsvisie

Gedeputeerde Staten hebben 25 april 2018 het ontwerp van de Brabantse Omgevingsvisie vrijgegeven voor inspraak. Op dit moment worden de inspraakreacties verwerkt.

De Omgevingsvisie geeft de strategische doelen voor de lange termijn aan. Voor onderhavig plan is dat relevant omdat het ontwerp van de Visie de actuele denkrichtingen en beleidsvoornemens van de provincie weergeeft.

De provincie constateert in de Omgevingsvisie dat speciale aandacht nodig is voor een steeds verder toenemende leegstand op het platteland doordat boeren stoppen, de leegkomende gebouwen verpauperen of een bron voor criminaliteit zijn. De sociale cohesie komt daarmee in het gedrang. Dit staat op gespannen voet met de basisopgave om te zorgen voor veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Expertise wordt ingezet om de problematiek van leegstand op het platteland op te lossen.

Brabant wil ook in de toekomst voorop blijven lopen als provincie van agrarische kennis en productie. De export van hoogwaardige Brabantse producten, agro-techniek en –kunde, is immers een belangrijke bron van inkomsten. Om dit te behouden en verbeteren, is een transitie noodzakelijk waarvan de eerste stappen al gezet zijn. Eerst en vooral is een verdere beperking van de impact van de primaire landbouw door emissies vanuit de veehouderij en de gevolgen van het gebruik van mest- en gewasbeschermingsmiddelen van belang. Ook de landschappelijke inpassing van stallen, kassen, plastic tunnels en loodsen verdient aandacht.

Op diverse punten draagt onderhavig plan eraan bij dat de provinciale doelstellingen dichterbij worden gebracht. Een intensieve veehouderij nabij de dorpsrand van Gemert wordt gesaneerd, zodat de impact door emissies tot nul wordt gereduceerd. De initiatiefnemer neemt daarnaast zelf het initiatief om een nieuw, agrarisch verwant, bedrijf te starten dat dus ook een bijdrage levert aan de agrarische keten. Bovendien worden de nieuwe bedrijfsgebouwen op een positieve manier ingepast in het landschap.

Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie +

De Structuurvisie+ met als ondertitel 'Duurzaam verbinden' is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel in juni 2011. De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. De basis voor de Structuurvisie+ wordt gevormd door de visie. In aanvulling hierop bevat de Structuurvisie+ een uitvoeringsdeel en financiële paragraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste projecten daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zullen worden. Een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie+ is de verbeelding. Deze legt de ambities uit het onderdeel 'visie' ruimtelijk vast. In de verbeelding is de locatie aan de Leemskuilenweg 40 te Gemert gelegen in het gebied 'gemengde functies buitengebied'. De omschakeling van de intensieve veehouderij locatie naar een agrarisch verwant bedrijf past binnen de kaders van de Structuurvisie+.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Het gemeentelijk beleid omtrent de omschakeling van agrarische bedrijven naar andere functies heeft zijn vertaling gekregen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. In artikel 4.8.4 zijn planregels opgenomen voor de omschakeling van een Agrarisch Bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf (de locatie krijgt de bestemming 'Bedrijf'). De omschakeling kan plaatsvinden als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden (deels overlappend met de voorwaarden van de provincie):

- a. er is een concreet (bouw)plan; *dit is het geval, zie ook afbeelding 4.*
- b. de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB); *dit is niet het geval.*

- c. *de locatie is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel; aan deze voorwaarde wordt voldaan, de locatie ligt niet in de Groenblauwe mantel.*
- d. *de nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte; zie ook de onderbouwing in paragraaf 3.2.2.*
- e. *andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd; in hoofdstuk 4 wordt dit aangetoond.*
- f. *milieurechten dienen te worden ingetrokken; dit is het geval, de milieurechten van de huidige pluimveehouderij zullen worden ingetrokken.*
- g. *de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn; hoewel het een behoorlijk volume betreft als het gaat om de bedrijfsbebouwing is de bedrijvigheid kleinschalig. De gebouwen worden benut voor opslag en beheer van de voorraad. In de zomer wordt hooi en stro aangekocht, dat in de winter moet worden vervoerd naar de afnemers (de agrarische bedrijven). Er zullen maximaal 2 tot 4 werknemers op het bedrijf aanwezig zijn.*
- h. *de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden; het betreft geen zelfstandige detailhandelsvoorziening.*
- i. *er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie; het betreft geen zelfstandige kantoorvoorziening.*
- j. *de ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Het betreft één bedrijf.*
- k. *het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare; de omvang is circa 1,1 ha.*
- l. *naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn; dit is het geval.*
- m. *er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bedrijfsbebouwing vastgelegd; De in het inrichtingsplan aangegeven bebouwing is noodzakelijk voor de beoogde bedrijfsvoering. Het betreft volumineuze opslag van fourage (met name hooi en stro), hetgeen om veel ruimte vraagt. De oppervlakte bedrijfsbebouwing is op de verbeelding vastgelegd.*
- n. *bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend*

pand' dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd; *het betreft geen cultuurhistorisch waardevol pand*

- o. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels; zie *paragraaf 3.3.3.*
- p. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden; *dit is het geval, er is voldoende ruimte. Zie ook hoofdstuk 4.*
- q. buitenopslag is niet toegestaan; *de beoogde bebouwing is voldoende ruim om buitenopslag tegen te gaan.*
- r. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden; *Zie hoofdstuk 4.*
- s. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven; *zie hoofdstuk 4.*
- t. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging; *zie hoofdstuk 4.*
- u. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen; *het gehele bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' of 'Groen' (teneinde de kwaliteitsverbetering planologisch te borgen).*
- v. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur. *Deze aanduiding is niet aanwezig.*

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen voor omschakeling naar een agrarisch verwant bedrijf.

