

Toelichting aanvraag omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

**“Uitbreiding bedrijfsverzamelgebouw
Zeelandsedijk 51 Elsendorp”**

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Inleiding en aanduiding project	4
1.2 Projectgebied.....	4
1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	5
1.4 Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	7
2.1 Huidige situatie - ruimtelijk en functioneel	7
2.2 Toekomstige situatie - functionele ontwikkeling en programma.....	8
2.3 Toekomstige situatie - ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	9
2.4 Participatie	10
2.4.1 Participatie omgeving.....	10
Hoofdstuk 3 Visie en beleid op locatie	11
3.1 Provinciaal beleid.....	11
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
3.1.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	12
3.2 Gemeentelijk beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie 2040.....	17
3.2.2 Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp	19
Hoofdstuk 4 Toetsing aan het omgevingsplan	20
Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	21
5.1 m.e.r.-beoordeling.....	21
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
5.3 Gezondheid	23
5.3.1 Volksgezondheid	23
5.3.2 Onderzoek veehouderijen en gezondheid omwonenden.....	23
5.3.3 Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid	25
5.4 Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren	27
5.5 Natuur.....	27
5.5.1 Gebiedsbescherming	27
5.5.2 Verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht	29
5.5.3 Soortenbescherming.....	30
5.6 Activiteiten en milieuzonering.....	31
5.7 Geluid	33
5.8 Geur	33
5.8.1 Omgekeerde werking.....	33
5.8.2 Woon- en leefklimaat	34
5.9 Luchtkwaliteit	35
5.9.1 Niet in betekenende mate	36
5.9.2 Woon- en leefklimaat	37

5.10	Spuitzones.....	39
5.11	Omgevingsveiligheid	39
5.11.1	Beleid	40
5.11.2	Toetsing aan beleid	41
5.12	Welstand.....	42
5.13	Archeologie, cultuurhistorie en landschap.....	43
5.13.1	Archeologie.....	43
5.13.2	Cultuurhistorie en landschap.....	44
5.14	Bodem	45
5.15	Weging van waterbelangen.....	47
5.15.1	Waterrelevant beleid	47
5.15.2	Bestaande waterhuishoudkundige situatie	51
5.15.3	Beoogde waterhuishoudkundige situatie.....	51
5.15.4	Toepassing en voorzieningen	51
5.16	Technische infrastructuur.....	54
5.16.1	Ondergrondse leidingen.....	54
5.16.2	Hoogspaningslijnen	54
5.16.3	Radarverstoringsgebied.....	54
5.16.4	Trillingen	55
Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid		56
Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties		57

Bijlagen

Bijlage 1:	: Verslag omgevingsdialoog Zeelandsedijk 51 Elsendorp, 13 november 2025
Bijlage 2	: Stikstofdepositieonderzoek Zeelandsedijk 51 Elsendorp _ v2
Bijlage 3	: AERIUS_projectberekening_ Aanlegfaseproject _ v2
Bijlage 4	: AERIUS_projectberekening_ Gebruiksfaseproject _ v2
Bijlage 5	: Landschappelijk inpassingsplan Zeelandsedijk 51 Elsendorp v3
Bijlage 6	: BESI
Bijlage 7	: Digitale watertoets
Bijlage 8	: Verkennend bodemonderzoek - Zeelandsedijk 51 Elsendorp
Bijlage 9	: Plan van Aanpak - Zeelandsedijk 51 Elsendorp
Bijlage 10	: DSO_Verzoek_bodemsanering
Bijlage 11	: rekenmodel-bij-meerwaardeplan_Zeelandsedijk 51 v2
Bijlage 12	: resultaten saneringsbesluit en beperkingenbesluit bodem
Bijlage 13	: 240102-R1 versie 0 Zeelandsedijk 51 Elsendorp
Bijlage 14	: 240102-R3 versie 0 Zeelandsedijk 51 Elsendorp Evaluatieverslag

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de inleiding, de aanleiding voor het opstellen van een Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1 Inleiding en aanleiding project

In 2023 heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. De gemeente heeft hier in de conceptfase positief op gereageerd. Tijdens dit traject gaf de gemeente aan dat de bedrijfswoning binnen het plangebied omgezet kon worden naar een burgerwoning of plattelandswoning. Echter blijkt uit nader onderzoek dat dit niet haalbaar is en zal deze woning als bedrijfswoning bestemd blijven. Daarnaast moest het agrarische deel, waarop een deel van het bedrijfsverzamelgebouw gepland is, een bedrijfsfunctie krijgen.

Op basis van deze uitgangspunten heeft de initiatiefnemer besloten het project op te splitsen in twee fasen.

Fase 1 betreft de aanvraag voor het bedrijfsverzamelgebouw op het gedeelte met een bedrijfsbestemming bestemming. Hiervoor is op 14 juli 2023 de omgevingsvergunning verleend.

Fase 2 omvat het wijzigen van het agrarisch gebruik naar een bedrijfsfunctie. Deze gefaseerde aanpak sluit aan bij de voorwaarden van de gemeente. Onderhavige verzoek gaat over deze fase.

1.2 Projectgebied

Het plangebied is gelegen ter hoogte van Zeelandsedijk 51 te Elsendorp. Dit betreft een voormalig bedrijfslocatie voor opslag en distributie van kazen. De ontsluiting van debedrijfslocatie vindt direct plaats aan de Zeelandsedijk.

Aan de noordzijde is een agrarisch bedrijf gelegen met een bijbehorende bedrijfswoning. Iets oostelijker daarvan bevindt zich een grasland, met de bestemming agrarisch. Aan de oostzijde grenst de nieuwe ontwikkeling met woon-werk percelen en natuur. Aan de zuidzijde zijn tevens deze woon-werk locaties aanwezig, dit is een smallere strook welke over gaat in de bestemming bedrijf met de functie hotel en horeca. De westzijde wordt omsloten met de Zeelandsedijk (n277) en de daarbij behorende parallelweg.

Het perceel is bekend bij gemeente Gemert-Bakel onder kadastraal nummer: 4787 en 4788, sectie: C, kadastrale gemeente: Gemert. Onderhavige perceel is gezamenlijk ca. 5631 m² groot (resp. 506 m² en 5125 m²). De eerdere ontwikkeling (omgevingsvergunning 2023) is geheel op nummer 4789 geplaatst, dit kavel is 9479 m² groot.



Figuur 1, weergave kadastraal perceel (bron: Pdok)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Voor het onderhavige project wordt een Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd op grond van artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt doorgaans de reguliere procedure. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de Omgevingswet dat bij de verlening van omgevingsvergunningen zoveel mogelijk de reguliere procedure wordt gevolgd. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken.

Bij een besluit op aanvraag geeft het bevoegd gezag kennis van dat besluit tegelijkertijd met, of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Nadat het besluit bekend is gemaakt kan er gedurende 6 weken bezwaar of beroep op het besluit worden ingediend bij de Rechtbank. Daarna volgt eventueel nog de mogelijkheid om hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het project gegeven, waarin de aanleiding van de omgevingsplanactiviteit is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied.

In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht.

In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid van het project aan de orde.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties van het project.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de projectlocatie.

2.1 Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De huidige situatie op het terrein weerspiegelt de eerste fase van de beoogde ontwikkeling. Het bedrijfsverzamelgebouw, bestaande uit 48 moderne units, is inmiddels volledig gerealiseerd op het deel van het perceel dat beschikt over een bedrijfsbestemming. Deze units zijn functioneel ingericht voor verschillende typen bedrijven en voorzien in een duidelijke behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimtes in de regio. De opzet van het gebouw is ruimtelijk goed ingepast, met voldoende manoeuvreerruimte, parkeervoorzieningen en een heldere ontsluiting richting de openbare weg. Het gebouw vormt daarmee een belangrijke schakel binnen de lokale bedrijvigheid.



Figuur 2, luchtfoto van de huidige situatie

Direct grenzend aan het bedrijfsverzamelgebouw bevindt zich een bedrijfswoning, welke thans als zodanig in gebruik is. De bedrijfswoning is ruimtelijk en functioneel verbonden met het aangrenzende perceel en staat ten dienste van de aldaar gevestigde bedrijfsactiviteiten. De woning zal worden bewoond door één van de eigenaren van de bedrijfsunits binnen het bedrijfsverzamelgebouw, waarmee sprake blijft van een functionele binding met het bedrijf.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het behoud van de bedrijfswoning wenselijk, mede gelet op de samenhang met de naastgelegen woning en de bestaande ruimtelijke structuur ter plaatse. Handhaving van deze samenhang is uitsluitend mogelijk indien de woning als bedrijfswoning kan

worden gebruikt en bewoond. Het voorgenomen gebruik past daarmee binnen het beoogde toekomstbeeld voor de locatie en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Aan de achterzijde van het perceel ligt het agrarisch deel dat nog niet is herbestemd, maar wel in beeld is voor verdere ontwikkeling. Dit gedeelte is momenteel onbebouwd en ligt braak. Het terrein is altijd in gebruik geweest als parkeerplaats en manoeuvreerruimte voor de aanwezige Bedrijfsfunctie. Het terrein is reeds geëgaliseerd en voorzien van een laag nieuw gebroken puin, waarmee het is voorbereid op toekomstige bouwwerkzaamheden.

Ruimtelijk vormt dit braakliggende terrein een open overgangsgebied tussen het gerealiseerde bedrijfsverzamelgebouw en de omliggende percelen. De huidige situatie laat daarmee duidelijk de eerste resultaten zien van het gefaseerde plan, met tegelijkertijd ruimte voor verdere ruimtelijke en functionele transformatie.

2.2 Toekomstige situatie - functionele ontwikkeling en programma

In de toekomstige gewenste situatie wordt het bestaande bedrijfsverzamelgebouw uitgebreid met 12 extra bedrijfsunits, waarmee het totaal op 60 units komt. Deze uitbreiding zal plaatsvinden op het momenteel braakliggende terrein dat reeds is voorbereid met nieuw gebroken puin. De nieuwe units sluiten qua vormgeving, schaal en functionaliteit aan bij de bestaande bebouwing, zodat er sprake is van een samenhangend en kwalitatief geheel. Hiermee wordt niet alleen de ruimtelijke structuur versterkt, maar ook voorzien in de toenemende vraag naar bedrijfsruimten in de regio.

De locatie aan de Zeelandsedijk 51 is bovendien bij uitstek geschikt voor deze uitbreiding. Op deze locatie zijn reeds 48 bedrijfsunits gerealiseerd, die in korte tijd volledig in gebruik zijn, wat de sterke marktvraag onderstreept. Daarnaast is de ligging nabij de Peelweg bijzonder gunstig, aangezien dit zorgt voor een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid voor zowel leveranciers als overig verkeer. Tevens bevindt de locatie zich zodanig dat er geen belemmeringen ontstaan voor omliggende bedrijven, agrarische functies, dorpen of bestaande bebouwing.

Daarnaast is het wenselijk om de bestaande bedrijfswoning, die nu nog als zodanig in gebruik is, ongewijzigd te laten. Hiermee wordt aangesloten bij het feitelijk gebruik én wordt juridisch-planologisch duidelijkheid geboden. De bedrijfswoning blijft ruimtelijk en stedenbouwkundig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en vormt een logische overgang tussen het ingerichte bedrijventerrein van dit perceel en de omliggende functies. Hierdoor wordt het terrein als geheel efficiënter benut en ontstaat een functioneel goed afgestemd en toekomstbestendig geheel.

De behoefte aan kleinschalige bedrijfsunits op de locatie aan de Zeelandsedijk 51 kan als concreet, actueel en aantoonbaar worden aangemerkt. De reeds gerealiseerde 48 bedrijfsunits op deze locatie zijn binnen korte termijn volledig door de markt opgenomen, zowel door middel van verkoop als verhuur binnen een VVE-constructie. De snelle en volledige invulling van deze units duidt op een structurele vraag naar passende bedrijfsruimte voor het midden- en kleinbedrijf binnen de regio.

De marktvraag richt zich daarbij specifiek op kleinschalige en functionele bedrijfsunits met een passende prijs-kwaliteitverhouding. Dit segment is binnen de gemeente thans beperkt beschikbaar. Uit inventarisatie van het bestaande aanbod, waaronder aangeboden bedrijfsobjecten via Funda Business, blijkt dat de beschikbare alternatieven niet als gelijkwaardig kunnen worden beschouwd.

De aangeboden locaties kenmerken zich veelal door een relatief hogere prijsstelling, een minder efficiënte terreinindeling met beperkte manoeuvreer- en parkeerruimte, dan wel een schaalgrootte van de bedrijfsunits die primair is gericht op grotere ondernemingen.

Voor een aanzienlijk deel van het midden- en kleinbedrijf vormen aspecten als bereikbaarheid, voldoende laad- en losmogelijkheden, manoeuvreerruimte en betaalbaarheid essentiële vestigingsvoorwaarden. De locatie aan de Zeelandsedijk 51 voorziet aantoonbaar in deze behoefte. Dit wordt bevestigd door de succesvolle en snelle uitgifte van de reeds gerealiseerde bedrijfsunits.

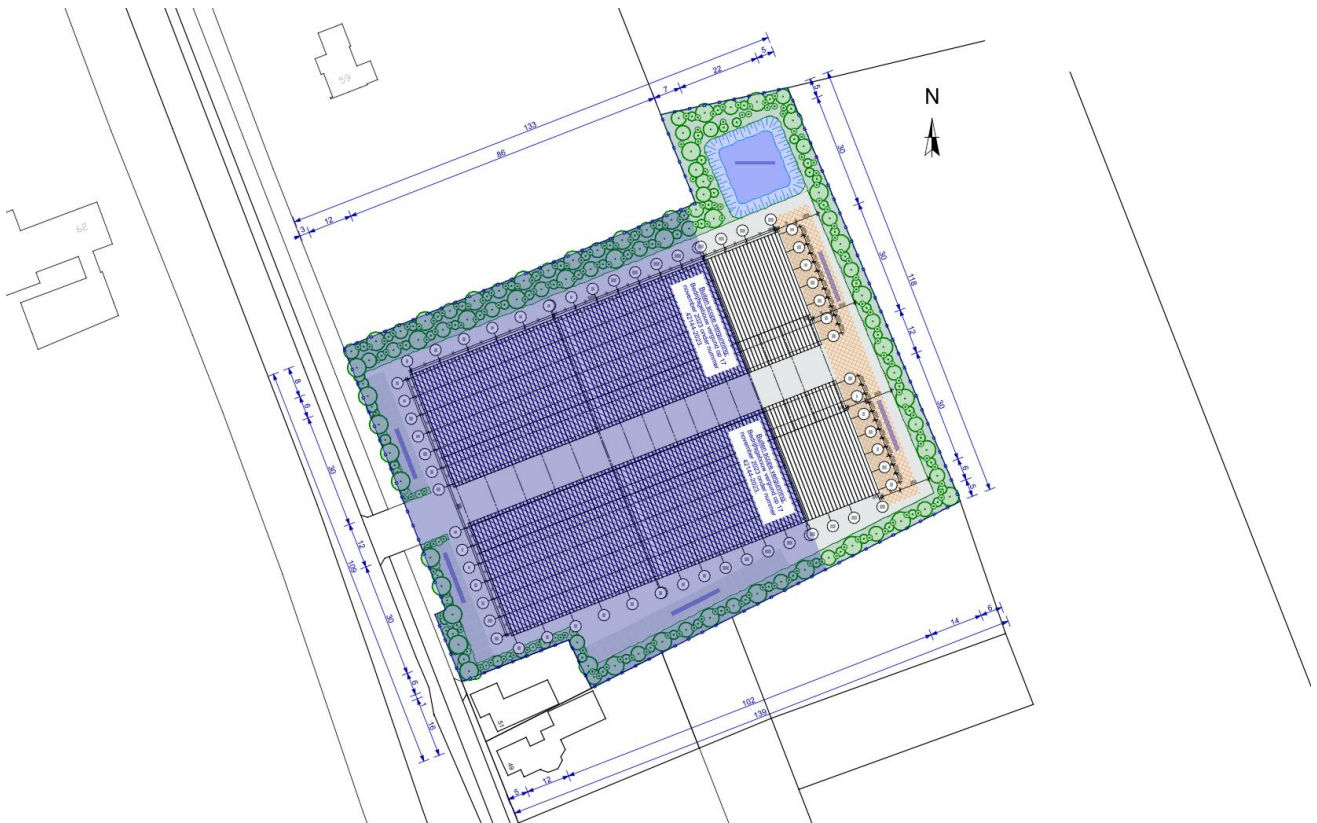
Voorts is onderzocht in hoeverre binnen de gemeente alternatieve locaties beschikbaar zijn om in de voornoemde behoefte te voorzien. Hoewel binnen de gemeente bedrijventerreinen aanwezig zijn, blijkt dat deze locaties veelal niet geschikt zijn voor het beoogde segment van kleinschalige bedrijfsunits. De beschikbare gronden zijn doorgaans gericht op grootschaligere bedrijvigheid, dan wel beperkt en versnipperd beschikbaar, waardoor deze onvoldoende aansluiten op de concrete marktvraag vanuit het midden- en kleinbedrijf.

