

www.arom.nl

Wijzigingsplan
Handelsesteeg 27 te Gemert

Gemeente Gemert-Bakel
Ontwerp

TOELICHTING

Opdrachtgever:

[REDACTED]

Rapportnummer:

20GEM-BPHAND-R03

Datum vrijgave
mei 2021

Opstellers:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	9
2	HET PROJECT	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Gewenste situatie	11
2.2.1	Algemeen	11
2.2.2	Landschappelijke inpassing	11
2.3	Beschrijving plangebied en omgeving	13
2.3.1	Historisch perspectief	14
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	15
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	16
3.1.4	Wet natuurbescherming	17
3.1.5	Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035	17
3.1.6	Conclusie	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	18
3.2.2	Provinciale Structuurvisie 2014	19
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.2.4	Conclusie	23
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.3.1	Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021	24
4	OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Geluid	25
4.2.1	Aanleiding en doel	25
4.2.2	Doorwerking in het plan	25
4.2.3	Conclusie	26
4.3	Externe veiligheid	26
4.3.1	Aanleiding en doel	26
4.3.2	Conclusie	28
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.4.1	Aanleiding en doel	28
4.4.2	Doorwerking in het plan	29
4.4.3	Conclusie	30
4.5	Bodem	30
4.5.1	Aanleiding en doel	30
4.5.2	Doorwerking in het plan	30
4.5.3	Conclusie	31

4.6	Geur	32
4.6.1	Aanleiding en doel	32
4.6.2	Doorwerking in het plan	32
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	33
4.7.1	Aanleiding en doel	33
4.7.2	Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie.....	33
4.7.3	Doorwerking in het plan ten aanzien archeologie	34
4.7.4	Conclusie	35
4.8	Flora- en Fauna	35
4.8.1	Aanleiding en doel	35
4.8.2	Doorwerking in het plan	35
4.8.3	Conclusie	36
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	37
4.9.1	Aanleiding en doel	37
4.9.2	Doorwerking in het plan	37
4.9.3	Conclusie	39
4.10	Verkeer en parkeren	39
4.10.1	Aanleiding en doel	39
4.10.2	Doorwerking in het plan	39
5	WATERPARAGRAAF.....	42
5.1.1	Doorwerking in het plan	45
6	JURIDISCHE VORMGEVING	47
6.1	Wijze van bestemmen	47
6.2	Juridische methodiek	47
7	UITVOERBAARHEID	49
7.1	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2	Nut en noodzaak.....	49
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.3.1	Wettelijk vooroverleg.....	50

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst het perceel, gelegen aan de Handelsesteeg 27 te Gemert, te gebruiken voor zijn hoveniersbedrijf. Daarnaast wenst initiatiefnemer om in de bedrijfswoning op het perceel te gaan wonen. De percelen zijn kadastraal bekend Gemeente Gemert, sectie O, nummers 3084 en 3085.

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Hierbinnen is een hoveniersbedrijf niet rechtstreeks toegestaan. Om het hoveniersbedrijf te vestigen op de projectlocatie dient er een bestemmingswijziging plaats te vinden. Binnenplans is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf, agrarisch verwant' (artikel 4.8.4 regels bestemmingsplan bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017').

Bij brief van 29 januari 2020 (kenmerk: VT/ST/997335-2019) is namens de gemeente Gemert-Bakel aangegeven dat er in principe medewerking kan worden verleend aan de planvorming.

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie ligt ten noorden van Gemert in het buitengebied van Gemert-Bakel. Navolgend is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de locatie blauw is omlijnd.



Afbeelding 1.1: Ligging projectlocatie in groter verband (bron: Globespotter)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', dat werd vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 5 juli 2018.

Hieronder is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen, waarbij de projectlocatie blauw is omlijnd.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals hierboven is weergegeven zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Hierbinnen is een hoveniersbedrijf niet toegestaan.

Om het hoveniersbedrijf te kunnen vestigen in het plangebied dient er een bestemmingswijziging plaats te vinden. Binnenplans is voor het college een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf, agrarisch verwant' (artikel 4.8.4 regels bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017). Hierbij dient wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan, namelijk:

- **Er moet sprake zijn van een concreet bouwplan;**
Er is sprake van een concreet initiatief zoals omschreven onder 2.2 (Gewenste situatie). Initiatiefnemer wenst de percelen ter plaatse te gebruiken voor zijn hoveniersbedrijf. Daarnaast wenst initiatiefnemer in de bedrijfswoning te gaan wonen.
- **De locatie is niet gelegen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB);**
Het plangebied is niet gelegen in het Natuur Netwerk Brabant.
- **De locatie is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel;**
Het plangebied is niet gelegen in de Groenblauwe mantel.
- **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 ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie doordat er een agrarisch verwant bedrijf wordt gevestigd. Het bedrijf van initiatiefnemer voorziet ook in de aanleg van tuinen voor woningen in het buitengebied. Het toevoegen van het bedrijf zorgt tevens voor een functiemenging zoals beoogd door de provincie in de Structuurvisie RO. Dit is verder uitgewerkt onder 3.2.2 (Provinciale structuurvisie 2014), 3.2.3 (Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) en 3.3.1 (Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021).

➤ **Andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;**

De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op 140 meter afstand. Op grond van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG is de grootste richtafstand van het bedrijf van cliënt 50 meter (geluid). Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

De overige functies rondom het plangebied zijn 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Ook voor deze functies geldt dat zij door de planontwikkeling niet dusdanig worden belemmerd. Er is reeds al een bedrijfswoning gevestigd op het perceel. Hier is in het huidige planologisch regime rekening mee gehouden, er zal dus geen verandering plaatsvinden. De omliggende agrarische bedrijven zullen met deze ontwikkeling niet worden belemmerd.

Dit is verder uitgewerkt onder 4.7 (Geur) en 4.10 (Bedrijven en milieuzonering).

➤ **Milieurechten dienen te worden ingetrokken;**

Er gelden momenteel geen milieurechten op de betreffende percelen. Deze zijn reeds ingetrokken.

➤ **De bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;**

Er zijn twee personen werkzaam bij het bedrijf van initiatiefnemer. Het bedrijf richt zich voornamelijk op particulieren en verkiest kwaliteit boven kwantiteit. Het leveren van kwaliteit kost tijd waardoor het bedrijf zijn kleinschaligheid behoudt.

➤ **De ontwikkeling mag niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² leiden;**

Initiatiefnemer wenst zijn hoveniersbedrijf te vestigen in het plangebied. Een hoveniersbedrijf valt niet onder het begrip 'detailhandel' zoals omschreven in artikel 1.74 van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.

➤ **Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;**

Initiatiefnemer wenst zijn hoveniersbedrijf te vestigen in het plangebied. Een hoveniersbedrijf valt niet aan te merken als zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie.

➤ **De ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven;**

De huidige eigenaar van de percelen zal de percelen verkopen aan initiatiefnemer, waardoor enkel het bedrijf van initiatiefnemer gevestigd zal zijn op de projectlocatie.

➤ **Het nieuwe bestemmingsvlak heeft de maximale omvang van 1,5 hectare;**

Zoals op navolgende afbeelding is te zien, bestaat het gehele plangebied een oppervlakte van 5.850 m². Dit valt binnen de maximale omvang van 1,5 hectare.



Afbeelding 1.3: Oppervlaktemeting plangebied (bron: Globespotter)

- **Naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verhardingen en voorzieningen in het bestemmingsvlak gelegen te zijn;**

Alle bouwwerken, verhardingen en voorzieningen in het plangebied zullen binnen het bestemmingsvlak gelegen zijn.

- **Er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling;**

De bestaande bebouwing heeft een totale oppervlakte van ongeveer 1.495 m². Vrijwel de gehele totale oppervlakte aan bebouwing is nodig ten behoeve van het hoveniersbedrijf van initiatiefnemer. De tussenberging van ca. 30 m² en kapschuur van ca. 135 m² zullen worden gesloopt. De overige bebouwing zal benodigd zijn voor het hoveniersbedrijf, zoals hieronder wordt toegelicht.

Door het bedrijf wordt gebruik gemaakt van meerdere bedrijfswagens en aanhangwagens. Deze dienen gestald te kunnen worden. Daarnaast is er ongeveer 500 m² aan opslag benodigd ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Zo dienen de bomen en planten nadat ze gerooid zijn en klaar staan om geplant te worden wind en vorstvrij liggen. Ook is er een opslagkast nodig voor brandstoffen en is er een afgesloten werkplaats benodigd voor de reparatie en opslag van kleine motorische- en handgereedschappen. Het pvc-materiaal, boompalen en de kleine machines zullen worden opgeslagen in stellingen. Tevens is een deel benodigd ten behoeve van de kantine voor de medewerkers.

Met het oog op de brandveiligheid is het van belang dat er functiescheiding plaatsvindt. Om die reden is er ongeveer 300 m² nodig voor stalling van machines en materiaal, zoals trilplaten, maaiers, mini gravers en shovels. Verder wordt door het bedrijf veel gebruik gemaakt van hout. De houtopslag dient binnen te liggen zodat het niet nat kan worden en bruikbaar blijft voor het bedrijf. Voor het hout en andere bouwkundige en verwerkingsmaterialen zal ongeveer 500 m² aan opslag benodigd zijn. Hiermee wordt tevens voorkomen dat dergelijke machines en materialen in de buitenlucht staan en een rommelig beeld geven.

Tevens is het gewenst een deel van de bebouwing te gebruiken voor privégebruik bij de bedrijfswoning. Het gedeelte dat gewenst is voor privégebruik zal ongeveer 150 m² beslaan.

- **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 een monumentaal en beeldbepalend pand met de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – monument' of 'Specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'.

- **De ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap;**

Op grond van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap valt de projectlocatie onder categorie 2 sub d: omschakelen naar agrarisch verwant bedrijf. Bij deze categorie wordt enkel de basisinspanning van landschappelijke inpassing vereist, waarbij dat kwalitatief voldoet aan het beeldkwaliteitsplan en minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak omhelst. Een extra kwaliteitsverbetering is niet benodigd, omdat bij deze bestemmingswijziging geen waardevermeerdering plaatsvindt. De waarde van de bestemming blijft gelijk, zodat er geen sprake is van een extra kwaliteitsverbetering. Dit is verder uitgewerkt onder 2.2.2 (Landschappelijke inpassing) en 3.2.3 (Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

- **Parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;**

Hier wordt aan voldaan, zoals ook omschreven onder 4.11 (Verkeer en parkeren).

- **Buitenopslag is niet toegestaan;**

Door al het materiaal en machines in de bestaande loodsen op te slaan wordt aan deze voorwaarde voldaan.

- **Bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;**

Met onderhavig plan vindt een toename in verharding plaats van ca. 500 m². Middels een bepaling in de regels behorende bij dit bestemmingplan wordt gegarandeerd dat aan deze eis wordt voldaan (artikel 3.3.1 regels bestemmingsplan).

- **Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;**

De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op 140 meter afstand. Op grond van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG is de grootste richtafstand van het bedrijf van cliënt 50 meter (geluid). Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

De overige functies rondom het plangebied zijn 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Ook voor deze functies geldt dat zij door de planontwikkeling niet dusdanig worden belemmerd. Er is reeds al een bedrijfswoning gevestigd op het perceel. Hier is in het huidige planologisch regime rekening mee gehouden, er zal dus geen verandering plaatsvinden. De omliggende agrarische bedrijven zullen met deze ontwikkeling niet worden belemmerd.

