
Wijziging en vergroting bouwblok Sparrenweg 5, Gemert

Ruimtelijke onderbouwing

1. Kader en achtergronden

1.1 Aanleiding

De wijziging van het bestemmingsplan heeft tot doel een vergroting van het bouwvlak ter plekke van Sparrenweg 5 in Gemert, alwaar Boomkwekerij Donkers is gevestigd. Dit is nodig omdat niet alle bestaande bebouwing en verharding binnen het bouwvlak is gelegen. Daarnaast heeft de ondernemer plannen om de bedrijfsbebouwing uit te breiden met een kas. Na overleg is besloten een verzoek tot vergroting van het bouwvlak in te dienen, teneinde de bestemmingsplanmatige situatie in overeenstemming te brengen met de praktijk.

1.2 Strijdigheid

Huidig bestemmingsplan:

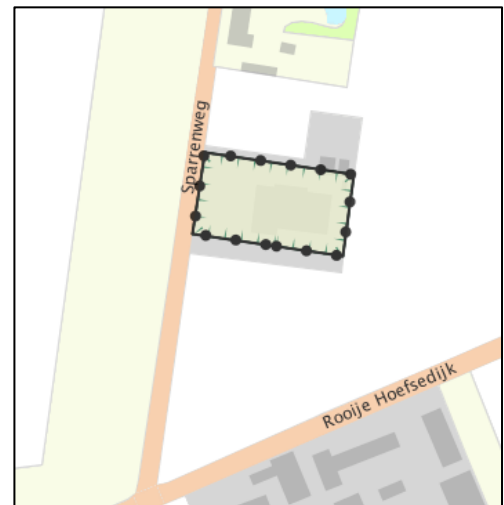
Buitengebied Gemert-Bakel, herziening april 2010

Enkelbestemming: Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden

Gebiedsaanduiding verwevingsgebied

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie, verharding en groene erfinrichting. De oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen mag maximaal 80% van het bestemmingsvlak bedragen zodat er tenminste 20% overblijft voor de groene erfinrichting.



Bij de vestiging van het bouwblok in 2010 zijn enkel de bedrijfsloods en de ruimte voor de bedrijfswoning opgenomen in het bouwblok. De verharding, het laaddok en het waterbassin, die onherroepelijk deel uitmaken van de bedrijfsvoering, zijn daarom buiten het bouwblok komen liggen. De beoogde nieuwe kas komt ten zuiden van de bestaande bedrijfsloods, eveneens buiten het huidige bouwblok. Ten noorden van het bouwblok zijn containervelden gelegen, die als permanente teeltondersteunende voorzieningen worden aangewezen.

1.3 Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid om het bouwblok te vergroten. De voorwaarden hiervoor zijn dat het bouwblok maximaal 1,5 hectare is en dat er een concreet bouwplan is waaruit eveneens blijkt dat er 3.000 m² groeninrichting zal plaatsvinden binnen het beeldkwaliteitplan.

Tevens biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om permanente teeltondersteunende voorzieningen (het containerveld) te realiseren buiten het bouwblok, middels een ontheffing. Deze voorzieningen mogen niet meer dan 4 hectare bedragen, niet in het LOG liggen en moeten noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.

Zowel het verlenen van de ontheffing als het besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan zijn bevoegdheden van het college van B&W.

2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging

De bedrijfslocatie is gelegen aan de Sparrenweg 5 in Gemert, ten oosten van de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld in het agrarisch gebied (verwevingsgebied).

2.2 Bedrijf

Boomkwekerij Donkers heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een volwaardig volle grond boomkwekerijbedrijf. Het bedrijf kweekt en verkoopt voornamelijk buxusplanten, per jaar worden ongeveer 100.000 planten verkocht. Op de bedrijfslocatie aan de Sparrenweg 5 worden de planten op pot gezet, en klaargemaakt voor verkoop aan voornamelijk winkelketens, tuincentra en voor export (o.a. België, Frankrijk en Spanje). Het bedrijf beschikt over diverse kweeklocaties in de regio.



Voorgeschiedenis

Het bedrijf van de heer en mevrouw Donkers was eerst gevestigd op de Wolfsboscheweg 34 in Gemert. Destijds hielden zij ook een varkensbedrijf. In verband met de uitbreiding van het bedrijf Unidek heeft de heer Donkers zijn locatie verkocht. Het voormalige containerveld ter plekke is verkocht aan de gemeente Gemert-Bakel. Vervolgens is een procedure gestart tot verplaatsing naar Sparrenweg 5. Dit is planologisch gerealiseerd middels een artikel 19, lid 1 WRO-procedure (2005-2007), en later vastgelegd in de bestemmingsplanherziening van april 2010. Een bouwvergunning voor de loods en een bedrijfswoning is in 2007 afgegeven. De bedrijfswoning is nog niet gerealiseerd.