De locatie aan de Zeelandsedijk 51 onderscheidt zich daarentegen door een combinatie van ruimtelijke en functionele kenmerken die bijdragen aan een doelmatige en duurzame ontwikkeling. Daarbij is sprake van:

- een reeds bewezen en goed functionerende ruimtelijke opzet;
- direct beschikbare en bouwrijpe gronden;
- een efficiënte terreinindeling met voldoende parkeervoorzieningen en manoeuvreerruimte;
- alsmede een gunstige ligging nabij de Peelweg, hetgeen een goede bereikbaarheid en verkeerskundige ontsluiting waarborgt.

Daarnaast vindt de voorgenomen ontwikkeling plaats binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. De ontwikkeling betreft een versnipperd gedeelte van een agrarisch perceel dat ruimtelijk is ingeklemd tussen het bestaande bedrijfsperceel en de woonwerkpercelen ten oosten. Hierdoor is sprake van een logische afronding en aansluiting op de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing en functies ter plaatse. Van een onevenredige aantasting van de omgeving is geen sprake. Integendeel, de ontwikkeling draagt bij aan een meer samenhangende en doelmatige inrichting van het gebied en versterkt de bestaande economische structuur.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen uitbreiding voorziet in een aantoonbare en structurele behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte. Tevens blijkt dat de theoretisch beschikbare alternatieve locaties in de praktijk geen volwaardig substituuut vormen voor de beoogde ontwikkeling. De locatie aan de Zeelandsedijk 51 kan derhalve, zowel ruimtelijk als functioneel, worden aangemerkt als de meest geschikte en verantwoorde locatie voor de voorgenomen ontwikkeling.

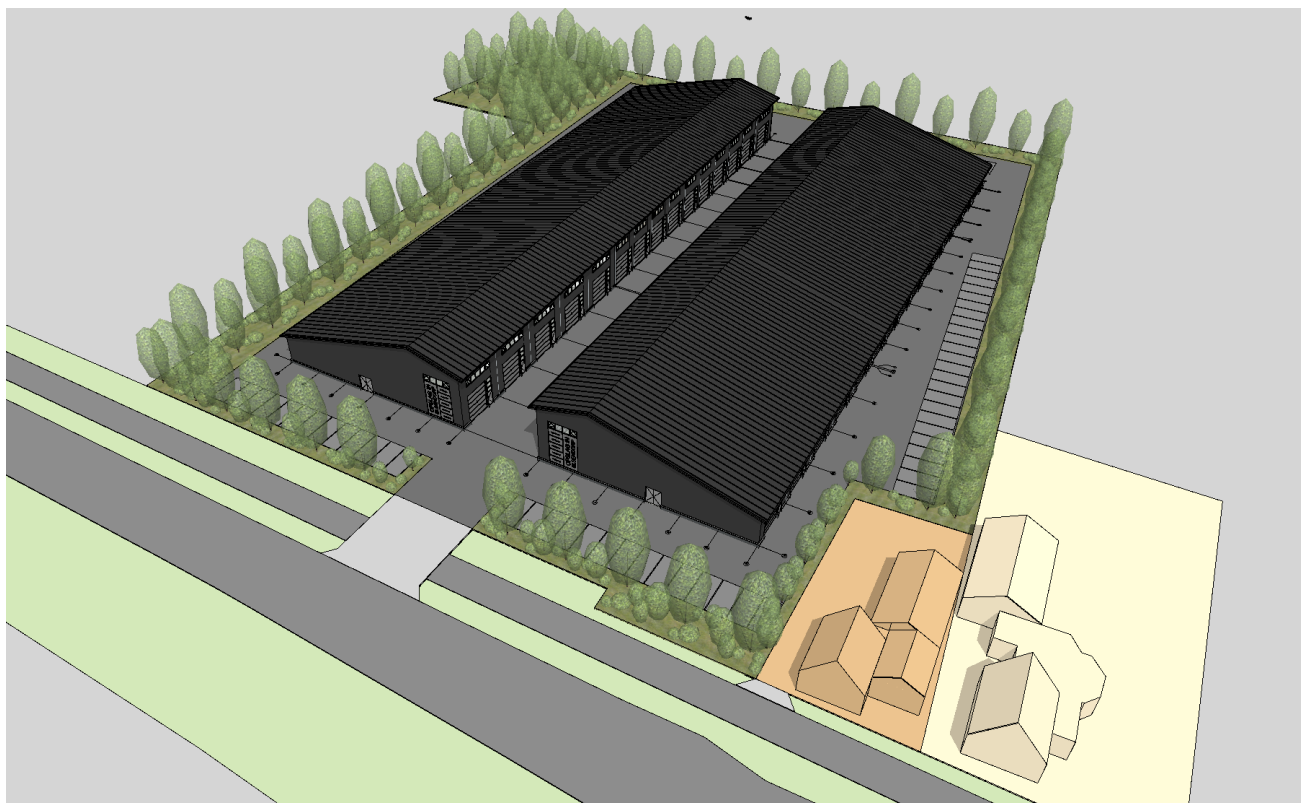


Figuur 3, weergave van de situatietekening incl. landschappelijke inpassing

2.3 Toekomstige situatie - ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

De ruimtelijke uitstraling van het plan sluit aan bij de bestaande situatie en de karakteristieken van de omgeving. De bedrijfswoning blijft in zijn huidige vorm behouden en ondergaat een opknapbeurt waarbij het oorspronkelijke volume en de massa ongewijzigd blijven. Hierdoor blijft de woning goed passen binnen het landelijke en agrarisch getinte karakter van het gebied. De uitstraling blijft bescheiden en past bij de schaal van het omliggende landschap.

De uitbreiding van het bedrijfsverzamelgebouw zal in directe aansluiting op de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Daarbij wordt gekozen voor een vergelijkbare architectuur en materialisatie met een agrarisch-landelijke uitstraling, zoals ook toegepast bij de huidige 48 units. Hierdoor ontstaat een samenhangend geheel dat logisch is ingepast binnen het totale perceel. De bebouwing blijft kleinschalig van opzet en behoudt een rustige uitstraling die past bij de overgangszone tussen het bedrijfsverzamelgebouw op een bedrijfslocatie en het buitengebied.



Figuur 4, 3D impressie van het gehele projectgebied

Ter versterking van deze overgang wordt het gehele perceel landschappelijk ingepast, conform de uitgangspunten die in de eerdere vergunning al zijn vastgelegd. Er wordt ingezet op het gebruik van streekeigen beplanting, groene erfafscheidingen en het versterken van de groene structuur. Deze maatregelen zorgen voor een soepele visuele overgang naar de omliggende open ruimte en verbeteren de landschappelijke kwaliteit van het terrein. Zo ontstaat een toekomstbestendig geheel dat zowel functioneel als ruimtelijk zorgvuldig is afgestemd op zijn omgeving. Aangezien een stuk van de landschappelijke inpassing in de vorm van de groenstrook mogelijke vervuiling zit in de grond en hier dus eigenlijk verharding moet zijn. Nu staat daar groenstrook voor ingepast dit onder voorwaarde dat bij de vergunning dit stuk waar beplanting komt volledig gesaneerd is voordat hier iets geplaatst wordt. Bijgaande is aanvullende informatie met betrekking tot bodemsanering etc. ingevoegd ter verduidelijking en inzage van de grondvervuiling Versie R1 en R3 van Hopveld advies.

2.4 Participatie

Voorafgaand aan het indienen van onderhavige toelichting is overleg gevoerd met de gemeente Gemert-Bakel. Onderhavig project is in eerste instantie beknopt beschreven en verbeeld waarna de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen op onderhavige ontwikkeling. Dit positief standpunt is tot stand gekomen in 2023 ten tijde van het eerste deel van onderhavige ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning is verleend op 14 juli 2023. Het plan is in juli 2025 wederom voorgelegd aan de gemeente Gemert-Bakel waarbij positief standpunt is aangenomen. Het participatietraject is vervolgens verder behandeld met meerdere disciplines binnen de gemeente.

2.4.1 Participatie omgeving

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van projecten in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeentes vinden het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Het is namelijk de taak van de gemeente om bij initiatieven te beoordelen hoe de omgeving is betrokken. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kan het project beter worden gemaakt en is er meer kans op betrokkenheid.

Het participatieproces is in zes stappen uitgevoerd:

1. Bepaal wat de omgeving is
2. Nodig de omgeving uit
3. Voer het gesprek
4. Maak een verslag
5. Stuur het verslag naar de omgeving
6. Voeg het verslag toe aan je stukken voor de gemeente

Voor onderhavige ontwikkeling zijn bovenstaande stappen doorlopen om te bepalen hoe er invulling wordt gegeven aan participatie. Voor onderhavige ontwikkeling wordt gedeeltelijk aangesloten bij de nota. Met omwonenden is het gesprek aangegaan en men heeft kunnen reageren op de plannen.

Het actualiserend omgevingsdialoog, welke heeft plaatsgevonden op 13 november 2025, is als bijlage 1 bij deze toelichting toegevoegd. Het omgevingsdialoog geeft geen aanleiding voor het aanpassen van onderhavig plan.

Hoofdstuk 3 Visie en beleid op locatie

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het project toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het project wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het project dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

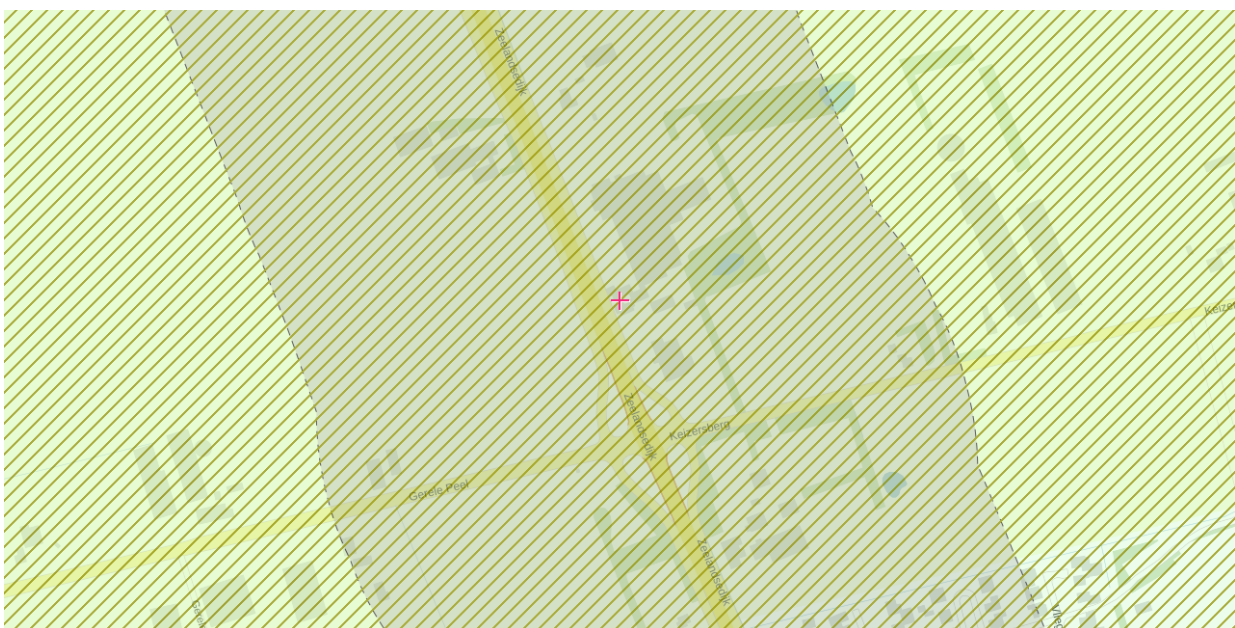
Het project voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de projectlocatie wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het project past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening (Ov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Ov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Ov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de projectlocatie ligt. In dit geval ligt de projectlocatie in de werkingsgebieden 'Beperking grootschalige logistiek', 'Landelijk gebied'; 'Attentiezone geluid provinciale weg', 'Stalderingsgebied' en 'Aardkundige waarde', zie navolgende afbeelding.



Figuur 5, uitsnede kaart Omgevingsverordening Noord-Brabant

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Ov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaarderecreatie.

Deze aspecten zijn in de Ov nader uitgewerkt in de artikel 5.8 t/m 5.10. Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g, onder 2 van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de eisen van zorgvuldig ruimtegebruik zoals bedoeld in artikel 5.8 van het Bkl. De uitbreiding van het bedrijfsverzamelgebouw vindt plaats binnen het bestaande perceel, buiten het huidige bedrijfsbouwvlak en binnen gronden met een agrarische bestemming. Hoewel deze gronden feitelijk al geruime tijd in gebruik zijn ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, wordt erkend dat deze agrarische bestemming planologisch-juridisch geen onderdeel uitmaakt van het bestaande bedrijf en geen bebouwingmogelijkheden kent. In die zin is formeel sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die leidt tot nieuw ruimtebeslag buiten het bestaande bouwvlak.

Desondanks is de impact op de open ruimte en de ruimtelijke structuur beperkt. De uitbreiding sluit direct aan op het bestaande bedrijfsverzamelgebouw en vindt plaats op een perceel dat feitelijk al onderdeel vormt van het functionerende bedrijfsensemble. Er is daarmee geen sprake van versnippering van het buitengebied of het ontstaan van een nieuwe solitaire bedrijfslocatie, maar van een logische en compacte afronding van een bestaand geheel.

Omdat het project een ruimtelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied betreft, is een zorgvuldige afweging van locatie, behoefte en inpassing van belang. In dit geval is sprake van een aantoonbare behoefte aan kleinschalige bedrijfsunits, terwijl binnen de gemeente geen volwaardige alternatieve locaties beschikbaar zijn die in deze vraag kunnen voorzien. De gekozen locatie is, mede door de bestaande inrichting, de aanwezige ontsluiting en de aansluiting op de huidige bebouwing, het meest geschikt om in deze behoefte te voorzien zonder onevenredige aantasting van omliggende functies of landschappelijke waarden.