Dit is verder uitgewerkt onder 4.7 (Geur) en 4.10 (Bedrijven en milieuzonering).

- **Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;**

Het plangebied kent geen waarden die zijn toegekend.

- **Daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarische – Agrarische bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;**

Niet van toepassing.

- **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'.

De algehele conclusie is dat er wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.8.1 van bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet als onderlegger voor de bestemmingswijziging.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Daarna wordt in hoofdstuk 5 de juridische opzet behandeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en het plan.

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie is kadastraal bekend Gemeente Gemert, sectie O, nummers 3084 en 3085. De percelen beslaan gezamenlijk een oppervlakte van 5.850 m². Ontsluiting vindt plaats via de Handelsesteeg.

Momenteel is aan de Handelsesteeg 27 een transportbedrijf gevestigd. Op de percelen zijn een bedrijfswoning, een tuinhuis, een kapschuur en twee loodsen aanwezig. De percelen liggen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel en zijn gelegen tussen agrarische bedrijven en landschappen.

Hieronder is een impressie weergegeven van de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied.



Afbeelding 2.1: Impressie huidige situatie ter plaatse (bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: Impressie huidige situatie ter plaatse (bron: Globespotter)

2.2 Gewenste situatie

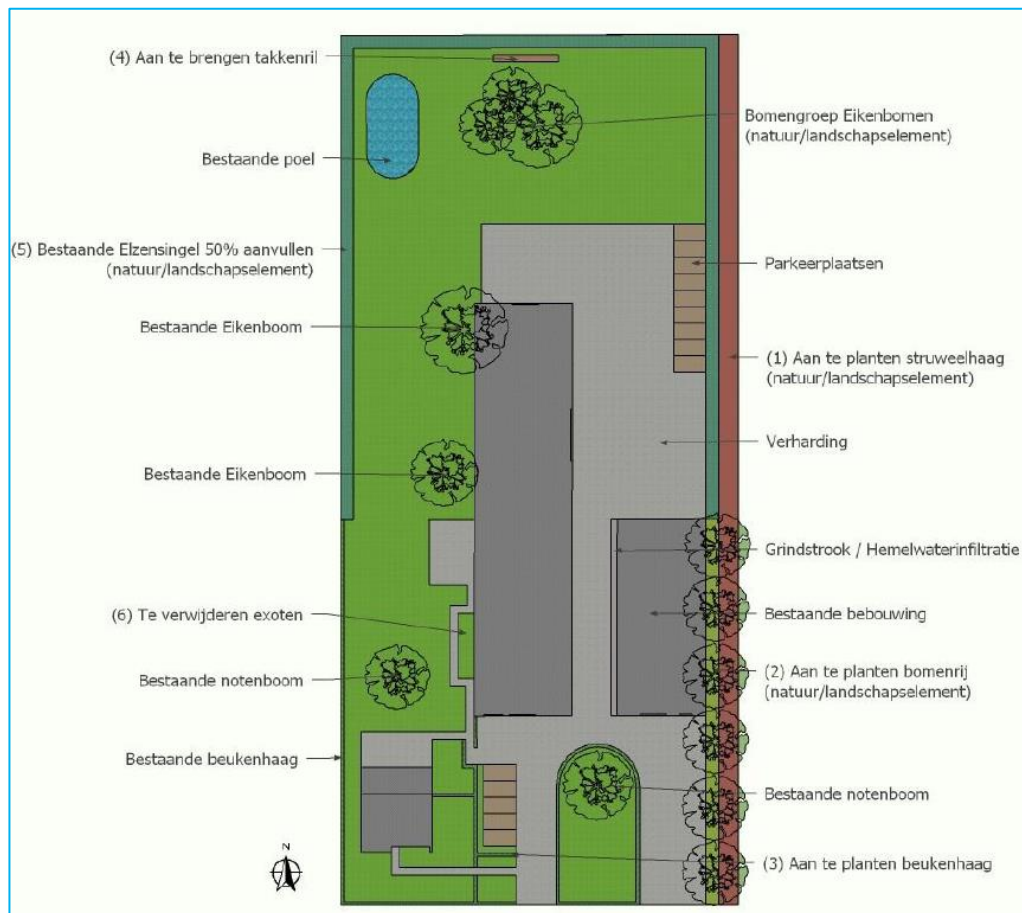
2.2.1 Algemeen

Het is gewenst om op het perceel, gelegen aan Handelsesteeg 27, een hoveniersbedrijf te vestigen. Daarnaast wenst initiatiefnemer in de bedrijfswoning op het perceel te gaan wonen.

De huidige bebouwing op het perceel zal grotendeels worden gehandhaafd. Enkel de tussenberging à 30 m² en kapschuur à ongeveer 135 m² zullen worden gesloopt. De overige bebouwing zal in gebruik worden genomen voor het hoveniersbedrijf. Met het plan wordt ca. 500 m² aan verharding toegevoegd, zoals navolgend is weergegeven op het beplantingsplan. De verharding zal bestaan uit de verlenging van de oprit en de aanleg van een tiental parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een beplantingsplan opgesteld. Hieronder is een uitsnede van het beplantingsplan weergegeven.



Afbeelding 2.3: Uitsnede landschappelijke inpassing Handelsesteeg 27, Gemert

Het beplantingsplan voorziet in de aanleg van een struweelhaag, een nieuwe bomenrij, een nieuwe beukenhaag, een (nader te bepalen) takkenril en de aanvulling van de bestaande Elzensingel. Daarnaast worden de exoten, zoals de Japanse duizendknoop, verwijderd. Het volledige beplantingsplan is te vinden als bijlage 1 bij deze toelichting.

(1) Aan te planten struweelhaag

De struweelhaag zal de huidige beplanting aan de voorkant van de oostzijde vervangen. De huidige beplanting is hier in slechte staat door aanvreten van herten en geiten. De struweelhaag zal over de gehele lengte van de oostzijde worden aangeplant en zal een breedte van 3meter in beslag nemen. Deze struweelhaag dient als landschapselement en zal samen met de elzenhaag (2meter breed) en de bomenrij (2meter breed) tot het benodigde landschapselement van 5meter breed over de gehele erfgrens behoren.

(2) Aan te planten bomenrij

Om aan het beeldkwaliteitsplan te voldoen wordt er naast de struweelhaag van 3m1 een bomenrij aangeplant. De bomenrij wordt geteld als 2m1, welke samen met de struweelhaag van 3m1 voldoet aan een landschapselement van 5m1 breed over de erfgrens. De bomenrij zal de huidige beplanting op deze plaats vervangen.

(3) Aan te planten beukenhaag

Door de beukenhaag aan te planten, zullen onder andere de parkeerplaatsen aan de voorzijde landschappelijk worden ingepast. Tevens zorgt de beukenhaag voor een groene uitstraling van het voorerf. Hiermee wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan.

(4) Aan te brengen takkenril*

Hoewel de takkenril niet wordt meegerekend in het totale oppervlakte groen willen we het toch graag aanleggen. Het heeft een meerwaarde voor de natuur en biedt schuilgelegenheid en voedsel voor dieren in de omgeving.

(5) Bestaande Elzensingel 50% aanvullen (natuur/landschapselement)

De bestaande elzensingel is in zeer slechte staat door de aanwezige herten en geiten. Ook zit er gaashekwerk vergroeid in de elzensingel. De elzensingel zal verbeterd worden door dit gaas te verwijderen en de elzensingel 50% aan te vullen met nieuwe elzen.

(6) Te verwijderen exoten

Op deze plaats groeit nu een invasieve exotische plant. Deze wordt gedurende 5 jaar bestreden.

Door de landschappelijke inpassing wordt een ruimtelijke inspanning geleverd die een kwaliteitswinst oplevert. De aanleg van deze beplanting verhoogt de biodiversiteit op het perceel. Daarnaast zorgen enkele maatregelen, zoals het verwijderen van (invasieve) exoten, voor verbetering van de biodiversiteit.

Door de gemeente Gemert-Bakel is op 20 februari 2018 de derde versie van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap opgesteld. Deze handreiking geeft aan in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Op grond van de handreiking valt de projectlocatie categorie 2 sub d: omschakelen naar agrarisch verwant bedrijf. Bij deze categorie wordt enkel de basisinspanning van landschappelijke inpassing vereist, waarbij dat kwalitatief voldoet aan het beeldkwaliteitsplan en minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak omhelst. Aan deze eisen wordt voldaan. Er wordt namelijk voor 1.368 m² aan opgaande erfbeplanting ingezet. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimumeis van 20% (= 1.170 m²). Een extra kwaliteitsverbetering is niet benodigd, omdat bij deze bestemmingswijziging geen waardevermeerdering plaatsvindt. De waarde van de bestemming blijft gelijk, zodat er geen sprake is van een extra kwaliteitsverbetering.

2.3 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Gemert ten noorden van Gemert is een verstedelijkt dorp in de gemeente Gemert-Bakel in de provincie Noord-Brabant. Gemert-Bakel is gelegen in de Peelrand en Peelkern. In het buitengebied van Gemert zijn voornamelijk akkerbedrijven, veehouderijen en landschappen gelegen.

Gemert kent betrekkelijk veel groen. Afgezien daarvan is met name de omgeving van het kasteel nog landelijk. Hier staan ook een aantal hoeven die nog tot het bezit van de kasteelheren hebben behoord, en daarvoor aan de Duitse Orde waren gelieerd. Door dit landelijke gebied lopen fietspaden en ook zijn er wandelingen uitgezet.

2.3.1 *Historisch perspectief*

De projectlocatie valt onder het zogenaamde *Kampenlandschap met oude akkers*. Een langgerekte dekzandrug met noordwestzuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt).

Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit:

- Akkers op de hoger gelegen dekzandrug;
- Grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en;
- Het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind werden (veelal) rechtlijnige landschapselementen aangeplant op de perceelsgrenzen. Deze landschapselementen, zoals houtwallen- en singels, vormden een aaneengesloten geheel waartussen de erven gelegen waren. Hierdoor kenmerkt het kampenlandschap zich door een groen en kleinschalig karakter.

In het landschap is sprake van aardige hoogteverschillen, waardoor de percelen veelal een grillige verkaveling kennen. Mede door de hoogteverschillen hebben de wegen een bochtig verloop en liggen de erven verspreid in het landschap. Het hoogteverschil werd nog eens vergroot doordat de arme gronden werden opgehoogd met mest en heideplagen om deze vruchtbaar te maken. Dit heeft geresulteerd in de karakteristieke bolle akkers (enken).

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam en economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het ontwerp NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen en is op 11 september 2020 vastgesteld.

Ten aanzien van het plangebied

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit het NOVI opgenomen.

3.1.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, ter vervanging van de Nota Ruimte. De SVIR is het kader dat de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. In de SVIR wijst het kabinet gebieden aan die behoren tot de 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur', en stelt voor deze gebieden te realiseren doelen op.

Ten aanzien van het plangebied

De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in de SVIR. Er zijn geen speciale eisen waaraan het plan dient te voldoen met betrekking tot de SVIR.