Bij de grondverkoop aan de gemeente is in de overeenkomst d.d. 2 maart 2010 opgenomen dat de gemeente een inspanningsverplichting op zich neemt om het containerveld op de nieuwe locatie planologisch mogelijk te maken.

2.3 Noodzaak van de bouwblokwijziging

De wijziging is erop gericht om de huidige planologische situatie in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie, en wel zodanig dat ook toekomstige beoogde ontwikkelingen op de bedrijfslocatie ingepast kunnen worden. Om dit te bereiken is een vergroting van het bestemmingsvlak tot 1,2 ha nodig. In bijlage 1 zijn de gewenste situatie en het gewenste bestemmingsvlak ingetekend.

Binnen het gewenste bestemmingsvlak zijn de volgende bestaande elementen gelegen:

- De bedrijfsloods
- Laadperron met laaddok
- Sleufsilos
- Verharding

In de toekomst worden binnen het bestemmingsvlak de volgende elementen gerealiseerd:

- Kas. Deze is nodig om planten in de winterperiode te kunnen behouden.
- Bedrijfswoning. Er is een woning vergund, maar deze is nog niet gebouwd. Mogelijk dat voor de definitieve woning een nieuwe vergunning wordt aangevraagd.
- Bassin voor opvang van hemelwater van de daken
- Erfbeplanting

Binnen het gewenste bestemmingsvlak is gelegen een:

- Tijdelijke woonunit ten behoeve van buitenlandse werknemers.

Conform het bestemmingsplan heeft het college de mogelijkheid een tijdelijke ontheffing te verlenen voor de huisvesting van seizoenarbeiders. Die ontheffing maakt geen onderdeel uit van deze procedure, hiervoor zal separaat een procedure worden doorlopen zodra het gemeentelijk beleid hieromtrent is uitgekristalliseerd.

Buiten het bestemmingsvlak is gelegen (een deel van) het:

- Containerveld

Op dit containerveld worden de opgepotte planten verzameld. Het containerveld wordt aangemerkt als permanente teeltondersteunde voorziening. In het geldende bestemmingsplan is een ontheffingsmogelijkheid voor het college van B&W opgenomen om dit planologisch mogelijk te maken.

Binnen het bestemmingsvlak is voldoende ruimte voor het aanbrengen van de noodzakelijke erfbeplanting.

Noodzaak voor de bedrijfsvoering

De bedrijfslocatie is heden zeer efficiënt en naar de wens van de ondernemer ingericht. Alle hierboven genoemde bestaande elementen maken een wezenlijk onderdeel uit van de bedrijfsvoering, en zijn zodanig gesitueerd dat een vlotte afhandeling van het proces tussen kweek en verkoop mogelijk is: loods, laaddok en containerveld liggen dicht bij elkaar en zijn naar elkaar gericht. Met name de aanwezigheid van het laaddok heeft de bedrijfsvoering behoorlijk geoptimaliseerd omdat een vlottere doorstroming bij het laden en lossen mogelijk werd.

Bij de voorbereiding van deze wijzigingsprocedure is beoordeeld in hoeverre de bestaande voorzieningen op de bestaande plek op het terrein gehandhaafd zouden moeten blijven of dat de voorzieningen ook aan de zuidzijde van het perceel zouden kunnen worden gerealiseerd. Voor de bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat het laadperron grenst aan de containervelden. Het eventueel verplaatsen van de containervelden naar de zuidzijde zou dan ook meteen impliceren dat het laadperron ook verplaatst moet worden hetgeen een grote kostenpost met zich meebrengt. Bovendien is ook de laad- en loszijde van de bedrijfsloods aan de noordkant, dus aan de zijde van het laaddok en het containerveld. Daarbij speelt dat het laadperron op dit moment slechts een klein gedeelte buiten het bouwblok is gelegen. Het blijkt dat het vergroten van het bouwblok zodat het gehele laadperron erbinnen valt, en dus het handhaven van de bestaande bedrijfsinrichting, de meest efficiënte oplossing is.

In de toekomst wordt het bedrijf verder geoptimaliseerd door het realiseren van een loods/kas, bedoeld om lastige periodes in de winter te overbruggen en een deel van de oogst te beschermen. Omdat de handel meer en meer in de lente plaatsvindt moet de winterbuffer steeds groter worden. Deze loods moet aan de zuidzijde van de huidige bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd, gezien de afstand tot de burgerwoning op Sparrenweg 7.

