

# WIJZIGINGSPLAN GEMERT-BAKEL BUITENGEBIED 2017 WIJZIGING KEIZERSVEN 31

ONTWERP  
TOELICHTING



NL.IMRO.1652.Keizersven31-ON01

Crijns Rentmeesters bv

30 augustus 2019

## PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Gemert-Bakel Buitengebied 2017, wijziging Keizersven 31
Imro-idn:	NL.IMRO.1652.Keizersven31-ON01
Versie vooroverleg	19 maart 2019
Versie ontwerp	30 augustus 2019
Versie vastgesteld	
Opgesteld door	Bianca Göertz

# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing plangebied	7
1.4	Juridische status van het plangebied	8
<b>2</b>	<b>HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Landschappelijke inpassing	10
2.3.1	Inleiding	10
2.3.2	Gemeentelijk beleidskader	11
2.3.3	Richtlijnen voor inrichting van het plangebied	12
2.3.4	Landschappelijke inpassing van het plangebied	13
2.4	Verkeer en parkeren	14
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>15</b>
3.1	Europees- en Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	17
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Structuurvisie+	22
<b>4</b>	<b>TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID</b>	<b>23</b>
4.1	Wijzigingsbevoegdheid voor herbestemming	23
4.2	Toets aan wijzigingsbevoegdheid	24
4.3	Conclusie	26
<b>5</b>	<b>MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>	<b>27</b>
5.1	Geurhinder	27
5.1.1	Inleiding	27
5.1.2	Gemeentelijk beleidskader	27
5.1.3	Voorgrondbelasting	28

5.1.4	Achtergrondbelasting	28
<b>5.2</b>	<b>Gezondheid in relatie tot veehouderijen</b>	<b>29</b>
5.2.1	Inleiding	29
5.2.2	Toets van de ontwikkeling aan de handreiking	29
5.2.3	Conclusie	31
<b>5.3</b>	<b>Niet-agrarische bedrijvigheid</b>	<b>31</b>
5.3.1	Inleiding	31
5.3.2	Bedrijven in de omgeving	31
5.3.3	Bedrijfsvoering binnen het plangebied	31
<b>5.4</b>	<b>Akoestiek</b>	<b>31</b>
<b>5.5</b>	<b>Cultuurhistorie en archeologie</b>	<b>32</b>
5.5.1	Cultuurhistorie	32
5.5.2	Archeologie	32
<b>5.6</b>	<b>Bodem</b>	<b>33</b>
<b>5.7</b>	<b>Luchtkwaliteit</b>	<b>34</b>
5.7.1	Inleiding	34
5.7.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	34
5.7.3	Blootstelling aan verontreiniging	35
<b>5.8</b>	<b>Externe veiligheid</b>	<b>36</b>
5.8.1	Inleiding	36
5.8.2	Inrichtingen	36
5.8.3	Transport	37
<b>5.9</b>	<b>Flora en fauna</b>	<b>37</b>
5.9.1	Inleiding	37
5.9.2	Gebiedsbescherming	37
5.9.3	Soortenbescherming	38
5.9.4	Flora en fauna onderzoek	38
5.9.5	Natura-2000	38
<b>5.10</b>	<b>Water</b>	<b>39</b>
5.10.1	Inleiding	39
5.10.2	Principes waterschap Aa en Maas	39
5.10.3	Beleidskader	39
5.10.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	41
<b>5.11</b>	<b>M.e.r.-beoordeling</b>	<b>42</b>
5.11.1	Inleiding	42
5.11.2	Toets initiatief	42
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>44</b>
<b>6.1</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid en Grexwet</b>	<b>44</b>
<b>6.2</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>44</b>
<b>6.3</b>	<b>Wettelijk vooroverleg</b>	<b>44</b>

**6.4 Zienswijzen** **44**

---

**Bijlagen bij de toelichting**

**Bijlage 1 Bodemonderzoek**

**Bijlage 2 Flora en fauna onderzoek**

**Bijlage 3 Invoergegevens V-stacks Gebied**

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

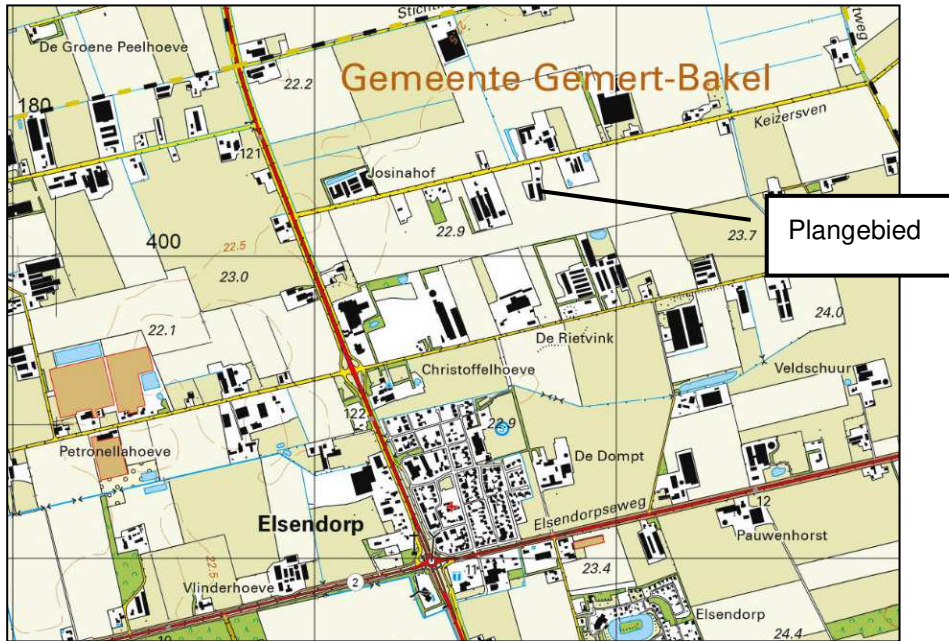
Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de initiatiefnemer, tevens eigenaar van het plangebied aan Keizersven 31 te Elsendorp. De initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Hierbij wordt de intensieve veehouderij gesaneerd. Voorwaarde voor deelname aan de Regeling Ruimte voor Ruimte is de realisatie van een passende herbestemming voor de bedrijfswoning met resterende bebouwing na sanering van het bedrijf. Het plangebied wordt herbestemd ten behoeve van statische opslag in de resterende bedrijfsbebouwing. Daartoe is dit wijzigingsplan opgesteld.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de beoogde herbestemming niet rechtstreeks mogelijk. Artikel 4.8.5 van het vigerende bestemmingsplan biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid de bestemming te wijzigen naar een bestemming voor een niet-agrarisch bedrijf, zijnde statische opslag.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft per brief d.d. 13 november 2018 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herbestemming. Dit wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. De regels van het moederplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' zijn overgenomen in dit wijzigingsplan, waarbij de omvang aan resterende bedrijfsbebouwing na deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte is vastgelegd als maximaal toegestane bebouwing. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Verantwoord wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 4.8.5 van het bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Keizersven 31 te Elsendorp, gelegen ten noorden van Elsendorp, in de gemeente Gemert-Bakel. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in omgeving

### 1.3 Begrenzing plangebied

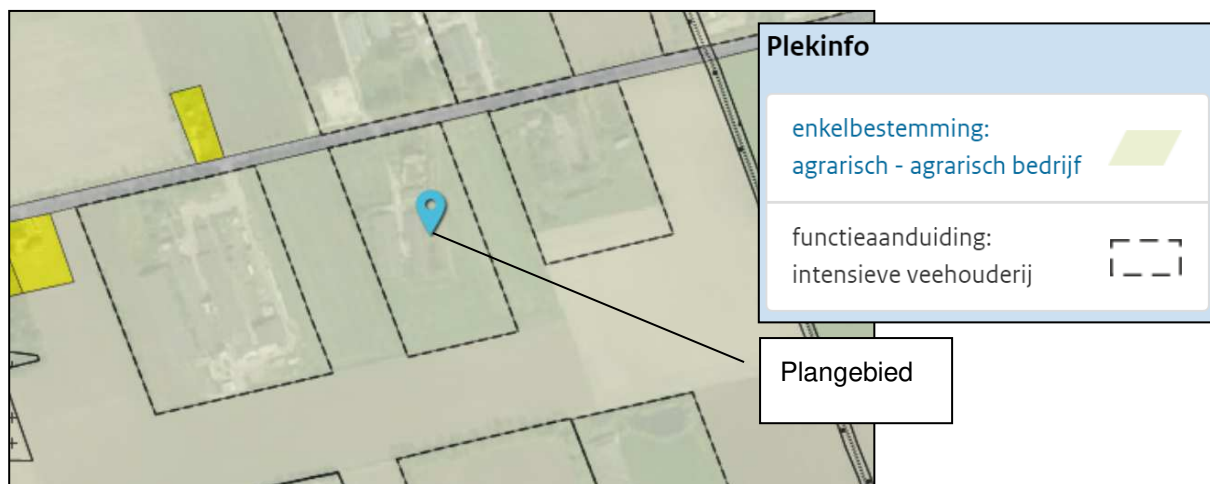
Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie C, nummer 4189. Het kadastraal perceel heeft een oppervlakte van 17.035 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een overzicht van het kadastraal perceel, betreffende het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht van het plangebied

## 1.4 Juridische status van het plangebied

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 5 juli 2018. Het bestemmingsplan is voor het plangebied onherroepelijk. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop het plangebied is aangeduid.