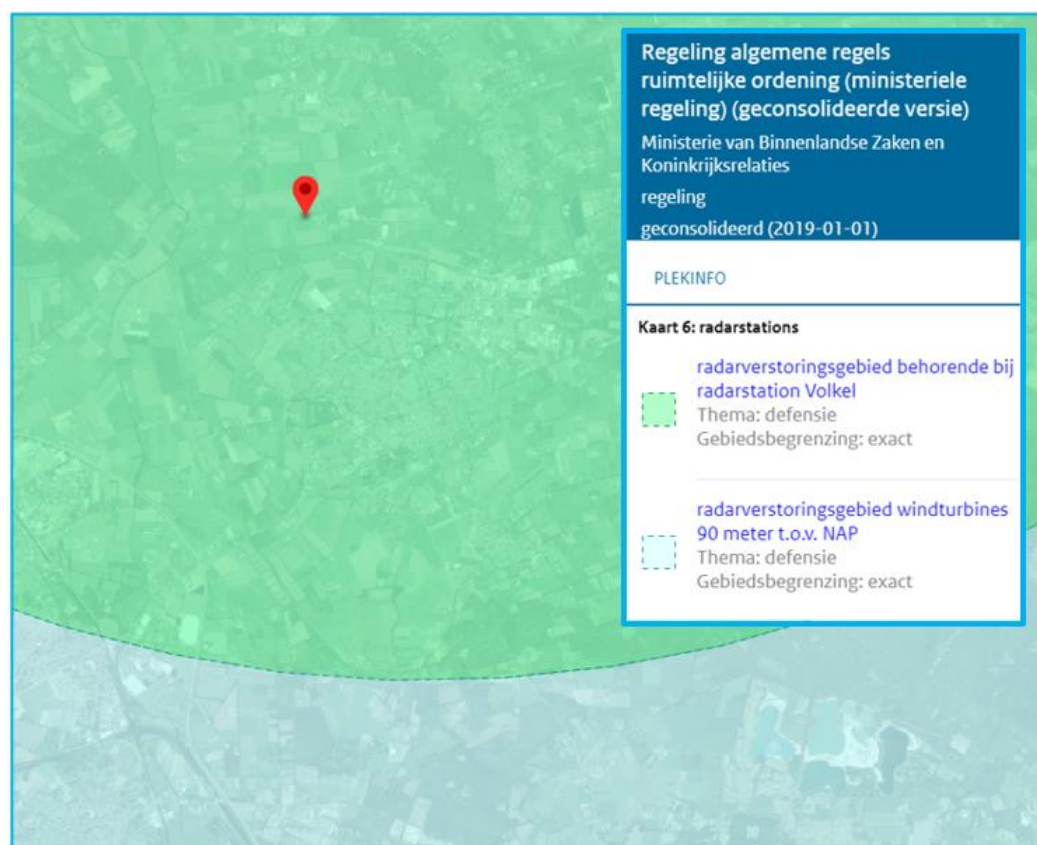
3.1.3 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden.

Voor onderhavig plangebied zijn de volgende punten relevant:

- Radarverstoringsgebied Volkel;
- Radarverstoringsgebied windturbines 90 meter t.o.v. NAP;



Afbeelding 3.1: Uitsnede Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Ten aanzien van het plangebied

De projectlocatie ligt in het Radarverstoringsgebied Volkel. Ook ligt de projectlocatie in het Radarverstoringsgebied Windturbines 90 meter t.o.v. NAP. Het plan maakt geen windmolens mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt.

3.1.4 Wet natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatsrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wnb wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Deurnsche peel en Mariapeel. Deze gebieden liggen op meer dan vier kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is op relatief grote afstand van Natura 2000-gebieden gelegen. Samen met de aard en de beperkte omvang van de ingreep zorgt dit ervoor dat er geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden.

In het onderdeel 'Flora en Fauna' (par 4.9) wordt ingegaan op soortbescherming. De conclusie is dat de sloop niet van invloed is op gevoelige soorten.

3.1.5 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied ligt buiten de reserveringstrook. Er is geen gevolg voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.6 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant, is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Verordening Ruimte.

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

Brabant nu

Centraal in Noord-Brabant ligt een samenhangend netwerk van de steden Breda, Den Bosch, Eindhoven, Helmond en Tilburg. Dit is het economisch kerngebied van de provincie, met onder andere de Brainport regio en high-tech campus. Tussen de steden in zijn groene gebieden met natuur te vinden. Het gebied bestaat uit aantrekkelijke steden en daaromheen vitale dorpen.

Brabant 2050

In de steden is het een drukte van jewelste, maar dankzij innovatieve infrastructurele oplossingen leidt dit niet tot problemen of opstoppingen. Om de steden heen is natuur teruggekeerd en is er een divers landschap waarin gecreëerd kan worden. Er zijn cultuurhistorische waardevolle landschappelijke elementen te zien, en de beken lopen door tot in de steden. Energie wordt duurzaam opgewekt door middel van zonnepanelen en windmolens.

In de Brainport regio wordt waarde gehecht aan een high-tech leef- en werkomgeving. Deze wisselen de 'brainporters' graag af met een bezoekje aan het dorpenlandschap in de omgeving. Ook wordt waarde gehecht aan de uitgestrekte natuurgebieden in de omgeving. De high-tech campussen bepalen het aanzien van Eindhoven en omgeving, hier zien de grote vernieuwingen en innovaties het daglicht.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Ten aanzien van het plan

Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsaspecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

3.2.2 Provinciale Structuurvisie 2014

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Interim omgevingsverordening

In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening Natuurbescherming;
- Verordening ontgroningen;
- Verordening ruimte;
- Verordening water;
- Verordening wegen.

Om klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn uitgewerkt. Er is wel zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

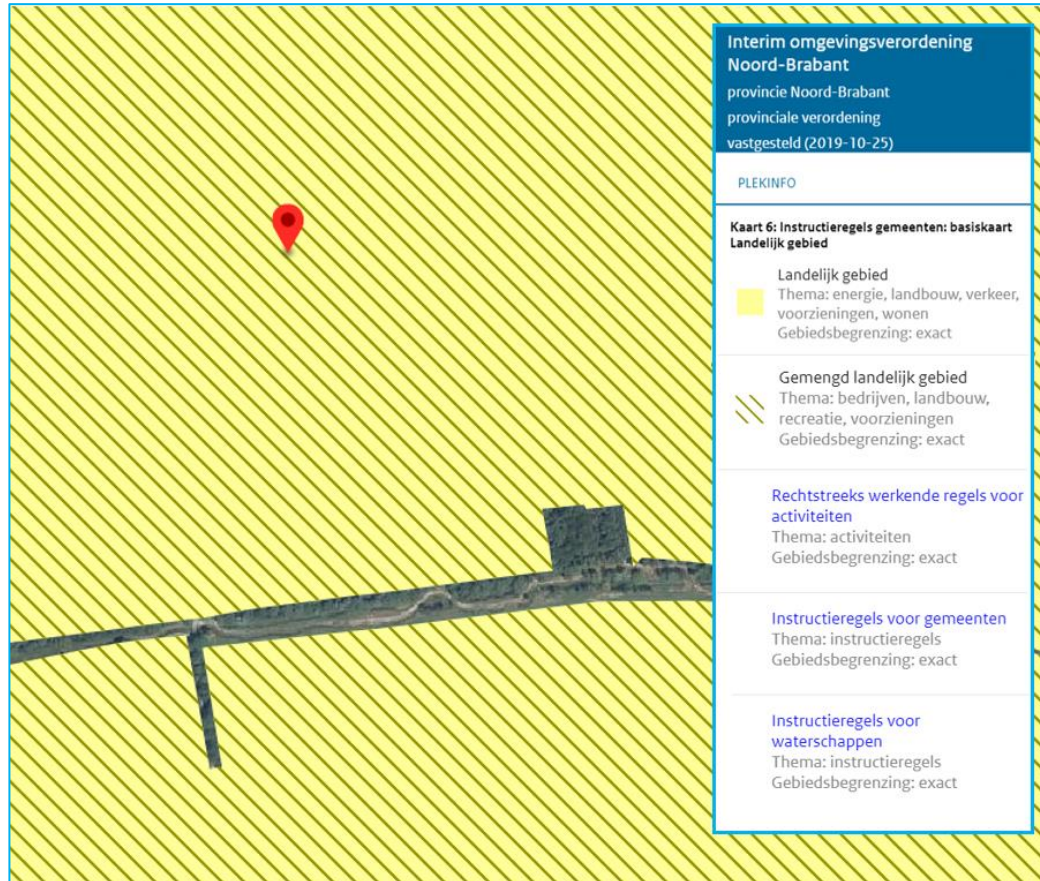
In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of er bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan alvorens met de activiteit van start te gaan.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn de zogenaamde instructieregels.

Ten aanzien van het plangebied

Navolgend is de ligging van het plangebied binnen de verordening weergegeven. De planlocatie is aangeduid met een rode druppel.

Themakaart 6: Basiskaart Landelijk gebied



Afbeelding 3.2: Uitsnede themakaart 6: instructieregels gemeenten basiskaart landelijk gebied

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Specifieke regels worden gesteld voor wonen binnen het landelijk gebied.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaan bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvesting is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtegebruik krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Bij onderhavig project wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, waardoor zorgvuldig ruimtegebruik wordt geborgd.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde voor Brabant. Hierdoor vallen bijvoorbeeld de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling van andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie doordat er een agrarisch verwant bedrijf wordt gevestigd. Het bedrijf van initiatiefnemer voorziet ook in de aanleg van tuinen voor woningen in het buitengebied. Daarnaast wordt gebruik voor veehouderij van lege stallen niet langer mogelijk gemaakt. Door de bestemmingswijziging wordt tevens duurzaam gebruik gemaakt van de locatie.