Daarnaast is het wonen bij het bedrijf een vereiste voor de heer en mevrouw Donkers, gezien de werktijden en de wenselijkheid om op elk moment van de dag aanwezig te kunnen zijn. Daarom is een bedrijfswoning voorzien aan de voorzijde van het perceel

2.4 Inrichtingsplan

De hierboven genoemde elementen van de bedrijfsinrichting komen terug op het inrichtingsplan in bijlage 2. Daarop is ook aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de eis van minimaal 3.000 m² groene erfinrichting (=3.600 m²). Enerzijds betreft dit de al bestaande beplanting (grote haag) rondom het perceel, anderzijds zal ook een deel van het nieuwe bouwvlak landschappelijk worden ingericht. Door het planten van 8 zomerpieren wordt het aanzicht vanaf de openbare weg op de bebouwing van de kas en de loods positief geremd. De bestaande hagen rond het terrein van de boomkwekerij onttrekken ook een groot deel van het aanzicht. Verder zijn de beplantingsvormen zoals fruitbomen en een poel een aanvulling in de diversiteit voor flora en fauna van deze boomkwekerij. Bij de soortkeus is rekening gehouden met de in het gebied aanwezige soorten bomen en struiken. Daarbij is gezien de nabijheid van het bedrijventerrein voornamelijk aangesloten bij de soorten passend in de

occupatiezone. Gezien de aard van het bedrijf en de achtergrond van de initiatiefnemer als boomkweker wordt de eigen kennis en kunde aangewend om een in het gebied passende erfbeplanting te realiseren. Dit wordt in de praktijk al bewezen door de aanwezige hagenstructuur en boombeplanting.

3 Haalbaarheid

3.1 Geluid

Volgens de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering dienen de bedrijfsgebouwen bij akker- en tuinbouwbedrijven in verband met de component geluid 30 meter afstand te houden tot milieugevoelige objecten. Dat is hier het geval, aangezien de grens van het nieuwe bouwvlak op 30 meter ligt van de woonbestemming op Sparrenweg 7.

3.2 Water

De waterbeheerder voor het plangebied is het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert voor in haar beleid het principe "hergebruik-infiltratie-buffering en afvoer". Vasthouden (en hergebruik) wil zeggen zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk hemelwater te hergebruiken, oppervlaktewater te creëren of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlaktewater. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 25 jaar voorkomt, 32,6 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9 mm. De te realiseren waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,043m. In de watertoetsprocedure is van belang hoe groot de toename van het verhard oppervlak zal zijn. In principe dient voor deze toename een voorziening te worden getroffen om het (via dit verhard oppervlak) versneld vrijkomende hemelwater op de locatie te verwerken.

In de huidige situatie is sprake van 90m x 45m = 4.050 m² aan verharding en dakvlak. Met de bouw van de nieuwe kas komt daar ongeveer 1.200 m² aan dakvlak bij. Volgens bovengenoemde rekenmethode zou een voorziening aanwezig moeten zijn om 225 m³ water op te vangen.

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat op het bedrijfsterrein valt al **hergebruikt**. Voor intern gebruik in de bestaande loods en voor het begieten van planten die opgepot worden en weggaan. Dit hergebruik zal in de toekomst worden gecontinueerd.

Het waterbassin in de noordoosthoek van het terrein heeft een omvang van ca. 250 m³, groot genoeg om al het hemelwater op te vangen. Het hemelwater van de bestaande bebouwing en verharding wordt opgevangen in een overstort-put en van daaruit overgepompt in het waterbassin. De toekomstige nieuwbouw wordt op dat systeem aangesloten.

Raakt het systeem toch te vol, dan is de nieuwe waterpartij (poel), onderdeel van de groene erfinrichting, als achtervang aanwezig (200 m³ berging). Via een zakslootje wordt het hemelwater van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning afgevoerd naar deze poel. Het watersysteem is in de afbeelding hiernaast schematisch weergegeven.



Het intern watersysteem biedt dus meer dan voldoende ruimte voor het opvangen van het hemelwater bij overvloedige regenval, namelijk 350 m³ waar 225 m³ nodig is. In een overstort op het watersysteem wordt niet voorzien.

Uit de grondwaterstanden blijkt dat het grondwater voldoende diep zit om het regenwater te kunnen bergen. De metingen zoals bijgevoegd in bijlage 4 (2007-2011) geven geen aanleiding om grote problemen te verwachten. De hoogst gemeten grondwaterstand is 19.40 +NAP, de laagst gemeten stand 18.40m + NAP. Het terrein ligt gemiddeld op 20.50m + NAP. Er is in de praktijk ook nooit sprake geweest van wateroverlast.

3.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie 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 project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

In bijlage 1A van de Regeling zijn de landbouwinstellingen aangegeven die als NIBM worden aangewezen:

Aangewezen worden:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddestoelen of andere gewassen in een gebouw;
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen;
- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Het bedrijf aan de Sparrenweg valt onder categorie a. De nieuw te bouwen loods/kas valt onder categorie d. Een nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

3.4 Archeologie

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart worden aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Voor elk van deze eenheden gelden verschillende kenmerken met betrekking tot de verwachte of vastgestelde archeologische waarden. Hoe hoger de archeologische verwachting, des te groter is de kans dat deze bij bodemingrepen aangetroffen worden. In gebieden met een lage verwachting bestaat er alleen bij grootschalige ingrepen een geringe kans op het aantreffen en verstoren van archeologische resten.