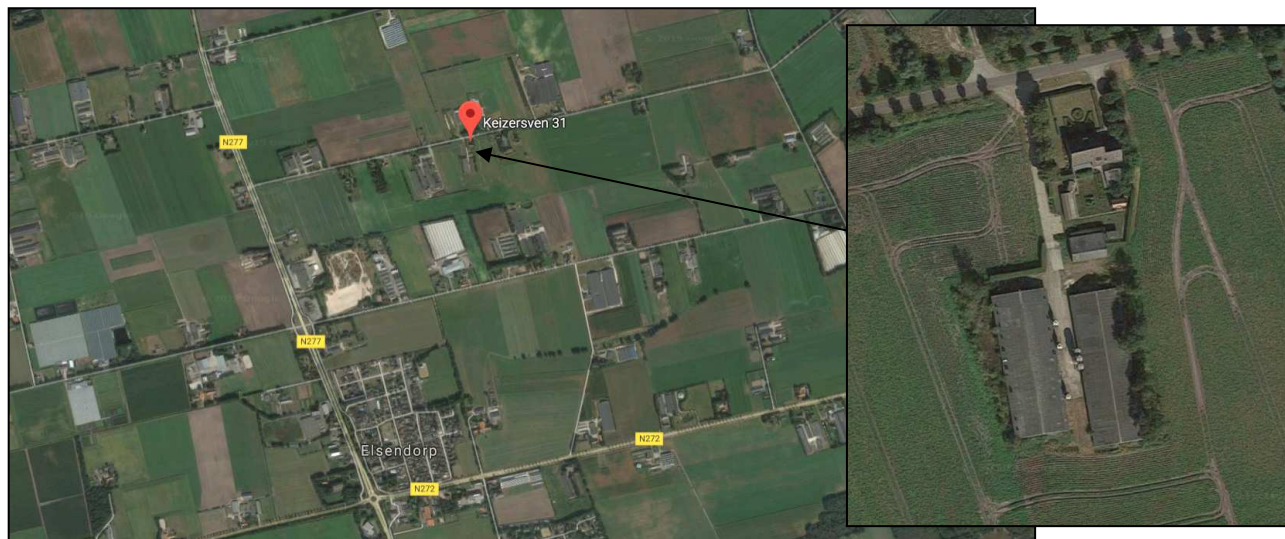
Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan voor het plangebied aan Keizersven 31 Elsendorp



## 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Keizersven 31 te Elsendorp, in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de ligging van het plangebied aan Keizersven 31 te Elsendorp.



Figuur 4: Luchtfoto met de ligging van het plangebied aan Keizersven 31 uitgelicht

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik voor de intensieve veehouderij met bedrijfswoning hierbij. Op het perceel zijn twee stallen voor de intensieve veehouderij aanwezig en is een loods bij de woning gelegen. Navolgende foto geeft een luchtfoto met de huidige invulling van het plangebied als bedrijfslocatie voor de intensieve veehouderij.



Figuur 5: Invulling van het plangebied voor de intensieve veehouderij

## 2.2 Toekomstige situatie

Het bedrijf aan Keizersven 31 wordt gesaneerd middels deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. In het kader van deelname aan deze regeling dient een passende andere herstemming gerealiseerd te worden. Deze herbestemming wordt gerealiseerd door toepassing van in het vigerende bestemmingsplan in artikel 4.8.5 opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar een niet agrarisch bedrijf. De bestaande te handhaven loods op het perceel wordt hergebruikt ten behoeve van statische opslag. De stallen voor de intensieve veehouderij worden gesloopt en het bestemmingsvlak wordt verkleind. De huidige bebouwing wordt begrensd als maximaal toegestane bedrijfsomvang.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie

## 2.3 Landschappelijke inpassing

### 2.3.1 Inleiding

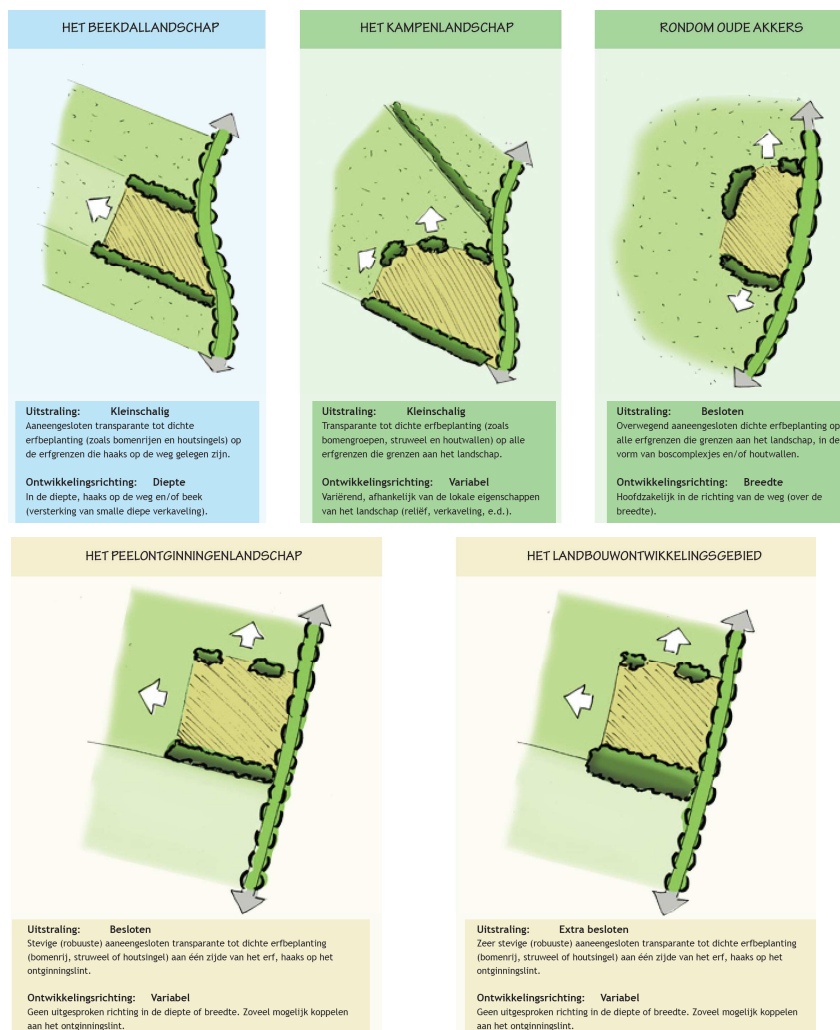
Het plangebied is al in ruime mate groen ingericht en ingepast in de omgeving. De bestaande beplanting bestaande uit drie lindes en een ligusterhaag blijft gehandhaafd en wordt versterkt. De beukenhaag wordt met een rij verbreed. De ligusterhaag wordt met streekeigen beplanting verbreed tot een struikensingel met een breedte van 5 meter. Aan de achterzijde van het perceel worden aan deze haag vier opgaande beuken ingeplant. Dit wordt nader in deze paragraaf omschreven.