Per saldo kan worden geconcludeerd dat, ondanks het formele ruimtebeslag op gronden met een agrarische bestemming, de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en aansluit bij een zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Hierdoor is toepassing gegeven aan artikel 5.129g, onder 2 van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking), waarbij is aangetoond dat sprake is van een actuele

behoefte en zorgvuldig ruimtegebruik. Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bestaande bouwvlak. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik binnen Landelijk gebied.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het project op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Bij het onderhavige plan is sprake van meerwaardecreatie doordat de ontwikkeling niet alleen voorziet in extra bedrijfsruimte, maar ook bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied. Door het toevoegen van 12 bedrijfsunits wordt voldaan aan een economische behoefte, terwijl tegelijkertijd ecologische winst wordt geboekt door de aanleg van een brede groenzone en infiltratiemogelijkheden op eigen terrein. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op recente bouwprojecten in de omgeving, waarmee een samenhangend geheel ontstaat. Zo levert het plan ook een bijdrage aan de leefbaarheid, duurzaamheid en functionele samenhang in het gebied.

Ontwikkelingsrichting Landelijk gebied (artikel 5.12)

De projectlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' zoals aangeduid in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Op grond van artikel 5.12 dient te worden onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

1a. Gebiedsgerichte benadering: passende functies en activiteiten

De locatie Zeelandsedijk 51 ligt binnen het door de gemeente aangewezen Gemengd gebied – Proeftuin Elsendorp, waar functiemenging van wonen, kleinschalige bedrijvigheid en agrarische functies expliciet is beoogd.

De uitbreiding betreft:

- toevoeging van 12 kleinschalige bedrijfsunits
- aansluitend op een reeds gerealiseerd bedrijfsverzamelgebouw (48 units)
- zonder wijziging van schaal, hoogte of verschijningsvorm

De ontwikkeling:

- betreft geen solitaire nieuwe vestiging in open landschap;
- sluit direct aan op een bestaand bebouwingscluster;
- versterkt de concentratie van bedrijvigheid in plaats van verspreiding in het buitengebied;
- past binnen milieucategorie 1–2 en is niet publieksaantrekkelijk.

Daarmee past de activiteit functioneel en ruimtelijk binnen de gebiedsgerichte ontwikkelingsrichting van het gemengd landelijk gebied rondom Elsendorp.

1b. Effecten op omgeving en andere belangen

De effecten zijn in hoofdstuk 5 uitgebreid onderzocht. Samengevat:

Veilige en gezonde leefomgeving

- Geen overschrijding van normen voor geluid, luchtkwaliteit, geur of externe veiligheid.
- Geen toename stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jaar).
- Geen nieuwe geurgevoelige functies.

Mobiliteit

- Beperkte toename verkeersbewegingen (72 mvt/weekdag, worst case).
- Ontsluiting via bestaande infrastructuur.
- Parkeren volledig op eigen terrein (18 extra plaatsen).

Agrarische ontwikkeling

- Geen beperking van omliggende agrarische bedrijven.
- Voldoet aan afstandsnormen.
- Geen omgekeerde werking richting veehouderijen.

Leefbaarheid

- Voorziet in aantoonbare lokale behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte.
- Versterkt economische vitaliteit van Elsendorp.
- Geen grootschalige logistieke functie.

Leegstand elders

- De ontwikkeling bundelt bedrijvigheid op één bestaande locatie.
- Voorkomt uitwaaiing van kleine bedrijven naar solitaire erven in het buitengebied.
- Sluit aan bij het Meerwaardeplan Proeftuin Elsendorp en levert financiële bijdrage aan gebiedsfonds (85% meerwaarde), waarmee bredere kwaliteitsverbetering wordt gefaciliteerd.

Per saldo zijn de effecten ruimtelijk aanvaardbaar en passend binnen de ontwikkelingsrichting.

1c. Versterking omgevingskwaliteit (koppeling artikel 5.11)

Het initiatief levert aantoonbare kwaliteitsverbetering door:

- Realisatie van een landschappelijke inpassing van minimaal 20% van het bestemmingsvlak;
- Toepassing van streekeigen beplanting;
- Aanleg van een brede groenzone als buffer richting agrarische gronden;
- Realisatie van wadi en infiltratievoorziening (klimaatadaptief);
- Architectonische aansluiting op agrarisch-landelijke beeldkwaliteit;
- Bijdrage aan het gebiedsfonds Proeftuin Elsendorp.

Hiermee wordt niet alleen ruimte benut, maar wordt ook geïnvesteerd in versterking van landschappelijke kwaliteit en klimaatbestendigheid.

1d. Sloop van leegstaande of overtollige bebouwing

Bij de eerste fase (vergunning 2023) is reeds overtollige bebouwing gesloopt en gesaneerd.

Binnen het huidige bouwvlak is geen leegstaande of overtollige bebouwing meer aanwezig. De uitbreiding vindt plaats op een reeds bedrijfsmatig gebruikt, geëgaliseerd en voorbereid terrein.

De ontwikkeling leidt daarmee niet tot toename van verrommeling, maar tot afronding en optimalisatie van het bestaande bedrijfsperceel.

2. Betrokkenheid deskundigen

De ontwikkeling is:

- stedenbouwkundig beoordeeld;
- positief beoordeeld door welstandscommissie;
- onderbouwd met bodem-, stikstof-, water- en milieutechnische onderzoeken;
- afgestemd met gemeente in meerdere overleggen (2023–2025).

Daarmee is invulling gegeven aan een integrale benadering van omgevingskwaliteit.

De ontwikkeling past daarmee binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 5.12 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Aardkundige waarde (artikel 5.28)

Volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant mogen de aardkundige waarden van de Peelrandbreuk door nieuwe ontwikkelingen niet worden aangetast en bij voorkeur worden versterkt. De ontwikkeling wordt afgestemd op de natuurlijke afwatering en de hydrologische dynamiek die kenmerkend zijn voor de Peelrandbreuk, zodat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed. Ook wordt een landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting toegepast, waarmee de aardkundige beleving wordt behouden en versterkt. Door deze maatregelen toe te passen blijft de aardkundige waarde gewaarborgd en voldoet het plan aan de eisen uit de Omgevingsverordening.

Niet-agrarische activiteit in Landelijk gebied (artikel 5.78)

Het initiatief betreft de toevoeging van 12 bedrijfsverzamelunits nabij een bestaand bedrijfsperceel. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit artikel 5.78 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

1a. Passend binnen ontwikkelingsrichting

De beoogde bedrijfsactiviteiten sluiten aan bij de provinciale ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied en passen binnen de schaal en functie van de omgeving (lid 1, onder a).

1b. Sloop overtollige bebouwing

Binnen het bouwvlak is geen overtollige bebouwing meer aanwezig, omdat deze reeds is gesloopt in de procedure waarvoor in 2023 een vergunning is verleend. Het initiatief maakt daarmee efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte en voorkomt verdere versnippering (lid 1, onder b).

1c. Geen uitgesloten functies

De functies die worden toegevoegd behoren niet tot de uitgesloten categorieën, zoals kantoren met baliefunctie, lawaaisporten of mestbewerking en -verwerking (lid 1, onder c).

2. Borging en omvang

Het omgevingsplan kan de ontwikkeling goed borgen doordat hierin duidelijk wordt vastgelegd welke kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en hoe de maximale omvang passend blijft bij de omgeving (lid 2, onder a en b). De bedrijfsverzamelunits trekken geen grote bezoekersstromen en worden niet gebruikt voor publieksaantrekkende functies (lid 2, onder d). Opslag vindt uitsluitend in de gebouwen plaats, waardoor het open landschap niet extra wordt belast (lid 2, onder e). Indien een bedrijf in de toekomst groeit en daardoor niet langer past binnen de toegestane omvang, wordt deze activiteit verplaatst naar een geschiktere bedrijfslocatie, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de provinciale voorwaarde (lid 2, onder f).

3. Doelmatigheid

De omvang van het project sluit aan bij het uitgangspunt dat niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied kleinschalig zijn en passen in een gemengde omgeving, waardoor vestiging op een doelmatig is (lid 3, onder a). De onderdelen die betrekking hebben op detailhandel en voorzieningen voor vrijetijd of zorg zijn niet van toepassing, omdat dergelijke functies geen deel uitmaken van het plan (lid 3, onder b en c).

3. Redelijke uitbreiding

Tot slot vormt de toevoeging van 12 bedrijfsverzamelunits een redelijke uitbreiding van de bestaande niet-agrarische activiteit. De ontwikkeling past qua schaal, milieueffecten en ontsluiting in de omgeving en draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit (lid 4).

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, Structuurvisie+ 2011-2021 en Handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap 2018.

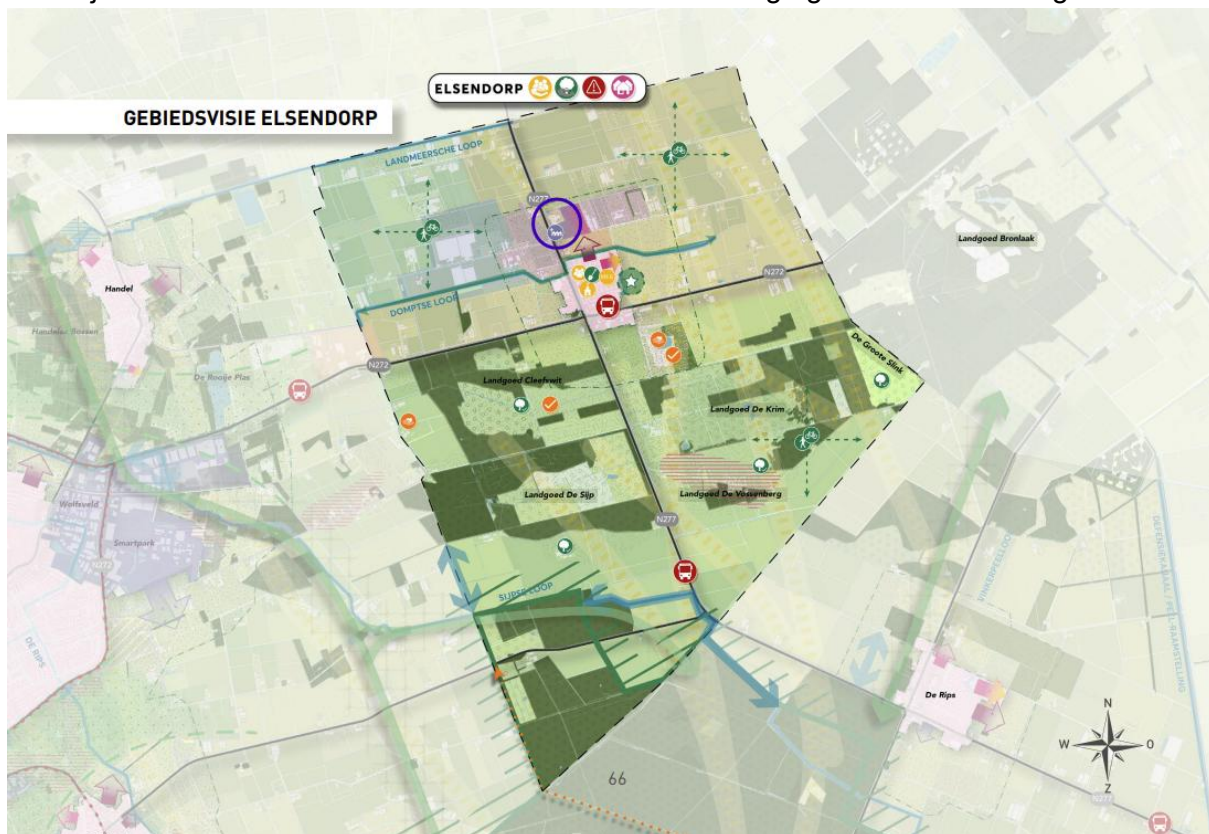
3.2.1 Omgevingsvisie 2040

De Omgevingsvisie 2040 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld in mei 2025, vormt een

samenhangend en toekomstgericht kader voor de leefomgeving van alle zestien dorpen en het buitengebied. In een participatief proces met inwoners, ondernemers, waterschap, provincie en maatschappelijke organisaties zijn thema's als wonen, mobiliteit, bedrijvigheid, landschap, natuur, water, energie en voorzieningen integraal afgewogen. De visie zet in op vitale dorpskernen met flexibele woonvormen, slimme mobiliteitsoplossingen en digitale voorzieningen die alle levensfasen accommoderen. Ook het buitengebied krijgt aandacht, met ruimte voor innovatieve landbouwtransformatie, natuurontwikkeling, kleinschalige bedrijvigheid en recreatievormen.

Belangrijke ambities zijn onder meer de balans tussen groei en demografische ontwikkeling, behoud van landschapstypen en dorpsse identiteit, en het vinden van synergie tussen economische kansen en ecologische kwaliteiten. De visie is dynamisch van aard: richtinggevend voor 2040, maar bij te stellen via 'APK's' (periodieke updates) en verdere gebiedsgerichte uitwerking. De structuur bestaat uit een koersdocument, bouwstenen en gebiedsgerichte uitwerking per kern. Als strategisch kader is de visie geen juridisch instrument, maar fungeert als toetsingskader bij de uitwerking van toekomstige omgevingsplannen onder de Omgevingswet .

De Omgevingsvisie 2040 bevordert samenwerking, participatie en integrale besluitvorming en biedt duidelijke handvatten voor duurzame en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling in Gemert-Bakel.



Figuur 6, uitsnede omgevingsvisiekaart Elsendorp, "deel III gebiedsgerichte uitwerking"

Beoordeling gebiedsgerichte uitwerking

Het initiatief sluit goed aan bij de gebiedsuitwerking voor Elsendorp. De ontwikkeling ligt binnen het Peelontginningslandschap, maar bevindt zich buiten de waardevolle bos- en natuurgebieden en tast deze kwaliteiten niet aan. Daarmee blijft het behoud en de verdere ontwikkeling van natuur en landschap, zoals in de gebiedsuitwerking benadrukt, volledig gewaarborgd.

Het project bevindt zich bovendien binnen het in de structuurvisie Proeftuin Elsendorp aangewezen gemengd gebied, waar ruimte wordt geboden aan kleinschalige woon-werkmilieus en bedrijven in milieucategorie 1 en 2 of met vergelijkbare milieubelasting. De toevoeging van 12 bedrijfsverzamelunits sluit hier direct op aan: het gaat om kleinschalige, niet-hinderlijke activiteiten die passen binnen de gewenste functiemenging en bijdragen aan een evenwichtige economische ontwikkeling van Elsendorp.

Daarnaast ondersteunt het initiatief de ambitie om een toekomstbestendig en economisch vitaal buitengebied te creëren. De ontwikkeling wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast en draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor lokale ondernemers. Dit past binnen de bredere doelstellingen van zowel de Omgevingsvisie 2040 als de Proeftuinvisie, waarin kleinschalige bedrijvigheid, innovatie en duurzame ontwikkeling worden gestimuleerd. Hiermee voldoet het initiatief volledig aan de uitgangspunten en ambities van de gebiedsuitwerking voor Elsendorp.

Conclusie

Het onderhavige plan sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie 2040 van de gemeente Gemert-Bakel. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, versterking van lokale economie, landschappelijke inpassing, duurzaam waterbeheer en behoud van leefkwaliteit. Daarmee draagt het plan bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling zoals door de visie beoogd.

3.2.2 Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp

Het Meerwaardeplan Proeftuin Elsendorp is van toepassing op ontwikkelingen binnen het aangewezen Proeftuingebied. Dit plan onderscheidt verschillende categorieën initiatieven, afhankelijk van de aard en omvang van een ontwikkeling en de mate waarin deze financiële meerwaarde oplevert. Voor initiatieven die vallen in categorie 3 gelden specifieke voorwaarden, met name wanneer sprake is van een ontwikkeling binnen de gebiedsbestemming Gemengd Gebied met een positieve financiële grondwaardeontwikkeling.

Een belangrijke voorwaarde voor categorie 3-initiatieven is dat minimaal 20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak landschappelijk wordt ingepast. Deze inpassing moet voldoen aan de kwaliteitseisen uit zowel het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (oktober 2016) als de Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde (oktober 2022). Door deze richtlijnen te hanteren wordt gewaarborgd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en aansluiten bij het karakter van het gebied.

Daarnaast is bepaald dat 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief wordt afgedragen aan het gebiedsfonds. Dit fonds wordt ingezet om de brede leef-, landschappelijke en omgevingskwaliteit in Elsendorp te versterken. De financiële bijdrage vormt een essentieel onderdeel van het meerwaardeprincipe en zorgt ervoor dat projecten niet alleen private, maar ook publieke meerwaarde creëren.

Tot slot moet met behulp van de door de gemeente beschikbaar gestelde rekentool worden aangetoond dat een initiatief voldoende maatschappelijke meerwaarde oplevert. Deze rekentool maakt de effecten inzichtelijk op thema's zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, landschap, leefbaarheid en innovatie. Hierdoor wordt op een transparante wijze beoordeeld in hoeverre een ontwikkeling bijdraagt aan de doelen van de Proeftuin Elsendorp.

Beoordeling

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van het Meerwaardeplan Proeftuin Elsendorp voor categorie 3-ontwikkelingen binnen het Gemengd Gebied. In het bijgevoegde landschapsplan is uitgewerkt hoe minimaal 20% van het bestemmingsvlak landschappelijk wordt ingepast, conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (2016) en de Landschappelijke inspiratiekaart (2022). De inpassing bestaat uit gebiedseigen beplanting rondom het bouwvlak en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Met de officiële rekentool is de financiële meerwaarde van het plan berekend, deze is als bijlage bijgevoegd. Conform het Meerwaardeplan wordt 85% van deze meerwaarde afgedragen aan het gebiedsfonds. De berekening toont daarnaast aan dat het initiatief voldoende maatschappelijke meerwaarde oplevert, onder meer door landschappelijke versterking en zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee voldoet het plan aan alle relevante voorwaarden voor categorie 3-initiatieven.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aantoonbaar aan het meerwaardeplan proeftuin Elsendorp.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan het omgevingsplan

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen (tijdelijk deel omgevingsplan) en de bruidsschat.

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de projectlocatie het tijdelijk omgevingsplan gemeente Gemert-Bakel geldend. Hier zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan "Proeftuin Elsendorp" (vastgesteld 21-05-2025):

Bestemmingsvlakken:

- Agrarisch
- Bedrijf

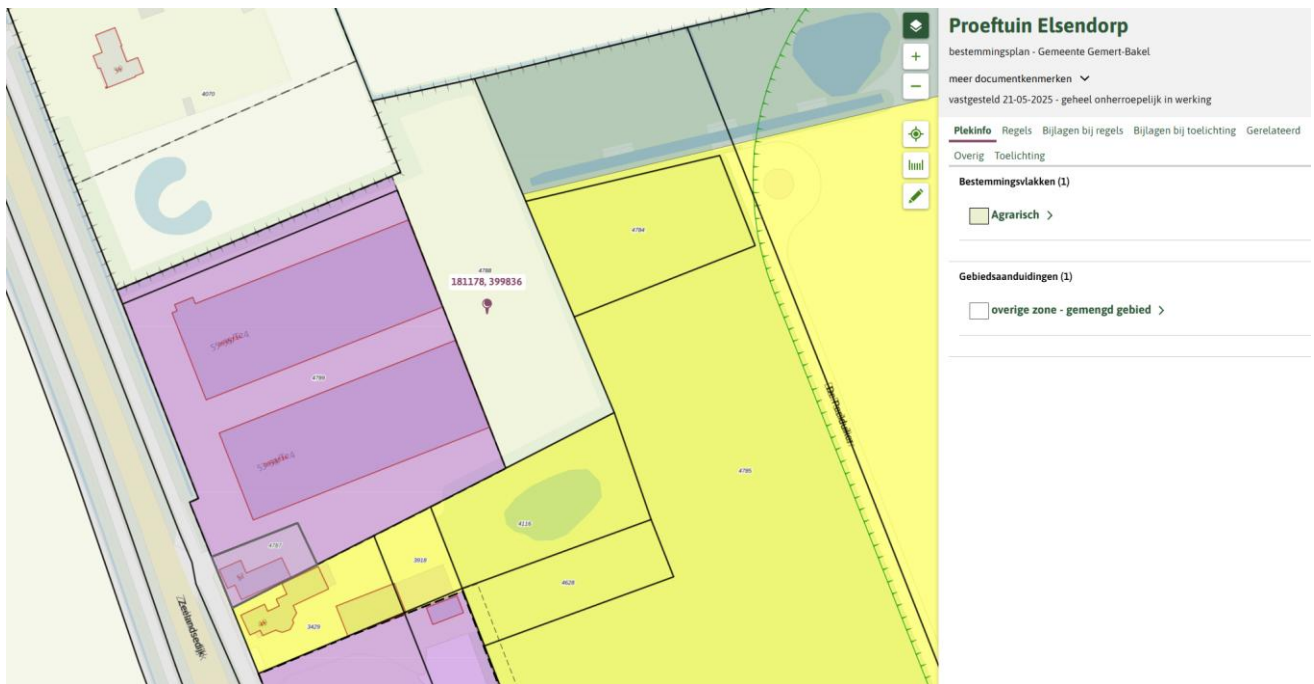
Functieaanduiding:

- specifieke vorm van bedrijf – niet agrarisch

Gebiedsaanduiding:

- overige zone – gemengd gebied

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' (vastgesteld 21-05-2025) dat een tijdelijk onderdeel vormt van het tijdelijk omgevingsplan.



Figuur 7, uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: regels op de kaart omgevingsloket)

In het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Er is ook geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Om deze reden wordt een omgevingsvergunning voor een BOPA aangevraagd voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op grond van het bepaalde in het Bkl dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (MER) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over projecten. Het gaat hierbij enkel om projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (MER) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Op grond van artikel 11.8, van het Omgevingsbesluit geldt dat als voor een project een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt aangevraagd, wordt die omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aangemerkt als het besluit, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, in plaats van het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan, bedoeld in bijlage V, kolom 4.

Voor dergelijke projecten moet worden beoordeeld of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Indien een project aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport te worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten zoals bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, opgenomen. Voor deze projecten moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Een project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien het project is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Beoordeling

Het uitbreiden van het bedrijfsperceel komen niet voor in Kolom 1 van bijlage V van het omgevingsbesluit. Hierdoor is een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r.- (beoordeling) en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 5.129g, Bkl. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het eerste lid van artikel 5.129g is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

‘ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.’

Beoordeling

Trede 1: Behoeftte aan de ontwikkeling

Er is sprake van een aantoonbare behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten in de regio. De bestaande 48 units in het bedrijfsverzamelgebouw zijn geheel in gebruik, wat duidt op een marktvraag. De toevoeging van 12 extra units sluit aan bij deze behoefte.

Trede 2: Bestaand stedelijk gebied benutten

De bedrijfslocatie (onderhavig plan), was tot 2023 in gebruik voor één bedrijf. Het aangrenzende agrarische perceel had eveneens een bedrijfsmatige functie. In 2023 heeft de initiatiefnemer een vergunning gekregen voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw op de bedrijfslocatie, waarbij het agrarische perceel buiten beschouwing is gelaten. Het onderhavige plan betreft een uitbreiding van dit bedrijfsverzamelgebouw op het aangrenzende agrarische perceel. Het terrein is eerder voorbereid met een laag gebroken puin en maakt onderdeel uit van het planologisch eerder afgebakende gebied. Ook de bedrijfswoning ligt binnen bestaand bebouwd gebied en verandert niet qua bouwmassa.

Trede 3: Goede ontsluiting en milieubelangen

Het terrein is goed ontsloten via de bestaande infrastructuur. De ruimtelijke inpassing is zorgvuldig, met landschappelijke inpassing zoals eerder vergund. Er zijn geen wezenlijke milieubezwaren te verwachten: geluid, verkeer en stikstof nemen in beperkte mate toe, maar blijven binnen aanvaardbare normen. De functie past binnen het bestaande karakter van de omgeving, met een agrarisch-landelijke uitstraling.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een aantoonbare behoefte, vindt plaats binnen landelijk gebied en is milieutechnisch en verkeerskundig aanvaardbaar. Verder betreft het een ruimtelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied en zal hiervoor dus geen belemmering zijn

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied.

5.3 Gezondheid

5.3.1 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De uitbreiding van het bedrijfsverzamelgebouw betreft bedrijfsruimten en is daarmee geen geurgevoelig object. De voorgenomen activiteit leidt dus niet tot beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven op basis van geurregels.

De bedrijfswoning blijft behouden en verandert niets aan het feitelijke gebruik.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

5.3.2 Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden, zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevant component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO-onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m³ werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxingrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden. De metingen en berekeningen laten zien dat overschrijding van de door de Gezondheidsraad gegeven advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk is. Bij een individueel varkensbedrijf is dat tot op een afstand van ca. 200 meter mogelijk en bij pluimvee tot ca. 500 meter.

Op 16 juni 2017 is het eerste vervolgonderzoek van dit VGO-onderzoek gepubliceerd. Dit rapport bevat een nadere analyse van de gegevens met krachtige statistische technieken wat de conclusies uit het hoofdonderzoek bevestigt en steviger onderbouwd. Er zijn sterke aanwijzingen dat (componenten van) fijnstof van geitenhouderijen mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen daarbij niet uitgesloten worden. Deze associatie is ook voor pluimveehouderijen gevonden, hetzij aanzienlijk zwakker. Uit luchtwegmetingen in de woonomgeving blijkt dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een intensieve veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt. Wat betreft fijnstof is de bijdrage van de veehouderij niet te onderscheiden van de bijdrage van vele andere bronnen, zoals verkeer en (buitenlandse) industrie.

In de eerste twee onderzoeken zijn de gezondheidsrisico's onderzocht aan de hand van gegevens uit huisartsenpraktijken over de periode 2007 t/m 2013. Op 1 september 2018 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III' gepubliceerd. Hierin is de actualisering voor de jaren 2014 t/m 2016 gepubliceerd. Er is daarbij specifiek gekeken naar de associatie tussen diverse luchtwegaandoeningen en de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen. De associatie tussen het voorkomen van longontsteking en het wonen in de nabijheid van pluimveehouderijen zou namelijk mogelijk verklaard kunnen worden door de uitstoot van fijnstof en endotoxinen door deze bedrijven, al dan niet in combinatie met de al aanwezige achtergrondblootstelling. Deze veronderstelling lijkt voor geitenhouderijen echter minder voor de hand liggend, omdat de emissie van fijnstof en endotoxinen beperkt is.

Uit de onderzoeksresultaten van deze tweede vervolgstudie blijft dezelfde verhoging voor het aantal longontstekingen bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen zichtbaar

als in de jaren daarvoor. Voor legpluimveehouderijen kan deze verhoging niet (meer) statistisch significant worden aangetoond. Voor vleeskuikenbedrijven alleen in 2014, ondanks dat de emissie van fijnstof hier relatief gezien hoger is dan van legpluimveehouderijen. Conclusie uit deze vervolgstudie is dan ook dat er meer onderzoek zal moeten plaats vinden naar de oorzaak van de associatie tussen longontsteking en het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen.

5.3.3 Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid

Naar aanleiding van het eerste VGO-onderzoek wordt momenteel door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant in 2016 de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van uitbreidende veehouderijen beoordeeld worden. Gemeenten en provincie willen uit voorzorg voorkomen dat door lopende en nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Daar waar de advieswaarde al wordt overschreden willen ze voorkomen dat de overschrijding toeneemt. Een standstil van de emissie fijnstof-endotoxine is dus gewenst. Bij voorkeur wordt er een reductie van de emissie bereikt.

Omdat endotoxinen zich met (fijn)stofdeeltjes naar de omgeving verspreiden zijn in het Toetsingskader endotoxinen op basis van de fijnstofemissie afstanden bepaald die een te hoge blootstelling aan endotoxinen zullen voorkomen. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld.

De metingen en berekeningen laten zien dat overschrijding van de door de Gezondheidsraad gegeven advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk is. Bij een individueel varkensbedrijf is dat tot op een afstand van ca. 200 meter mogelijk en bij pluimvee tot ca. 500 meter.

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek heeft de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2018 een tijdelijk geitenmoratorium ingesteld om te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Hieruit reist in het kader van een goede ruimtelijke ordening de vraag of er bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, dan ook rekening gehouden moet worden met de omgekeerde werking. Hoe kan immers een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners geborgd worden en is het vanwege de risico's voor de volksgezondheid wel wenselijk om nieuwe gevoelige functies op te richten nabij geitenhouderijen? Om die reden is er door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een memo opgesteld voor de gemeente Bergeijk waarin is in gegaan op de omgekeerde werking van het geitenmoratorium. Ten behoeve van onderhavig project wordt de omgekeerde werking van het geitenmoratorium aan de hand van de memo van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, niet getoetst omdat de afstand tot geitenhouderijen voldoende groot is.

De eerste reactie is doorgaans dat het (gemeente)beleid consequent moet zijn. Een stop op de uitbreiding van geitenhouderijen moet andersom ook doorwerken voor woningbouwprojecten. Dit zou betekenen dat het (uit voorzorg) niet wenselijk is om nieuwe gevoelige functies op te richten binnen 2 km van geitenhouderijen. Het is echter aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken. Hierbij kan in ogenschouw worden genomen dat:

- In Nederland 3,5% van de ziektelast gerelateerd is aan milieufactoren. Van deze milieufactoren

veroorzaakt blootstelling aan luchtverontreiniging veruit de meeste ziektelast. De in de VGO-onderzoeken geconstateerde ziektelast valt in principe onder de bestaande ziektelast door milieufactoren. Er is dus geen verhoging van de ziektelast. Wel zullen er door het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij meer mensen blootgesteld worden aan stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken.

- Vanwege het moratorium kan het woon- en leefklimaat als gevolg van stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken niet verslechteren en in de toekomst wellicht verbeteren. Het moratorium houdt namelijk in dat de bestaande geitenhouderijen mogen blijven en daarmee de huidige gezondheidslast voorlopig aanvaard wordt. Tegelijk wordt onderzoek uitgevoerd naar de oorzaak om over enkele jaren de risico's te kunnen verminderen of voorkomen.
- Welke stoffen (bron/emissie) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers nog niet worden aangegeven. Er worden ook geen uitspraken gedaan over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking. Het gevolg hiervan is dat er nog geen verband kan worden gelegd tussen een maximale blootstelling en de al dan niet aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Er is dus geen wettelijk toetsingskader met normen die beschermen tegen het risico op longontsteking vanwege de geitenhouderij en daarom is formeel geen normoverschrijding in het geding. Dit concludeert ook de Raad van State in de uitspraak ABRvS 200906655/1/R3 (2 maart 2011): ondanks dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat er gezondheidsschade kan optreden, hoeft een gemeente daar niet aan te toetsen als dat niet in de regelgeving is verwerkt.
- Hieruit kan nog een parallel worden getrokken met het landelijk beleid. Deze kent de regel 'niet-in-betekenende-mate (nibm)', welke een kleine toename van de concentratie fijnstof in de buitenlucht toelaatbaar acht. Er is wel sprake van een kleine verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar deze wordt acceptabel geacht in de wetenschap dat de beperkte verhoging van concentraties fijnstof in de buitenlucht door nationaal generieke maatregelen op termijn worden gecompenseerd.

Gebruikmakend van voorgaande overwegingen kan een gemeente de afweging maken om toch medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van enkele woningen of een kleine woonwijk in de nabijheid van een geitenhouderij. Deze woningen mogen dan niet dichterbij de geitenhouderij gebouwd worden dan de al bestaande woningen (alleen inbreiding toestaan). De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden immers vooralsnog aanvaard. Door niet dichterbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stappenplan

Er wordt aan de richtafstanden voor pluimveehouderijen (500 meter) en varkenshouderijen (200 meter) voldaan (stap 1). Er is geen sprake van een geitenhouderij binnen 2 kilometer van het plangebied (stap 5a). Er is geen sprake van een pluimveebedrijf binnen 500 meter afstand (stap 5b). Er is wel sprake van 'overige veehouderijen' binnen 250 meter (stap 5c). Conform het bestemmingsplan zijn dit Zeelandsedijk 62 (Rundvee volgens KRD) op 125 m, Zeelandsedijk 68 (geen registratie volgens KRD) op 132 m en Zeelandsedijk 35 (Rundvee volgens KRD) op 150 m.

Advies GGD

Het bevoegd gezag moet een zorgvuldige afweging maken of er sprake is van een aanvaardbaar gezondheidsrisico. Bij deze afweging kan het bevoegd gezag gebruik maken van het in te winnen

GGD maatwerkadvies.

Conclusie

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect gezondheid.

5.4 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Binnen de projectlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding van het bedrijfsverzamelgebouw met 12 extra units is beperkt en vergelijkbaar met de bestaande situatie. Bij de planvorming is rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, conform de geldende parkeernormen voor bedrijfsruimten. Voor de afwikkeling van het verkeer is in overleg met de provincie en de gemeente gezorgd voor een goede ontsluiting via de parallelweg, met aansluiting op de rijksweg. De benodigde verkeerskundige toestemmingen en vergunningen zijn hiervoor verleend.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt het volgende opgemerkt. In de huidige situatie wordt een deel van het perceel, waaronder gronden met een agrarische bestemming, feitelijk gebruikt voor parkeren en manoeuvreerruimte. Dit gebruik is, zoals terecht opgemerkt, planologisch niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan.

Met de voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsverzamelgebouw wordt de inrichting van het terrein echter integraal herzien en geformaliseerd. Hierbij wordt voorzien in een duidelijke en functionele herinrichting van de parkeer- en manoeuvreerruimte, passend bij het beoogde gebruik.

Voor de 12 nieuwe bedrijfsunits worden de bijbehorende parkeerplaatsen gesitueerd aan de achterzijde van het nieuwe bouwvolume. Deze situering zorgt ervoor dat parkeren plaatsvindt uit het zicht en logisch is gekoppeld aan de nieuwe units. De bestaande parkeerplaatsen blijven behouden en worden gestructureerd langs de zuidelijke perceelsgrens en langs de westelijke perceelsgrens, aan de zijde van de straat.

Door deze herinrichting ontstaat een duidelijke scheiding tussen parkeerzones en rij-/manoeuvreerruimte. Alle parkeerplaatsen bevinden zich volledig op eigen terrein, waarmee wordt voorkomen dat parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat. Daarnaast blijft er, door de efficiënte indeling van het terrein, voldoende ruimte beschikbaar voor het manoeuvreren van personenauto's en lichte bedrijfsvoertuigen.

De nieuwe inrichting voorziet daarmee in voldoende parkeercapaciteit voor zowel de bestaande als de nieuwe bedrijfsunits en draagt bij aan een ordelijke, veilige en toekomstbestendige inrichting van het terrein. Tevens wordt met deze herinrichting het eerdere strijdige gebruik beëindigd en planologisch ingepast in de nieuwe situatie.

Er worden voor deze twaalf units 18 parkeerplaatsen voorzien op het achter terrein. Deze zijn goed bereikbaar middels rijbanen van tenminste 6 meter. Zie hiervoor bijgevoegde situatietekeningen.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen-, goederenvervoer en parkeergelegenheid.

5.5 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Omgevingswet voorziet met het oog op behoud van biodiversiteit, in regels ter bescherming van Natura 2000-gebieden zoals de aanwijzing en beheer van Natura 2000-gebieden. Daarnaast verplicht de wet dat voor bepaalde projecten, plannen en handelingen die invloed hebben op Natura 2000-gebieden sprake is van een vergunningsplicht op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de provinciale verordening (zie hierna). In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn de Veluwe en Rijntakken.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Omgevingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Beoordeling

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Deurnsche Peel & Mariapeel, dat op een afstand van circa 10,8 kilometer ligt.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op habitattypen in en buiten de beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland / Brabant

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), als onderdeel van de Omgevingswet, stelt de basisnormen vast voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk vormt een samenhangend geheel van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden en verbindingszones, met als doel de biodiversiteit in Nederland te behouden en te versterken. De focus ligt op het beschermen van natuurgebieden tegen aantasting door ruimtelijke ontwikkelingen en andere activiteiten, het versterken van de biodiversiteit, en het ondersteunen van de ecologische

samenhang.

Binnen het NNN zijn ruimtelijke ontwikkelingen sterk gereguleerd. Deze zijn alleen toegestaan wanneer er sprake is van een groot maatschappelijk belang, er geen redelijke alternatieven beschikbaar zijn, en negatieve effecten volledig worden gecompenseerd volgens de daarvoor geldende compensatieplicht. Het bevoegd gezag, meestal de provincie, beoordeelt plannen en activiteiten aan de hand van deze normen. Hierbij wordt gekeken naar de mate waarin compensatie bijdraagt aan de doelen van het NNN en of deze passend is binnen de gestelde voorwaarden.

De provincie Noord-Brabant vertaalt de landelijke bescherming van het Natuurnetwerk Nederland naar regionale omstandigheden via de provinciale omgevingsverordening. Het Natuurnetwerk Brabant wordt hierin specifiek afgebakend, met regels die zowel binnen als rondom de opgenomen gebieden gelden. Deze regels richten zich op het beschermen van de kernwaarden van de natuur, zoals unieke habitats en zeldzame soorten, en beperken bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen zoals stedelijke uitbreiding, infrastructuurprojecten of intensieve landbouw.

Voordat activiteiten in of nabij het Natuurnetwerk Brabant worden goedgekeurd, moeten initiatiefnemers aantonen dat de natuurwaarden niet worden aangetast. De provincie beoordeelt de effecten en legt, indien noodzakelijk, een compensatieplicht op. Dit betekent dat schade aan natuurwaarden moet worden gecompenseerd door elders natuur te ontwikkelen die gelijkwaardig is in kwaliteit en omvang aan de aangetaste gebieden. Op deze manier waarborgt de provincie niet alleen de instandhouding, maar ook de versterking van het regionale natuurnetwerk.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling omvat de uitbreiding van een bedrijfsverzamelgebouw.

Het dichtstbij liggende NNB-gebied ligt op een afstand van circa 950 meter van onderhavige ontwikkeling.

Er moet worden bepaald of er habitatverlies plaats kan vinden binnen dit NNB-gebied en of er indirecte effecten zijn zoals verstoring door geluid, licht of versnippering van de leefgebieden. De uitbreiding van het aantal bedrijfsunits (12 stuks) van het bedrijfsverzamelgebouw zal geen effect hebben op bovenstaande.

Omdat er geen nadelige gevolgen zijn is een onderzoek naar alternatieve locaties voor onderhavig plan, eventuele maatregelen ter voorkoming en beperking of compensatie niet noodzakelijk.

De impact van onderhavige ontwikkeling kan als nihil worden beschouwd.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op habitattypen binnen NNN- en NNB-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

5.5.2 Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermistening in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een project geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermistende werking van stikstofdepositie. Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken zijn berekeningen van de aanleg- en de gebruiksfase gemaakt. Uit deze berekeningen blijkt dat in de aanleg- en gebruiksfase niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden/geen netto depositieresultaten hebben boven de 0,00 mol N/ha/jaar. De berekeningen en een toelichting op de invoergegevens zijn toegevoegd als separate bijlagen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats- en leefgebieden van soorten in Natura 2000 gebieden.

Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt. Vanwege de ruime afstand van de projectlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel leidt het project verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Dit is onderbouwd middels het stikstofdepositieonderzoek, te vinden in bijlage 2, 3 en 4.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op n habitattypen in de beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

5.5.3 Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Bal. In afdeling 11.2 van het Bal zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IX onder A en B bij het Bal. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bal regelt de

bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de projectlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het project aan de Zeelandsedijk 51, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren bebouwing, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak (namelijk al meerdere bedrijfsunits in een bedrijfsverzamelgebouw, en het hier betreft om een uitbreiding hiervan) en de landbouwgronden direct grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Door middel van de 'Beschermde SoortenIndicator' (BeSI) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is gekeken of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormt voor de beschermde diersoorten. Voor de realisatie is er sprake van de activiteiten 'aanbouw, uitbouw of bijgebouw bouwen of vervangen'. Uit de 'Beschermde SoortenIndicator' (BeSI) volgt dat er in het in de omgeving vogels (zoals boerenzwaluw, gierzwaluw etc.) en vleermuizen voorkomen. Zie hiervoor bijlage 6.

Beoordeling

De projectlocatie is reeds in gebruik als bedrijventerrein voor bedrijfsverzamelgebouwen niet op een direct bedrijventerrein, inclusief het braakliggende deel dat is voorzien van een laag gebroken puin ter voorbereiding op verdere ontwikkeling. Ook de bedrijfswoning wordt al langdurig bewoond en maakt functioneel deel uit van het bestaande gebruik. Door het feit dat er geen sprake is van nieuwe ontginning of aantasting van natuurlijke of groene ruimte, is er geen negatief effect op aanwezige of beschermde soorten te verwachten. De bestaande inrichting en het gebruik van het terrein laten weinig tot geen ruimte voor het voorkomen van beschermde flora en fauna. Daarmee heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de ecologische waarden ter plaatse.

Ten behoeve van het project worden geen bomen gekapt. De bestaande groenstructuren worden niet aangepast. De bouwwerkzaamheden vinden plaats binnen een bestaande woonfunctie en zullen plaatsvinden buiten het broedseizoen dan wel het zoggeseizoen. Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is derhalve niet noodzakelijk.

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden moet in de aangrenzende singel een inspectie worden uitgevoerd om te controleren op mogelijke nest- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Dit is nodig om negatieve effecten op deze dieren vooraf uit te sluiten.

Als niet kan worden uitgesloten dat er beschermde dieren aanwezig zijn, mogen de bouwwerkzaamheden uitsluitend plaatsvinden buiten het broed- en zoogseizoen.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten in en buiten de beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van soortenbescherming noodzakelijk. De algemene zorgplicht met betrekking tot soortenbescherming zal als voorschrift in de vergunning worden opgenomen.

5.6 Activiteiten- en milieuzonering

Het omgevingsplan van een gemeente bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. In het omgevingsplan worden regels gesteld voor activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Voor het gehele grondgebied van de gemeente bevat het omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze regels kunnen dus onder andere worden gesteld voor activiteiten.

De handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een passende locatie ten opzichte van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de milieuwaarden en bijbehorende contouren in beeld te brengen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijke milieuaspecten geur en geluid. De handreiking geeft voor beide aspecten de milieuwaarden voor verschillende activiteiten. Aan deze milieuwaarden kunnen contouren worden gekoppeld. Deze contouren zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De projectlocatie ligt conform de definitie in de VNG-publicatie in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt enige functiemenging plaats (wonen, agrarisch, bedrijf/industrie). Echter zijn deze functies zodanig verspreid dat een verhoogde milieubelasting ter plaatse van het plangebied niet aan te nemen is.

Beoordeling

De VNG-richtafstanden uit de publicatie "*Bedrijven en milieuzonering*" worden gehanteerd als hulpmiddel bij het bepalen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het onderhavige plan zijn deze richtafstanden niet van toepassing aangezien het toevoegen van bedrijfsbestemming betreft, met in de omgeving alleen bedrijfsbestemmingen.

Binnen een straal van 50 meter, de relevante afstand volgens de VNG-richtafstanden, bevinden zich geen geur- of overige milieugevoelige objecten. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit bedrijfsfuncties (woon-werk) en agrarische functies die niet als gevoelig worden aangemerkt. Hierdoor treden vanuit milieuzonering geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling. De afstand tot potentiële gevoelige functies is daarmee voldoende ruim. Daarmee is vastgesteld dat in de nabije omgeving geen milieugevoelige objecten aanwezig zijn.

Conclusie

Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van milieuzonering en geen negatieve invloed heeft op de omgeving.

5.7 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen spoorwegen aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op het plan. De locatie ligt wel binnen de geluidszone van de Zeelandsedijk (N277), een provinciale weg. Voor de uitbreiding van de bedrijfsverzamelgebouwen heeft dit geen negatieve consequenties, aangezien bedrijfsfuncties geen geluidsgevoelige objecten zijn. De toegevoegde bedrijfsunits sluiten qua functie en gebruik aan op de bestaande situatie en veroorzaken geen relevante wijzigingen in de geluidsbelasting.

Conclusie

De ligging binnen de geluidszone van de N277 vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het bedrijfsverzamelgebouw.

5.8 Geur

In het (tijdelijk) omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het (tijdelijke) omgevingsplan. Dit kan door middel van een geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van een BOPA.

Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

5.8.1 Omgekeerde werking

Op grond van artikel 5.109 van het Besluit kwaliteit leefomgeving moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige gebouwen. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden, artikel 5.111 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig gebouw wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. In dit geval zijn er reeds bestaande geurgevoelige objecten (woningen) dicht bij de omliggende veehouderij aan Zeelandsedijk 35 gelegen, dan de beoogde uitbreiding op onderhavig kavel. Dit objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen.

Voor Zeelandsedijk 62 en 68 geldt dat deze op een afstand van resp. 125 m en 132 m zijn gelegen en dit voldoende is om ook deze agrarisch bedrijven niet te beperken.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

5.8.2 Woon- en leefklimaat

De Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Gemert-Bakel 2024 is op 4 januari 2024 vastgesteld en vormt een actualisering in het kader van de Omgevingswet. De beleidsregel verduidelijkt wat binnen de gemeente wordt verstaan onder een geurgevoelig gebouw, wat van belang is bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot geurhinder van veehouderijen.

Een geurgevoelig gebouw is een gebouw waarin mensen regelmatig verblijven en dat hinder kan ondervinden van geur afkomstig van agrarische activiteiten. Daaronder vallen onder meer woningen, woonwagens, zorginstellingen en scholen. Gebouwen die slechts incidenteel of

kortstondig worden gebruikt, zoals bijgebouwen of opslagruimten, worden niet als geurgevoelig aangemerkt.

Het beleid maakt onderscheid tussen nieuwe geurgevoelige gebouwen, uitbreiding van bestaande gebouwen en functiewijzigingen (zoals van bedrijfswoning naar burgerwoning). Bij deze categorieën wordt beoordeeld of de nieuwe situatie leidt tot een toename van geurgevoeligheid. Daarbij wordt getoetst aan de geldende geurverordening van 2013, waarin de gemeente is onderverdeeld in geurnormgebieden met specifieke toetswaarden (uitgedrukt in ouE/m^3).

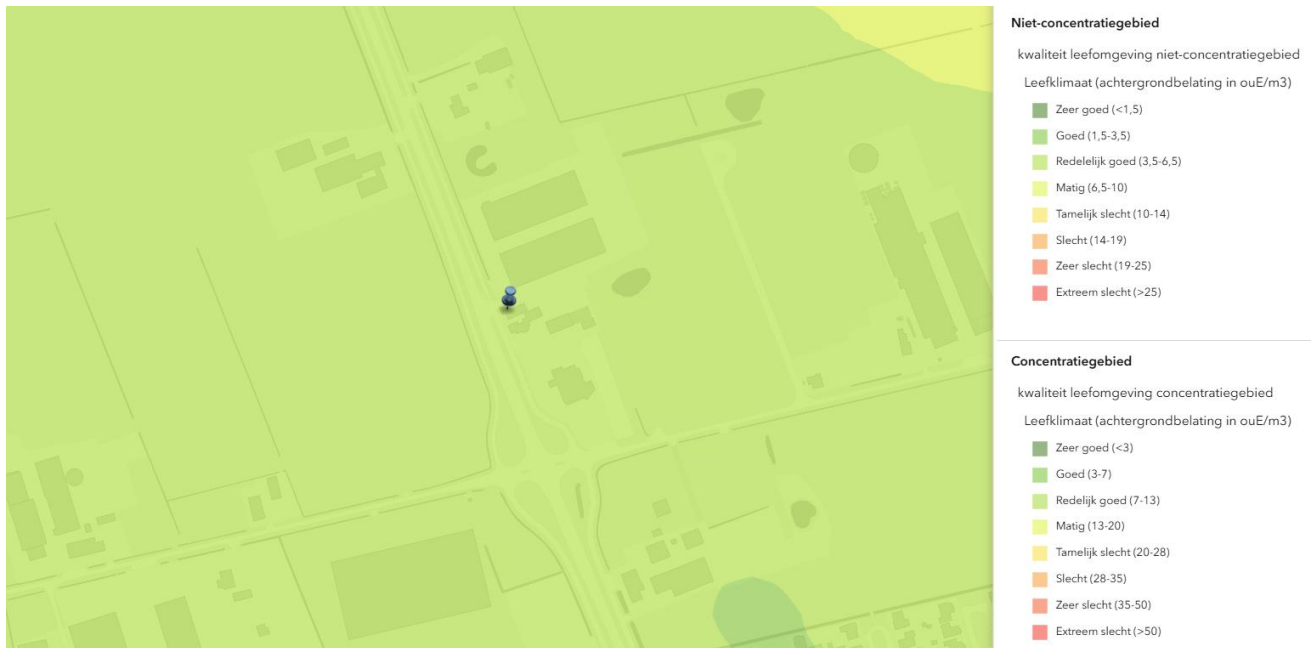
Voor verwevings- en bedrijventerreingebieden geldt een streefwaarde van $14 \text{ ouE}/\text{m}^3$ en een toetswaarde van maximaal $20 \text{ ouE}/\text{m}^3$ aan cumulatieve geurbelasting. Nieuwe geurgevoelige functies moeten binnen deze waarden blijven om planologisch toelaatbaar te zijn. De afstandsnormen tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten blijven daarnaast een belangrijk toetsingscriterium (50 meter buiten en 100 meter binnen de bebouwde kom).

De beleidsregel biedt tevens ruimte voor maatwerk. Als sprake is van bijzondere omstandigheden of duurzame gebiedsontwikkeling, kan het college gemotiveerd afwijken van de standaardregels. De beleidsregel wordt toegepast bij vergunningverlening en ruimtelijke procedures en sluit aan op landelijke kaders en jurisprudentie. Hiermee biedt de regeling een actueel en werkbaar toetsingskader voor geur in Gemert-Bakel.

Beoordeling

Conform de meest recente gegevens van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) ligt de achtergrondbelasting ter plaatse van de projectlocatie tussen de $3,5$ en $6,5 \text{ ouE}/\text{m}^3$ (niet concentratiegebied) en tussen de 7 en $13 \text{ ouE}/\text{m}^3$ (concentratiegebied). Op basis van het gemeentelijk geurbeleid wordt deze geurbelasting gekwalificeerd als een redelijk goed woon- en leefklimaat. Dit betekent dat er weliswaar enige geurhinder van omliggende agrarische activiteiten kan worden ervaren, maar dat deze binnen aanvaardbare grenzen blijft. Binnen de toetsingskaders van de gemeente Gemert-Bakel vormt dit geen belemmering voor het realiseren van de uitbreiding van een bedrijfsverzamelgebouw op deze locatie.

Daarnaast liggen de omliggende veehouderijen op een grotere afstand van de projectlocatie dan de in het geurbeleid gehanteerde minimale afstandsnorm van 50 meter buiten de bebouwde kom. Hiermee is er sprake van voldoende ruimtelijke scheiding tussen geurbron en geurgevoelig object, wat bijdraagt aan een aanvaardbaar geurklimaat ter plaatse. Zowel qua achtergrondbelasting als afstand tot geurbronnen voldoet het plan daarmee aan de gemeentelijke beleidscriteria.



Figuur 8, achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geur kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan het Bkl in beeld te worden gebracht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

5.9.1 Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de projectlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename

van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM10 in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen;

Beoordeling:

Het initiatief betreft het uitbreiden van het bedrijfsverzamelgebouw met 12 unit. Er moet aan de hand van de NIBM-tool worden getoetst of de ontwikkeling bijdraagt aan een verslechtering van de buitenlucht.

Het aantal vervoersbewegingen zal met 12 units per weekdaggemiddelde met 72 verkeersbewegingen toenemen (met 25% aandeel vrachtverkeer), hierbij wordt in worst-case uitgegaan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	72
Aandeel vrachtverkeer	25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 9, NIBM-tool (bron: informatiepunt leefomgeving)

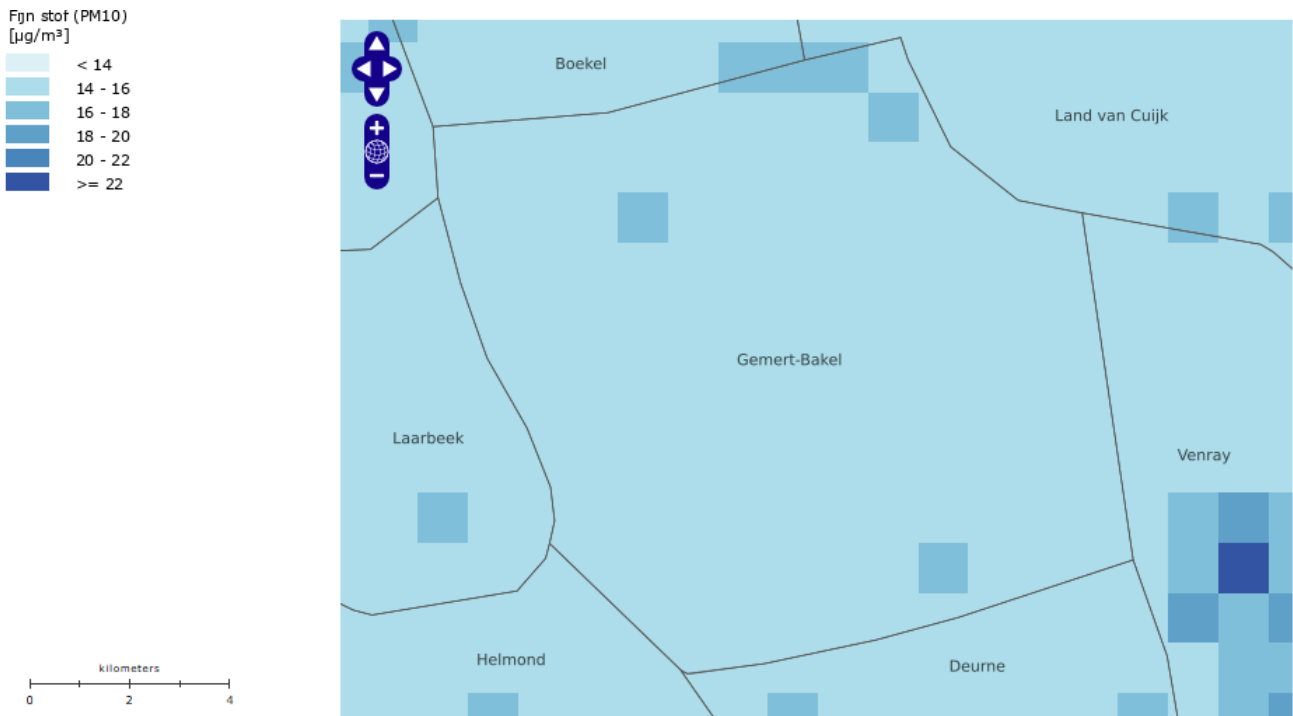
De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.9.2 Woon- en leefklimaat

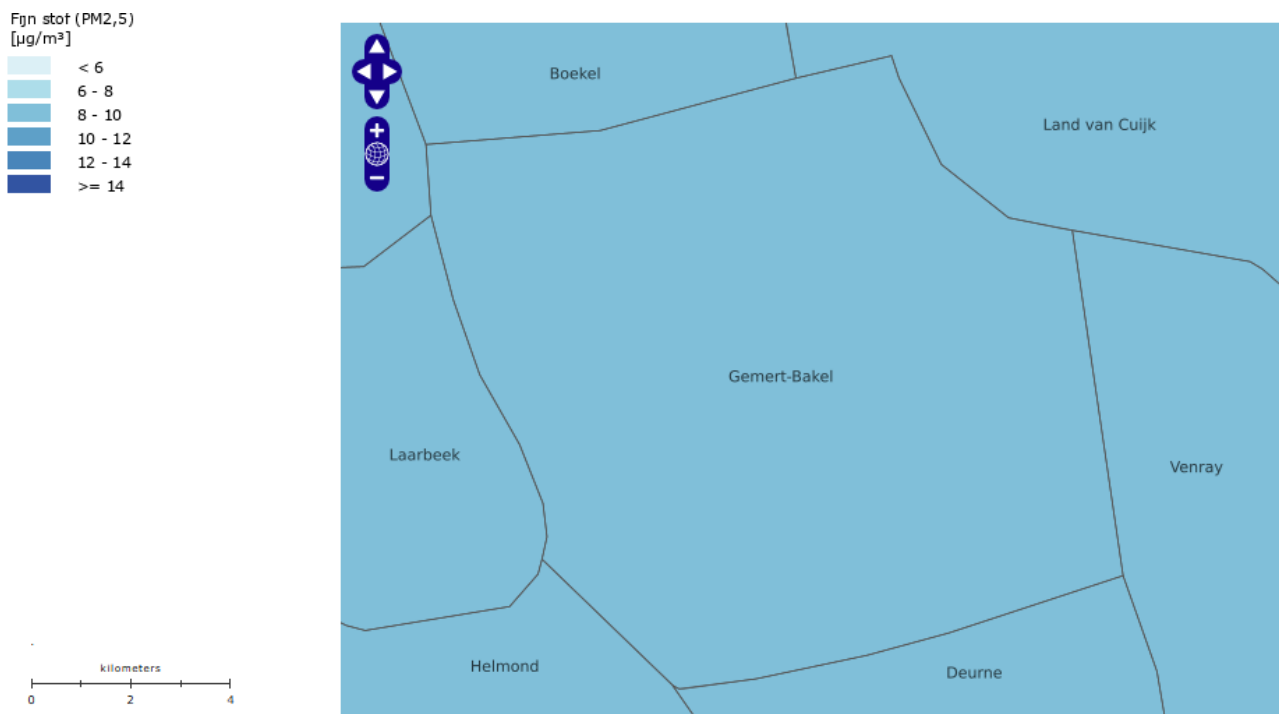
Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Indien aan deze

grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM10, PM2,5 en NO2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. Uit de GCN-kaarten (zie navolgende afbeeldingen) blijkt dat de jaargemiddelde concentratie voor fijnstof PM10, voor PM2,5 en voor NO2, gemeente Gemert-Bakel, ruim onder de genoemde grenswaarden liggen. Hierdoor kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie.



Figuur 10, uitsnede GCN-kaart fijnstof PM10



Figuur 11, uitsnede GCN-kaart fijnstof PM2,5



Figuur 12, uitsnede GCN-kaart fijnstof NO2

Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de projectlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste (overdrachts)maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Beoordeling

De omliggende agrarische percelen waarop theoretisch gezien gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast, liggen op een afstand van minder dan 50 meter van de projectlocatie. Daarmee wordt niet voldaan aan de gangbare richtafstand zoals gehanteerd in ruimtelijke afwegingen ten aanzien van spuitzones.

Het naastgelegen agrarische perceel met kadastraal nummer 4070 is in de praktijk ingericht en in gebruik als dierenweide met groene aanplant en een poel. De kans dat op dit perceel gewassen worden geteeld en dat er gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, is daardoor verwaarloosbaar. Bovendien wordt bij de beoogde ontwikkeling een groene bufferzone van 8 meter gerealiseerd. Deze zone bestaat voor 40% uit struweel en voor 60% uit bomen, waardoor een effectief scherm ontstaat dat eventuele drift kan beperken. Daarmee kan een richtafstand van minder dan 50 meter als aanvaardbaar worden beschouwd.

Het naastgelegen kavel 3241 wordt wel gebruikt als teeltgrond, waardoor het aannemelijk is dat hier gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet. Hoewel de afstand tot het bouwvlak minder is dan de richtafstand van 50 meter, wordt door de aanleg van een groene bufferzone van 8 meter en overige landschapselementen een effectieve werkelijke afstand van circa 30 meter gecreëerd. De bufferzone bestaat voor 40% uit struweel en voor 60% uit bomen. Deze beplanting vormt een fysiek scherm dat drift aanzienlijk kan beperken. Daarmee wordt een beschermende afscherming richting het bouwvlak gewaarborgd.

Conclusie

Door deze fysieke afscherming is er sprake van een voldoende beschermingsniveau, en levert het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabijgelegen percelen geen risico op voor een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

5.11 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging gemaakt worden of de beoogde ontwikkeling passend dan wel gewenst is binnen de locatie. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Er is op dit moment wel een goede motivering nodig om van

het beleid af te wijken. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven.

5.11.1 Beleid

Binnen het aspect omgevingsveiligheid zijn verschillende begrippen relevant. Onderstaand worden de belangrijkste begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken (24 uur per dag) en onbeschermd op één bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risicocontour geldt niet voor werknemers of bezoekers van de milieubelastende activiteit. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.

Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn (artikel 5.7 in het Bkl) grenswaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). Deze grenswaarden (harde norm) moeten in acht genomen worden. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR-10-6-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Kwetsbare gebouwen en locaties kunnen hier tijdelijk afwijken gedurende een periode van ten hoogste drie jaar (artikel 5.10 van het Bkl.) Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de PR-10-6-contour als standaardwaarde. In basis moet aan de norm van PR-10-6-contour voldaan worden, tenzij er (goede) redenen zijn om af te wijken. De redenen en de afweging van de risico's moeten nader gemotiveerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting door een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Door te kijken naar het gebied waar dan een groep van ≥ 10 personen tegelijk kan overlijden als er iets fout gaat. Het groepsrisico is geen harde norm, het bevoegd gezag moet er rekening mee houden bij het toestaan van bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen. In het omgevingsplan en bij de vergunningverlening.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig bepaald conform bijlage VII van het Bkl. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12

Bkl).

Voorschriftengebied

De gemeente kan binnen aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan (art. 5.14 Bkl). In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Locaties voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied.

Register Externe Veiligheidsrisico's

In het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) zijn de risico's met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico, brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied vuurwerk, civiele of militaire explosieaandachtsgebied wordt visueel weergegeven via geografische kaarten zoals de kaart van Atlas Leefomgeving en EV signaleringskaart. Op deze kaart zijn onder andere de PR-10-6-contour en aandachtsgebieden visueel weergegeven.

Transportroutes

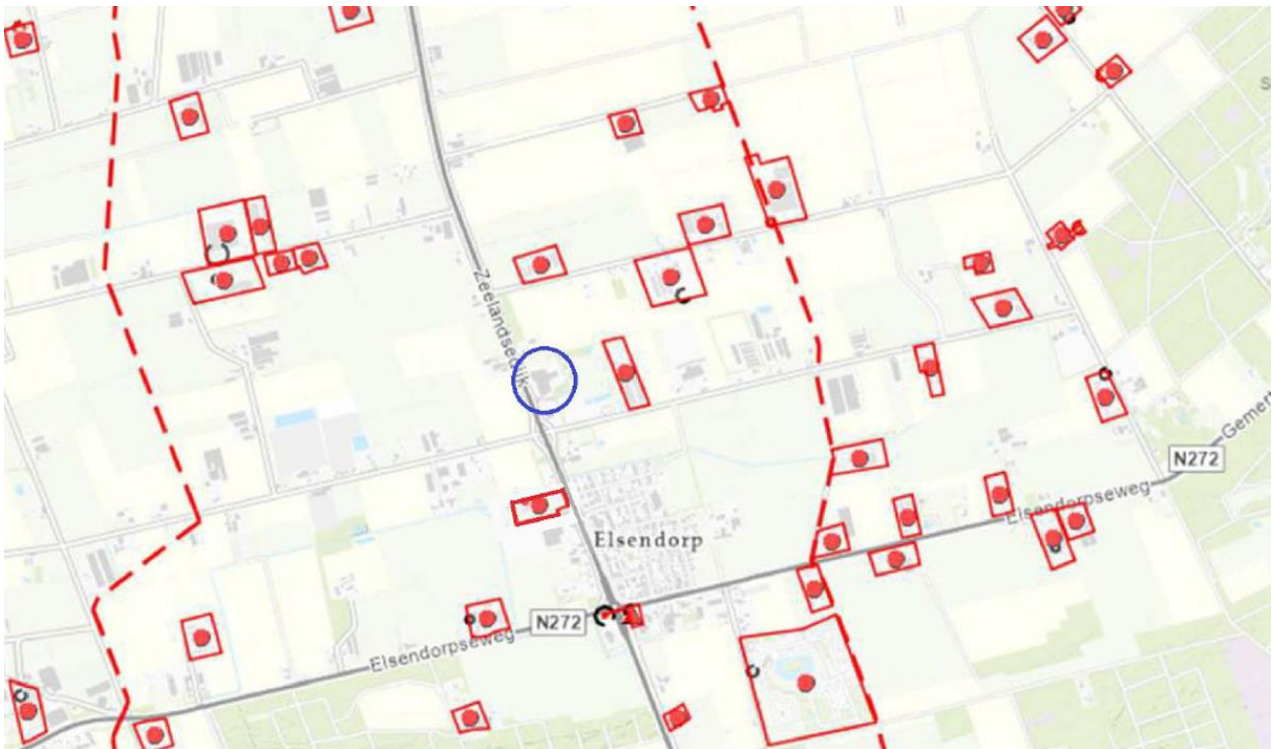
De afstand van PR-10-6 en aandachtsgebieden voor transportroutes als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over het basisnet zijn opgenomen in Bijlage VII, onder C, van BKL. Bijlage VII, onder C verwijst naar bij ministeriële regeling aangewezen afstanden voor het plaatsgebonden risico. Conform artikel 2.23 (aandachtsgebieden) van de Omgevingsregeling betreffen dit de afstanden zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Regeling basisnet voor wegen en Bijlage 2 van de Regeling Basisnet voor spoorwegen. In Bijlage VII, onder C zijn voor brandaandachtsgebieden een afstand van 30 meter en voor een explosie aandachtgebied 200 meter opgenomen.

Buisleidingen

De afstand van PR-10-6 en aandachtsgebieden voor buisleidingen (als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving) zijn berekend (zie Bijlage VII, onder D, onder 2 van BKL. Deze afstand is geregistreerd in het REV en weergegeven op de geografische kaarten.

5.11.2 Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de standaardwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de projectlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de risicokaart, zie navolgende afbeelding.



Figuur 13, uitsnede risicokaart

Uit de signaleringskaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid leidt niet tot een belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn ook regels opgenomen met betrekking tot de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29).

Beoordeling

Artikel 22.29, lid 1, onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

In het voortraject van dit project heeft in 2023 uitvoerig overleg plaatsgevonden met de gemeente Gemert-Bakel. Daarbij zijn zowel de stedenbouwkundige als de welstandscommissie betrokken geweest. Het plan is in meerdere sessies besproken, waarbij aandacht is besteed aan ruimtelijke inpassing, functionaliteit en uitstraling. Naar aanleiding van de gesprekken zijn enkele aanpassingen doorgevoerd om het plan beter te laten aansluiten op het gemeentelijke beleid en de omgeving.

Onderhavige plan is op 16 september 2025 opnieuw voorgelegd aan de welstandscommissie en stedenbouwkundige en is akkoord bevonden.

Conclusie

Welstand en stedenbouw vormen geen beperking voor de ontwikkeling, aangezien het plan op 16 september 2025 op beide aspecten positief is beoordeeld en goedgekeurd.

5.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het zoveel mogelijk behouden van archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

De gemeente Gemert-Bakel werkt vanaf begin 2024 aan het opstellen van een nieuw archeologiebeleid. Totdat deze is vastgesteld, wordt de eerdere beleidskaart gehanteerd.

5.13.1 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Conform de archeologische beleidskaart Gemert - Bakel blijkt dat de projectlocatie in categorie 6 is gelegen, een gebied met een lage archeologische waarde. Voor dit gebied geldt geen voorschrift om aanlegvergunning.



Figuur 14, uitsnede archeologische beleidskaart

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op het gebied van archeologie en er is geen onderzoek plicht.

5.13.2 Cultuurhistorie en landschap

Uit de cultuurhistoriekaart van de Omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de projectlocatie niet in een gebied met landschappelijke of cultuurhistorische waarden ligt, zie onderstaande afbeelding. Daarnaast kent de locatie "Aardkundige waarde" in verband met de beschermingszone van de Peelrandbreuk. Hier is in hoofdstuk 3.1.2 nadere toelichting op gegeven.

Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de Peelrandbreuk. Deze zone is op grond van de Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid vanwege de aardkundige en cultuurhistorische betekenis van het breuksysteem. De feitelijke breuklijn bevindt zich echter niet zichtbaar aan maaiveld binnen het plangebied en manifesteert zich met name in de ondergrond.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van bedrijfsunits met bijbehorende terreinvoorzieningen. De ingrepen blijven beperkt tot reguliere bouw- en inrichtingswerkzaamheden zonder diepe ontgroningen of grootschalige bodemverstoringen. Er vinden geen structurele verlagingen van het maaiveld of grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Daarmee wordt de geomorfologische opbouw van de ondergrond niet aangetast.

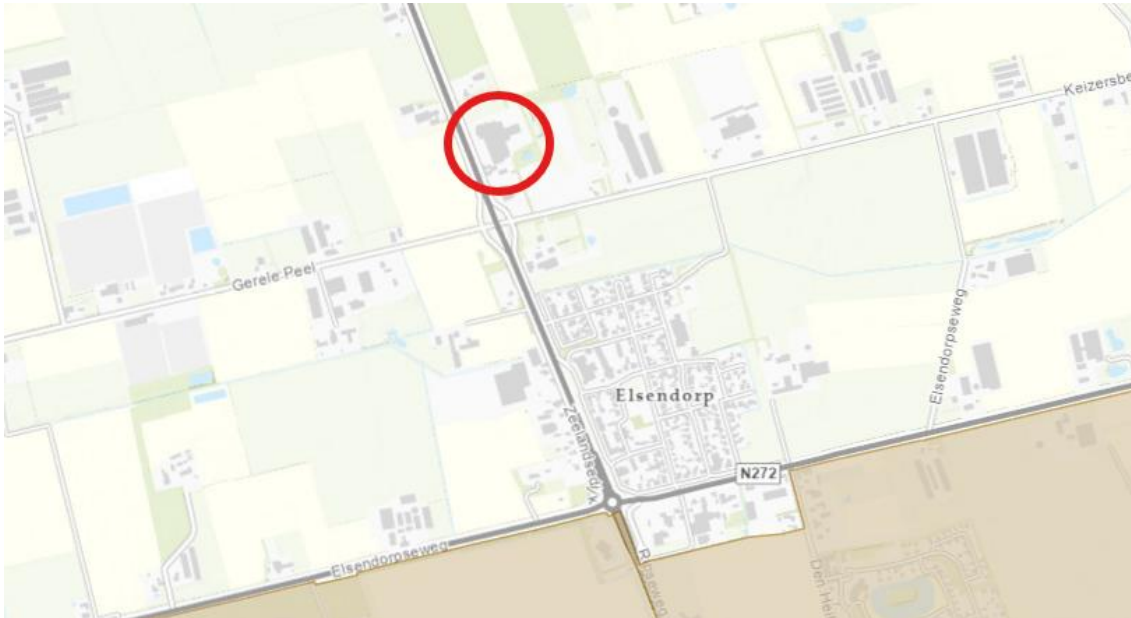
Ten aanzien van de waterhuishouding is het plan nadrukkelijk afgestemd op de natuurlijke hydrologische situatie. Hemelwater wordt niet versneld afgevoerd, maar lokaal geïnfiltreerd via waterdoorlatende verharding, een grindinfiltratiezone en een wadi met noodoverloop. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van vasthouden, bergen en infiltreren. Door infiltratie boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) blijft de natuurlijke grondwaterdynamiek behouden en worden kwel- en infiltratiepatronen die kenmerkend zijn voor het gebied niet verstoord.

Hoewel de breuk zelf diep in de ondergrond zit, is de breukrand in de omgeving van Elsendorp en de Maashorst (Uden) aan de oppervlakte soms herkenbaar als een terreintrede (een zichtbaar

hoogteverschil in het landschap).

Binnen het plangebied en de nabije omgeving zijn geen zichtbare aardkundige elementen (zoals hoogteverschillen of breukgerelateerde landschappelijke structuren) aanwezig.

De ontwikkeling tast derhalve geen herkenbare cultuurhistorische of aardkundige waarden aan.



Figuur 15, uitsnede kaart omgevingsverordening Noord-Brabant

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling de aardkundige en cultuurhistorische waarden van de beschermingszone van de Peelrandbreuk niet aantast.

5.14 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt

verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een Nota Bodembeheer, waarin beleidskaders zijn vastgelegd voor het omgaan met bodemkwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van deze nota zijn binnen de gemeente bodemkwaliteitskaarten en historische bodeminformatie beschikbaar, waarin locatiespecifieke gegevens zijn opgenomen. Deze kaarten geven inzicht in de algemene bodemkwaliteit per gebied en helpen bij het beoordelen van hergebruik van grond, saneringsnoodzaak en milieuhygiënische geschiktheid voor nieuwe functies. Voor de projectlocatie zijn dergelijke gegevens beschikbaar, waarmee een onderbouwde toetsing aan de bodemkwaliteit kan plaatsvinden. Hierdoor kan tijdig worden bepaald of aanvullende bodemonderzoeken noodzakelijk zijn, en of de bodem geschikt is voor de beoogde functies binnen het plan.

Projectlocatie en percelen:

Deze ETFAL heeft betrekking op de volgende percelen in de gemeente Gemert-Bakel:

- Gemert C 4787
- Gemert C 4788
- Gemert C 4789

De percelen zijn gelegen binnen een bestaand bedrijventerrein en maken onderdeel uit van de voorgenomen herontwikkeling en landschappelijke inpassing van het plangebied.

Bodemkwaliteit:

De bodemkwaliteit ter plaatse is onderzocht door Hopveld Advies in het kader van het project. Uit de uitgevoerde historisch en verkennend bodemonderzoeken blijkt dat binnen het plangebied verontreinigingen zijn aangetroffen.

Op basis van deze onderzoeksresultaten zijn reeds sanerende maatregelen uitgevoerd. De uitgevoerde sanering is vastgelegd in rapportages en evaluaties, welke onderdeel uitmaken van de projectdocumentatie.

Hieruit volgt dat de aanwezige bodemverontreiniging grotendeels is verwijderd of beheerst, waardoor de bodem geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein.

Beperkingen en voorwaarden

Voor het plangebied gelden, op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de saneringsresultaten, beperkingen ten aanzien van het gebruik van de bodem.

Ter plaatse van verharde functies geldt dat duurzame afdekking (zoals verharding) noodzakelijk is om contact met eventueel resterende bodemverontreiniging te voorkomen.

Voor de delen waar landschappelijke inpassing en groenvoorzieningen zijn voorzien, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat de bodem voorafgaand aan de aanleg volledig wordt gesaneerd of voorzien van een schone leeflaag. Hierdoor wordt voorkomen dat beplanting in contact komt met verontreinigde grond.

Beoordeling

Uit de beoordeling van de beschikbare bodemgegevens blijkt dat de bodemkwaliteit geen negatieve gevolgen heeft voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij de eerste fase (omgevingsvergunning 2023) is de bodem onderzocht en daar waar nodig heeft sanering plaats gevonden. Deze rapportages zijn als bijlage bij dit document bijgevoegd.

Voortkomend uit deze onderzoeken en de saneringsevaluatie heeft gemeente Gemert-Bakel een beperkingsbesluit bodem genomen. Deze is als bijlage 13 aan dit document toegevoegd. Gebruiksbeperkingen bij bodemverontreiniging zijn maatregelen, vastgelegd door de overheid, die het gebruik van een perceel inperken om mens en milieu te beschermen. Het gebruik van het perceel als Bedrijfsfunctie (bedrijf) is hierdoor niet beperkt.

Het perceel is bovendien al tientallen jaren in gebruik als bedrijventerrein voor als doeleinde bedrijvigheid, wat duidt op een stabiele en bekende gebruiksgeschiedenis. Daarmee is de locatie op het gebied van bodem geschikt voor de voortzetting en uitbreiding van de huidige functies.

Conclusie

Er is geen sprake van enige belemmering op het gebied van bodem voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de landschappelijke inpassing is er een stuk in de vorm van de groenstrook waar mogelijke vervuiling zit in de grond en hier dus eigenlijk verharding moet zijn. Nu staat daar groenstrook voor ingepast dit onder voorwaarde dat bij de vergunning dit stuk waar beplanting komt volledig gesaneerd is voordat hier iets geplaatst wordt. Bijgaande is aanvullende informatie met betrekking tot bodemsanering etc. ingevoegd ter verduidelijking en inzage van de grondvervuiling Versue R1 en R3 van Hopveld advies.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de percelen Gemert C 4787, C 4788 en C 4789 vormt, met inachtneming van de reeds uitgevoerde sanering en de geldende gebruiksbeperkingen, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de verharde delen geldt een verplichting tot duurzame afdekking. Voor de groenstroken geldt als voorwaarde dat voorafgaand aan de aanleg volledige sanering of het aanbrengen van een schone leeflaag plaatsvindt, zodat geen contact kan ontstaan met verontreinigde grond.

Daarmee is sprake van een aanvaardbare bodemkwaliteit en is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

5.15 Weging van waterbelang

In een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

5.15.1 Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor gemeenten met betrekking tot grondwaterbescherming. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt de projectlocatie niet in een gebied in 'Grondwaterbeschermingsgebied'.

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de projectlocatie. Het waterschap Aa en Maas hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerplan 2022-2027, Waterschapsverordening 2024, de legger en de uitgangspunten watertoets. Deze documenten van het waterschap zijn te vinden in het DSO in de waterschap verordening.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Waterschapsverordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024

De Waterschapsverordening van Waterschap Aa en Maas, vastgesteld in 2024, omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Waterschapsverordening is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Waterschapsverordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Waterschapsverordening vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen aanvrager en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanvrager hier invulling aan te geven:

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek „die hoog en droog genoeg” is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen de projectlocatie verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer”

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden - bergen - afvoeren”) doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. Water als kans

“Water” wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur”). Dat is erg jammer, want “water” kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is „wonen aan het water” erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6. Meervoudig ruimtegebruik

“Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur”. Maar door bij de inrichting van een projectlocatie ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn “waterschapsbelangen” met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. ruimteclaims voor waterberging
- b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c. aanwezigheid en ligging watersysteem
- d. aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van

het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed moeten worden.

Gemeente

Op 14 december 2018 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het nieuwe Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld. We gebruiken het GWTP om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Voor initiatiefnemers is het belangrijk om rekening te houden met dit waterbeleid.

5.15.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

De projectlocatie bestaat momenteel uit een bedrijfsverzamelgebouw waarvoor in 2023 een vergunning is verleend, en een naastgelegen bedrijfswoning. Het huishoudelijk afvalwater van zowel de bedrijfswoning als het bedrijfsverzamelgebouw wordt afgevoerd via het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

Ook de hemelwaterafvoer van de bedrijfswoning is aangesloten op dit gemeentelijke systeem. Deze bedrijfswoning valt buiten de scope van deze aanvraag en blijft daardoor ongewijzigd.

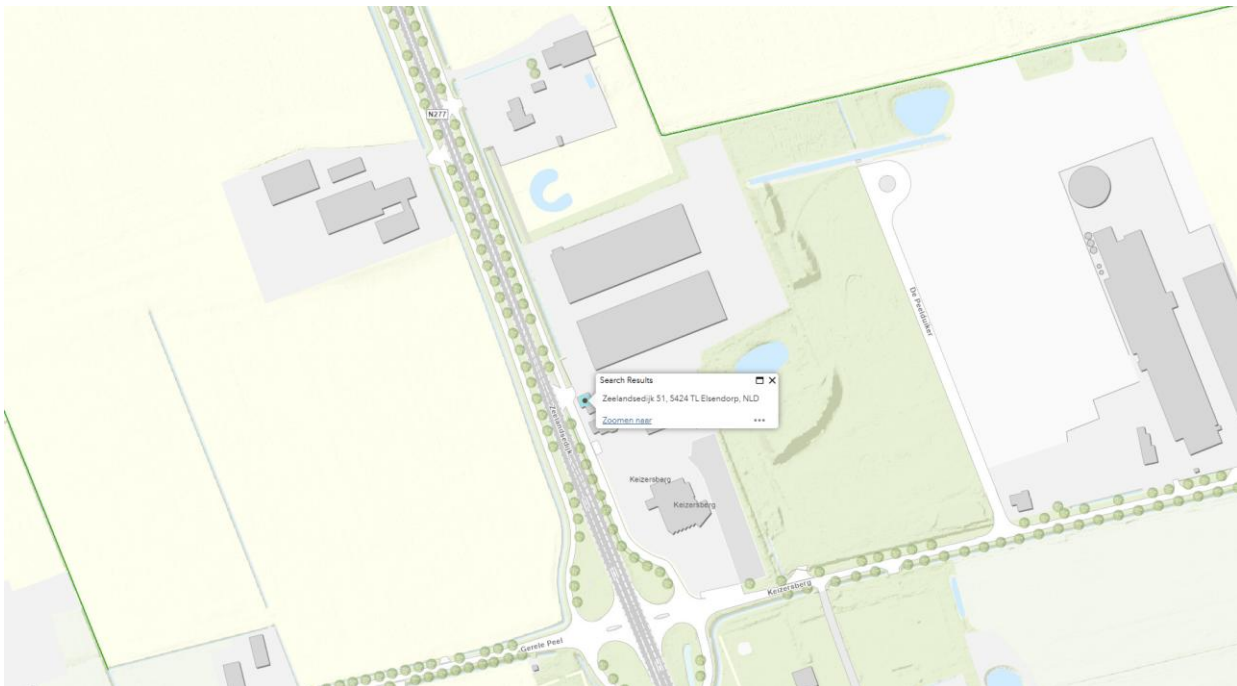
Voor de afvoer van hemelwater van het bedrijfsverzamelgebouw is een andere oplossing toegepast. Het hemelwater dat op de platte daken van het bedrijfsgebouw en op het omliggende verharde oppervlak valt, wordt volledig op eigen terrein verwerkt. Het wordt eerst via een zandvanger en een inspectieput geleid, zodat bezinkbare delen kunnen worden verwijderd en controle mogelijk blijft. Vervolgens wordt het hemelwater afgevoerd naar de aangelegde wadi op het perceel, zoals weergegeven in het landschapsplan. In deze wadi wordt het water tijdelijk geborgen en kan het op natuurlijke wijze infiltreren in de bodem. Hiermee wordt het hemelwater duurzaam binnen het eigen terrein opgevangen en verwerkt.

5.15.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie van het onderhavige plan wordt het vuilwater van de nieuwe bedrijfsverzamelunits, net als in de huidige situatie, aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Hiermee blijft de afvoer van huishoudelijk en bedrijfsafvalwater volledig gescheiden van de hemelwaterafvoer. Het hemelwater van zowel de dakvlakken als de verhardingen op het terrein wordt niet op het riool aangesloten, maar op eigen terrein verwerkt. Dit hemelwater wordt eerst door een zandvanger en een inspectieput geleid, zodat vervuiling wordt tegengehouden en onderhoud mogelijk blijft. Vervolgens wordt het water afgevoerd naar de aangelegde wadi, waar het tijdelijk wordt geborgen en daarna infiltreert in de bodem. Hiermee wordt in de toekomstige situatie volledig voldaan aan de principes van duurzaam en gescheiden waterbeheer op eigen terrein.

5.15.4 Toepassing en voorzieningen

Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.



Figuur 16, uitsnede Legger (bron: Aa en Maas)

Zoals aangegeven is waterschap Aa en Maas de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de projectlocatie. Door middel van de Waterschapsverordening van Waterschap de Aa en Maas, die in werking is getreden in 2024, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Waterschapsverordening van Waterschap Aa en Maas 2024 én het gemeentelijk beleid schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Voor de beoogde situatie is de digitale watertoets ingevuld. Deze is bijgevoegd als bijlage 7. Hieruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is.

Beoordeling infiltratiecapaciteit

In de beoogde situatie is er een toename van +/- 1242 m² bebouwd oppervlak en +/- 1570 m² van het verharde oppervlak is (zie navolgende tabel).

	Bestaand	Nieuw	Toename
Bouwwerken	4964 m ²	6206 m ²	1242 m ²
Verhard oppervlak	3115m ²	4685 m ²	1570 m ²
Totaal:	8079 m ²	10891m ²	2812 m ²

Voor het totale reeds aanwezige bebouwde en verharde oppervlak van 8079 m² is conform de infiltratie-eis een berging van 60 mm per m² noodzakelijk. Dit betekent dat per vierkante meter 0,06 m³ aan infiltratievoorziening moet worden gerealiseerd. Bij een oppervlak van 8079 m² komt dit neer op een totale benodigde infiltratiecapaciteit van **485 m³**.

Voor de nieuwe bebouwing en verharding moet een oppervlak van **2812 m²** worden geïnfilteerd. Uitgaande van de infiltratie-eis van 60 mm per m² betekent dit dat **169 m³** aan extra bergend

vermogen nodig is.

Infiltratievoorziening

Er is een wadi voorzien met een oppervlakte van 233 m² en een diepte van maximaal ca. 100cm. Daarnaast maakt het omliggende talud deel uit van de infiltratievoorziening, met een oppervlakte van 217 m² en een gemiddelde diepte van 0,5 meter (aflopend van 0 tot 1 meter). Gezamenlijk levert dit een bergend vermogen op van ca. 342 m³.

Deze capaciteit is niet voldoende om te voldoen aan het benodigde bergingsvolume voor het bebouwde en verharde oppervlak in de bestaande situatie en nieuwe situatie, namelijk een tekort van in totaal 312 m³. Hierom zal een grindinfiltratiezone worden aangebracht onder het parkeerterrein. Deze zal worden voorzien van gebroken en gezeefd betongranulaat, welke een infiltratiecapaciteit heeft van 40%. Dit resulteert in een grindinfiltratiezone van ca. 780 m³.

De infiltratievoorziening wordt uitgevoerd met een inspectieput en zandvanger, zodat controle, onderhoud en het verwijderen van bezinksel gewaarborgd zijn. Daarnaast wordt een noodoverloop aangebracht richting de wadi, zodat bij extreme neerslagsituaties overtollig hemelwater gecontroleerd kan worden afgevoerd zonder wateroverlast te veroorzaken.

De voorziening wordt bovendien boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van circa 100 cm aangelegd, zodat voldoende ontwateringsdiepte en infiltratiecapaciteit worden gewaarborgd en negatieve effecten op de grondwaterhuishouding worden voorkomen.

Volgens bodemdata zit de GHG in omliggende terreinen variërend tussen 89cm tot 115cm. Uit het bodemonderzoek (bijlage 8) blijkt dat de grondwaterstand ter plaatse van de projectlocatie 125cm onder maaiveld is gelegen. Daardoor kan 100cm als GHG worden aangehouden.

Leeglopen van bergingsvoorziening

De leegloop van het infiltratiesysteem is berekend en voldoet aan de eis van volledige lediging binnen 24 uur na beëindiging van een bui. De doorlatendheid is bepaald door de boringgegevens uit bijlage 8, hieruit blijkt dat 100cm onder maaiveld de bodem zanderig is, matig fijn, zwak siltig. Deze heeft een k waarde van 1-10 per dag.

Berekeningswijze:

$$t = v / (A * k)$$

$$k = 1 - 10 \text{ per dag (uitgangspunt 1 per dag = 0,041 per uur)}$$

$$A = \text{bodempoppervlak wadi of grindinfiltratiezone in m}^2$$

$$v = \text{volume infiltratievoorziening in m}^3$$

Leegloop "Wadi"

$$t = 342 / (450 * 0,041)$$

$$t = 18,54 \text{ uur}$$

Leegloop "Grindinfiltratiezone"

$$t = 312 / (780 * 0,041)$$

$$t = 9,75 \text{ uur}$$

Conclusie

Uit vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het project.

5.16 Technische infrastructuur

Technische infrastructuur betreft een relevant planologisch aspect waarbij rekening moet worden gehouden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Onder andere ondergrondse leidingen, hoogspanningsleidingen en radarverstoringengebieden hebben betrekking op technische infrastructuur.

5.16.1 Ondergrondse leidingen

Op de EV-signaleringskaart en in het omgevingsplan dient gecontroleerd te worden of er aanduidingen zijn opgenomen voor riooltransportleidingen en/of watertransportleidingen. Riooltransportleidingen en watertransportleidingen betreffen leidingen die geen betrekking hebben op omgevingsveiligheid maar op technische infrastructuur.

In paragraaf 5.11 Omgevingsveiligheid is een uitsnede van de EV-signaleringskaart weergegeven. Binnen of nabij de projectlocatie zijn geen relevante (buis)leidingen aanwezig. Derhalve zijn in het omgevingsplan geen beperkingen opgenomen binnen de bouwregels. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen binnen en nabij de projectlocatie in beeld te brengen.

Derhalve zal de beoogde ontwikkeling geen gevaar opleveren voor aanwezige ondergrondse buisleidingen.

5.16.2 Hoogspanningslijnen

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.

Conform de RIVM-netkaart zijn geen hoogspanningslijnen in het gebied aanwezig. De beoogde ontwikkeling zal niet zorgen voor een nieuw gevoelig object binnen een magneetveld, derhalve zullen de hoogspanningslijnen geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat.

5.16.3 Radarverstoringengebied

In Nederland staan verschillende radarposten die dienen voor de vliegveiligheid en de nationale veiligheid. Om zeker te stellen dat de defensieradars niet in onaanvaardbare mate worden verstoord door hoge objecten, zijn in het Bkl bepalingen opgenomen om de defensieradars te beschermen. In artikel 5.155 en 5.161a van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot een maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen 15 km van een radarverstoringengebied.

In bijlage XIV, onder e van het Bkl zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen binnen radarverstoringsgebieden. De laagste maximale bouwhoogte zoals opgenomen in deze bijlage bedraagt 49,00 meter ten opzichte van NAP. De hoogte van NAP van onderhavig plangebied is ca. 23,56 meter. Dit houdt in dat er een maximale bouwhoogte van 25,44 meter is toegestaan. Het gebouw is ca. 11m hoog. Derhalve voldoet het project aan eisen zoals opgenomen in het Bkl.

5.16.4 Trillingen

De voorgenomen toevoeging van 12 bedrijfsunits betreft geen realisatie van trillingsgevoelige objecten. Bedrijfsunits vallen planologisch en milieutechnisch niet onder de categorieën waarin bescherming tegen trillingen noodzakelijk is, zoals bijvoorbeeld woningen, onderwijsgebouwen of zorginstellingen.

Aangezien er geen sprake is van trillingsgevoelige functies, vormen eventuele trillingen vanuit de omgeving geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect trillingen bestaan er derhalve geen beperkingen voor de realisatie van de 12 bedrijfsunits.

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 51 te Elsendorp betreft een project in de private sector. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende onderneming. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de aanvrager. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor het uitbreiden van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Zeelandsedijk 51 te Elsendorp.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het omgevingsplan. Door het aanvragen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit is de het uitbreiden van het bedrijfsverzamelgebouw met 12 units toch mogelijk (artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet).

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het project leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het project is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het project. In deze is getoetst aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de gemeentelijke structuurvisie.

Tevens is het project getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het project geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur, ammoniak en luchtkwaliteit tonen aan dat het project milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het project planologisch aanvaardbaar is. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de locatie te voorzien van een landschappelijke inpassing.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het project leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Zeelandsedijk 51 te Elsendorp doorgang vinden.