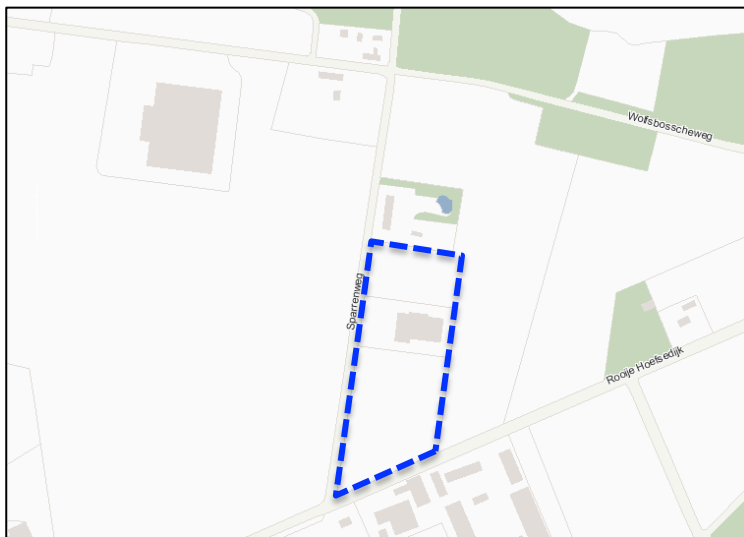
Sparrenweg 5 ligt in een gebied dat is aangeduid als categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie. Alleen bij M.E.R. en Tracewetplichtige inrichtingsprojecten zal nader onderzoek worden verlangd. Dat is hier niet het geval. Vandaar dat geen nader onderzoek nodig is.



Uitsnede uit de archeologiebeleidskaart (blauw omlijnd de locatie Sparrenweg 5)

3.5 Externe veiligheid

Op de risicokaart is te zien dat er geen risicovolle inrichtingen zijn in de omgeving van Sparrenweg 5, die op gebied van externe veiligheid een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Ook zijn geen nutstracé's in de nabijheid gelegen, waarvoor een veiligheidsafstand moet worden aangehouden.



Uitsnede uit de risicokaart (blauw omlijnd de locatie Sparrenweg 5)

3.6 Natuurwaarden

In juni 2013 heeft Staro Natuur en Buitengebied een Quick Scan Natuurwaarden uitgevoerd op het terrein. Hieruit komen de volgende conclusies naar voren:

Beschermde gebieden

De voorgenoemen plannen zullen gezien de grote afstand tot de beschermde gebieden en de

kleinschaligheid van de plannen geen effect hebben op Natura 2000-gebied of de EHS.
Beschermd soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFtabel 2 en 3

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFtabel 3 en de Habitatrichtlijn en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van het foerageergebied of verblijfplaatsen van vleermuizen.

Soorten van FFtabel vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Het rooien van struiken en/of bomen dient te gebeuren buiten het broedseizoen van vogels (globaal van half maart tot half juli). Hiermee kunnen nadelige effecten ten aanzien van de algemene vogelsoorten worden voorkomen. Indien de haag rondom het plangebied verwijderd dient te worden, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden om de effecten op huismussen te voorkomen.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- + de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden;
- + de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in paragraaf 4.2.6, in acht genomen dienen te worden;
- + altijd rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht.

3.7 Bedrijven

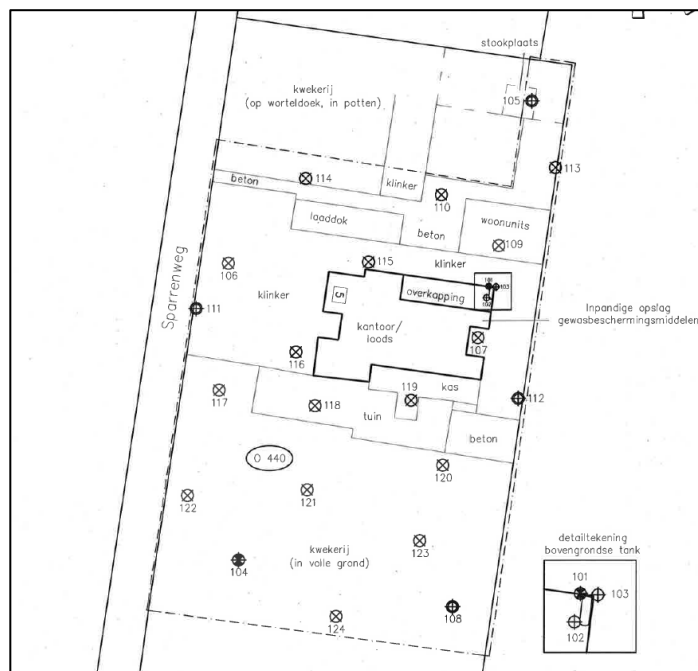
De grootste afstand die conform de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering moet worden aangehouden tot milieugevoelige bestemmingen is 30 meter. Hieraan wordt voldaan. De nieuwe bedrijfsbestemmingen op het bedrijventerrein Wolfsveld liggen op minimaal 85 meter, zodat hier ook geen conflicten te verwachten zijn. Er zijn geen (agrarische) bedrijven in de omgeving gelegen, die beperkingen opleggen aan de voorgenomen ontwikkeling. De bedrijfswoning wordt niet aangemerkt als geurgevoelig object.

3.8 Verkeer

De Sparrenweg is een landbouwweg, die passend is voor de huidige situatie. Er zijn geen problemen bekend voor wat betreft de bereikbaarheid van de boomkwekerij. Op het terrein is voldoende ruimte voor manoeuvreren en parkeren: parkeren vindt dan ook geheel op eigen terrein plaats, conform de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. Dat gebeurt nu al, deze situatie verandert met de voorgenomen wijziging en vergroting van het bouwvlak niet.

3.9 Bodem

In juli 2013 heeft Archimil een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.



Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag ter plaatse van het onverdachte terrein plaatselijk (zeer) licht verontreinigd is met kwik. De grond uit de onderlaag ter plaatse van het onverdachte terrein is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. De grond uit de bovenlaag (0,08-0,16 m-mv) ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten.

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 101 is licht verontreinigd met barium, kobalt, koper, nikkel en 1,1-dichlooretheen. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 104 is licht verontreinigd met barium, koper en nikkel. Er hoeven, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de voorgenomen bouwblokvergroting.

De nulsituatie ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is hierbij afdoende vastgelegd. Zolang de activiteiten op deze deellocatie voortduren dient deze deellocatie als verdacht te worden beschouwd. Indien de activiteiten worden beëindigd kan middels een eindsituatie onderzoek de belasting van de bodem worden bepaald.

De lichte verontreinigingen met kwik in de bovengrond en barium, kobalt, koper, nikkel en 1,1-dichlooretheen in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

3.10 Provinciaal beleid

Het afwegingskader voor de provincie betreft de Verordening Ruimte 2014. Hierin is als ontwikkelingsperspectief voor de agrarische gebieden opgenomen dat de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie of agrarische economie wordt nagestreefd. Onderhavig bedrijf voorziet in het kweken en verkopen van buxusplanten en past als economische activiteit in dat streven.

In de Verordening ruimte zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. De Verordening ruimte 2014 bevat algemene regels, regels voor structuren, regels voor aanduidingen, rechtstreeks werkende regels (voor veehouderijen) en een aantal procedurele bepalingen.

Het wijzigingsplan is volgens de Verordening ruimte 2014 gelegen in de structuur "Gemengd landelijk gebied" (in de Verordening ruimte 2012 "Agrarisch gebied" geheten). De locatie heeft in de Verordening ruimte geen nadere aanduiding.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in gemengd landelijk gebied zijn naast artikel 7 van Hoofdstuk 3 (Structuren), de algemene regels van Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing.

In artikel 7.2 van de Verordening worden regels gesteld voor de categorie overige agrarische bedrijven. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een (vollegrond)s teeltbedrijf mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Op pagina 3 van deze ruimtelijke onderbouwing is dit nader omschreven.

Een uitzondering daarop vormen de teeltondersteunende voorzieningen, oftewel het containerveld. Dit ligt deels buiten het (huidige en nieuwe) bouwblok. Uit artikel 7.2, lid 2 is op te maken dat conform de Verordening 2014 deze voorzieningen ook binnen het bouwperceel zouden moeten vallen. Echter, in het geldende onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 is de binnenplanse mogelijkheid opgenomen voor het college om een ontheffing te verlenen voor het realiseren van deze voorziening buiten, maar wel aansluitend aan het bouwblok. Dit betreft in deze bestemmingsplanwijziging derhalve geen provinciale afweging, die is immers al gemaakt bij de beoordeling van het bestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Op 3 april 2014 heeft het college van B&W ontheffing verleend voor de teeltondersteunende voorziening gelegen buiten het bouwperceel.

In hoofdstuk 2 van de Verordening Ruimte wordt bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderhavig geval gebeurt dat door het aanplanten van diverse landschapselementen (hagen en bosplantsoen) rondom de bebouwing en het perceel, die naadloos aansluiten op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Hiermee wordt de beoogde kwaliteitsverbetering bereikt.