### 2.3.2 Gemeentelijk beleidskader

Voor het opstellen van erfinrichtingsplannen in de gemeente Gemert-Bakel is het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied' het richtgevend kader. In dit beeldkwaliteitplan is voor de voorkomende gebiedstypen in de gemeente Gemert-Bakel een beeld voor inrichting geschetst. Het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel is in grote mate vorm gegeven door de Peelrandbreuk. Deze breuk heeft in grote mate de leefomstandigheden bepaald en is zodoende bepalend geweest voor de locaties waar mensen zich gingen vestigen. Binnen de gemeente Gemert-Bakel is sprake van grote hoogte verschillen. Het hoogste punt op de Stippelberg bedraagt ongeveer 31,5 meter en het laagste punt in het beekdal van de Aa bedraagt ongeveer 12,5 meter. Dit is een hoogteverschil van bijna 20 meter. Deze hoogteverschillen karakteriseren in grote mate de drie landschapstypen die in de gemeente voorkomen. Dit betreffen:

1. Het beekdallandschap
2. Het kampenlandschap (met oude akkers)
3. Het Peelontginningenlandschap

Elk gebiedstype leidt tot een ander inrichtingsprincipe. Navolgende figuur geeft een beeld van deze inrichtingsprincipes per landschapstype.



Figuur 7: Inrichtingsprincipes uit het Beeldkwaliteitplan Buitengebied

## **2.3.3 Richtlijnen voor inrichting van het plangebied**

### **2.3.3.1 Omschrijving van het peelontginningslandschap**

Het plangebied aan Keizersven 31 is gelegen in een peelontginningslandschap. Als beelddraggers voor een peelontginningslandschap wordt in het Beeldkwaliteitplan Buitengebied genoemd:

- Relatief grootschalig open landschap.
- Weidsheid onderbroken door bomenlanen met erven (ontginningslinten).
- Sterk agrarisch karakter met grootschalige bedrijfsbebouwing.
- Rechthoekige verkaveling en geordende inrichting van het landschap.
- Heldere indeling van erven met een rechthoekige tot blokvormige bouwkaavel.
- Landschappelijke beplanting in de vorm van robuuste boscomplexen en bomenlanen.

De weidsheid van het open ontginningsgebied is onder grote druk komen te staan. Dit is in het landschap terug te zien aan de bebouwing die beeldbepalend is geworden. Dit heeft niet alleen te maken met de maat en schaal van de bebouwing. Veelal weegt de te magere erfbeplanting niet op tegen de beeldbepalendheid van de bebouwing. Over het algemeen is er sprake van een tekort aan stevige erfbeplanting. De bebouwing vraagt hierdoor de aandacht, hetgeen de beleving van het weidse open landschap verzwakt. De balans tussen bebouwing en landschap is scheef komen te liggen. Bij grootschalige bebouwing hoort een stevige landschappelijke inpassing van het erf, zodat het erf geen afbreuk doet aan de beleving van de rust en ruimte in het landschap. Door ruimte te bieden aan ontwikkelingen vraagt de gemeente om ruimte te laten voor het landschap. Bij ontwikkelingen wordt gekeken naar het realiseren van een stevige erfbeplanting die een groene achtergrond biedt aan het erf, waardoor de bebouwing minder beeldbepalend is en het landschap versterkt wordt met stevige groenstructuren. Op deze wijze worden de waarden van openheid, rust en ruimte beter behouden en beleefbaar gemaakt. Naast een landschappelijke meerwaarde hebben de stevige groenstructuren ook een grote meerwaarde voor de ecologie (schuilplekken, broedplekken en foerageermogelijkheden).

### **2.3.3.2 Randvoorwaarden voor landschappelijke inpassing**

Een landschappelijke inpassing bij herbestemming dient altijd een bijdrage te leveren aan het versterken dan wel herstellen van het contrast tussen het open en weidse landschap en een groene uitstraling van het erf. Dit dient te gebeuren door het toevoegen van stevige landschapselementen als tegenhanger voor de grote maat en schaal van de bebouwing. De beeldbepalendheid van de ontwikkeling is bepalend voor de mate van kwaliteitsverbetering. Hoe meer 'verstening', hoe meer 'landschap' gevraagd.

Er dient altijd sprake te zijn van een stevig landschapselement op één van de erfgrenzen tussen het erf en het landschap. De lengte van het stevige landschapselement dient overeen te komen met de diepte van de bouwkaavel en wordt bij voorkeur gerealiseerd aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint. Aan de zijde waar de bebouwing zich nadrukkelijker presenteert richting het landschap, dienen lange lengtes aan bebouwing onderbroken te worden met erfbeplanting, zoals struweel of bomengroepjes.



De bedrijfsbebouwing mag gezien worden, maar ligt nooit 'kaal' in het landschap. Hoe groter de bebouwing is, des te steviger het landschapselement dient te zijn om de balans tussen het erf en het landschap te behouden. De maximale toegestane zichtbare lengte van bebouwing bedraagt 50 meter. Uitsluitend bedrijfsbebouwing die een aantoonbare hoge architectonische kwaliteit hebben en een meerwaarde bieden voor de recreatie mogen zich beeldbepalender 'presenteren'.

### 2.3.3.3 Maat en schaal van de erfbeplanting

Het type landschapselementen en de stevigheid (lengte en breedte) is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het type erfbeplanting dient dus afgestemd te worden op de maat en schaal van de bebouwing.

### 2.3.3.4 Minimale landschappelijke inpassing

De minimale vereiste is de realisatie van een aaneengesloten landschapselement op één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint. Het is gewenst dat op overige zijden het beeld van de bebouwing onderbroken wordt door bomengroepen of boomgaarden. Bij kleinschalige bebouwing, zoals in het plangebied kan struweel of (transparante) bomenrij voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook van 5 tot 10 meter breed langs de erfgrans is voldoende voor de ontwikkeling van een aaneengesloten landschapselement.

## 2.3.4 Landschappelijke inpassing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in een peelontginningslandschap. Binnen het plangebied worden alle stallen voor de intensieve veehouderij gesloopt en blijft een kleinschalige loods met een omvang van 96 m<sup>2</sup> behouden. Hiermee wordt de omgeving transparanter en kleinschaliger. De te behouden loods wordt ingepast in het landschap en door een robuuste beukenhaag met opgaande beuken aan het zicht onttrokken. Het navolgende erfbeplantingsplan is een weergave van de reeds aanwezige beplanting en de te realiseren beplanting om het plan te versterken.



Figuur 8: Landschappelijke inpassing voor het plangebied

Het landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van de regels van dit wijzigingsplan. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van dit wijzigingsplan.

## **2.4 Verkeer en parkeren**

In de gemeente Gemert-Bakel is de Nota Parkeernormen 2017 het beleidskader. De volgende uitgangspunten zijn leidend in het gemeentelijk parkeerbeleid.

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Binnen het plangebied dient zorggedragen te worden voor parkeren op eigen terrein. Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Gemert-Bakel dient op het perceel ruimte gevonden te worden voor 0,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak voor een arbeidsextensief bedrijf. Binnen het plangebied blijft een loods met een omvang van 96 m<sup>2</sup> behouden. Daarnaast dient voor de bedrijfswoning zorggedragen te worden voor 2,2 parkeerplaats. Hiermee dient op het terrein zorggedragen te worden voor realisatie van 3 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn gerealiseerd op eigen terrein. Het plangebied biedt hiervoor ruimschoots de ruimte.

Ten behoeve van ontsluiting van het plangebied wordt de inrit die aanwezig was voor de intensieve veehouderij hergebruikt. Deze inrit is 4 meter breed en is hiermee geschikt voor ontsluiting van de loods voor statische opslag binnen de bedrijfsbestemming.

## **3 BELEIDSKADER**

### **3.1 Europees- en Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de structuurvisie is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Daarvoor is het initiatief te kleinschalig van aard. Er vindt herbestemming van een agrarisch bedrijf plaats middels een provinciale rood-voor-groenregeling, de Regeling Ruimte voor Ruimte.

#### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Binnen het plangebied is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een bestaande loods wordt herbestemd. De overige bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen

van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

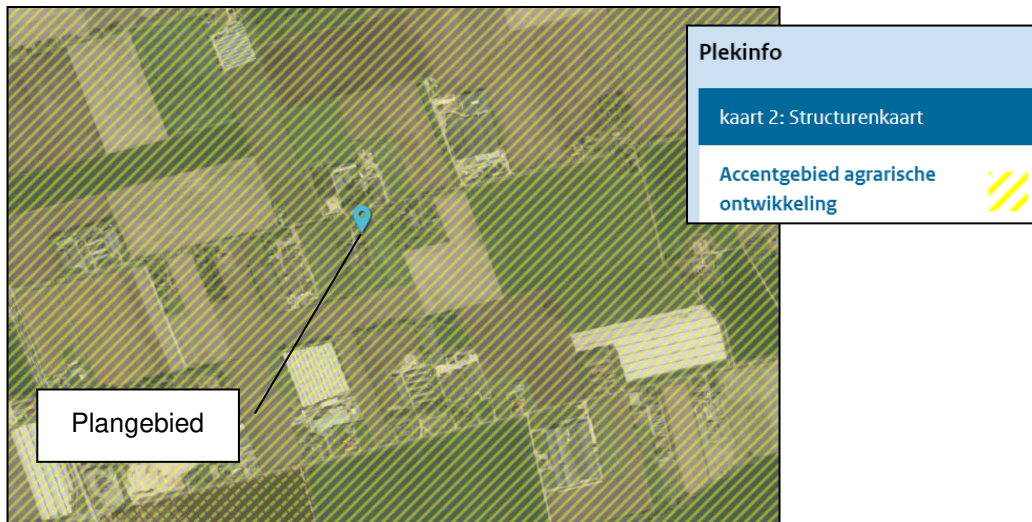
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. De ruimtelijke keuzes die in deze Structuurvisie zijn opgenomen zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijk gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

Het landelijk gebied is verbeeld in twee perspectieven: het 'gemengd landelijk gebied' en het 'accentgebied voor agrarische ontwikkeling'. In het accentgebied voor agrarische ontwikkeling ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Het plangebied is gelegen binnen deze structuur 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Navolgende figuur geeft een beeld van de structurenkaart uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, waarop het plangebied is aangeduid.





Figuur 9: Uitsnede structuurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een de accentgebied agrarische ontwikkeling

Hoewel het plangebied gelegen is binnen een accentgebied agrarische ontwikkeling, is de locatie wegens omliggende waarden en functies niet geschikt voor doorgroei in de agrarische sector. De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten, waarin de beoogde doelen voor de provincie Noord-Brabant uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in bindende regels zijn vertaald.

## 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

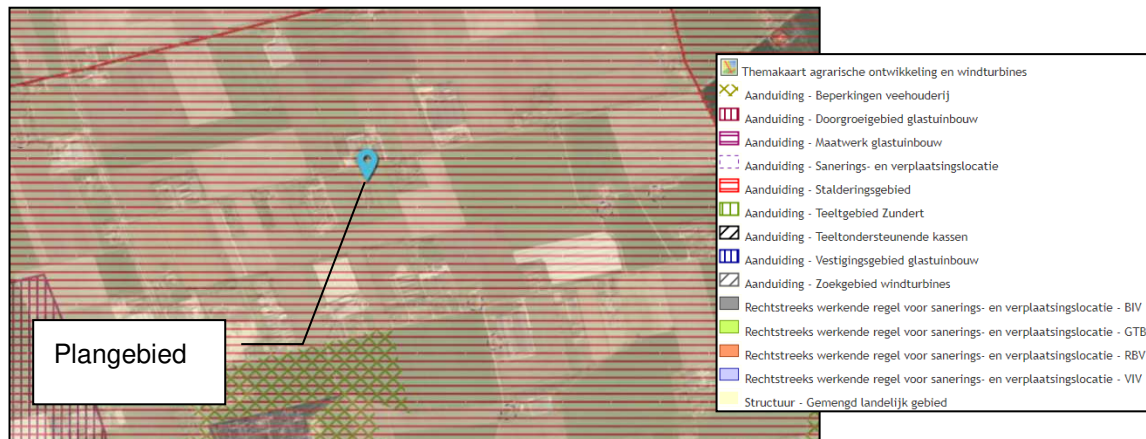
### 3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening, als uitwerking van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

### 3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant is het plangebied enkel aangeduid op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines als gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en binnen een 'stalderingsgebied'. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' van de Verordening ruimte Noord-Brabant weergegeven.



Figuur 10: Uitsnede themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangegeven

Herbestemming naar een niet agrarische functie is mogelijk binnen de structuur Gemengd landelijk gebied. Hier wordt in de volgende paragraaf verder op ingegaan. De regels voor een stalderingsgebied zijn niet van toepassing, daar de ontwikkeling geen betrekking heeft op een uitbreiding van de veehouderij, maar op een sanering van de veehouderij door deelname aan de Regeling Ruimte voor Ruimte.

### 3.2.2.3 Regels voor niet-agrarische functies

Artikel 7.10 van de Verordening ruimte bevat regels voor niet-agrarische functies binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde herbestemming getoetst aan deze regels.

*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 m<sup>2</sup> bedraagt;*

De omvang van het bouwperceel bedraagt 1.985 m<sup>2</sup> en bedraagt hiermee minder dan de maximaal toegestane omvang.

*b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*

In samenhang met de beoogde ontwikkeling wordt een veehouderijbedrijf beëindigd en de vergunning voor het houden van dieren wordt ingetrokken. De veehouderij is wegens de omliggende waarden en functies niet passend in de omgeving. Herbestemming van de resterende bebouwing naar een niet-agrarische functie draagt bij een gemengde plattelandseconomie.

*c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

De ontwikkeling ziet op deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. In het kader van deze regeling dient alle bebouwing die in gebruik was voor het houden van varkens of kippen te worden gesloopt. Een loods blijft behouden voor de beoogde niet-agrarische functie. Hiermee is alle overtollige bebouwing gesloopt.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*  
De initiatiefnemer beoogt de locatie in gebruik te nemen als locatie voor statische opslag met een omvang van 100 m<sup>2</sup>. Een dergelijk bedrijf valt binnen categorie 2.
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*  
Na herontwikkeling zal op de locatie sprake zijn van één niet-agrarische bedrijfsbestemming.
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*  
De ontwikkeling leidt niet tot een kantoorvoorziening met een baliefunctie.
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;*  
De ontwikkeling leidt niet tot een detailhandelsvoorziening.
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*  
De beoogde bedrijfsvoering past ook op lange termijn binnen de toegestane omvang. Door deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte wordt de resterende bebouwing verankerd als maximaal toegestane bebouwing. Hiermee is zeker gesteld dat de ontwikkeling ook op de langere termijn past in de toegestane omvang.
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*  
De beoogde ontwikkeling betreft geen grootschalige ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels zoals gesteld in het eerste lid van artikel 7.10 'Niet – Agrarische functies' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

### **3.2.2.4 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit**

#### Inleiding

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving, bij de aanwezige waarden en functies.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het

stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uitgewerkt.

#### Zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel. Na sloop van alle bebouwing voor de veehouderij wordt het bouwvlak verkleind tot rondom de bestaande resterende bebouwing. Hiermee is sprake van zuinig ruimtegebruik.

#### Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Dit artikel bepaalt verder dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing, het wegnemen van verhardingen of het slopen van overtollige bebouwing alsmede activiteiten gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden inhouden. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

#### Gemeentelijke uitwerking voor kwaliteitsverbetering van het landschap

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 20 februari 2018 de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel' gewijzigd. Deze handreiking is van toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Gemert-Bakel. De gemeente Gemert-Bakel hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied twee categorieën met ontwikkelingen en voorwaarden hierbij in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Categorie 1 ontwikkelingen betreft ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie. Categorie 2 ontwikkelingen betreffen ontwikkelingen waarbij een investering in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gevraagd.

In deze handreiking wordt herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf beschouwd als een categorie 2 ontwikkeling. Er dient een basisinspanning plaats te vinden voor een groene erfinrichting met een omvang van 20% van de omvang van het bouwvlak. Daarnaast is sprake een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap, die dient te voldoen aan het beeldkwaliteitplan Buitengebied.