3.3.3 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap

De Verordening Ruimte van de provincie schrijft voor dát ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen, maar niet hóe. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking. Deze handreiking biedt kaders voor gemeenten om eigen beleid op te stellen. De gemeente Gemert-Bakel heeft hier invulling aan gegeven met het opstellen van een eigen 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel', vastgesteld in februari 2018.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden twee categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

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

Omschakeling naar een agrarisch verwant bedrijf valt onder categorie 2.

De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarbij de ondergrens is dat 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inpassing wordt ingericht. Of nog een aanvullende investering nodig is, wordt bepaald middels een methodiek waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen per ruimtelijke ontwikkeling. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging: de waardestijging van de gronden minus de afwaardering van de gronden. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging. Als uit de berekening van de waardevermeerdering blijkt dat er geen sprake is van waardevermeerdering dan geldt de basisinspanning van 20% van het bestemmingsvlak (en voldoen aan het beeldkwaliteitplan).

Voor de omschakeling van agrarisch bedrijf naar agrarisch verwant geldt dat er geen sprake is van waardevermeerdering. Er wordt in beide gevallen een waarde van € 25,- per m² aan de bestemming toegekend en het bestemmingsvlak breidt in dit geval ook niet uit. Dit betekent dat het voldoende is om aan de basisinspanning te voldoen. Er is geen verdere berekening nodig.

Het inrichtingsplan in bijlage 1 geeft inzicht in de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Kenmerkend is de groene omzoming van de gehele bedrijfslocatie met een landschappelijke inpassingsstrook van 8 meter breed aan de buitenzijden van het perceel, en een bredere groene zone voor aan de Leemskuilenweg. Voor de aanplant wordt in het gebied passende beplanting gebruikt, waaronder boomvormers (eik, beuk, berk).

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit komt niet voor in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Bodem en Grondwater

In opdracht van initiatiefnemer heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Leemskuilenweg 40 te Gemert (gemeente Gemert-Bakel), teneinde te beoordelen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in NEN 5740 en NEN 5707. De NEN 5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De NEN 5707 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van asbest. De rapportage is opgenomen in de bijlagen.

De conclusie van het onderzoek is dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. Het toepaste puingranulaat onder het straatwerk bevat geen gehalte aan asbest boven de interventiewaarde.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming van het plangebied.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.3 Geluid

4.3.2 Industrielawaai

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten. Woningen en gebouwen die op grond van art. 1 Wgh worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting. De eigen bedrijfswoning wordt niet beschermd.

Een "ander geluidsgevoelig gebouw" wordt in het Besluit geluidhinder. Als "ander geluidsgevoelig gebouw" zijn aangewezen onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Alle objecten die niet onder de hierboven genoemde categorieën zijn te scharen, zijn op basis van het Activiteitenbesluit niet beschermd tegen geluidhinder. Dat geldt dus ook voor de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen op deze locatie. Nader akoestisch onderzoek naar industrielawaai is dus ook niet nodig.

4.3.1 Wegverkeerslawaaai

In de Wet Geluidhinder zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaai normen opgenomen waaraan geluidgevoelige objecten binnen bepaalde zones van wegen dienen te voldoen. Aangezien er geen geluidgevoelige objecten worden toegevoegd zijn deze normen niet van toepassing en is nader onderzoek niet nodig.

Ten aanzien van dit aspect is er geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van een intensieve veehouderij bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf. Hierdoor is het niet langer mogelijk om een intensieve veehouderij op het perceel te voeren. Met het beeindigen van de intensieve veehouderij zal ook de fijn stof emissie welke met deze veehouderij samenhangt komen te vervallen. Dit betreft de fijn stof emissie afkomstig uit de stal en van de

vervoersbewegingen gerelateerd aan de veehouderij (aanvoer van voer, aan- en afvoer van dieren).

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

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

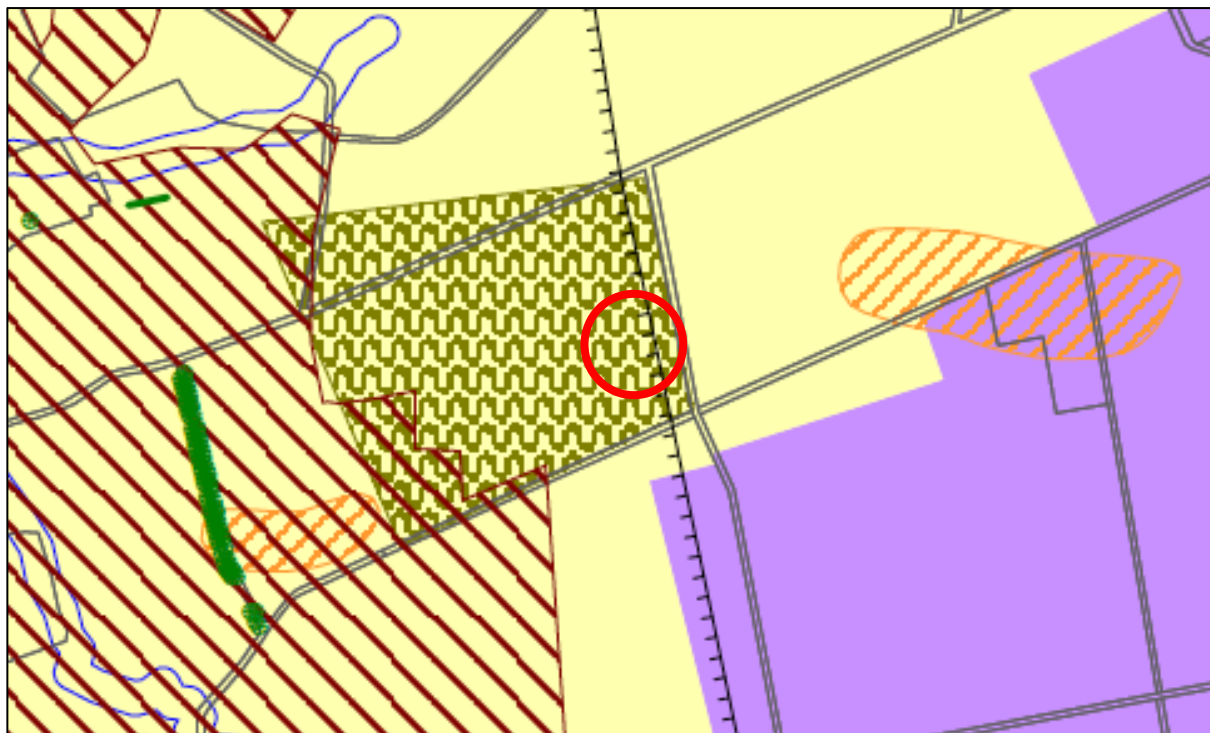
Op oude topografische kaarten is aangegeven dat de planlocatie ligt in een gebied met de naam "Breemhorst". In de zestiende eeuw is al de locatie "Breemhorst in de Mortel" bekend en vanaf tenminste de achttiende eeuw is er een hoeve onder die naam als een bezit van de pastorie van Gemert. Die hoeve moet gesitueerd worden aan de Paashoefsedijk. In vroeger tijden is in dit gebied volop naar leem gegraven waarbij de daar later gestichte buurtschap in de volksmond de naam Leemskuilen bleef toebedeeld. Hiervan stamt de naam Leemskuilenweg. De doortrekking van de Leemskuilenweg naar de Rooije Hoefsedijk, waaraan de planlocatie is gelegen, heeft pas in het begin van de jaren zeventig van de vorige eeuw plaatsgevonden.

Op afbeelding 8 is duidelijk te zien dat het kleinschalig coulissenlandschap van rond 1900 na de grootschalige ontwikkelingen in de landbouw en de ruilverkaveling voor het grootste deel is verdwenen. De veehouderij is op deze plek aan het eind van de jaren negentig opgericht. Het betreft dus een jonge locatie.



Afbeelding 8. Historische topografische kaarten, 1900 (boven) en 1995 (bron: topotijdreis.nl)

Op de Erfgoedkaart van de gemeente Gemert-Bakel (zie afbeelding 9) is het gebied waarin de planlocatie is gelegen gekarakteriseerd als 'wijstgronden', veroorzaakt door een secundaire breuk van de Peelrandbreuk die parallel aan de Leemskuilenweg loopt. De wijstgronden die op deze kaart zijn aangegeven zijn afkomstig uit een inventarisatie die in opdracht van het waterschap Aa en Maas is uitgevoerd. Als het om de herstelkansen gaat, betreft het volgens die inventarisatie een type C-gebied. Er is wijst zonder zichtbaar hoogteverschil of reliëf bij de breuk



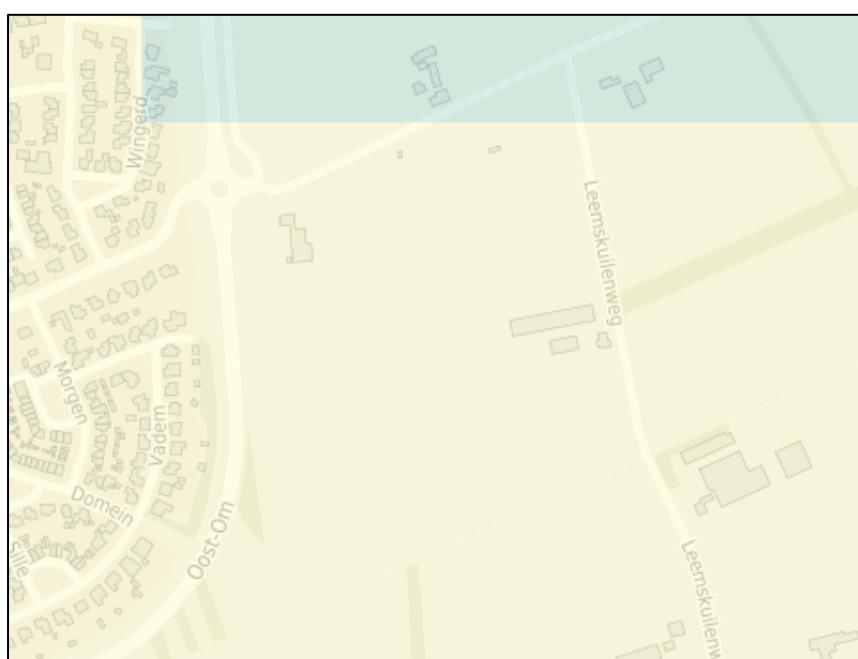
Afbeelding 9. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

Het is de vraag of zonder meer van deze informatie uitgegaan mag worden. Omdat grondwater ter plaatse van een breuk gedwongen wordt omhoog te stromen, komen wijstgronden in principe alleen voor aan de bovenstroomse kant van de breuken, de oostzijde van de breuk. In dit geval liggen de 'wjistgronden' op de kaart aan de westzijde van de aangegeven breuklijn. Dit komt eigenlijk nooit voor. De kenmerkende eigenschappen voor wijst zijn niet in de praktijk terug te vinden, zoals roestkleurig water in de sloten of natte delen. Het is waarschijnlijker dat de breuk die de eventuele wijst veroorzaakt veel meer naar het westen is gelegen, zodat de planlocatie helemaal aan de oostzijde van de aangeduide wijstzone is gelegen. Vandaar dat de kenmerkende eigenschappen hier ook niet worden ervaren. Andere kaarten ondersteunen deze aanname en het sluit ook aan bij de vaststelling na diverse onderzoeken dat de ligging van breuken niet precies te bepalen is op basis van kaarten.

Doelstelling van beleid is herstel van wijstgronden. Dit betekent bovenal herstel van het hydrologisch systeem: de hoge kweldruk moet worden hersteld én deze kwel moet van goede kwaliteit zijn. De kweldruk kan met name worden hersteld door maatregelen buiten het wijstgebied: bescherming infiltratiegebieden, terugdringen grondwateronttrekkingen, peilopzet in intermediaire gebieden (tussen infiltratie- en kwelgebied). Een maatregel die op lange termijn leidt

tot een betere kwaliteit van het opkwellend water is het terugdringen van intensieve landbouw in de wijstgebieden. Initiatiefnemers hebben hier weinig tot geen invloed op, omdat de omliggende landbouwgronden geen eigendom zijn. Een deel van de bedrijfslocatie wordt nu wel landbouwkundig gebruikt en wordt aan de intensieve landbouw onttrokken. Dit betekent dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van bestrijdingsmiddelen of meststoffen op deze locatie. Dit komt de kwaliteit van de bodem en het grondwater ten goede.

Op de kwel- en infiltratiekaart ligt de planlocatie in een 'infiltratie'-gebied. Dat betekent dat er geen kwel bekend is.



Afbeelding 10. Kwel- en infiltratiekaart (bron: kaartbank Brabant)

De bescherming van de onderliggende aardkundige waarden is vastgelegd in de Dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig waardevol' hetgeen betekent dat pas vergunning voor bouwen kan worden verleend als de aardkundige waarden niet onevenredig worden aangetast. Deze aanduiding moet worden beschouwd als signaalfunctie voor het bouwen rondom (neven)breuken omdat op deze plekken de kans groter is dat door vergraving van de ondergrond (voor kelders e.d.), leemlagen worden doorbroken waardoor de grondwatersituatie compleet kan veranderen.

Bij de bouw van de huidige kippenstal zijn putten gegraven van 1 meter diep. Er is zonder bronnering gebouwd en er zijn nooit problemen geweest met betrekking tot kwelwater. In de

nieuwe situatie wordt minder diep gebouwd, omdat er geen kelders worden gerealiseerd. De funderingsdiepte is maximaal 70 centimeter onder maaiveld (zie het voorbeeld op afbeelding 11). De GHG is vastgesteld op -1.0 m-mv. Daarom is de verwachting gerechtvaardigd dat de bouw de grondwaterstand niet beïnvloedt. De aardkundige waarden worden niet aangetast.



Afbeelding 11. Funderingsdiepte nieuwe loodsen (voorbeeld)

Dit aspect levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5.2 Archeologie

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Gemert-Bakel (afbeelding 10) is aangegeven dat het gebied een lage archeologische verwachting kent, categorie 6 (lichtgele kleur op de kaart). Dit betekent dat op deze terreinen geen archeologische verwachting rust. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Dit aspect levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.



Afbeelding 12. Uitsnede archeologische verwachtingenkaart Gemert-Bakel

4.6 Water

Op 14 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het nieuwe Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld. In dat plan is aandacht voor de gevolgen van het veranderende klimaat en de verstedelijking op het gebied van de waterhuishouding. In het GWTP zijn de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater (regenwater) en grondwater uitgewerkt. Uitgangspunt is dat de kans op overlast dient te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Hemelwater

Aangetoond moet worden dat het hemelwater in het gebied wordt vastgehouden, teneinde in de bodem te infiltreren (hydrologisch neutraal bouwen). De waterbergingsvoorziening moet 60 liter per m² verhard oppervlak probleemloos kunnen bergen.

Op de locatie zal voor de opvang van hemelwater een opvangvoorziening in de vorm van een wadi worden gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel, tussen de nieuwe loods en de openbare weg.

Door Bodeminzicht is in opdracht van initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en een indicatief infiltratieonderzoek (opgenomen in de bijlagen). Het infiltratieonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de toekomstige wadi. Op 18 december 2018 zijn de veldwerkzaamheden uitgevoerd. Om een beeld van de doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de infiltratievoorzieningen te verkrijgen, zijn drie infiltratieproeven uitgevoerd. De boringen zijn doorgeboord tot de GHG (1,0 m-mv).

Uit de verrichte infiltratieproeven kan de doorlaatbaarheid bij een volledige verzadigde bodem worden vastgesteld. De gemiddelde K-waarde van 0 tot 100 cm minus maaiveld bedraagt 2,1 m/dag. Infiltratie is dus goed mogelijk op deze locatie.

Als gevolg van de bouwplannen wordt er extra verhard oppervlak toegevoegd. Het gaat om de volgende oppervlaktes:

Loods 1:	1.800 m ²
Loods 2:	1.500 m ²
Verharding:	3.322 m ²
Totaal:	6.622 m²

Op basis van dit verhard oppervlak volgt een wateropgave van totaal $6.622 \text{ m}^2 \times 0,06 = 397 \text{ m}^3$. Bij een wadi van gemiddeld 50 cm diep (de GHG ligt op -1,0 m-mv) is er een oppervlakte van 794 m² nodig voor de wadi. De strook waar de wadi komt liggen is bijna 1.000 m². In de benodigde waterberging kan dus worden voorzien.

Afvalwater

De belangrijkste uitgangspunten in het waterbeleid op het gebied van (bedrijfs)afvalwater zijn:

- Bestaande bedrijfsafvalwaterlozingen op de vrijvervalriolering worden geaccepteerd
- Bij nieuwe bedrijfsafvalwaterlozingen wordt getoetst of de voorziene nieuwe situatie de doelmatige werking van zuivering en transportsysteem belemmert (in hoeveelheid en in samenstelling).
- Nieuwe (of bestaande) aansluitingen van bedrijven die de waterketen onevenredig zwaar belasten kunnen worden geweigerd.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf krijgt toestemming voor maximaal één aansluiting op de drukriolering.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf mag maximaal 0,5 m³ per uur afvalwater op de drukriolering lozen.

In dit geval is er al een bestaande aansluiting op de riolering voor de aanwezige veehouderij. In de nieuwe situatie vindt er geen productieproces plaats waarbij water wordt gebruikt. Er is sprake van opslag voor de fouragehandel. De afvoer blijft dan ook zeker ruim onder 0,5 m³ per uur en extra voorzieningen zijn niet nodig.

4.7 Natuurwaarden

In november 2018 heeft IJzerman Advies een quick scan gemaakt van de betrokken natuurwaarden. Het rapport is bijgevoegd in de bijlagen. Uit de quick scan volgt het volgende advies:

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing of vergunning meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen. Vaste verblijfslocaties van vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten bevinden zich niet op de locatie.
- Eventuele kapwerkzaamheden kunnen het beste tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) worden verricht. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Dit aspect levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en Parkeren

Toetsingskader voor het aspect parkeren is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel van 2017. De parkeernorm voor de categorie 'Werken, arbeidsextensief bedrijf, buitengebied' is 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. Bij een vloeroppervlak van 3.300 m² betekent dit dat 26,4 = 26 parkeerplaatsen nodig zouden zijn indien het een geheel nieuwe functie zou betreffen. Hier moet echter ook in ogenschouw worden genomen dat er reeds een bedrijf

aanwezig is, dat tevens als arbeidsextensief kan worden beschouwd. De stal heeft een bruto vloeroppervlak van 1.100 m², hetgeen staat voor 8,8=9 parkeerplaatsen. Die kunnen worden afgetrokken van het eerdergenoemde getal, zodat een parkeernorm van 17 extra plaatsen resteert.

Hoewel de ruimte hiervoor op het terrein aanwezig is, is het allerm minst reëel om 26 parkeerplaatsen op het terrein te realiseren. De Nota Parkeernormen biedt het college de bevoegdheid om voor een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling ontheffing van de parkeereis te verlenen als de parkeernorm in het concrete geval niet realistisch is.

De omvang van het bruto vloeroppervlak van het nieuwe bedrijf wordt bepaald door de behoefte aan opslagruimte. Voor de bedrijfsvoering wordt uitgegaan van de opslag van diverse soorten stro en hooi, de opslag van diverse soorten zaagsel en strooisel, de opslag van fourageproducten zoals lucerne, vlas en dergelijke meer. Voor de grootste loods (1800 m²) wordt met name uitgegaan van de opslag van de seizoensproducten stro en hooi. De vertaling van m² opslag product naar een parkeerplaats gaat niet op, omdat er geen relatie is tussen de hoeveelheid opslag en het aantal personen dat op het bedrijf aanwezig is als werknemer of bezoeker.

Het businessmodel van initiatiefnemer gaat uit van het faciliteren en beheren van voorraad en het beheersen van de goederenstroom voor de afnemers in de agrarische sector. Het is dus niet zo dat bijvoorbeeld werknemers en transporteurs naar deze locatie toe komen om daar over te stappen in een transportwagen. Op de bedrijfslocatie zelf zullen slechts maximaal 2 tot 4 personen werkzaam zijn. Vandaar dat naar schatting 8 parkeerplaatsen ruim voldoende zullen zijn. Initiatiefnemer verzoekt derhalve het college om bij verlening van de omgevingsvergunning ontheffing te verlenen van de parkeereis.

Het terrein zal zodanig worden ingericht dat de volgens de norm berekende parkeerplaatsen wel gerealiseerd kunnen worden, maar dit heeft niet de voorkeur van initiatiefnemer en het is ook niet de verwachting dat dit nodig zal zijn. In de inrichtingstekening in bijlage 1 is deze ruimte aangeduid.

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) 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

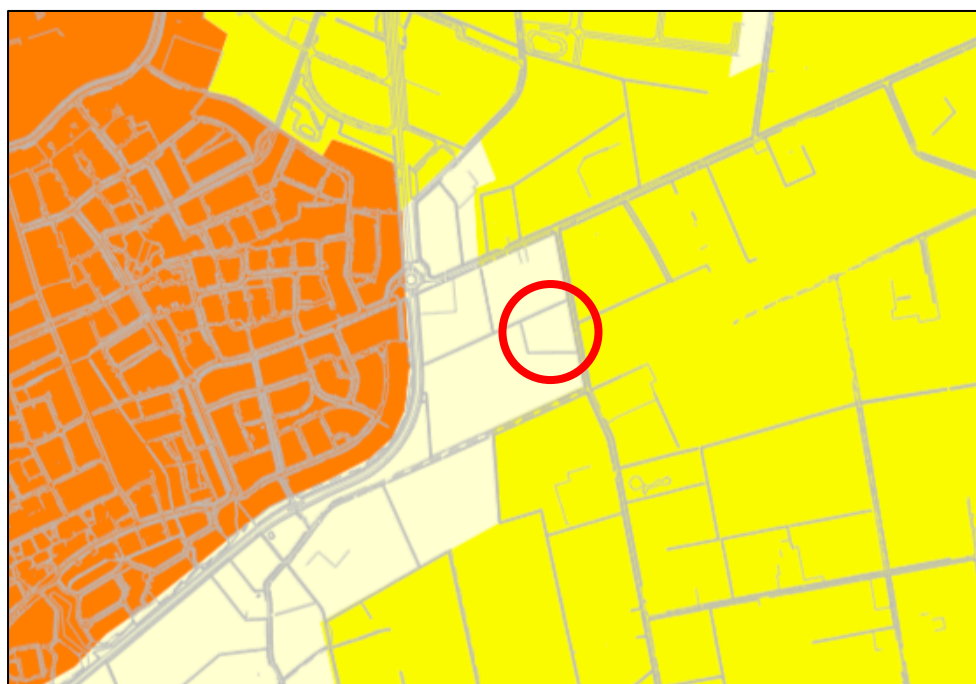
mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag 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.

4.9.1 Voorgrondbelasting

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij).

In de "Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013" zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart "gemeentelijke normstelling" is het plangebied gelegen binnen de zone "overig buitengebied", waar een geurnorm van 5,0 ou_E/m³ geldt (lichtgele kleur op afbeelding 11).



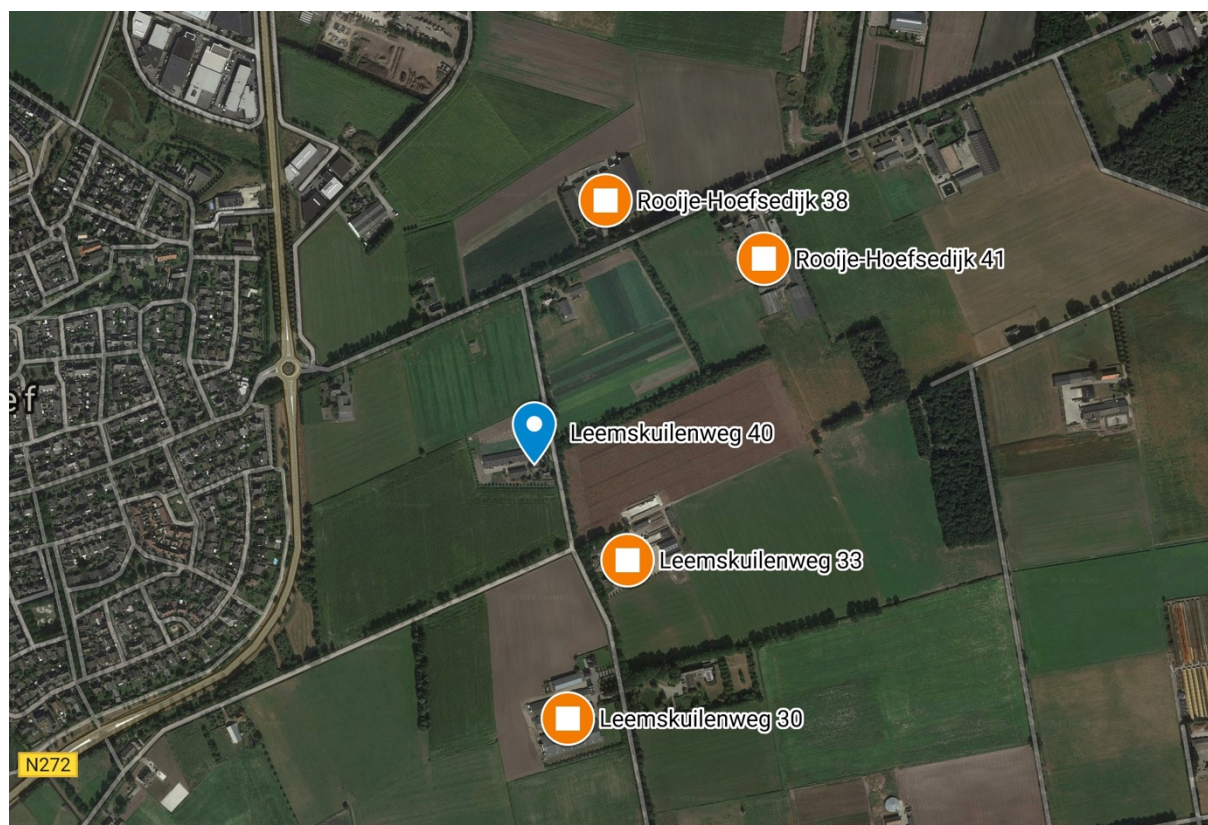
Afbeelding 13. Gemeentelijke normstelling voorgrondbelasting

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Leemskuilenweg 33 (rundveehouderij), afstand circa 115 meter;

- Leemskuilenweg 30 (varkenshouderij), afstand ruim 250 meter;
- Rooije Hoefsedijk 38 (varkenshouderij), afstand circa 220 meter;
- Rooije Hoefsedijk 41 (varkenshouderij), afstand circa 320 meter;

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Afbeelding 14. Ligging veehouderijen in de omgeving (bron: Google MyMaps)

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

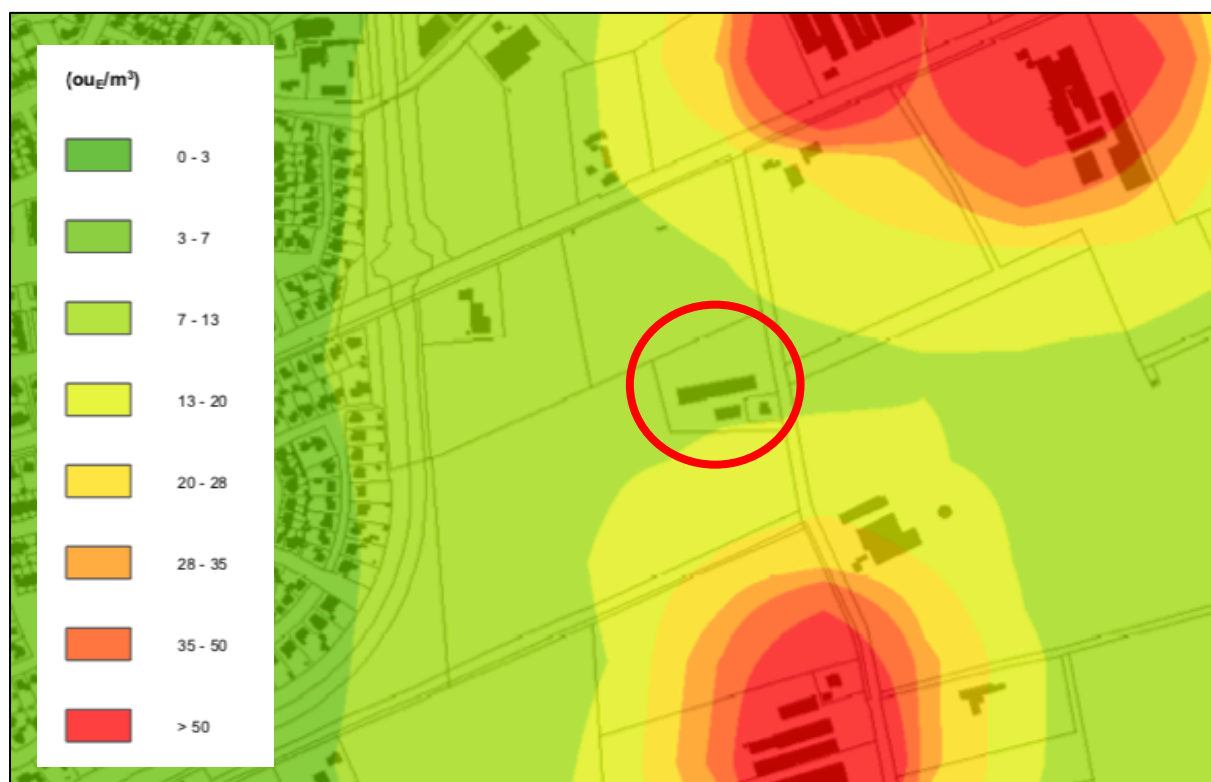
Het agrarisch bedrijf dat op kortste afstand is gelegen van de toekomstige niet-agrarische bedrijfsbestemming Leemskuilenweg 40 is de rundveehouderij op het adres Leemskuilenweg 33. De toekomstige niet-agrarische bedrijfswoning Leemskuilenweg 40 is een voormalige agrarische bedrijfswoning waar bij de bepaling van geurhinder op basis van de Wgv getoetst dient te worden aan vaste afstanden (50 meter buiten de bebouwde kom) in plaats van aan de geldende geurnormen. Aan deze afstand wordt voldaan. Tevens wordt voldaan aan de vaste afstand voor rundveehouderijen van 50 meter.

Voor de overige bedrijven geldt bovendien dat zij bij eventuele uitbreiding reeds belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden door geurgevoelige objecten die op kortere afstand van het desbetreffende bedrijf zijn gelegen (zoals de burgerwoning Leemskuilenweg 29 en de bedrijfswoningen op Bedrijvenpark Wolfsveld).

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven. Nader onderzoek is niet nodig.

4.9.2 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. Volgens een indicatieve berekening van de gemeente ligt de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tussen 7 en 13 ou_E/m^3 . Hieruit kan de kwaliteit van het woon- en leefklimaat als "goed" worden beoordeeld (zie afbeelding 12).



Afbeelding 15. Achtergrondbelasting geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Externe Veiligheid

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie geen risico's zijn op het gebied van gevaarlijke stoffen of transport via weg, water, buis of spoor.



Afbeelding 16. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan hinder door milieubelastende activiteiten optreedt, moet worden getoetst of de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.).

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009). Opslagruimte veroorzaakt nagenoeg geen milieuhinder en is daarom gecategoriseerd als milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. Binnen 30 meter zijn geen milieugevoelige objecten gelegen.

Het aspect milieuzonering is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het wijzigingsplan (de verbeelding en regels).

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes en een toelichting op de juridische opzet bevat;
- De regels: daarin zijn de bestemmingen en de daarbinnen geldende mogelijkheden uitgewerkt: verwezen wordt naar de regels afkomstig uit het moederplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017";
- De verbeelding: heeft de rol van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op basis van het voorgaande worden op de verbeelding de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- enkelbestemming 'Bedrijf';
- functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf, agrarisch verwant';
- dubbelbestemming 'Waarde-aardkundig waardevol';
- Gebiedsaanduiding overige zone – beperkingen veehouderij.

Op de gronden binnen het plangebied van dit wijzigingsplan zijn de regels behorende bij bovenstaande bestemmingen zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" van toepassing.

5.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels van het moederplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" is van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie-overeenkomst

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van een of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor het voorliggend wijzigingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van de procedure bestemmingsplan. Met initiatiefnemer wordt op grond van de grondexploitatiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst worden ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen en wordt de landschappelijke inpassing verankerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd. Hij heeft de omwonenden persoonlijk bezocht en zijn plannen uitgelegd. De omwonenden hebben allen aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp-wijzigingsplan is beoordeeld door de provincie Noord-Brabant. Er zijn geen opmerkingen gemaakt op het plan.

In een vroegtijdig stadium (voorafgaand aan het besluit van het college op het principeverzoek) is advies opgevraagd bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Deze heeft op 29 maart 2018 positief geadviseerd over de bedrijfsvoering als agrarisch verwant bedrijf en geconcludeerd dat de gewenste bebouwing aansluit bij de voorgenomen bedrijfsvoering.

Bijlagen:

1. Inrichtingsplan nieuwe situatie
2. Verkennend bodemonderzoek Leemskuilenweg 40, 24 december 2018, Bodeminzicht
3. Indicatief infiltratie-onderzoek, 21 december 2018, Bodeminzicht
4. Quick scan flora en fauna, 10 december 2018, IJzerman Advies

Deze toelichting is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