Verder is de bebouwing, bestaand en nieuwbouw, compact gesitueerd. Door het realiseren van een waterbassin en een natuurlijke poel wordt het water langer op de plek zelf vastgehouden. De juridische en financiële zekerstelling is verankerd in de exploitatie-overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin is vastgelegd dat de initiatiefnemer binnen het projectgebied zorg zal dragen voor de aanleg van de groenvoorzieningen conform het beplantings- en inrichtingsplan in de eerstkomende plantperiode na het onherroepelijk worden van de eerste verleende omgevingsvergunning.

3.11 Maatschappelijke haalbaarheid

Tijdens een vergadering van de buurtvereniging heeft de initiatiefnemer de buurt ingelicht over zijn plannen voor de wijziging van het bouwvlak.

4 Afweging en conclusie

De voorgenomen wijziging van het bouwvlak is nodig omdat bij de herplaatsing van het bedrijf van de Wolfsboscheweg naar de Sparrenweg niet alle voorzieningen, die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering, in het bouwvlak zijn opgenomen. Dat wordt middels deze procedure gerepareerd, zodat het bestaande bedrijf onder een adequaat planologisch regime valt. De voorgenomen uitbreiding van het bedrijf met een kas/loods aan de zuidzijde van de huidige bedrijfsbebouwing is tevens meegeteld bij de bepaling van het gewenste bouwvlak.

Het inrichtingsplan voorziet in een groene erfinrichting, deels bestaand, zoals vereist is bij wijziging van het bouwvlak. Uit onderzoek naar de milieuhygiënische gevolgen van de ontwikkeling blijken geen belemmeringen, en ook beleidsmatig voldoet de aanvraag.

Derhalve is sprake van een goede ruimtelijke ordening en kan de procedure tot wijziging en vergroting van het bouwvlak worden ingezet.

In bijlage 1 is het verzoek op tekening weergegeven.

In bijlage 2 het inrichtingsplan en erfinrichtingsplan

In bijlage 3 enkele foto's van de locatie.

In bijlage 4 het meetformulier van grondwaterstanden 2007-2011 in het gebied

Wijziging en vergroting bouwvlak

Boomkwekerij Donkers

Sparrenweg 5, Gemert



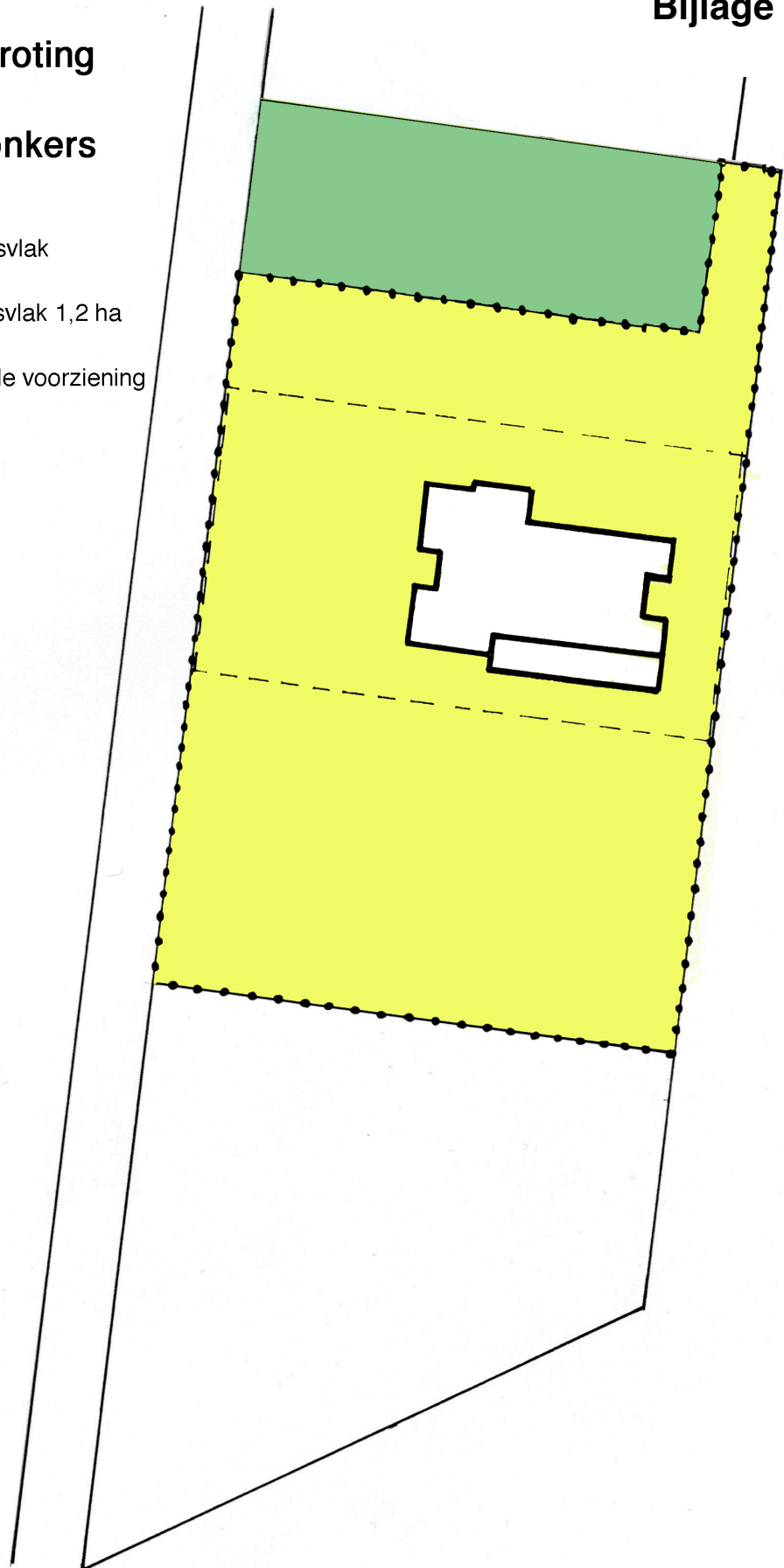
Huidig bestemmingsvlak



Nieuw bestemmingsvlak 1,2 ha



Teeltondersteunende voorziening
(ontheffing)



**(Erf)inrichtingsplan
Boomkwekerij Donkers
Sparrenweg 5, Gemert**

t.b.v. bouwblokvergroting

1. Loods
2. Laaddok
3. Sleufsilo
4. Verharding
5. Kas
6. Woning
7. Waterbassin
8. Containerveld
9. Kwekerij
(Stippellijn = nieuw)

Erfbeplanting

bestaand (b)

hagen: 635 m²

nieuw (n)

hagen: 90 m²

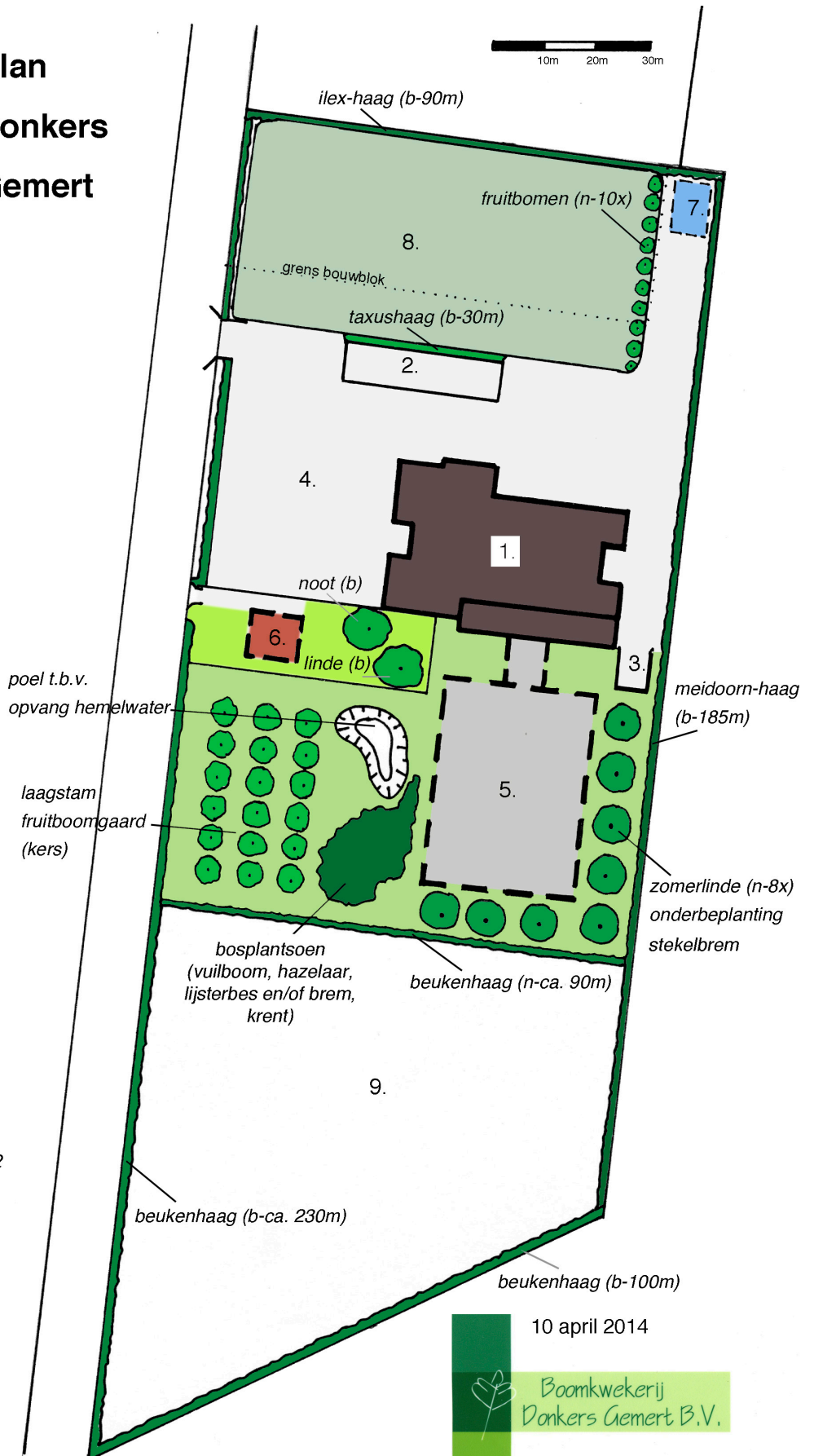
fruitbomen: 80 m²

zomerlinde: 800 m²

boomgaard.+ poel +

bosplantsoen: ca. 2.000 m²

Totaal: ca. 3.600 m²



10 april 2014

Boomkwekerij
Donkers Gemert B.V.

Sparrenweg 5 T. +31 (0) 6225 10298
5421 ZT Gemert F. +31 (0) 492 369599

Bijlage 3 Foto's van de locatie



Het containerveld



Het laaddok



De loods met beoogde bouwlocatie bedrijfswoning



De uitbreidingslocatie voor de kas



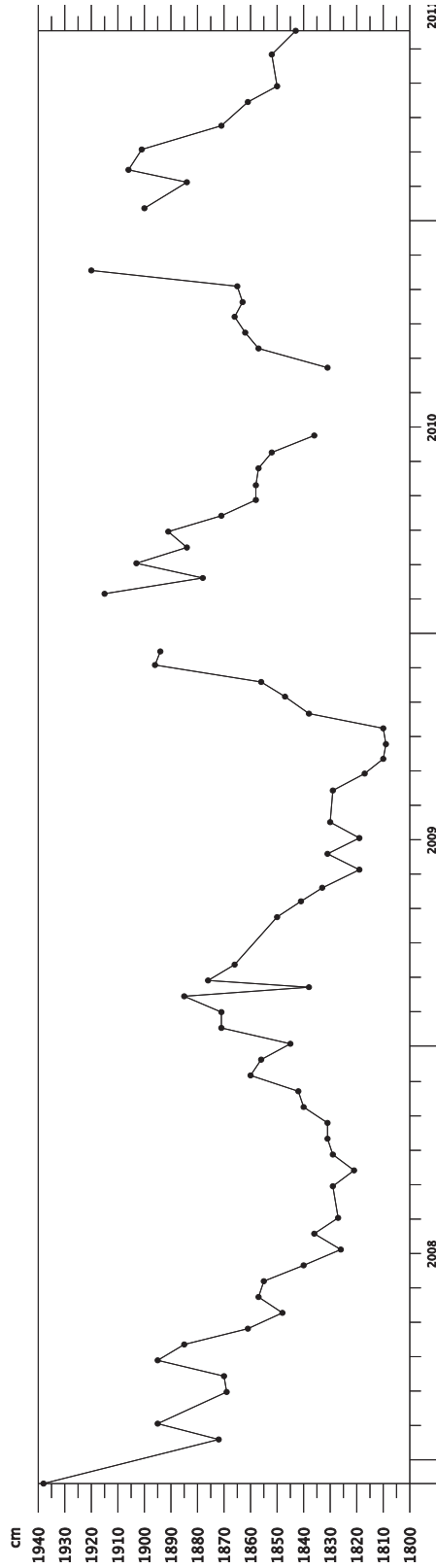
Bedrijf efficiënt ingericht (loos, laaddok, containerveld)

Bijlage 4 Metingen grondwaterstanden



Tijdstijghoogtelijn
MEETNET GEMEENTE GEMERT-BAKEL
 Periode van 01/01/2005 tot en met 27/06/2011

Gebruiker : OTTEMA
 Datum : 27/06/2011
 Pagina : 43



Put cluster	Put	Buis	OLGA nr.	Constr	In	Referentie niveau	NAP
B51F1740	001			P	B	Methode	1 grafiek per buis
				P	B	X-as	
						Schaal auto	J
						Eerste datum	10/12/2007
						Laatste datum	17/06/2011
						Stepgrootte	Jaren
						Y-as	
						Schaal auto	J
						Hoogste stand	1940
						Laagste stand	1800
						Stepgrootte	10

Sortering : Buis-identificatie

Put constructie
 P = Standaard put
 B = Brandput
 W = Welput
 L = Landbouwbuis

Buis constructie
 B = Standaard buis
 M = Minifilter