Omvang tegenprestatie kwaliteitverbetering van het landschap

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar een niet-agarische bestemming, waarbij sprake is van een forse verkleining van het bouwvlak. Het bestemmingsvlak voor de bedrijfsbestemming heeft een omvang van 1.985 m<sup>2</sup> en is hiermee 15.092 m<sup>2</sup> kleiner dan de vigerende agrarische bedrijfsbestemming. Een omvang van tenminste 20% van de grootte van de bestemming dient te bestaan uit landschappelijke inpassing. Bij herbestemming van het plangebied dient derhalve sprake te zijn van een omvang van tenminste 397 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing. De omvang van de landschappelijke inpassing bedraagt 472 m<sup>2</sup>. Aan het vereiste van een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% wordt voldaan bij herbestemming van het plangebied.

In de Handreiking voor Kwaliteitverbetering van het landschap Gemert-Bakel is opgenomen dat de ondergrond voor een agrarisch bedrijf een waarde heeft van € 25,- per m<sup>2</sup>. Voor een niet agrarisch bedrijf geldt een bestemmingsplanwaarde van € 62,50 per m<sup>2</sup>. Gronden met een reguliere agrarische bestemming hebben een bestemmingsplanwaarde van € 5,- per m<sup>2</sup>. Voor de ondergrond van de landschappelijke inpassing geldt een bestemmingsplanwaarde van €1,- per m<sup>2</sup>. Navolgende tabel geeft een beeld van de tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap.

<b>Berekening kwaliteitverbetering van het landschap</b>			
<b>Oude waarden en ondergronden</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>waarde/m<sup>2</sup></b>	<b>waarde</b>
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	17.077	€ 25,00	€ 426.925,00
<b>Totaal oud</b>	<b>17.077</b>		<b>€ 426.925,00</b>
<b>Nieuwe waarden en ondergronden</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>waarde/m<sup>2</sup></b>	<b>waarde</b>
Bedrijf	1.985	€ 62,50	€ 124.062,50
Agrarisch	14.620	€ 5,00	€ 73.100,00
Groen	472	€ 1,00	€ 472,00
<b>Totaal nieuw</b>	<b>17.077</b>		<b>€ 197.634,50</b>
Bestemmingswinst			<b>€ -229.290,50</b>
<b>Minimale basisinspanning</b>	<b>20%</b>		
<b>Bestemmingswinst</b>		<b>€ -229.290,50</b>	
<b>Inspanning voor kwaliteitverbetering</b>			<b>€ -45.858,10</b>

Figuur 11: Tabel met te realiseren tegenprestatie binnen het plangebied in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap

De beoogde herbestemming van het plangebied leidt tot bestemmingsplanverlies. Geen tegenprestatie in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap is benodigd. Wel dient kwantitatief sprake te zijn van tenminste een omvang van 472 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing. Aan dit vereiste wordt voldaan.

Middels opname van een voorwaardelijke verplichting voor aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing verzekerd.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie+**

De Structuurvisie+ is vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2011. De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. 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 Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. Het onderdeel 'visie' geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Het onderdeel 'uitvoering' geeft aan hoe de beleidsdoelen behaald zullen worden. In het onderdeel 'exploitatie' wordt beschreven op welke manier de gemeente een aantal projecten financiert. In de Structuurvisie+ is aangegeven dat het platteland leefbaar dient te blijven. Middels deelname aan de Regeling Ruimte voor Ruimte en herbestemming van de resterende loods binnen het plangebied wordt bijgedragen aan deze doelstellingen.

## 4 TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

### 4.1 Wijzigingsbevoegdheid voor herbestemming

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – agrarisch bedrijf'. De herbestemming van deze agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming is middels toepassing van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid mogelijk. In deze paragraaf wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Hierna is de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.8.5 van het bestemmingsplan opgenomen;

#### 4.8.5 Omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf

*Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf' als er sprake is van een voormalig agrarische bedrijfslocatie, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:*

- a. *er is een concreet (bouw)plan;*
- b. *de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);*
- c. *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;*
- d. *andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;*
- e. *milieurechten dienen te worden ingetrokken;*
- f. *de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;*
- g. *er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;*
- h. *de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;*
- i. *de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;*
- j. *de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> leiden;*
- k. *indien er sprake is van nieuwe bebouwing, heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in onderstaande tabel in de tweede kolom is weergegeven;*
- l. *Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in onderstaande tabel in de derde kolom is weergegeven;*
- m. *bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;*
- n. *er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing 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;*
- o. *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;*
- p. *de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;*

- q. *parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;*
- r. *buitenopslag is niet toegestaan;*
- s. *bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;*
- t. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
- u. *er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;*
- v. *daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;*
- w. *indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur."*

In navolgende paragraaf wordt uiteengezet dat met de beoogde ontwikkeling aan voorgaand genoemde voorwaarden wordt voldaan.

## 4.2 Toets aan wijzigingsbevoegdheid

Hierna wordt de herbestemming getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 4.8.5 van het vigerende bestemmingsplan.

- a. *er is een concreet (bouw)plan;*  
Binnen het plangebied blijft één loods behouden. Nieuwe bebouwing is niet toegestaan. Hiermee is concreet duidelijk en meetbaar wat tot bedrijfsbebouwing wordt bestemd.
- b. *de locatie is niet gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB);*  
Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant.
- c. *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;*  
De beoogde bedrijfsactiviteit bedraagt statische opslag. Statische opslag in de na sanering van het bedrijf resterende loods draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie. Sanering van de intensieve veehouderij versterkt de kernkwaliteiten van het gebied.
- d. *andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;*  
De beoogde herbestemming leidt niet tot belemmering van andere functies in de omgeving. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 van deze toelichting.
- e. *milieurechten dienen te worden ingetrokken;*  
De milieurechten van het bedrijf worden ingetrokken door deelname aan de Regeling Ruimte voor Ruimte.



- f. *de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;*  
Statische opslag vindt plaats in de resterende loods met een omvang van 96 m<sup>2</sup> en is hiermee kleinschalig. In de regels van dit wijzigingsplan is verankerd dat geen uitbreiding van bebouwing mag plaatsvinden.
- g. *er zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;*  
Binnen het plangebied vindt statische opslag plaats. Statische opslag betreft een categorie 2-bedrijf.
- h. *de ontwikkeling mag niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven leiden;*
- i. *de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie leiden;*
- j. *de ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> leiden;*  
De voorwaarden als genoemd in lid h, i en j zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant. De herbestemming binnen het plangebied voldoet aan deze voorwaarden, die ontleend zijn aan de Verordening ruimte Noord-Brabant. Dit is ook nader toegelicht in paragraaf 3.2.2.3 van deze toelichting.
- k. *indien er sprake is van nieuwe bebouwing, heeft het nieuwe bestemmingsvlak de maximale omvang zoals in de wijzigingsbevoegdheid is weergegeven;*
- l. *Indien er sprake is van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing dan heeft de bedrijfsbebouwing de maximale oppervlakte zoals in de wijzigingsbevoegdheid is weergegeven;*  
Er is geen sprake van nieuwe bebouwing. Dit is bij deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte ook niet toegestaan en dit wordt ook in de regels van dit wijzigingsplan uitgesloten.
- m. *bij hergebruik van de bedrijfsbebouwing is het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;*  
Het bestemmingsvlak bedraagt 1.985 m<sup>2</sup> en blijft hiermee onder de toegestane omvang van 5.000 m<sup>2</sup>.
- n. *er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden. Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing 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;*  
Binnen het plangebied is alle bebouwing voor de veehouderij gesloopt. De omvang van de te behouden loods is met een maatvoeringsaanduiding verankerd op de verbeelding en in de regels.
- o. *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;*  
Er is geen sprake van monumentale of beeldbepalende panden in het plangebied.

- p. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;*  
De herbestemming voldoet aan de voorwaarden voor kwaliteitverbetering van het landschap. Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.2.2.4 van deze toelichting.
- q. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;*  
Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.4 van deze toelichting en verankerd in de regels.
- r. buitenopslag is niet toegestaan;*  
Buitenopslag is niet toegestaan. Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.
- s. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;*  
Er is geen sprake van een toename van verharding. De herbestemming leidt tot een forse afname van het verhard oppervlak.
- t. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*  
De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de in het geding zijnde belangen. Dit is toegelicht in hoofdstuk 5 van deze toelichting.
- u. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;*  
Er is geen sprake van aantasting van waarden. De gronden die betrokken zijn in het plangebied zijn bestemd voor en in gebruik voor een agrarisch bedrijf.
- v. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;*  
De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen voor de gronden gelegen rondom de bedrijfsbestemming, ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbestemming.
- w. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.*  
Er is geen sprake van de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'.