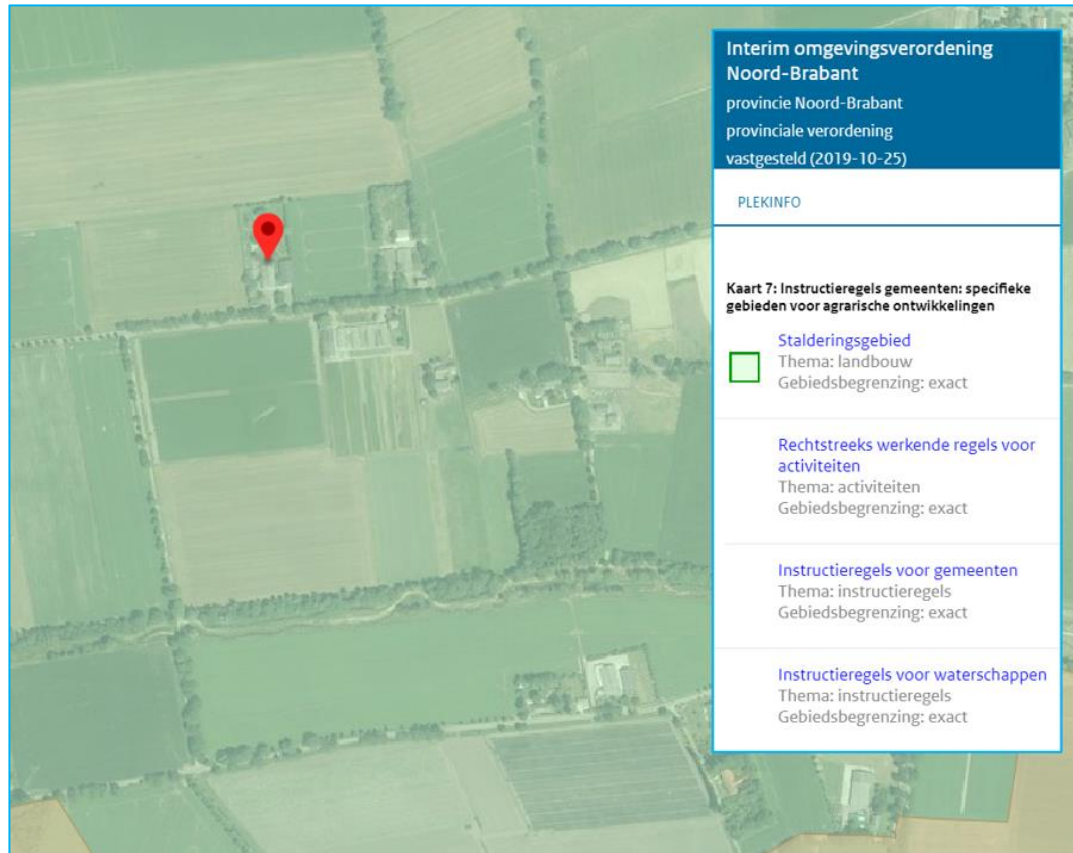
Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: landschappelijk inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Door de gemeente Gemert-Bakel is op 20 februari 2018 is de derde versie van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap opgesteld. Deze handreiking geeft aan in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Op grond van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap valt de projectlocatie onder categorie 2 sub d: omschakelen naar agrarisch verwant bedrijf. Bij deze categorie wordt enkel de basisinspanning van landschappelijke inpassing vereist, waarbij dat kwalitatief voldoet aan het beeldkwaliteitsplan en minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak omhelst. Een extra kwaliteitsverbetering is niet benodigd, omdat bij deze bestemmingswijziging geen waardevermeerdering plaatsvindt. De waarde van de bestemming blijft gelijk, zodat er geen sprake is van een extra kwaliteitsverbetering

Er is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een beplantingsplan opgesteld (bijlage 1). Zoals omschreven onder 2.2.2 Landschappelijke inpassing voldoet het opgestelde plan aan de eisen uit de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Themakaart 7: Basiskaart specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen



Afbeelding 3.3: Uitsnede themakaart 7: instructieregels gemeenten specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

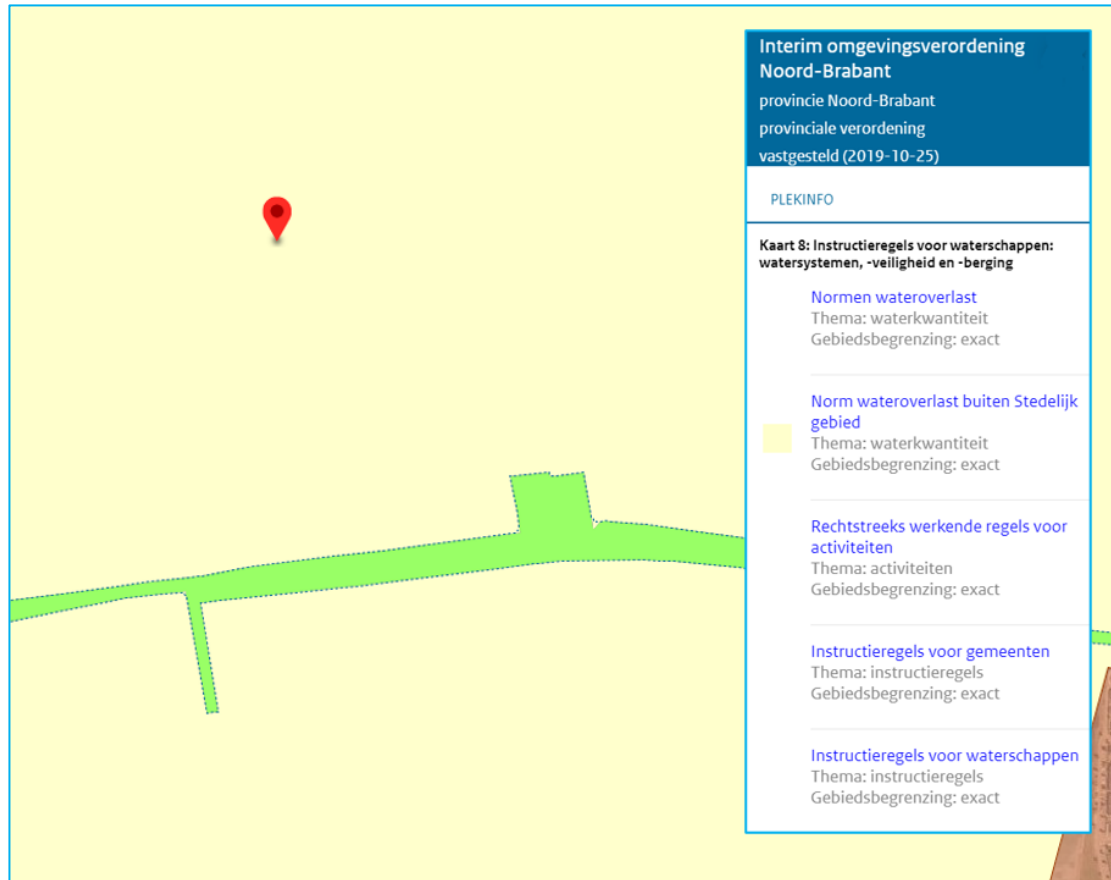
De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Specifieke regels worden gesteld aan de toevoeging van dierenverblijven.

Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere)leegstand. De toename van de oppervlakte van ene dierenverblijf binnen het bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen, het zogenaamde stalderen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied',

Themakaart 8: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging



Afbeelding 3.4: Uitsnede themakaart 8: instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging.

De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied', welke voornamelijk geldt voor waterschappelijk.

Artikel 4.4 Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied

In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan.

De regels die worden gesteld binnen hoofdstuk 4 hebben geen rechtstreeks effect op de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

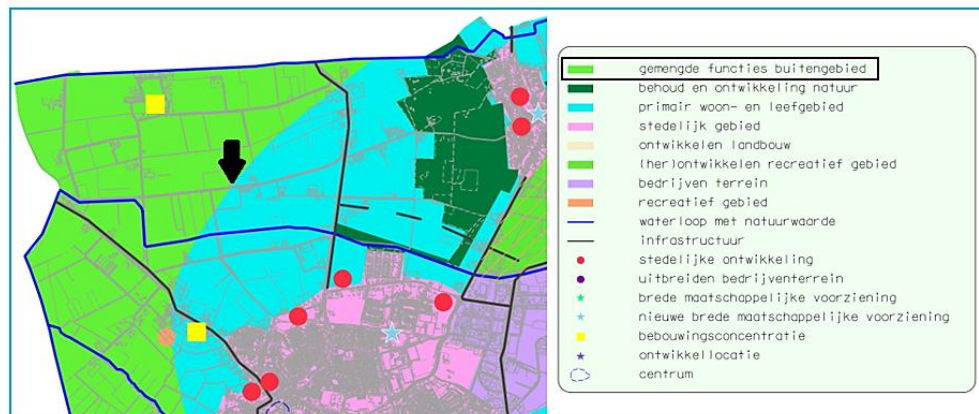
3.3.1 Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021 staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij. De grote lijnen die de gemeentelijke visie bepalen zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en vernieuwing:

- Er wordt gestuurd op samenwerking binnen en tussen de dorpen met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners;
- Gemert-Bakel grens aan de stadsregio Helmond-Eindhoven en Veghel-Uden. Door de ligging van de gemeente is het noodzakelijk om in te spelen op de veranderingen en ontwikkelingen in de omgeving door middel van nieuwe ruimtelijke, maatschappelijke en economische duurzame concepten, zonder aandacht voor sociale samenhang en een landelijke uitstraling te verliezen;
- Waar mogelijk worden maatschappelijke voorzieningen gebundeld en geconcentreerd. Het logisch samenbrengen van deze functies zorgt voor een ruimtelijk en financieel duurzame situatie;
- Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen van de bestaande karakteristieken en structuren.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan past binnen de kader uit de structuurvisie. De planlocatie is aangeduid als gemengde functies buitengebied, zoals op onderstaande afbeelding is te zien. De bestemmingswijziging van het perceel past dan ook binnen deze structuurvisie. Het toevoegen van het bedrijf van initiatiefnemer zorgt namelijk voor een functiemenging.



Afbeelding 3.5: Uitsnede kaart behorende bij de Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

4.2.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk zijn voor de gezondheid. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Dit bestemmingsplan maakt een geluidgevoelig object (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidhinder) mogelijk, namelijk een woning. Voor geluidgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

4.2.2 Doorwerking in het plan

Het plan behelst de omzetting van de bestemming, maar geen verandering in het gebruik. Momenteel is het perceel in gebruik als bedrijfs- en woonfunctie. Na de bestemmingsverandering zal dit zo blijven. Er worden met onderhavig plan geen gevoelige functies toegevoegd. Ook vinden er geen veranderingen plaats aan de gevoelige functie ter plaatse (bedrijfswooning).

Op grond van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Daar is hier, zoals hierboven beschreven, sprake van waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet benodigd is.

4.2.3 Conclusie

De algehele conclusie is dat er geen sprake is van een belemmering ten aanzien van het aspect 'geluid'.

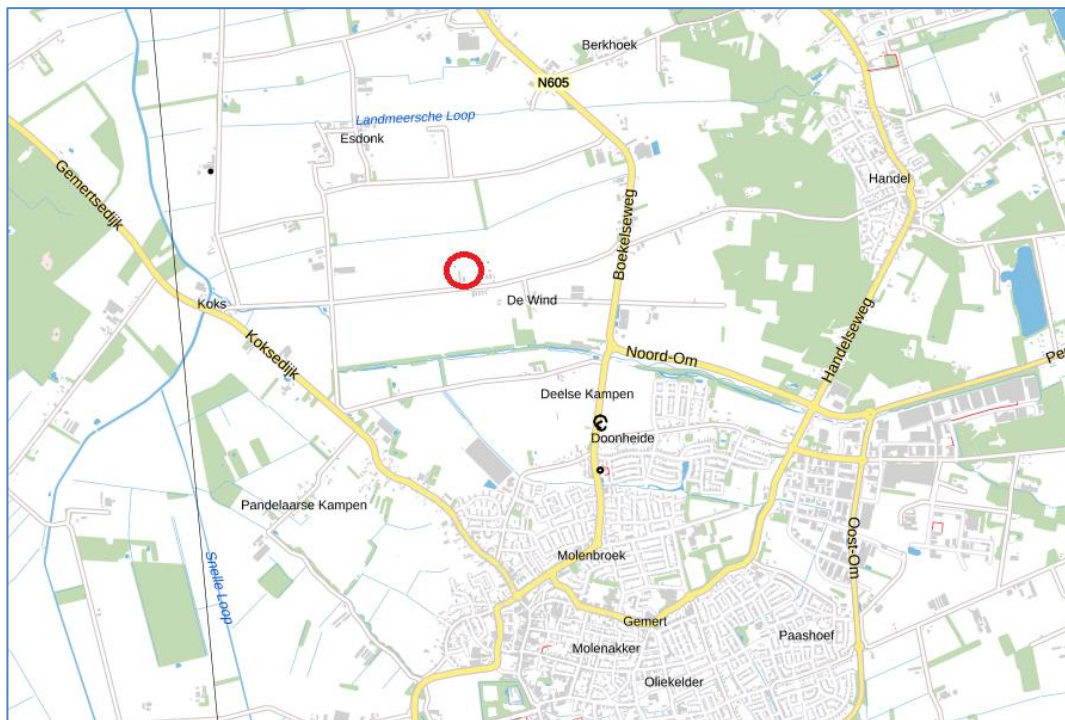
4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Aanleiding en doel

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de risicokaart. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie niet gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot externe veiligheid. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De projectlocatie is daarbij globaal rood omcirkeld. Te zien is dat zich in de nabijheid van de projectlocatie geen relevante risicobronnen (risicovolle bedrijven, transportroutes en/of buisleidingen) zijn geïdentificeerd, die van invloed kunnen zijn op het plan.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart, projectlocatie globaal rood omcirkeld

Vanuit de externe veiligheid is geen sprake van beperkingen voor de realisatie van dit plan.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Een grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de provinciale weg N272, maar ook de N616 en de N605. De dichtstbijzijnde gelegen route betreft de N605, gelegen op een afstand van circa 870 m van het plangebied. Gezien de afstand tot deze risicobronnen, ligt het plangebied buiten een eventueel plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Vervoer via het spoor

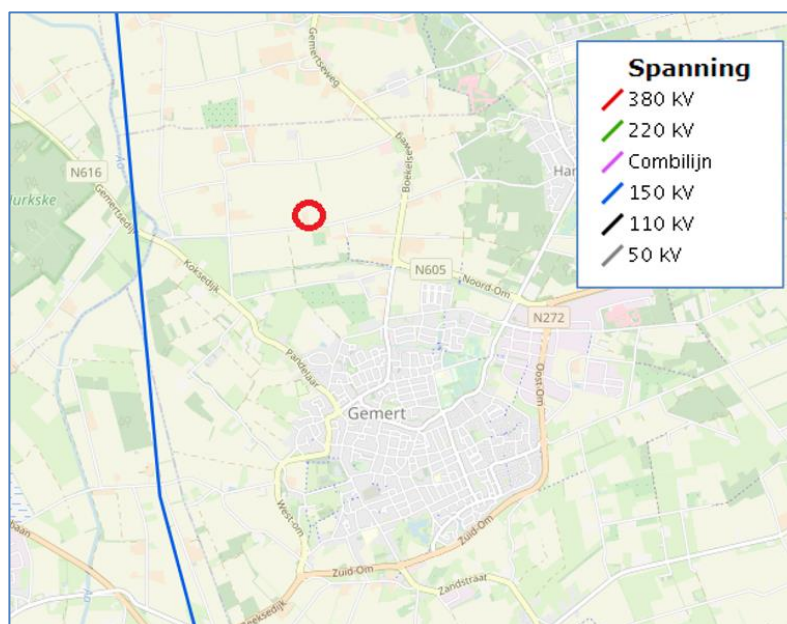
Op het grondgebied van de Gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen spoortracé voor gevaarlijke stoffen.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding 4.2: Uitsnede netkaart, projectlocatie globaal rood omcirkeld

Op basis van de informatie uit, onder andere, de Netkaart blijkt dat er ten westen van het plangebied een hoogspanningslijn is gelagen. De blauwe lijn in afbeelding 4.2 is een hoogspanningslijn van 150 kV. Het plangebied is gelegen op een afstand van ca. 1.450 m tot de buitenzijde van deze hoogspanningslijn. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Verder is de paragraaf 'Structuurvisie buisleidingen 2012-2030' aangegeven dat het plangebied buiten de reserveringstrook ligt en dat er geen gevolgen zijn voor onderhavige ontwikkeling ten aanzien van dit aspect (par. 3.1.5).

4.3.2 Conclusie

De algehele conclusie is dat er geen sprake is van een belemmering ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid'.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Aanleiding en doel

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar bijv. de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

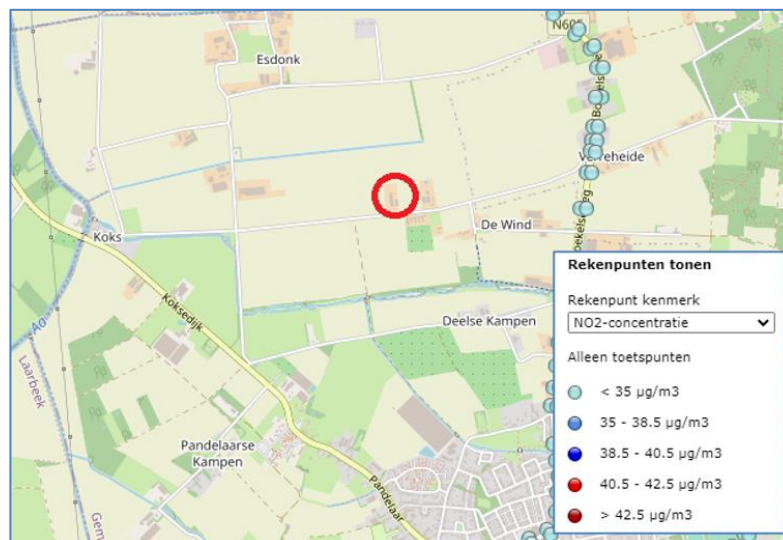
Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient uitgevoerd te zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen per jaar
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

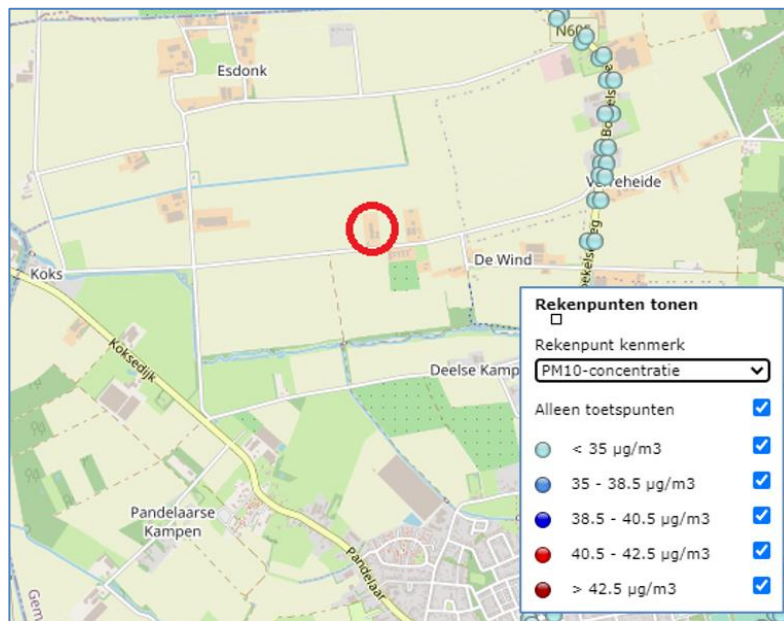
Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

4.4.2 Doorwerking in het plan

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het Rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieronder zijn afbeelding weergegeven uit de bijbehorende kaart voor PM_{10} en NO_2 . De projectlocatie is daarbij globaal rood omcirkeld.



Afbeelding 4.3: NSL-monitor NO_2 -concentratie



Afbeelding 4.4: NSL-monitor PM10-concentratie

Uit de rekenpunten ter plaatse blijkt dat in 2018, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. Dit beeld is hetzelfde voor fijnstof NO₂, zodat ten aanzien van dat aspect dezelfde conclusie geldt. Dit is te zien in bovenstaande afbeelding.

4.4.3 Conclusie

Voor zowel fijnstof (PM10) als stikstof (NO₂) blijft de jaargemiddelde concentratie, op de meetlocatie het dichtste bij het projectgebied onder de 35 µg/m³. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

4.5 Bodem

4.5.1 Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

4.5.2 Doorwerking in het plan

Door Archimil architecten & milieu-adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het project (bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek, Handelsesteeg 27 Gemert, Archimil, 26 juni 2020, rapport 3572R001-6).

Uit het rapport blijkt het volgende. Op het terrein aan de Handelsesteeg 27 te Gemert is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740. Ook heeft ter plaatse van de oprit en de regendrupzones een onderzoek naar asbest plaatsgevonden, uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5707.

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 zijn verschillende verdachte en onverdachte deellocaties onderscheiden:

- Regendrupzones van de bijgebouwen (verdacht voor asbest);
- Puinverharding ter plaatse van de oprit (verdacht voor asbest);
- Verharding gebroken asfalt (verdacht voor een breed scala aan stoffen);
- Vml. bovengrondse dieseltank (verdacht voor minerale olie);
- Resterend terrein (onverdacht).

Asbestonderzoek:

Op het maaiveld ter plaatse van de regendrupzones en het met split en gebroken asfalt verharde pad is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de grove fractie (> 20 mm) en de fijne fractie (<20 mm) van de puinhoudende bodemlaag ter plaatse van het oostelijk deel van de oprit is evenmin asbesthoudend materiaal aangetroffen. Tevens is in de grove fractie (>20 mm) en de fijne fractie (<20 mm) van de regendrupzones geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Verkennd bodemonderzoek

De meest verdachte bodemlaag ter plaatse van de verwijderde bovengrondse dieseltank is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten. In het grondwater is evenmin een verontreiniging aangetroffen met de verdachte componenten. Derhalve kan de hypothese verdachte locatie worden verworpen.

De puinhoudende grond ter plaatse van het split/gebroken asfaltpad is licht verontreinigd met minerale olie, PCB's en PAK's. De puinhoudende grond onder het oostelijk deel van de oprit is eveneens licht verontreinigd met minerale olie, PCB's en PAK's. De onderliggende humeuze bodemlaag is hiermee eveneens licht verontreinigd.

De zintuiglijk schone grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en/of koper.

De hypothese niet-verdachte locatie kan voor het onverdachte terrein worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten. De hypothese heterogeen verdachte locatie kan voor het pad van gebroken asfalt worden aangehouden.

4.5.3 Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande hoeven er geen restricties te worden gesteld aan de toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

De lichte verontreinigingen met minerale olie, PAK's en PCB's in de puinhoudende bovengrond en nikkel en koper in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar. De bodemkwaliteit van het perceel is geschikt voor de toekomstige functie bedrijf.

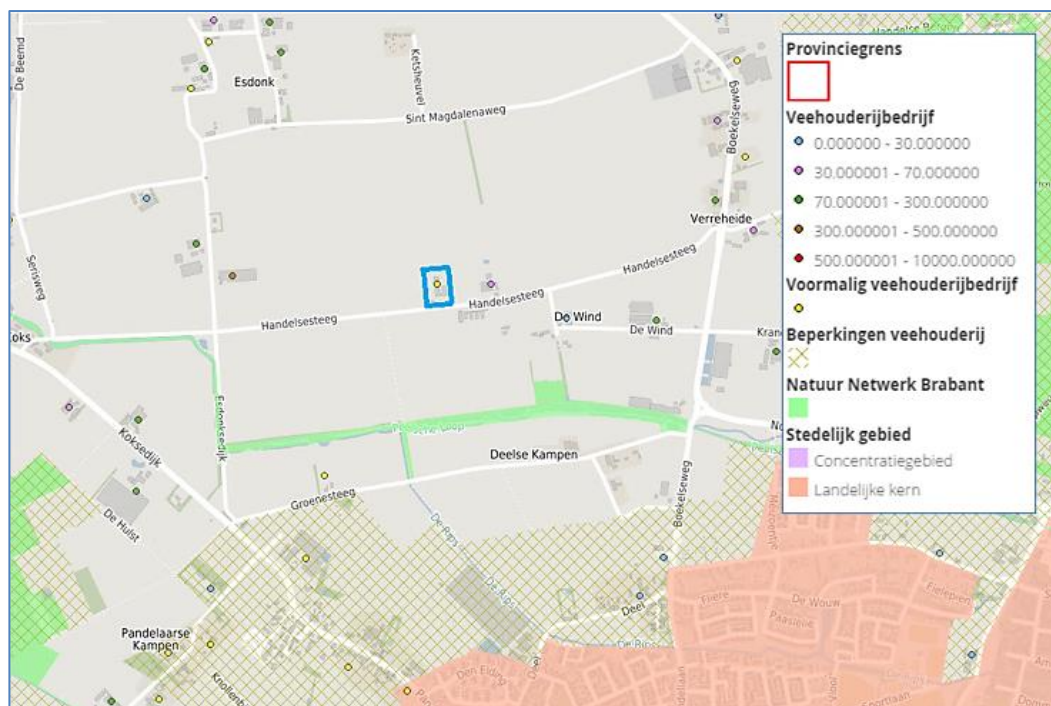
Het hergebruiken van de grond valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van eventuele graafwerkzaamheden op de locatie grond vrijkomt die niet op de locatie

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van d e individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object gelegen is.

Op de Veehouderijkaart (<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Kaartbank>) van de provincie is de ligging van veehouderijen in de omgeving weergegeven. In navolgende afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Hierop is het plangebouw blauw omlijnd.



Afbeelding 4.6: Uitsnede kaartenbank provincie

Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien, zijn in de omgeving van de planlocatie meerdere veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Handelsesteeg 25 op 150 meter afstand. Deze veehouderij is echter niet meer in gebruik en is dan ook uitgeschreven uit het handelsregister. Daarnaast is er reeds al een bedrijfswoning gevestigd op het perceel van initiatiefnemer. Hier is in het huidige planologisch regime rekening mee gehouden

(bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017). Er zal dus geen verandering plaatsvinden. De omliggende agrarische bedrijven zullen met deze ontwikkeling niet belemmerd worden.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

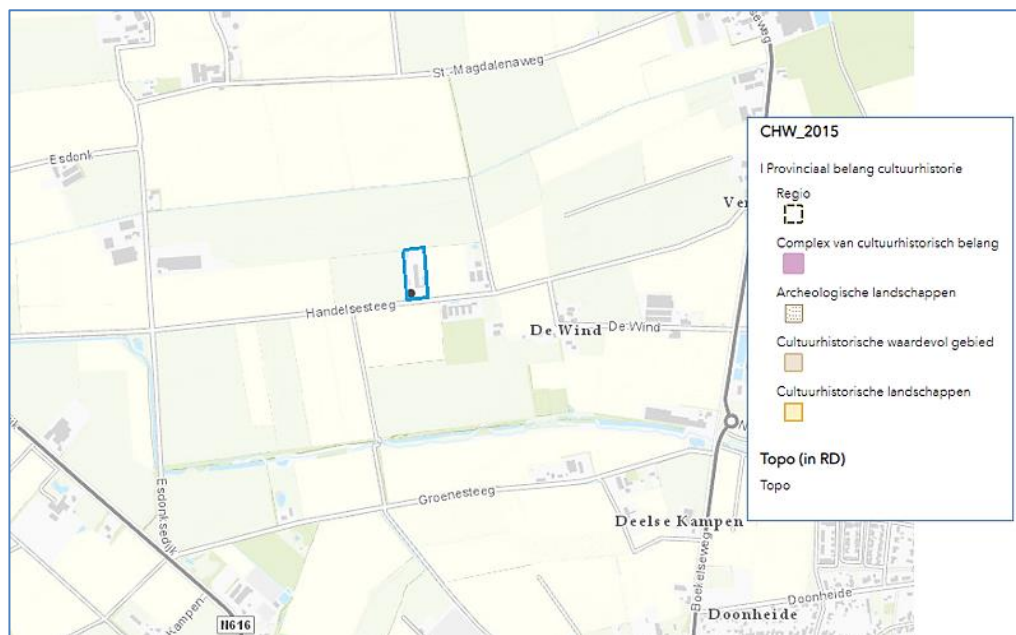
4.7.1 Aanleiding en doel

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

4.7.2 Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien waar zich cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten bevinden. Navolgend is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart opgenomen, waarbij de projectlocatie blauw is omlijnd.



Abbeelding 4.7: Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

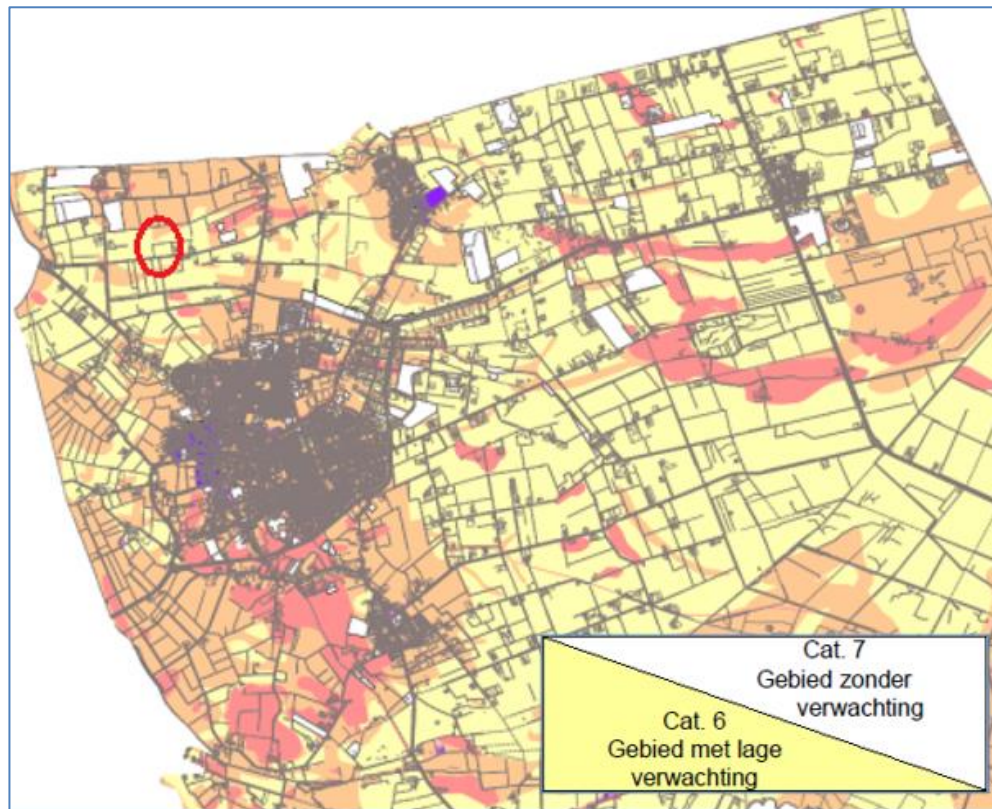
Zoals hierboven is te zien, valt de projectlocatie niet onder een gebied dat is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied. Tevens is de bebouwing op het perceel niet aangewezen als monument.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging niet in strijd is met cultuurhistorisch beleid.

4.7.3 Doorwerking in het plan ten aanzien archeologie

De gemeente Gemert-Bakel heeft ten behoeve van archeologie het 'Beleidsplan archeologie gemeente Gemert-Bakel 2015' opgesteld. Het doel van het gemeentelijke archeologiebeleid is het produceren van informatie voor besluitvorming over beheer, behoud en ontwikkeling van het archeologische bodemarchief. Dit moet ervoor zorgen dat het archeologisch erfgoed veilig gesteld wordt voor toekomstige generaties. Uitgangspunt van het beleid is en blijft het behoud in situ van de aanwezige archeologische resten.

Het gemeentelijk beleid bestaat uit een beleidsplan en een beleidskaart. Hieronder is een uitsnede van de beleidskaart weergegeven, waarbij de projectlocatie globaal rood is omcirkeld.



Afbeelding 4.8: Uitsnede Archeologiebeleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2015.

Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien, valt de projectlocatie binnen een gebied met lage verwachting (categorie 6).

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, maar daar is hier geen sprake van.

Ook in het vigerende bestemmingsplan kent de projectlocatie geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waardoor er geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

4.7.4 Conclusie

De algehele conclusie is dat er geen sprake is van een belemmering ten aanzien van de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie'.

4.8 Flora- en Fauna

4.8.1 Aanleiding en doel

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van een toelichting beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

4.8.2 Doorwerking in het plan

Door AP Natuuradvies & Begeleiding is een quickscan Flora en Fauna opgesteld (d.d. 27-01-2021). De volledige quickscan is te vinden als bijlage 3 bij deze toelichting.

Planten

Uit de quickscan blijkt dat er op het terrein geen beschermd plantensoorten zijn aangetroffen. Wel zijn er invasieve exotische planten aangetroffen, deze worden door de initiatiefnemer effectief verwijderd gedurende minimaal 5 jaar wat zal bijdragen aan de verbetering van de biodiversiteit.

Zoogdieren algemeen

Tijdens het veldbezoek werden geen sporen waargenomen van zoogdieren. In de nabije omgeving komen waarschijnlijk wel algemene soorten zoogdieren voor, zoals egel, mol, veld(spits)muis en kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel).

Vleermuizen

Er zijn tijdens het onderzoek in de onderzochte opstallen geen sporen van vleermuizen aangetroffen. De bedrijfsbebouwing is niet geschikt voor vleermuizen. Mogelijk maken vleermuizen wel gebruik van het woonhuis. Dit blijft bestaan. Tevens zullen er enkele vleermuiskasten worden opgehangen.

Vogels

In of op de bedrijfsbebouwing zijn geen vogels waargenomen tijdens het veldonderzoek, met uitzondering van een steenuil in de gedeeltelijk open loods, welke niet zal worden gesloopt.

Deze uil heeft hier een vaste verblijfplaats. De steenuil is aangemerkt als 'kwetsbaar' op de rode lijst van Nederlandse broedvogels. De locatie waar de steenuil verblijft is op dit moment niet of nauwelijks geschikt als nestlocatie.

Op het perceel worden een steenuil-kast en een kerkuil-kast geplaatst door vogelwerkgroep Gemert. Deze nestkasten worden opgenomen in het 'netwerk uilenbescherming'.

Buiten het bouwblok worden op het perceel veel vogels waargenomen van algemeen voorkomende soorten, zoals de roodborst, de merel en diverse vinken- en mezensoorten. Deze vogelsoorten profiteren in de toekomst van de aan te leggen natuurelementen (zie onder andere 2.2.2 Landschappelijke inpassing).

Amfibieën

In of direct rond de aan te passen opstallen zijn geen amfibieën waargenomen. Mogelijk bevinden zich in de poel op het perceel gewone padden, kikkers, en salamanders. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen invloed op deze poel, nader onderzoek is daarom niet nodig. De poel blijft behouden en zal in de toekomst mogelijk nog verbeterd worden.

Libellen en vlinders

Direct rond de aan te passen opstallen zijn geen libellen en vlinders aangetroffen. Van het aanleggen van alle natuurlijke elementen op het omringende perceel zullen ook deze groepen profiteren.

Maatregelen

Ter verbetering van de biodiversiteit zullen door de opdrachtgever de volgende maatregelen worden ondernomen:

- Restauratie/verbetering elzenhaag;
- Aanleggen van takkenrillen;
- Plaatsen van een steenuil- en andere nestkasten;
- Vleermuiskasten op woonhuis plaatsen;
- Aanplant van struweelhaag en beukenhagen;
- Verwijderen van (invasieve) exoten.

Daarnaast wordt op het perceel getracht de biodiversiteit verder te verhogen door onder andere:

- Aanleg takkenril t.b.v. onder andere marterachtige, egels, vogels, amfibieën, insecten en planten;
- Plaatsen insectenhotel;
- Plaatsen van nestkasten voor o.a. steen- en kerkuil;
- Plaatsen van vleermuiskasten.

4.8.3 Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat de aan te passen en/of te slopen opstallen geen betekenis hebben voor beschermde soorten. De rustplaats van de steenuil is hier een uitzondering op. De schuur waar de steenuil is aangetroffen blijft behouden. Bovendien worden er voor de steenuil en de kerkuil nestkasten geplaatst op het perceel.

Verder zijn er geen belemmeringen ten behoeve van de sloop of verbouw van de bouwwerken op het perceel over te gaan. Wanneer er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kwetsbare diersoorten worden ontdekt, dienen deze te worden ontzien.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

4.9.1 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van de toelichting dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

4.9.2 Doorwerking in het plan

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. 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 gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning (lees: of verblijfsruimte) die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van agrarische bedrijven met bedrijfswoningen komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden volgens de VNG-publicatie voor 'rustige woonwijk' zijn van toepassing om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Andersom dient ten opzichte van de toekomstige woonbestemmingen rekening te worden gehouden met de richtafstanden van omliggende bedrijven.

Rondom het plangebied zijn de volgende bedrijven actief:

Bedrijf en adres	SBI Omschrijving	Cat.	SBI-code 2008	geur	stof	geluid	gevaar
Dierenpension Benitons [redacted] [redacted]	Overige dienstverlening Fokken en houden van overige dieren	3.2 2	9609 01499	30 30	0 10	100 30	0 0
Aquabeek [redacted] [redacted]	Fokken en houden van overige dieren Groothandel in overige consumentenartikelen (non-food) n.e.g.	2 2	01499 46499	30 10	10 10	30 30	0 10
De Koksehoeve b.v. [redacted]	Café's Restaurants	1 1	5630 56101	0 10	0 0	10 10	10 10
D'n oppasser [redacted]	Fokken en houden van overige dieren	2	01499	30	10	30	0
Verlijdsdonk Bouwservice [redacted]	Bouwtimmeren Dakdekken en bouwen van dakconstructies	2 2	4332 4391	0 0	10 10	30 30	10 10

Tabel 4.3: Bedrijven in omgeving ingedeeld op basis van 'VNG-brochure bedrijven- en milieuzonering'

Er reiken geen richtafstanden van bedrijven tot aan het plangebied. Met de huidige planopzet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'. Dat betekent dat een goed woon- en leefklimaat in het kader van de ruimtelijke ordening wordt gegarandeerd. Omliggende bedrijven worden daarnaast niet beperkt in hun bedrijfsmogelijkheden.

Nieuwe bedrijven

Daarnaast voorziet het plan in de vestiging van het bedrijf van initiatiefnemer, te weten een hoveniersbedrijf (Rooijakkers Tuin & Park). Hieronder zijn de richtafstanden behorende bij het bedrijf van initiatiefnemer weergegeven.

Bedrijf en adres	SBI Omschrijving	Cat.	SBI-code 2008	geur	stof	geluid	gevaar
Rooijakkers Tuin & Park [redacted] [redacted]	Dienstverlening voor akker- en/of tuinbouw	3.1	0161	30	10	50	10

Tabel 4.4: Bedrijven in omgeving ingedeeld op basis van 'VNG-brochure bedrijven- en milieuzonering'

De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op 110 meter afstand, zoals hieronder is weergegeven. De woonbestemming ligt niet binnen de richtafstanden van het bedrijf van initiatiefnemer. Voor de woningen rondom het plangebied is ondanks de toevoeging van het hoveniersbedrijf een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.



Abbeelding 4.9 Weergave afstanden (bron: Globespotter)

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd zonder dat omliggende bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsactiviteiten. Ook voor de woningen rondom het plangebied is ondanks de toevoeging van het hoveniersbedrijf een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Aanleiding en doel

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.10.2 Doorwerking in het plan

Verkeersbewegingen

Momenteel is er een transportbedrijf met bedrijfswoning gevestigd op het perceel aan de Handelsesteeg 27. Onderhavig plan beoogd een bestemmingswijziging waardoor het wordt toegestaan een niet-agrarisch bedrijf, namelijk een hoveniersbedrijf, te vestigen op het perceel. Qua verkeersintensiteit zijn deze bedrijven vergelijkbaar.

Daarnaast zal de bedrijfswoning na de bestemmingswijziging in gebruik blijven, waardoor het aantal verkeerbewegingen niet tot minimaal zullen toenemen.

Ontsluiting

Het perceel is goed ontsloten via de Handelsesteeg. Deze weg is zodanig ingericht dat het de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van de voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

Parkeren

Ook de situatie ten aanzien van 'parkeren' zal na de bestemmingswijziging niet tot minimaal wijzigen. Ten aanzien van parkeren gelden de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, zoals vastgesteld d.d. 1 juni 2017. Op basis van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 wordt de parkeernorm voor deze ontwikkeling vastgesteld. Het projectgebied is gelegen in het gebied 'buitengebied'.

Het gaat hier om een vrijstaand woonhuis met bedrijfsgebouwen ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Het hoveniersbedrijf valt in de nota onder de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief'. Zoals hieronder is weergegeven geldt voor de functie 'koop, vrijstaand' een parkeernorm van 2,4. Het aandeel voor bezoekers, 0,3 per woning, is al in de parkeernorm opgenomen. Voor de functie 'Bedrijf arbeidsextensief' geldt een parkeernorm van 0,8 per 100 m2 bruto vloeroppervlakte.

Parkeernormen functie Wonen					
Norm per woning	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,2	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,2	2,1	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8	1,8	2,0	
Koop, appartement klein	1,3	1,6	1,5	1,6	
Koop, appartement groot	1,6	1,9	1,8	1,9	
Huur, sociale sector	1,3	1,6	1,5	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	2,0	1,9	2,0	
Huur, appartement klein	1,1	1,4	1,3	1,6	
Huur appartement groot	1,4	1,9	1,8	2,1	
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,1	1,2	
Kamerverhuur (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2 pp per kamer

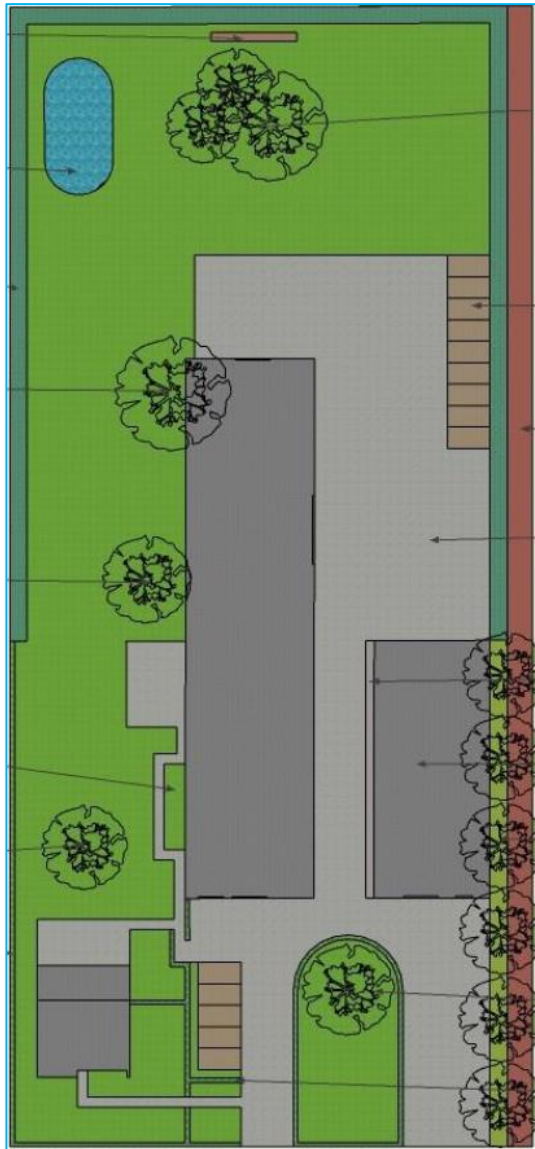
Afbeelding 4.10: uitsnede Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

Parkeernormen functie Werken					
Werken (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,6	2,3	2,3	2,3	5%
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,1	3,0	3,0	3,3	20%
Bedrijf arbeidsextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,6	1,7	1,7	2,1	5%
Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,4	0,6	0,6	0,8	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,1	1,5	1,5	1,7	-

Afbeelding 4.11: uitsnede Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

De bedrijfsgebouwen tezamen bevatten ongeveer 1.330 m2 bvo. Dit betekent dat er voor de functie 'werken' in totaal 11 parkeerplekken dienen te worden gerealiseerd. Hier komen nog 3 plekken bij voor de functie 'wonen'. In totaal dienen er 14 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Het belangrijkste uitgangspunt uit de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Op de projectlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor de stalling van de voertuigen. Zoals hieronder is weergegeven worden er met onderhavige ontwikkeling 9 parkeerplaatsen gerealiseerd op het achterterrein van het perceel. Voor de overige parkeerplaatsen is ruimte gereserveerd aan de voorzijde van het terrein.



Afbeelding 4.12: Uitsnede landschappelijke inpassing Handelsesteeg 27, Gemert

Verwacht wordt dat er ten behoeve van het hoveniersbedrijf geen 14 parkeerplekken benodigd zijn, gezien het feit dat er maar twee personen werkzaam zijn. Desalniettemin zijn er voldoende plekken aanwezig om in deze behoefte te voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan het aspect verkeer en parkeren.

5 Waterparagraaf

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. Bro, met het waterschap geregeld. Ook heeft het besluit een verplichte waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan geregeld. Het doel hiervan is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde is dat het zorgt voor een vroegtijdige en systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Nationaal waterplan

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 vastgelegd. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het NWP is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het NWP legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zullen impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 18 september 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde omgeving. Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van duurzame fysieke leefomgeving.

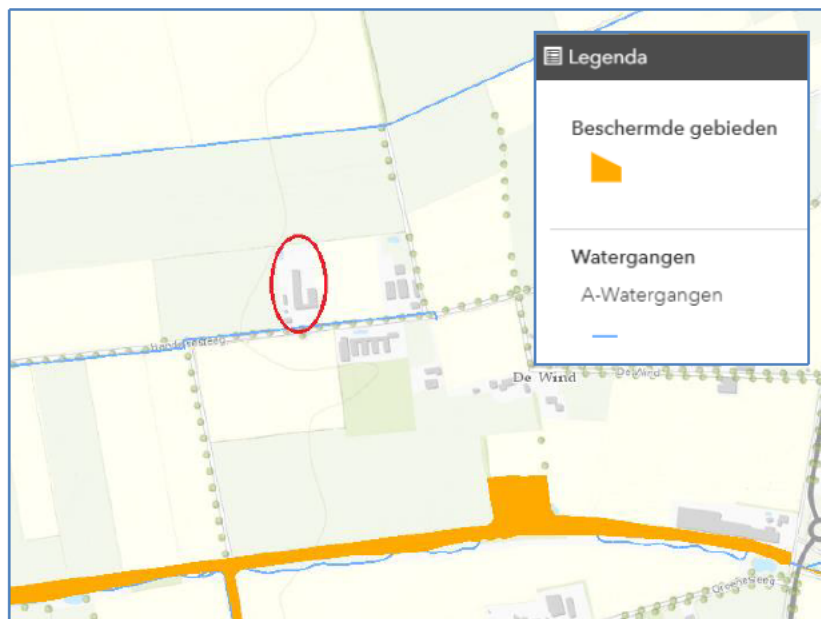
Beleid waterschap Aa en maas

Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Daarbij zijn watertoets-uitgangspunten voor integraal waterbeheer vastgelegd. Het waterschap vraagt daarbij aandacht voor de volgende punten:

- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie, als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan;
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater;
- Voorkomen van watervervuiling;
- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer;
- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties;
- Water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten;
- Ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Keur

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. De keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De keurregels voor het afvoeren van hemelwater bevatten richtlijnen voor het waterhuishoudkundige onderzoek. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart van de keur opgenomen, hierin is te zien dat het plangebied niet ligt in, of direct grenst aan, een beschermde zone. Wel is het projectgebied direct gegrensd aan een A-watergang, wat betekent dat aan beide zijden van de watergang een obstakelvrije zone van 5 meter moet worden aangehouden.



Afbeelding 4.5: Uitsnede keurkaart

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, de Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Er heeft een wijziging plaatsgevonden van de keur d.d. 26 maart 2021 waardoor de grens van toename van het verharde oppervlak niet meer op 2.000 m² maar op 500 m² gesteld is. Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Oppervlaktewater

In het plangebied is een poel aanwezig die in de nieuwe situatie zal worden gehandhaafd.

Grondwater

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorziening droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015/2018'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Riolering

In het plangebied ligt een gemengd stelsel. De bewoners kunnen het afvalwater hierop lozen.

Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023

Het waterbeleid van de gemeente Gemert-Bakel is vastgelegd in het Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023 '*Onweerstaanbaar Gemert-Bakel*', en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Gemert-Bakel vorm moet krijgen. Het gemeentelijk watertakenplan is vastgesteld voor de planperiode 2019 tot en met 2023. Het plan bestaat uit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en het waterplan.

De zes gemeenten binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas hebben voor dit traject een gezamenlijk proces doorlopen. Dit heeft geleid tot gezamenlijke standpunten die zijn verwerkt in de visie, ambitie en strategieën en kennisuitwisseling. In het proces is ruimte gelaten voor de gemeenten om op onderdelen het beleid lokaal in te kleuren.

In het Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023 zijn een aantal speerpunten opgenomen voor de waterketen en waterbeheer:

Waterketen:

- Duurzame waterketen;
- Klimaatbestendige waterketen;
- Grondwaterhuishouding in balans;
- Verder professionaliseren waterketen;
- Samen aan de slag.

Waterbeheer:

- Een klimaatbestendig watersysteem;
- Schoon en gezond water;
- Water als ordenend principe;
- Beleefbaar water;
- Verder professionaliseren van watertaken;
- Samen werken aan water.

Voor nieuwbouwplannen geldt, net als bij de Brabantse waterschappen, 60 mm berging van regenwater in de boven- en/of ondergrond en, bij voorkeur, binnen het plangebied. Deze eis geldt voor elke toename of wijziging van afvoerend verhard oppervlak ongeacht de lozingsituatie.

5.1.1 Doorwerking in het plan

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd (d.d. 13 juli 2020). De resultaten daarvan zijn als bijlage 4 opgenomen. Uit de watertoets is gebleken dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 2.000 m² is. Er heeft een wijziging plaatsgevonden van de keur d.d. 26 maart 2021 waardoor de grens van toename van het verharde oppervlak niet meer op 2.000 m² maar op 500 m² gesteld is. In de praktijk heeft dit geen effect op dit plan omdat er in het plan op grond van het Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023 al wordt voorzien in een regenwaterberging als compensatie voor de toename van het verhard oppervlak van ca 500 m². Dit door de aanleg van een grindkoffer en berging in de bestaande poel. Daarnaast valt het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Eventuele benodigde vergunningen worden niet met de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning vereist.

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit betekent dat het gebied vanuit oppervlaktewater niet inundatiegevoelig mag zijn en ook niet gevoelig mag zijn voor grondwateroverlast.

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik > infiltratie > buffering en afvoer.

Onderhavig plan omhelst enkel een bestemmingswijziging. Er is geen sprake van nieuwbouw. Wel worden er twee gebouwen gesloopt, wordt de oprit verlengd en worden er 10 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal zal de verharding toenemen met ca. 500 m². Het plan heeft in principe geen negatieve invloed op het watersysteem.

Op grond van het Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023 dient voldoende waterberging worden gerealiseerd en in stand gehouden, waarbij de bergingsopgave berekend wordt door de toename van het verhard oppervlak te vermenigvuldigen met een waterschijf 60 mm (0,06 m). In totaal zal de verharding toenemen met ca. 500 m². Dit betekent dat er 30 m³ (= 500 m² X 0,06 m) aan waterberging gerealiseerd dient te worden. Deze waterberging wordt o.a. geborgd door de aanleg van een grindkoffer langs de loods rechts op het perceel. Deze grindkoffer zal een lengte hebben van 30 meter, een breedte van 0,5 meter en een diepte van 0,5 meter. De grindkoffer kan daarmee in totaal 7,5 m³ water bergen. De overige waterberging van 22,5 m³ (= 30 m³ – 7,5 m³) zal worden opgevangen middels de (bestaande) poel. Deze zal worden aangepast, dan wel uitgebreid, om in de benodigde waterbergingsopgave te kunnen voorzien.

Tot slot zijn er geen problemen te verwachten met betrekking tot het gebruik van het riool.

6 Juridische vormgeving

6.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de regels.

6.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bouw- en gebruiksregels (waar de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan) en de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

Inleidende regels

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

Bouw- en gebruiksregels

In de bouw- en gebruiksregels wordt aangegeven op welke wijze een perceel of pand mag worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. In onderhavig bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor: Bedrijf.

Behalve bestemmingen zijn in het bestemmingsplan aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van de gebruiks- en dubbelfuncties met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen komen zowel voor op de verbeelding als in de regels. Er worden in de SVBP 2012 zes soorten aanduidingen onderscheiden: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren. In dit bestemmingsplan komen functieaanduidingen voor.

Algemene regels

De algemene regels in dit bestemmingsplan bestaan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht en de slotregel (naam bestemmingsplan).

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een overeenkomst voor het betalen van de leges afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

7.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functietoevoeging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging op het perceel ten behoeve van de vestiging van een hoveniersbedrijf, waarbij de belangen van de omgeving niet worden geschaad.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige toelichting bestemmingsplan doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het bestemmingsplan staat de mogelijkheid open zienswijzen in te dienen.

Daarnaast is de gemeente Gemert-Bakel van mening dat een zorgvuldig dialoog een meerwaarde kan hebben voor plannen. Het doel van een dialoog is om in een vroegtijdig stadium met elkaar ontwikkelingsplannen en aandachtspunten te bespreken.

Voordelen van het aangaan van een dialoog alvorens de plannen worden ingediend bij de gemeente zijn:

- Het kan helpen bij het herstellen of verbeteren van de relatie met de burens;
- Direct contact leidt mogelijk tot betere plannen maar in ieder geval tot meer begrip voor elkaars standpunten;
- De buurt is op de hoogte van de planontwikkelingen. Door het plan met de burens te bespreken is van te voren een inschatting te maken of er bezwaren worden ingediend.

De gemeente vindt het niet noodzakelijk om een dialoog op enige wijze vast te leggen voor onderhavig plan. Natuurlijk stimuleert de gemeente in gesprek te gaan met de burens, echter voor deze plannen legt de gemeente daar geen verplichting voor op.

Desalniettemin heeft initiatiefnemer een dialoog gevoerd met de directe burens van het perceel. De algehele conclusie is dat de directe burens geen bezwaren hebben op het plan.

7.3.1 Wettelijk vooroverleg

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Provincie Noord-Brabant:

Op 13 april 2021 is het formulier ruimtelijke aspecten ingevuld en opgestuurd door de behandelend ambtenaar van de gemeente Gemert-Bakel. In onderhavig geval kan worden volstaan met het invullen van het formulier. Het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geven de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De gemeente heeft een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten ontvangen, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond.

Waterschap Aa en Maas:

Op 5 mei 2021 heeft het Waterschap Aa en Maas per mail een aantal opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan. De opmerkingen zijn, in het kort, als volgt:

1. Aan de zuidzijde van het plangebied is A-watergang gelegen. Hier is in de toelichting op gewezen en in de regels worden beperkingen gesteld in een 5 meter zone. De manier waarop de A-watergang wordt opgenomen in het voorliggend plan wijkt echter af van de manier waarop deze in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel is opgenomen. In het bestemmingsplan buitengebied is de beschermingszone als vrijwaringszone-waterloop opgenomen op de verbeelding en in de regels. Vanwege de uniformiteit adviseer ik om in het wijzigingsplan hiervoor in de verbeelding en de regels dezelfde systematiek te hanteren als voor het bestemmingsplan buitengebied.

Reactie

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterloop' is opgenomen in de verbeelding en in de regels.

2. Er heeft een wijziging plaatsgevonden van de keur d.d. 26 maart 2021 waardoor de grens van toename van het verharde oppervlak niet meer op 2000 m² maar op 500 m² gesteld is. In de praktijk heeft dit geen effect op dit plan omdat er in het plan op grond van het Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023 al wordt voorzien in een regenwaterberging als compensatie voor de toename van het verhard oppervlak van ca 500 m². Dit door de aanleg van een grindkoffer en berging in de bestaande poel. Wel zouden we graag zien dat de tekst wordt aangepast aan de gewijzigde keur. Het betreft de passage op pagina 43 over de keur waar 2.000 m² i.p.v. 500 m² wordt genoemd.

Reactie

De tekst in de toelichting is aangepast aan de gewijzigde keur.

Colofon

Projectgegevens

Project Handelsesteeg 27, Gemert
Projectnummer 20GEM-BPHAND
Revisie R04
Datum mei 2021

Opdrachtgever

[REDACTED]

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

Bijlagen

1. Beplantingsplan Rooijakkers Tuin en Park, 27 januari 2021.
2. Verkennend bodemonderzoek Handelsesteeg 27 Gemert, Archimil architecten & milieu-adviseurs, 26 juni 2020, rapport: 3572R001-6.
3. Quicksan Flora & Fauna Handelsesteeg 27 Gemert, AP Natuuradvies & Begeleiding, 27 januari 2021.
4. Watertoets, d.d. 13 juli 2020.