### **4.3 Conclusie**

Uit voorgaande toetsing blijkt dat er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor herbestemming van het plangebied aan Keizersven 31 naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van statische opslag.

## 5 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 5.1 Geurhinder

#### 5.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

#### 5.1.2 Gemeentelijk beleidskader

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. Op basis van deze verordening is het plangebied gelegen in een buitengebied, alwaar de norm voor de voorgrondbelasting 10 oue/m<sup>3</sup> bedraagt.

Naast de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' heeft de gemeenteraad op 6 februari 2014 de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In deze beleidsregel is aangegeven dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, de waarden in navolgende tabel gehanteerd worden als toetswaarden.

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verwevingsgebied	Bedrijventerein, landbouwontwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 - 8	0 - 13	0 - 20
Voldoende (toetswaarde)	9 - 11	9 - 13	14 - 20	20 - 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Tabel 1: Toetswaarden aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'

Uit de tabel blijkt dan ook dat voor het plangebied een toetswaarde van 20-28 oue/m<sup>3</sup> van toepassing is.

### 5.1.3 Voorgrondbelasting

De naar bedrijfsbewoning bij een bedrijf her te bestemmen woning aan Keizersven 31 maakt thans nog deel uit van de intensieve veehouderij binnen het plangebied. Op deze woningen is dan ook zowel in de huidige als in de beoogde situatie, artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Dit artikel luidt:

*"In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:*

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen."*

Binnen een afstand van 50 meter tot de bedrijfswoning zijn geen veehouderijen gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden afstand in het kader van de voorgrondbelasting.

### 5.1.4 Achtergrondbelasting

Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt de achtergrondbelasting in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij berekend. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting zijn de veehouderijen binnen een straal van twee kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeenten Gemert-Bakel, Boekel en Sint-Anthonis ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 15 maart 2019), waarbij de vergunning voor het houden van dieren voor het plangebied (te saneren veehouderij) ingetrokken is. Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie. De gehanteerde invoergegevens voor de berekening zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

*Meteo station: Eindhoven*

*Berekende ruwheid: 0,11 m*

*Rasterpunt linksonder x: 181230 m*

*Rasterpunt linksonder y: 399796 m*

*Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50*

*Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50*

Hierna zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.

	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [ou/m <sup>3</sup> ]
NW	181 730	400 292	37.139
NO	181 747	400 296	38.506
ZW	181 750	400 285	37.097
ZO	181 732	400 283	37.918

Tabel 2: Resultaten berekening achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is onvoldoende. In beginsel is er geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Desondanks kan de gemeente op basis van de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder 2013 medewerking verlenen aan herbestemming van het plangebied als de overige milieu- en planologische aspecten wel positief uit uitvallen. Bijvoorbeeld omdat er concreet zicht is op een verbetering van de achtergrondbelasting of er vanwege het gebruik weinig hinder te verwachten is of acceptabel wordt geacht. Binnen het plangebied vindt sanering van de veehouderij plaats, wat leidt tot een verbetering van de achtergrondbelasting in de omgeving. Er wordt geen voor geur gevoelig object toegevoegd. De bedrijfswoning voor de veehouderij wordt herbestemd naar een bedrijfswoning bij een bedrijf voor statische opslag. Ter plaatse van het plangebied wordt gemotiveerd afgeweken van de beleidsregel.

## 5.2 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

### 5.2.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen. Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

### 5.2.2 Toets van de ontwikkeling aan de handreiking

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er is een berekening gemaakt van de afstand waarop de adviesnorm van 30 EU/m<sup>3</sup> wordt overschreden. In navolgende tabel zijn de resultaten opgenomen.

Veehouderij	Diersoort	Toetsafstand	Fijn stof emissie	Aan te houden afstand	Feitelijke afstand
Keizersven 25	Varkens	250 meter	494 kg/jaar	141 meter	163 meter
Keizersven 32	Varkens	250 meter	241 kg/jaar	98 meter	86 meter
Keizersven 35	Varkens	250 meter	43 kg/jaar	Geen afstand	90 meter
Stichtingseweg	Leghennen	1 kilometer	3362 kg/jaar	183 meter	415 meter

27					
Keizersberg 36	Vleeskuikens	1 kilometer	3166 kg/jaar	342 meter	255 meter
Keizersberg 46	Opfokhennen	1 kilometer	1545 kg/jaar	143 meter	514 meter

Tabel 3: Afstanden van veehouderijbedrijven tot het plangebied

Het plangebied ligt binnen de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Binnen het plangebied wordt geen nieuwe woning toegevoegd. De bedrijfswoning is reeds aanwezig als bedrijfswoning bij een veehouderij. Er is sprake van een bestaande overschrijding van de adviesgrenswaarde van de Gezondheidsraad. Een verdere toename van de fijnstof-emissie en daaraan gebonden endotoxine is ongewenst.

Stap 2, toename emissies, is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ou/m<sup>3</sup> voor de voorgrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 10 ou/m<sup>3</sup> voor de achtergrondbelasting. Deze norm wordt overschreden;
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object. Er wordt niet voldaan aan de vaste afstand.

Zoals aangegeven wordt voldaan aan stap 3.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Aan stap 4 wordt voldaan.

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij en pluimveebedrijf. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied is op een afstand van circa 1,8 kilometer een geitenbedrijf gelegen. Er is sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied zijn varkensbedrijven gelegen en binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied zijn pluimveebedrijven gelegen. Een GGD-advies is hierom noodzakelijk. Er zijn in samenhang met de beoogde herbestemming geen maatregelen op te leggen bij de omliggende veehouderijen in het kader van dit plan.

Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Ook is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 6 en 7 wordt daarmee voldaan.

### **5.2.3 Conclusie**

Binnen het plangebied vindt herbestemming van een bestaande bedrijfswoning bij een veehouderij naar een bedrijfswoning bij een bedrijfsbestemming plaats. De bestaande woning is gelegen binnen aan te houden risico-contouren in het kader van endotoxinen. Daarbij zijn een geitenbedrijf en varkens en pluimveebedrijven gelegen binnen aan te houden richtlijnafstanden. Deze woningen zijn echter al aanwezig. De ontwikkeling leidt tot afname van fijnstof en endotoxinen op deze woning door sanering van het bedrijf dat bij deze woning behoorde. De ontwikkeling leidt tot een verbetering van gezondheid in relatie tot veehouderijen.

## **5.3 Niet-agrarische bedrijvigheid**

### **5.3.1 Inleiding**

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

### **5.3.2 Bedrijven in de omgeving**

In de omgeving van het plangebied zijn met name agrarische bedrijven gelegen. De maatgevende afstand voor deze bedrijven is geur. In paragraaf 5.1 van deze toelichting is toegelicht dat de afstand van de bedrijven voor wat betreft geur past en de beoogde ontwikkeling niet belemmerd. Voor wat betreft de richtlijnafstanden fijn stof, gevaar en geluid dient een afstand van tenminste 50 meter te worden gehanteerd. Binnen deze afstand tot het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen.

### **5.3.3 Bedrijfsvoering binnen het plangebied**

Beoogd wordt om binnen het plangebied een bedrijf voor statische opslag te exploiteren. Dit betreft een categorie 2 bedrijf. Hiervoor geldt een aan te houden richtlijnafstand van 30 meter. Binnen een afstand van 30 meter tot het plangebied zijn geen gevoelige bestemmingen gelegen.

## **5.4 Akoestiek**

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Binnen het plangebied wordt geen geluidgevoelige bestemming toegevoegd. Bestaande bebouwing wordt herbenut. Er is geen onderzoek in het kader van geluidhinder noodzakelijk.

## **5.5 Cultuurhistorie en archeologie**

### **5.5.1 Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied worden alle stallen voor de veehouderij gesloopt. Deze stallen zijn niet cultuurhistorisch waardevol. De Keizersven is wel aangeduid als lijn van hoge waarde met historische laanbeplanting. Het plangebied maakt deel uit van de blokvormige peelontginning. Deze structuur is nog kenbaar in het landschap. De beoogde herbesteding leidt niet tot aantasting van deze structuur of laanbeplanting.

### **5.5.2 Archeologie**

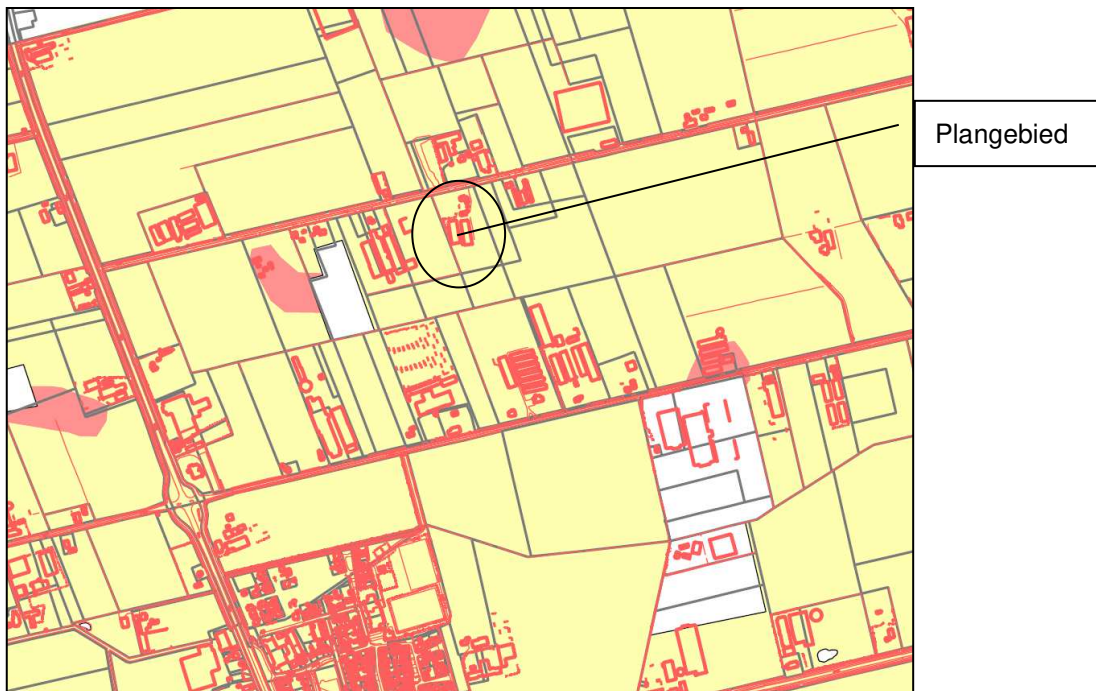
#### **5.5.2.1 Inleiding**

In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de Raad van Europa ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving. Sinds 2007 kent Nederland de Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988. De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

#### **5.5.2.2 Gemeentelijk erfgoedbeleid**

De gemeente Gemert-Bakel heeft gemeentelijk archeologiebeleid en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. Ten behoeve van de uitwerking van het gemeentelijke beleid is het gemeentelijke grondgebied onderverdeeld in zeven zones met een waardering van het bodemarchief. De gemeente Gemert-Bakel heeft voor deze gebieden haar eigen vrijstellingsgrenzen vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Deze grenzen zijn doorvertaald in de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen voor behoud van archeologische waarden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid.





Figuur 12: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduid als gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting (geel, categorie 6). Naar verwachting zijn er geen archeologische waarden aanwezig binnen het plangebied. Er is geen archeologisch onderzoek nodig bij herbestemming van het plangebied. De ontwikkeling leidt ook niet tot een bodemverstoring.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

## 5.6 Bodem

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Het plangebied wordt herbestemd naar een bedrijfsbestemming. Ten behoeve van de beoogde herbestemming is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Bodeminzicht behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie en aanbeveling uit dit rapport d.d. 13 juni 2019 met rapportnummer B2276 is hierna overgenomen.

### Resultaten NEN5740

*In de visueel schone bovengrond (BG1) is een gehalte aan PCB's gemeten boven de achtergrondwaarde. Het verhoogde gehalte is gerelateerd aan het gebruik van de locatie door de jaren heen. Aanvullend onderzoek naar het gehalte aan PCB's is niet noodzakelijk. In de visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige stallen en tank zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1 en OG2) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.*

*In het grondwater ter plaatse van de voormalige HBO-tank (peilbuis 01) zijn gehalten aan nikkel, koper en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden en behoeft geen nader onderzoek.*

#### Resultaten NEN5707

*Tijdens inspectie van maaiveld ter plaatse van de druplijn en puinverharding en uit de proefgaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden. In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 van de druplijn is een gehalte aan asbest aangetroffen. De concentratie bedraagt 7 mg/kgds chrysotiel. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. In het geanalyseerde puinmengmonster mm2 van het puinverhard erf is een gehalte aan asbest aangetroffen. De concentratie bedraagt 3 mg/kgds chrysotiel. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.*

#### Conclusie en advies

*Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen 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 met een asbestgehalte boven 100 mg/kgds. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming van perceel.*

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

### **5.7.1 Inleiding**

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

### **5.7.2 Uitstoot van schadelijke stoffen**

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de

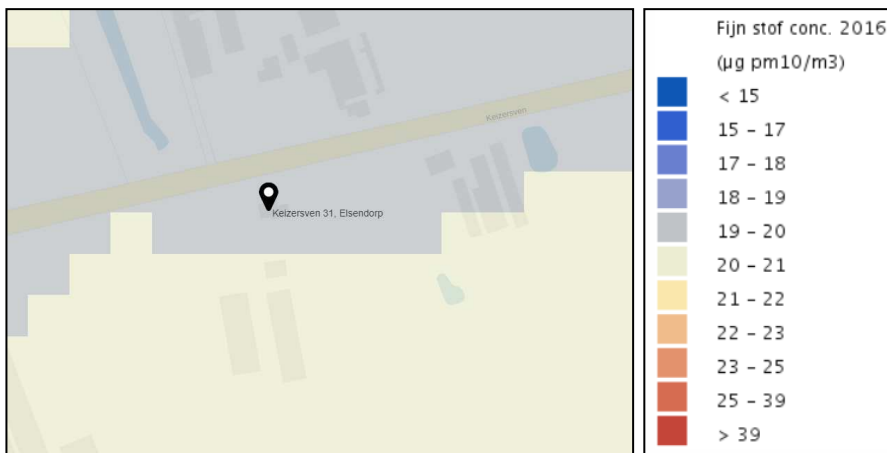
'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Gezien de kleinschaligheid van dit plan waarbij sanering van een veehouderij plaatsvindt, valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

### 5.7.3 Blootstelling aan verontreiniging

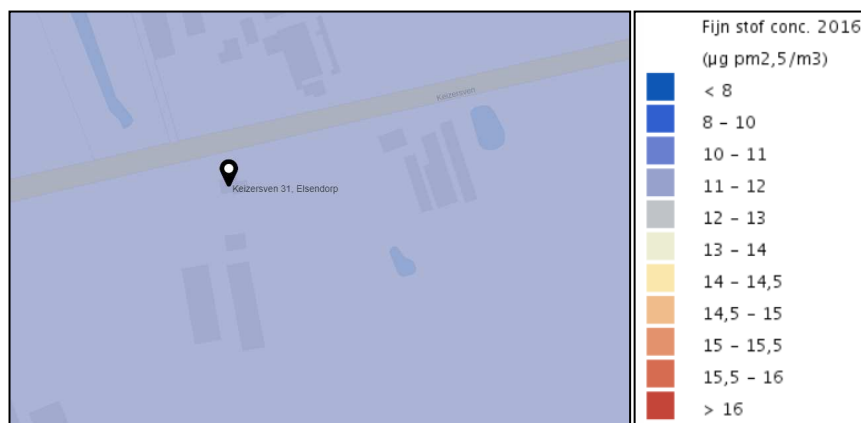
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 50 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup>.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 13 Fijnstof 2016 PM<sub>10</sub> (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 14: Fijnstof 2016 PM<sub>2,5</sub> (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie  $PM_{10}$  van 19-21  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . De jaargemiddelde concentratie  $PM_{2,5}$  bedraagt 12-13  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie  $PM_{10}$  van 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is. Daarbij vindt in samenhang met deze herbestemming sanering van de veehouderij binnen het plangebied plaats. Hiermee verbetert het woon- en leefklimaat voor wat betreft fijn stof.

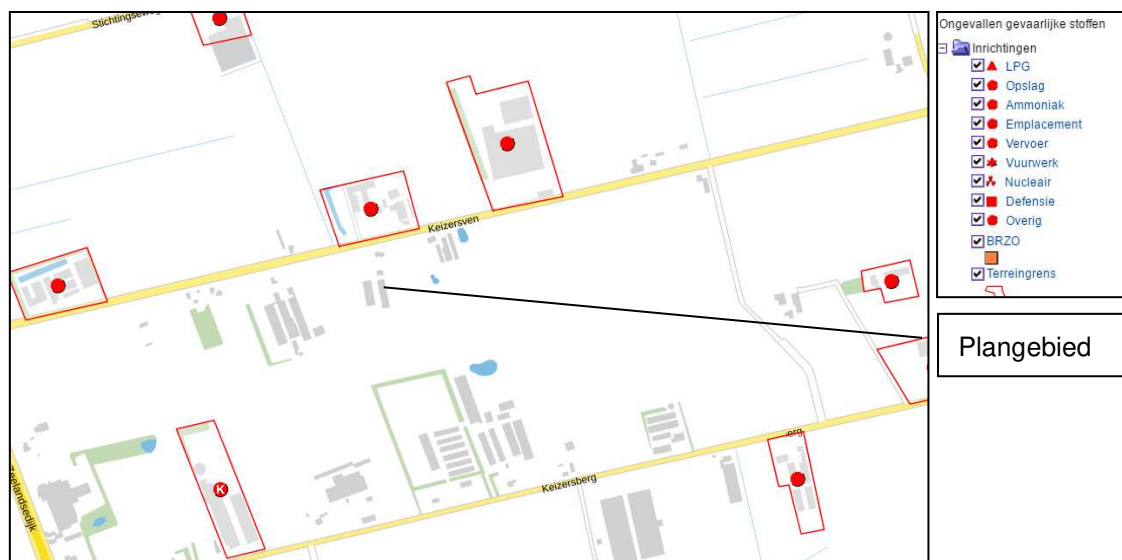
## 5.8 Externe veiligheid

### 5.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

### 5.8.2 Inrichtingen

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart met inrichtingen van de provincie Noord-Brabant weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid tot inrichtingen in de omgeving

Ten noorden van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen. Op de locatie aan Keizersven 32 is een bovengrondse propaantank met een inhoud van 6,8  $\text{m}^3$  gelegen. Voor deze tank geldt een aan te houden richtlijnafstand van 15 meter. Aan Keizersven 46 is een bovengrondse propaantank met een inhoud van 13  $\text{m}^3$  gelegen. Voor deze tank geldt eveneens een aan te houden richtlijnafstand van 15 meter. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen

als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen. De overige agrarische bedrijven in de omgeving, die een propaantank binnen de inrichting aanwezig hebben, zijn op nog grotere afstanden gelegen.

### **5.8.3 Transport**

Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. Daarbij is het plangebied ook niet gelegen binnen een invloedsgebied van een spoortracé dat gelegen is binnen een belendende gemeente. Het plangebied is niet in de directe omgeving van een weg gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden. De herbestemming van het plangebied brengt geen wijzigingen in de risico-contour met zich mee. De bedrijfswoning is buiten de risico-contour gelegen. Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een buisleiding op een afstand van 250 meter. Dit betreft een DPO-leiding van Defensie Pijpleiding Organisatie. Deze leiding is bestemd voor kerosine. Er is geen PR 10-6 contour aanwezig voor deze leiding, aangezien er geen K1 vloeistoffen meer worden getransporteerd door deze leiding. Het invloedsgebied (1% letaliteit) bedraagt 25 meter, gemeten uit het hart van deze leiding. Het plangebied is buiten deze afstand gelegen. Ook vindt er geen toename van een gevoelig object plaats. De ontwikkeling heeft omgekeerd ook geen belemmerende invloed op het bestaande vervoer van gevaarlijke stoffen.

## **5.9 Flora en fauna**

### **5.9.1 Inleiding**

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

### **5.9.2 Gebiedsbescherming**

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

### 5.9.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

### 5.9.4 Flora en fauna onderzoek

Ten behoeve van de beoogde herbestemming is door Eco Tierra een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 20 december 2018 met rapportnummer 2018.131 behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

*“Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNB, de nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde. Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000 gebied. De verwachting is dan ook dat er geen rechtstreekse aantasting zal plaatsvinden op de soorten die voor omliggende Natura 2000 gebieden zijn aangegeven. Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen bomen gekapt. Derhalve is het onderdeel ‘houtopstanden’ van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.*

*Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen/exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten waargenomen. Wel broeden er algemeen voorkomende soorten vogels in de oostelijk gelegen varkensstal en mogelijk in de te rooien haag.”*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling. De zorgplicht is altijd van toepassing.

### 5.9.5 Natura-2000

De minister wijst beschermde natuurgebieden aan voor de uitvoering van richtlijn 2009/147/EG (Vogelrichtlijn) en richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn). Deze gebieden zijn Natura 2000-gebieden. In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn natuurgebieden die worden beschermd door Europees recht en de Natuurbeschermingswet (Nb-wet). Voor die gebieden waar

sprake is van een overbelasting voor wat betreft stikstof mag er geen sprake zijn van toename van stikstof op deze gebieden.

Deze herbestemming leidt niet tot een effect op een Natura-2000 gebied. Een veehouderij wordt gesaneerd waarmee er sprake is van vermindering van stikstof. Een bestaande loods met een omvang van 96 m<sup>2</sup> wordt hergebruikt voor statische opslag en de bedrijfswoning wordt herstemd naar een bedrijfswoning bij de statische opslag.

## 5.10 Water

### 5.10.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets 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. De gemeente Gemert-Bakel kent een aanvullend eigen gemeentelijk waterbeleid.

### 5.10.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

### 5.10.3 Beleidskader

#### 5.10.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016-2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van vier programma's:

1. Veilig en Bewoonbaar beheergebied  
Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale

systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.

2. Voldoende water en Robuust watersysteem

Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in het beheergebied van het waterschap voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doet het waterschap door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

3. Gezond en Natuurlijk water

Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. Ingegaan wordt op hoe toegewerkt wordt naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van het beheergebied van kunnen genieten.

4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

### 5.10.3.2 Keur

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

### 5.10.3.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.



Ter plaatse van het plangebied vindt een forse afname van verharding plaats. Alle stallen voor de varkenshouderij met een omvang van circa 1.860 m<sup>2</sup> worden gesloopt en de erfverharding rondom deze stallen wordt gesaneerd. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

#### **5.10.3.4 Gemeentelijk beleid**

Speerpunten van de gemeente Gemert-Bakel voor het omgang met water zijn: voorkomen van wateroverlast/waterhinder verbetering van de waterkwaliteit en bestrijding van droogte. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast. Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42.9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 0,043 meter.

Binnen het plangebied is echter geen sprake van een toename van het verhard oppervlak met een omvang van meer dan 30 m<sup>2</sup>. Er is zelfs sprake van een forse afname van het verhard oppervlak.

#### **5.10.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

## 5.11 M.e.r.-beoordeling

### 5.11.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

### 5.11.2 Toets initiatief

De beoogde ontwikkeling ziet toe op sanering van een intensieve veehouderij en herbestemming van de resterende bebouwing waaronder de bestaande bedrijfswoning.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *"dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen."* Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat *"hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel."*

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld *“dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”*

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m<sup>2</sup>.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

## **6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet**

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 één 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. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de toevoeging van één hoofdgebouw. Kostenverhaal vindt plaats middels een anterieure overeenkomst. Ook zal met initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten om eventuele planschadevergoedingen te kunnen verhalen op initiatiefnemer. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Dit wijzigingsplan is in het kader van een goede omgevingsdialoog is de initiatiefnemer persoonlijk mondeling toegelicht aan de omgeving.

Dit wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het wijzigingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het wijzigingsplan op een aantal punten te wijzigen.

### **6.3 Wettelijk vooroverleg**

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg.

### **6.4 Zienswijzen**

Het ontwerp wijzigingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt.