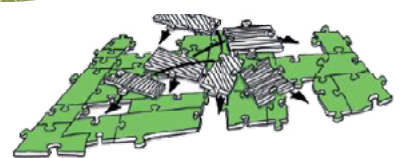


---

# GEMERT-BAKEL

PROEFTUIN ELSENDORP

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte



PROEFTUIN ELSENDORP



# RHO ADVISEURS

---

<b>DATUM</b>	8 december 2021
<b>KENMERK</b>	NL.IMRO.1652.BPElsendorp-ON01
<b>PROJECT PROJECTLEIDER</b>	Proeftuin Elsendorp drs. Martijn Kegler
<b>OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER</b>	Gemeente Gemert-Bakel 20190643
<b>AUTEURS STATUS</b>	Maurits van der Berg, MSc. Ontwerp



**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



## Inhoudsopgave

### Toelichting

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Wat is dit voor plan?	7
1.2	Waarom een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte?	9
1.3	Voor welk gebied wordt het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vastgesteld?	9
1.4	Welke plannen en overige regels worden in dit plan opgenomen	11
1.5	Wat kunt u lezen in deze toelichting?	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Structuurvisie Proeftuin Elsendorp</b>	<b>13</b>
2.1	Inleiding	13
2.2	Missie en uitdagingen proeftuin	14
2.3	Uitwerking in visie	15
2.4	Maatschappelijke meerwaarde en Meerwaardeplan	25
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ontwikkelingen</b>	<b>27</b>
3.1	Inleiding	27
3.2	Ontwikkelingen Proeftuin	27
3.3	De maatschappelijke meerwaarde van de initiatieven	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit</b>	<b>39</b>
4.1	Algemeen	39
4.2	planMER en passende beoordeling	39
4.3	Omgevingsaspecten in het omgevingsplan	41
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Toelichting op de regels</b>	<b>45</b>
5.1	Opzet van het omgevingsplan	45
5.2	Opzet	45
5.3	Objectgerichte toelichting op de juridische regeling	46
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.3	Handhaving	55

## Bijlagen bij toelichting

<b>Bijlage 1</b>	<b>Kaders voor omgevingsplan</b>
	Hoofdstuk 1 Wat staat er in deze bijlage?
	Hoofdstuk 2 Beleidskaders
	2.1 Rijksbeleid
	2.2 Provinciaal beleid
	2.3 Waterschapsbeleid
	2.4 Gemeentelijk beleid
<b>Bijlage 2</b>	<b>Toepassing Chw</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>planMER en passende beoordeling</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Meerwaardeplan</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 28a</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 86</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 96a</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Ruimtelijke Onderbouwing Gerele Peel 53</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Ruimtelijke Onderbouwing Keizersven 34</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Ruimtelijke Onderbouwing Paradijs 66</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Ruimtelijke Onderbouwing Zeelandsedijk 30</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Ruimtelijke Onderbouwing Zeelandsedijk 80</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Planverbeelding gewijzigde situatie Ripseweg 59</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>Nota inspraak en vooroverleg</b>

---

# TOELICHTING

**RHO ADVISEURS**

---







# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Wat is dit voor plan?

### Een bijzonder plan voor Proeftuin Elsendorp

Dit is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het buitengebied van Elsendorp van de gemeente Gemert-Bakel. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de 'visie Proeftuin Elsendorp' die door de dorpsgemeenschap zelf is opgesteld. De visie verbeeldt de door de inwoners van Elsendorp gewenste ontwikkelingen voor het buitengebied van Elsendorp. Inwoners, (agrarische) ondernemers, de gemeente, de provincie en het waterschap hebben de handen ineen geslagen om samen nieuwe initiatieven te ontwikkelen en op elkaar af te stemmen om de leefbaarheid op het platteland te versterken, verpaupering door leegstand tegen te gaan en op de juiste plekken ruimte te maken voor kleinschalige en duurzame bedrijvigheid, wonen en recreatie.

Het idee van de Proeftuin Elsendorp is ontstaan als gevolg van de Brabantse aanpak voor de leegstand van agrarische bebouwing. Omdat er in het buitengebied van Elsendorp ook problemen zijn op het gebied van asbest, water en modernisering van de energie-infrastructuur is besloten te onderzoeken of door samenwerking tussen bewoners, ondernemers en overheden niet alleen problemen kunnen worden opgelost, maar er ook nieuwe kansen kunnen ontstaan.

Door het dorp, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, is de visie Proeftuin Elsendorp opgesteld in combinatie met een meerwaardeplan. De gedachte is niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap, maar ook de activiteiten op zich en de daaruit voortvloeiende meerwaarde op gebiedsniveau te benaderen.

Bij een zich voordoend initiatief moet deze combinatie er bijvoorbeeld voor zorgen dat er op basis van de richtlijnen van de gebiedsvisie door het initiatief voldoende meerwaarde ontstaat. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of door een meerwaarde te leveren om de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet tegelijkertijd ervoor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van overtollige en/of verpauperde bebouwing, tegengaan van ondermijning, leefbaarheid, ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, waterbeheer, landschappelijke kwaliteit en recreatie-ontwikkeling.

Het huidige bestemmingsplan staat een aantal op basis van de visie gewenste ontwikkelingen niet toe. Daarvoor wordt het bestemmingsplan herzien. Met dit plan moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die van meerwaarde zijn voor Elsendorp.

De visie 'Proeftuin Elsendorp', het meerwaardeplan en dit bestemmingsplan zijn gemaakt in nauw overleg met het dorpsoverleg, de gemeente, het waterschap en de provincie Noord Brabant en hebben tot doel de fysieke leefomgeving van Elsendorp in de vorm van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit een impuls te geven.

Wat het gebiedsproces in Elsendorp uniek maakt is dat ook het proces op basis waarvan afspraken worden gemaakt over maatschappelijke meerwaarde afwijkend vorm gegeven wordt ten opzichte van het 'reguliere' proces van gebiedsontwikkeling. In het voorgestelde proces speelt het dorpsoverleg (en dus bewoners zelf) een prominente rol. De betrokken overheden (provincie, gemeente en waterschap) faciliteren het gebiedsproces ieder vanuit de eigen overheidsrol als adviseur.

### **Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte**

Voor Elsendorp wordt vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud niet zomaar een bestemmingsplan opgesteld, maar een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. De naam verklaart de betekenis al. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' meer bevatten, namelijk regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast mag een dergelijk plan ook andere typen instrumenten gebruiken dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een 'meldingsplicht' of een 'omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit'. Dit plan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet maar nog niet een omgevingsplan conform de Omgevingswet. Om vooruit te kunnen lopen op de Omgevingswet hebben wij een pilot status onder de Crisis- en herstelwet.

Er kan hiermee al gebruik worden gemaakt van de in de toekomstige Omgevingswet gepresenteerde reeks maatregelen om de flexibiliteit te vergroten, die onder andere voor het gebiedsproces gewenste verkorte procedures oplevert.

De Crisis- en herstelwet zet de provinciale Omgevingsverordening ruimte niet opzij. Ontwikkelingen worden nog steeds getoetst aan deze verordening. Ook bepalingen voor uitbreidingen van intensieve veehouderijen op basis van de Omgevingsverordening ruimte zijn onverkort van toepassing. In het systeem van visie, meerwaardeplan en bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

### **Hoe maken we gebruik van de Crisis- en herstelwet?**

De pilot status biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan moet daarbij ruimte bieden voor ontwikkeling en daarvoor als integraal toetsingskader dienen. Bij een regulier bestemmingsplan gelden daarbij een aantal beperkingen. Ontwikkelingen moeten uitvoerbaar en voldoende concreet en uitgewerkt zijn om ze in een bestemmingsplan te kunnen vastleggen. Voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan is dit nog niet het geval, omdat zij organisch en niet-planmatig tot stand zullen komen. Dit bestemmingsplan is dan ook een vorm van uitnodigingsplanologie.

De Crisis- en herstelwet (Chw) bevat een regeling die voor een belangrijk deel tegemoet komt aan deze wens om een bredere, integrale regeling te maken waarbij ook meer ruimte is voor uitnodigingsplanologie en organische ontwikkeling. Dit is een zogenoemd Chw bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (artikel 2.4 Chw en artikel 7c en 7w Besluit uitvoering Chw). Op grond van deze regeling geldt onder andere een verlengde planperiode van 20 jaar, kunnen regels worden opgesteld over het gehele domein van de fysieke leefomgeving en kan een verzoek om vergoeding van schade pas worden ingediend nadat een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of wanneer een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit wordt verleend. Daarmee wordt dus de omgevingsvergunning het schade veroorzakend besluit in plaats van het bestemmingsplan.

Deze regeling biedt daarmee ook de mogelijkheid om voor te sorteren op de nieuwe Omgevingswet.

In Bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de wijze waarop de gemeente met dit bijzondere bestemmingsplan gebruik maakt van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet de gemeente biedt.

## 1.2 Waarom een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte?

### Planologische borging van visie Proeftuin Elsendorp

Zoals aangegeven is dit nog geen omgevingsplan op basis van de Omgevingswet. Binnen de ruimte die de Chw ons biedt is het plan al zoveel mogelijk opgesteld 'in de geest van de Omgevingswet'. Er zijn keuzes gemaakt welke regels voor de fysieke leefomgeving in het ontwerp zijn opgenomen, welke onderwerpen later aan dit plan kunnen worden toegevoegd en welke thema's pas aan de orde (kunnen) komen wanneer sprake is van een formeel omgevingsplan onder de Omgevingswet.

In dit ontwerp zijn op basis van de Chw verschillende regelingen samengevoegd in één plan.

De basis bestaat uit het vastleggen van de toegestane activiteiten en bouwmogelijkheden die grotendeels gebaseerd zijn op de vigerende bestemmingsplannen.

Verschillende onderdelen die in de toekomst onder de Omgevingswet mogelijk worden, maar onder de Crisis- en herstelwet nog niet aan de orde zijn, kunnen logischerwijs nog niet verwerkt worden in dit plan. Met name regels die nu nog landelijk geregeld zijn in bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, komen onder de nieuwe wet te vallen onder het nieuwe Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarbij ontstaat ook ruimte voor gemeenten om binnen landelijke kaders eigen speelruimte te bepalen. Totdat een omgevingsplan onder de Omgevingswet is vastgesteld, geldt voor deze regels de bruidsschat die de gemeente van rechtswege mee krijgt van het rijk. Na het van kracht worden van de Omgevingswet zal hiervoor een verdere afweging en uitwerking worden gemaakt.

## 1.3 Voor welk gebied wordt het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vastgesteld?

Het proeftuin gebied is gelegen in oost-Brabant in de gemeente Gemert-Bakel, grenzend aan de gemeenten Sint Anthonis en Boekel. Elsendorp is een typische plattelandskern, ontstaan tijdens de veenontginningen begin 1900. De noord-zuid verbinding is de van oudsher bekende Middenpeelweg N277, de verbinding tussen Nijmegen en Roermond. Van west naar oost wordt het gebied doorsneden door de verbindingsweg Gemert – Boxmeer N272.

Het gebied is divers van aard:

- In het noorden wordt de grens van het gebied bepaald door de gemeentegrens. Hier is sprake van een voormalig LOG-gebied, met veel intensieve veehouderijen en omvangrijke glastuinbouw. Grootchalige bedrijvigheid voert hier de boventoon. Het Paradijs is de noordelijk gelegen ontsluitingsweg van het gebied. Tussen Gerele Peel en Elsendorpsweg is sprake van een extensief agrarisch gebied.
- Ten zuiden van de Elsendorpsweg ligt het natuurgebied landgoed Cleefs Wit / De Sijp, ontstaan in de 18e eeuw, en dat voor de helft bestaat uit bossen 75 ha en 70 ha agrarische grond.
- Het zuidelijk deel van het proeftuingebied wordt begrensd door een extensief agrarisch en wederom bosrijk gebied met Langs de Palen als grensweg, tevens de grens met het dorp De Rips.
- Westelijk wordt het gebied begrensd door Oude Domptweg, Diepertseweg en Sijpseweg, oostelijk door de Middenpeelweg (in Elsendorp ook wel Ripseweg genaamd).
- Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Stootershutweg en de Brunthortsteweg. Het natuuristenpark te midden van dit gebied is buiten het plangebied gelaten.



Figuur 1.1: Plangebied

#### 1.4 Welke plannen en overige regels worden in dit plan opgenomen

Dit plan is in eerste instantie gebaseerd op de bestemmingsplannen die nu vigeren in het gekozen plangebied. Dat is in eerste instantie het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 (2018) en de herzieningen hierop. Ook is een aantal postzegelplannen in dit gebied van kracht. Tot slot zijn wijzigingsbevoegdheden toegepast en zijn er vergunningen verleend.

Van deze plannen en de verleende vergunningen is de bestaande situatie overgenomen in de enkelbestemmingen in Hoofdstuk 2 van de regels (Regels voor bestaand gebied) zodat de bestaande rechten gehandhaafd blijven.

Toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden die via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt konden worden, zijn in dit plan eveneens mogelijk. Wijzigingsbevoegdheden uit het oude bestemmingsplan zijn vervallen. Ontwikkelingsmogelijkheden die eerst via wijzigingsbevoegdheden geboden werden, worden nu geboden via de regels zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 van de regels (Regels voor ontwikkelingen). Daaraan zijn randvoorwaarden verbonden die voort komen uit de doelen die we in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte hanteren. Die doelen zijn afgeleid van de visie Proeftuin Elsendorp.

Op 2 juni 2021 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Daarbij zijn onderdelen van de planregels vernietigd. Voor de volgende locaties wordt daarom het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 (vastgesteld 27 mei 2010) aangehouden:

- Gerele Peel 8;
- Zeelandsedijk 32;
- Hendrik Jan IJpenberglaan 41.

En voor de volgende locatie geldt Bestemmingsplan buitengebied "Gemert-Bakel herziening oktober 2010" (onherroepelijk 14 maart 2011):

- Ripseweg 24.

#### 1.5 Wat kunt u lezen in deze toelichting?

In deze toelichting gaan wij in de verschillende hoofdstukken in op:

Hoofdstuk 2	Structuurvisie Proeftuin Elsendorp
Hoofdstuk 3	Ontwikkelingen
Hoofdstuk 4	Gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid



## Hoofdstuk 2    Structuurvisie Proeftuin Elsendorp

### 2.1    Inleiding

Het buitengebied van Elsendorp is sterk aan het veranderen. Leegstand, een veranderende landbouwsector, ondernemers met ideeën, de komst van de Omgevingswet en een goed georganiseerde dorpsgemeenschap: allemaal factoren die een grote impact hebben. Om deze redenen besloten het dorpsoverleg, initiatiefnemers, gemeente, waterschap en provincie om samen vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Dit heeft handen en voeten gekregen in de Proeftuin Elsendorp.

Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Een probleem dat in heel Brabant speelt en de komende jaren alleen maar groter wordt (Alterra WUR onderzoek 2016 en 2019). De oorzaak is te vinden in de transitie van de landbouw, maar ook demografische en economische ontwikkelingen (zoals geen opvolger hebben) spelen een rol. De gemeente Gemert-Bakel heeft een groot aantal agrarische bedrijven en heeft zorgen over wat deze trend sociaal, economisch en voor de leefbaarheid betekent voor het platteland. Hoe ziet het landgebruik er de komende jaren uit als volgens de prognose in Elsendorp tot 2030 minimaal 7 hectare aan bedrijfsgebouwen vrijkomt?

Dit levert niet alleen vraagstukken op voor de omgeving; het lokt ook gebruik van gebouwen uit dat strijdig is met het bestemmingsplan (66% van de locaties, zoals blijkt uit een steekproef van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant). Het illegaal gebruik dient te worden tegengegaan, waaronder het gevaar van drugsproductie en de ondermijning die daar het gevolg van kan zijn. Voor ondernemers is dit een reëel risico doordat zij te maken krijgen met bedreiging en afpersing. Deze autonome ontwikkeling en de toename van de omvang waren voor de gemeente in 2015 aanleiding om met de provincie afspraken te maken over de aanpak leegstand agrarische bedrijven. Door de mogelijkheden van de Crisis en Herstelwet hierbij te benutten, kunnen de verschillende partijen meteen oefenen met de manier van werken van de nieuwe Omgevingswet.

Leegstand heeft niet alleen ruimtelijke impact, maar heeft ook gevolgen voor de voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. Deze kunnen alleen blijven bestaan wanneer voldoende mensen in Elsendorp kunnen wonen en werken. Gelukkig is er veel ondernemerschap in het dorp. Wanneer deze gekoppeld wordt aan opgaven, zoals leegstand, ontstaan er kansen om niet alleen voor nu, maar ook voor ondernemers en het buitengebied van de toekomst ruimte te creëren.

## 2.2 Missie en uitdagingen proeftuin

### Missie van de Proeftuin

Een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied leidt tot meer kwaliteit voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn. Het draagt bij aan een duurzaam en toekomstbestendige ontwikkeling van het dorp en haar inwoners, waardoor voorzieningen behouden kunnen blijven.

Vanuit het dorp wordt ingezet op samenhang van ontwikkelingen, meerwaarde van het dorp en saamhorigheid. Daarbij past een sterke stimulering van initiatieven van onderop en regie op ontwikkelingen.

De gemeente en provincie zetten in op tegengaan van verrommeling buitengebied, ondermijning, versterken economie en leefbaarheid, verduurzaming. Zij trekken samen op, ondersteunen proactief de ontwikkeling en gebiedsgerichte aanpak van het dorp en spreken met één taal en één mond.

### Uitdagingen

In de proeftuin liggen een aantal uitdagingen, mede door het aantal agrarische bedrijven dat reeds is gestopt en nog gaat stoppen. De uitdagingen vormen het uitgangspunt voor de proeftuin. De uitdagingen zijn geformuleerd tijdens de gebiedstour in april 2016 en aanvullende workshops met vertegenwoordigers uit het dorp.

#### Sociaal:

Uitdaging is om agrarisch ondernemers die vervroegd moeten stoppen omdat zij geen perspectief meer hebben (kosten hoger dan inkomsten) toch een mogelijkheid te bieden in bedrijfsomschakeling en daarmee bedrijfsgebouwen anders in te zetten. In stand houden en versterken hechte samenleving en betrokkenheid. Voor diegene die al gestopt zijn is de vraag of het blijven wonen op die locatie kan, mag, verantwoord is.

#### Concreet:

- 'Oplossen doe je samen!'
- Meer samenwerking tussen dorp en buitengebied, tussen ondernemers onderling

#### Economisch:

Door de transitie in de landbouw is er sprake van verandering in bedrijvigheid (o.a. van IV naar tuinbouw), maar ook het stoppen van de nertsenhoudery in 2021 en veranderende (scherpere) regels rondom geur en uitstoot ammoniak) maken dat veel agrariërs zich oriënteren op een nieuwe toekomst of definitief stoppen. Voor het dorp is er de zorg dat er voldoende bedrijvigheid is en blijft. Het is een van de pijlers voor een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat.

#### Concreet:

- Elsendorp is in 2026 een zelfvoorzienend dorp in duurzame energieopwekking!
- Waardecreatie door herbestemmen, ruilen en herontwikkelen.

#### Maatschappelijk:

Jongeren trekken naar de stad. Concentratie van activiteiten en bedrijvigheid vinden vooral daar plaats. Hechte samenleving bestaat bij een goede spreiding van jong en oud, van ondernemers en inwoners, bij gezamenlijke binding bij het gebied en initiatieven. Maar vooral inzet en betrokkenheid van initiatiefnemers naar elkaar en naar de gemeenschap.

In Elsendorp geven we vorm aan een andere manier van 'maatschappelijk verantwoord ondernemen'. Niets doen betekent leegloop, verloedering en verarming van het platteland.



Concreet:

- 'Oplossen doe je samen!'
- Meer samenwerking tussen dorp en buitengebied én tussen ondernemers onderling
- Milieuoverlast van intensieve veehouderij terugdringen

Ruimtelijk:

Daar waar bedrijven stoppen komt er ruimte vrij voor nieuwe ontwikkeling. Die nieuwe ruimte ligt versnipperd over meerdere locaties. De vraag is of deze ruimte geschikt is voor herbestemming of dat door herschikking ruimte geconcentreerd moet en kan worden voor nieuwe functies. Ook is denkbaar dat er veel gesloopt wordt waarbij vooral de vraag moet worden beantwoord wie dit betaalt. Het uitgangspunt dat de vervuiler betaalt, gaat helaas bij vastgoed niet op. Niet bij bedrijventerreinen, niet in winkelcentra en kantoren en zeker niet bij agrarische bedrijven. Waar bedrijven stoppen rest vaak een bedrijfswoning. Cruciale vraag is of het wonen op deze locatie nog verantwoord is.

Concreet:

- 'Leegstand' geeft 'ruimte voor ontwikkeling'
- Herbestemmen van vrijkomende (agrarische) bebouwing
- Verkrotting tegengaan
- Reduceren en concentreren van intensieve veehouderij

## 2.3 Uitwerking in visie

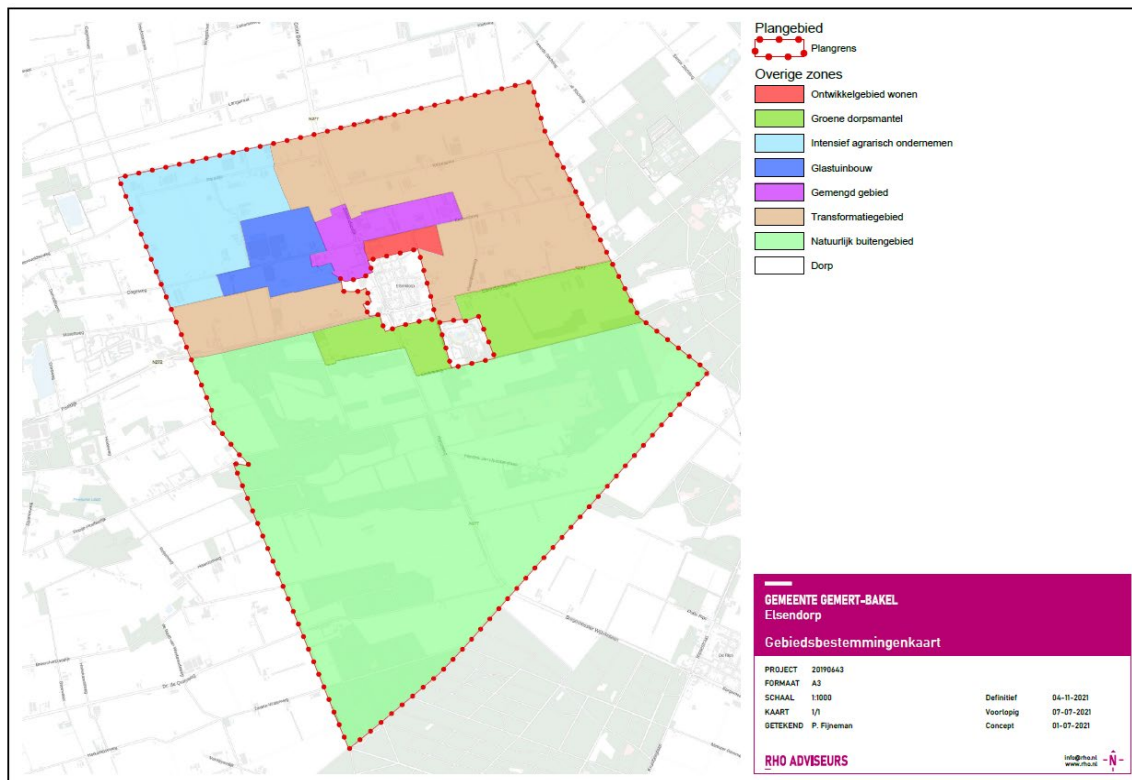
**Visie**

In de structuurvisie Proeftuin Elsendorp is de huidige situatie van het plangebied beschreven en de uitdagingen die er zijn in de huidige situatie zoals beschreven in 2.2. Daarnaast zijn de doelen beschreven die de proeftuin nastreeft en het gebiedsproces waarmee wordt gewerkt om de doelen te bereiken.

De structuurvisie schetst een toekomst voor het buitengebied. In het buitengebied is namelijk voldoende ondernemerschap en zijn voldoende ideeën voor initiatieven. Door deze nieuwe initiatieven te koppelen aan de opgaven van het gebied ontstaan kansen om:

- een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie te realiseren;
- toe te werken naar een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- en de verrommeling en verstening van het buitengebied tegen te gaan.

Vanuit de doelen en kansen is een zonering van het plangebied waarin ieder deelgebied zijn eigen koers en ambities kent, zie figuur 2.1.



Figuur 2.1 - kaart met gebiedsbestemmingen

### Vertaling visie

De initiatieven in het buitengebied vormen de aanjagers voor het aanpakken van de verschillende gebiedsopgaven.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit plan gekozen voor een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017': Hoofdstuk 2 Regels voor bestaand gebied (de enkelbestemmingen). Daar overheen is een extra laag toegevoegd: Hoofdstuk 3 Regels voor ontwikkelingen (de gebiedsbestemmingen).

Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om binnen de doelen en ambities van de visie 'Proeftuin Elsendorp' nieuwe activiteiten te ontplooiën in het buitengebied.

### Onderscheid in deelgebieden

In de verschillende beleidsdocumenten die relevant zijn voor Elsendorp is een tweedeling in het gebied te onderscheiden (zie bijlage 1 van de toelichting, Beleidskaders). Er wordt een beleidsmatig onderscheid gemaakt tussen het gebied aan de noord- en de zuidzijde van de Elsendorpseweg. Dit onderscheid komt ook terug in de visie 'Proeftuin Elsendorp'. Het gebied ten noorden van de Elsendorpseweg is een dynamisch buitengebied met activiteiten als landbouw, nieuwe bedrijvigheid door vrijkomende agrarische bedrijven en wonen. Het gebied ten zuiden van de Elsendorpseweg is een meer natuurlijk gebied waardoor activiteiten als natuur, recreatie, cultuurhistorie hier beter passend zijn.

Binnen het plangebied is op basis van de visie een zonering uitgewerkt met een verschillende ontwikkelingsrichtingen bepaald. Naast de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp is de Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde Elsendorp (Bijlage 5) daarbij mede een uitgangspunt geweest om tot onderstaande ontwikkelingsrichtingen te komen. Deze ontwikkelingsrichtingen zijn in dit plan vertaald naar het bestemmingsplan met de volgende zeven gebiedsbestemmingen:

- Ontwikkelgebied Wonen
- Groene dorpsmantel
- Intensief agrarisch ondernemen
- Gemengd gebied
- Glastuinbouw
- Natuurlijk buitengebied
- Transformatiegebied

De inhoud en begrenzing van activiteiten in de gebiedsbestemmingen zijn uitgewerkt binnen de kaders van de Omgevingsverordening Noord-Brabant in de visie 'Proeftuin Elsendorp'.

Hieronder worden de verschillende deelgebieden beschreven om een beeld te geven waar we nu staan en waar we naar toe willen. De regels in dit bestemmingsplan moeten ervoor zorgen dat het gebied zich kan ontwikkelen naar de gewenste evenwichtige toedeling van functies en de daarbij gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

### **Ontwikkelgebied Wonen**

#### Analyse

In het noorden en oosten van Elsendorp liggen tegen het dorp aan uitloopgebieden waar nu recreatieve en agrarische bedrijvigheid aanwezig zijn en gronden agrarisch gebruikt worden. Het gebied is een dorpsrand, het vormt de overgang van het dorp naar het buitengebied.

#### Gewenste ontwikkelrichting

Om Elsendorp vitaal en leefbaar te houden is het van belang dat er in Elsendorp voldoende mensen kunnen wonen. Om dit te bereiken is voor Elsendorp van belang dat jongeren en de voorzieningen in het dorp behouden blijven. Momenteel is het verkrijgen van woonruimte in Elsendorp een uitdaging. Om dit te bereiken is woningbouw noodzakelijk. In dit gebied wil Elsendorp het dorp uitbreiden met woningbouw.

Het dorp wil graag woningbouw realiseren in het noorden en oosten van Elsendorp. Tegelijkertijd wil men het landschap hier aantrekkelijk houden. In dit gebied wordt daarom ook ruimte geboden aan innovatieve woonconcepten. Het doel is om hier een aansprekend woon- en leefklimaat te creëren en om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Op die manier blijft Elsendorp een levendig dorp met voorzieningen.

### **Groene dorpsmantel**

#### Analyse

De groene dorpsmantel is een afwisselend gebied met bos, wonen, agrarische gronden en bedrijvigheid, natuur (o.a. NNB) en recreatie. Ook liggen in dit gebied cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Een deel van deze gebiedsbestemming is aangewezen als groenblauwe mantel (landschappelijke waarden) en daar strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

### Gewenste ontwikkelrichting

De groene dorpsmantel is een uitloopgebied van het dorp waar ruimte wordt geboden aan natuurherstel en waterberging. Doel is om in dit gebied bij te dragen aan een klimaatbestendig en waterrobuust Elsendorp waarbij de laagste delen van het gebied worden benut ten behoeve van een veerkrachtig watersysteem. Tegelijkertijd draagt dit bij aan het verbeteren van de bodemkwaliteit. Door de ligging nabij het dorp biedt dit gebied kansen voor het verbinden van recreatie en natuurwaarden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bestaande bedrijven mogen gewoon uitbreiden op het bestaande bouwvlak. In dit gebied wordt ruimte geboden aan extensievere vormen van landbouw, zoals vollegronds tuinbouw (ecologisch/biologisch), voedselbos en fruitteelt (bv. zacht fruit en druiven), vollegronds kruiden en bloemeteelt, extensieve natuurlandbouw. Het gebied richt zich daarmee op het ontwikkelen van de kringlooplandbouw. Daarnaast is een klein deel van de gronden aangewezen als NNB en dient conform NNB te worden ingericht.

Binnen het gebied is geen ruimte voor nieuwe dierhouderijen. Nieuwvestiging is uitgesloten in deze gebiedsbestemming. De bestaande functies kunnen niet uitbreiden, tenzij de uitbreiding een natuurdoel heeft of bijdraagt aan het inrichten van het NNB. Bestaande functies worden verder gerespecteerd.

### **Intensief agrarisch ondernemen**

#### Analyse

In het gebied intensief agrarisch ondernemen zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd. Dit gebied is vroeger aangewezen als landbouw ontwikkelingsgebied (LOG). In een LOG kreeg de intensieve veehouderij alle kans zich te ontwikkelen. In het noordwesten van het plangebied heeft dat geleid tot de huidige situatie met veel intensieve veehouderijen en verder weinig andere functies.

### Gewenste ontwikkelrichting

Dit gebied geldt als voorrangsggebied voor bestaande intensieve veehouderijen. Tegelijkertijd zien we dat het aantal bedrijven afneemt. Dat biedt tevens mogelijkheden voor innovatieve, duurzame en experimentele vormen van agrarische bedrijvigheid. Ook andere (niet-agrarische) functies zijn welkom in het gebied, mits verenigbaar met de genoemde ontwikkelrichting van dit gebied. Blijven wonen op een bedrijfslocatie is niet vanzelfsprekend. Het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het afsplitsen van bedrijfswoningen is niet toegestaan vanwege de beperking die dit legt op de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen, maar ook vanwege het woon- en leefklimaat. Het is mogelijk om het recht op een (bedrijfs-) woning te verplaatsen naar een andere gebiedsbestemming binnen het plangebied waar woningbouw wel binnen de gewenste ontwikkelingsrichting past. De omschakeling naar kleinschalige bedrijvigheid met een bedrijfswoning is wel mogelijk, zolang dit geen nieuwe beperkingen legt op de bestaande intensieve veehouderijen.

### **Gemengd gebied**

#### Analyse

De gebiedsbestemming 'Gemengd gebied' ligt ten noorden van het dorp Elsendorp. In dit gebied liggen een aantal bedrijven, veehouderijen, agrarische gronden en woningen. Het gebied geldt als overgangsgebied tussen het dorp en het buitengebied en bevat een mix aan functies. Dwars door deze gebiedsbestemming loopt de N277. Deze provinciale uitvalsweg ontsluit deze gebiedsbestemming in noord-zuidelijke richting met in zuidelijke richting uitvalswegen naar het oosten en westen via de Elsendorpseweg.

### Gewenste ontwikkelrichting

Het 'Gemengd gebied' biedt kansen voor ontwikkeling op en transformatie van bestaande bouwpercelen. Nieuwvestiging is dan ook mogelijk binnen deze gebiedsbestemming. Daarbij moet het bebouwingssaldo in het gehele plangebied afnemen. Het gaat dan om nieuwvestiging van kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1, 2 of hoger zolang dat vergelijkbaar is met milieucategorie 2. Bij bestaande woningen is bedrijvigheid toegestaan, zoals een beroep aan huis.

Het gebied wordt nog meer dan in de huidige situatie een mix van functies. De ligging aan de provinciale weg helpt dit gebied goed te ontsluiten. Door de ligging in het overgangsgebied van dorp naar buitengebied zijn iets meer stedelijke activiteiten mogelijk en dat biedt de mogelijkheid iets meer toe te staan binnen deze gebiedsbestemming.

Dit gebied biedt meer kansen, maar dient ook rekening te houden met de ligging aan het 'Ontwikkelgebied Wonen'. Bedrijvigheid in het 'Gemengd gebied' mag geen beperkingen opleggen aan de activiteiten en ambities uit het 'Ontwikkelgebied Wonen'.

## **Glastuinbouw**

### Analyse

Het glastuinbouwgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van een aantal glastuinbouwbedrijven, enkele veehouderijen en een bedrijfslocatie waar een kraanbedrijf gevestigd is. Verder zijn de gronden overwegend ingericht voor agrarisch gebruik ten behoeve van de glastuinbouw en akkerbouw. In het zuiden van het gebied doorkruist de beek de Domptse loop het gebied. Rond de Domptse loop wordt wateroverlast ervaren bij hevige regenval.

### Gewenste ontwikkelrichting

Het glastuinbouwgebied is vanuit het provinciaal beleid aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Dat betekent voor dit bestemmingsplan dat het gebied wordt aangewezen als gebied waar de bestaande glastuinbouwbedrijven door kunnen groeien. Nieuwvestiging en omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten. De transformatie en intensivering van activiteiten op bestaande bedrijfslocaties van niet Glastuinbouwbedrijven is mogelijk. Daarbij zijn ook niet agrarische functies welkom. Het splitsen van woningen is in dit gebied niet toegestaan.

Door het gebied loopt de Domptse loop. Rondom de Domptse loop wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling en beleving van natuur en landschap. De groei van de bestaande glastuinbouw kan hier een bijdrage aan leveren in het geval van uitbreiding, bijvoorbeeld door de aanleg van wandelpaden. Wandelpaden biedt de gemeenschap ruimte voor recreatie en draagt bij aan gezondheid en het leefklimaat in het dorp. Ook biedt dit mogelijkheden om de wateroverlast bij hevige neerval te reguleren. De landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde geeft aan dat er in dit gebied wordt gezocht naar mogelijkheden voor waterberging. Het inzetten van de juiste gronden als waterberging is essentieel in het verkrijgen van een veerkrachtig watersysteem. Bovendien is deze plek geschikt omdat hier geen groei van de veestapel zal plaatsvinden, welke negatieve effecten heeft op de kwaliteit van het oppervlaktewater.

## Natuurlijk buitengebied

### Analyse

De gebiedsbestemming 'Natuurlijk buitengebied' omvat bijna het gehele plangebied ten zuiden van de Elsendorpseweg. Het gebied herbergt verspreid over het gebied een aantal (agrarische) bedrijven. Verder wordt er met name gewoond. Het gebied herbergt belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden en richt zich vooral op natuur, recreatie en cultuurhistorie. Het gehele gebied is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied door de provincie Noord-Brabant vanwege de ligging in de landgoederenzone. De landgoederenzone was vroeger onderdeel van de Peel, het uitgestrekte veen-, heide- en moerasgebied dat zich van het dorp Zeeland tot diep in Limburg uitstrekte. Er ligt al een verbinding naar het dichtbijgelegen landgoed de Stippelberg in De Rips. De gronden in dit gebied worden overwegend gebruikt als bos/natuur (NNB) of agrarische grond. Hier ligt ook het natuurgebied landgoed Cleefs Wit/De Sijp. Beide jonge heideontginningen. De hoger gelegen gronden, op zogenaamde "sikkelduinen", zijn grotendeels bebost. De tussenliggende lager gelegen gronden, waar vroeger vennen lagen, bestaan hoofdzakelijk uit landbouwgronden. De verdeling hiertussen is ongeveer 50/50. Binnen deze gebiedsbestemming ligt tevens het gehucht de Vossenbergh, waar door de ontginners van dit gebied een kerk is gebouwd.

Een deel van deze gebiedsbestemming is tevens aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (ecologische waarden) en een deel als groenblauwe mantel (landschappelijke waarden) en daar strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

### Gewenste ontwikkelrichting

Het natuurlijk buitengebied is de gebiedsbestemming die gericht is op het beschermen van de huidige cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied. Er wordt ruimte geboden aan de natuur, extensieve dagrecreatie en aan duurzame agrarische bedrijvigheid, waaronder een agrarisch kinderdagverblijf, gericht op het behoudt en de ontwikkeling van deze waarden. Verder zijn kleinschalige recreatieve ontwikkelingen toegestaan op bestaande bouwpercelen, zoals een Bed & Breakfast. De belangen moeten altijd verenigbaar zijn met de natuur en daarmee buiten de NNB gelegen zijn. De meerwaarde van dit gebied zit hem in het herstellen van cultuurhistorische routes tussen de landgoederen en het verbinden van bepaalde wandelroutes die nu nog niet altijd goed op elkaar aansluiten.

## Transformatiegebied

### Analyse

Het transformatiegebied is een sterk veranderend gebied in het noordoosten en noordwesten van het plangebied. Dit voormalig LOG is in het noordoosten nooit echt van de grond gekomen en verdient hernieuwd de aandacht. De woeste gronden van begin 1800 zijn hier nog bijna terug te vinden. De agrarische sector is sterk aanwezig en bestaat grotendeels uit (voormalig) intensieve veehouderijen. Veel van deze agrariërs stoppen of zijn al gestopt, onder andere enkel nertsenhouderijen. Dit is voornamelijk het gevolg van een transitie in de landbouw alsmede een aanscherping van de regelgeving. In totaal gaat het naar verwachting om zo'n 20 a 25 agrariërs die gaan stoppen of zijn gestopt. In het gebied komt dan ook veel bebouwing vrij. Daardoor bestaat er een grote kans op verrommeling, ondermijning en strijdig gebruik van de bebouwing. Drugscriminaliteit ligt hier op de loer.

Het oostelijke deel van dit gebied kampt met watertekorten, terwijl het westelijk gedeelte rond de Dompse loop juist vaak wateroverlast ervaart in het geval van hevige neerval.

Binnen het transformatiegebied ligt ook een rijksmonument, de Annehoeve. Dit gebouw is als een entree richting het dorp en herinnert het dorp aan de ontginning en ontstaan van het dorp. Het is belangrijk de zichtlijnen vanaf en naar dit rijksmonument te bewaren.

### Gewenste ontwikkelrichting

Binnen het transformatiegebied liggen misschien wel de grootste uitdagingen binnen Elsendorp. Het aantal stoppende agrariërs is groot en er dient te worden omgegaan met de vrijkomende agrarische bebouwing. Leegstand biedt kansen, namelijk nieuwe invulling van de bebouwing. Leegstand biedt ook uitdagingen; wie sloopt de bebouwing en komt deze op dezelfde plek terug of wordt de bebouwing meer geconcentreerd? Voor een deel zal deze bebouwing worden gesloopt en in het kader van ruimte-voor-ruimte als woningen terug worden gebouwd. Een ander deel zal worden hergebruikt/getransformeerd tot andere duurzame agrarische bedrijvigheid of andere bedrijvigheid geschikt voor functiemenging.

Binnen het westelijk deel van dit gebied is het voorkomen van wateroverlast bij hevige neerval tevens een opgave, terwijl elders binnen deze gebiedsbestemming het opvangen en langdurig vasthouden van water om bestand te zijn tegen tijden van droogte.

Op termijn wil het dorp zelfvoorzienend worden in zijn energieopwekking. Binnen het gebied wordt daarom ruimte geboden voor het opwekken van duurzame energie.

### **Begrenzing activiteiten in gebiedsbestemmingen**

Er wordt in het meerwaardeplan onderscheid gemaakt in verschillende categorieën van initiatieven met een oplopende ruimtelijke impact:

- initiatieven met een beperkte ruimtelijke impact: deze zijn over het algemeen gekoppeld aan de bestaande functie. Deze worden mogelijk gemaakt via de enkelbestemmingen, rechtstreeks of via een afwijking van gebruik- of bouwregels.

Initiatieven die niet passen in de huidige (enkel)bestemming:

- initiatieven die niet passen binnen de enkelbestemmingen en met nieuw ruimtebeslag met een grotere impact op de omgeving. Deze initiatieven moeten passen binnen de doelen en ambities en een maatschappelijke meerwaarde leveren. Deze worden via de gebiedsbestemmingen mogelijk gemaakt. De maximale begrenzing van deze mogelijkheden is per activiteit in de voorwaarden opgenomen en op de provinciale verordening afgestemd.
- initiatieven die niet passen binnen de voorwaarden van de gebiedsbestemmingen. Deze vragen specifiek maatwerk en mogelijk ook een afwijking van de provinciale verordening. Deze initiatieven worden niet via dit plan mogelijk gemaakt, maar kunnen als een initiatief meerwaarde heeft op basis van de doelen van de visie en het meerwaardeplan via een aparte procedure worden mogelijk gemaakt.

### **Samenhang (Structuur-)visie proeftuin Elsendorp, meerwaardeplan en chw-bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan is opgesteld in nauwe samenhang met de visie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan. In de visie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan zijn verschillende doelen benoemd waar een nieuwe ontwikkeling aan kan bijdragen.

De ontwikkelingen die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt moeten een meerwaarde hebben voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De wijze waarop deze meerwaarde wordt vormgegeven is maatwerk per initiatief. Met de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp' wordt beoordeeld of een initiatief aan voldoende meerwaarde levert voor de fysieke leefomgeving. Indien het initiatief zelf niet voldoende meerwaarde levert kan deze geleverd worden door een financiële bijdrage aan het gebiedsfonds. Via het gebiedsfonds worden vervolgens projecten gerealiseerd in Elsendorp die van meerwaarde zijn voor Elsendorp doordat ze bijdragen aan de doelen van de visie en die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp versterken.

Het meerwaardeplan heeft tot doel de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de vorm van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven ( deze beleidsregel is gericht op de fysieke leefomgeving op basis van artikel 7c lid 6 in samenhang gezien met artikel 7c lid 1 BuChw). Het meerwaardeplan, in de vorm van een beleidsregel, geeft de wijze aan waarop de doelen uit de visiedocumenten concreet worden gemaakt, benoemt een aantal maatregelen/regels om deze doelen te realiseren en het vormt een belangrijk kader bij de uitwerking/uitvoering van het Chw-bestemmingsplan.

Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatie-ontwikkeling.

Initiatieven worden getoetst aan hun bijdrage aan de doelen uit de visie en het meerwaardeplan. De gedachte hiervan is om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

Het meerwaardeplan beschrijft de manier waarop initiatieven met een maatschappelijke meerwaarde gaan bijdragen aan de doelstellingen voor het buitengebied van Elsendorp. Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde van een initiatief op eenduidige wijze te bepalen. Uit het samenspel van de regels van het meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van het buitengebied (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. Denk aan nieuwe recreatieplekken of wandelroutes.

De maatschappelijke meerwaarde van een initiatief is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. Hoe groter de maatschappelijke meerwaarde, hoe lager de afdracht aan het gebiedsfonds. Dit systeem stimuleert grote maatschappelijke initiatieven.

### **Diep, rond en breed benadering Elsendorp**

In aansluiting op de filosofie van de omgevingsvisie en – verordening van de provincie Noord-Brabant wil ook Elsendorp niet slechts sectoraal of eendimensionaal kijken. We willen zowel zichtbare als minder zichtbare effecten van ons handelen meenemen. We willen bijdragen aan people, planet en profit in Brabant. En bovendien willen we de Elsendoorders en andere betrokkenen bij het dorp centraal stellen.

Daarom is bij het maken van de visie Proeftuin Elsendorp en de uitwerking van de visie in dit bestemmingsplan diep, rond en breed gekeken. Diep, rond en breed is verweven in het gehele bestemmingsplan, als in de ambities per gebiedsbestemming, de ontwikkelingsrichting en de bijbehorende regeling, maar ook is vooraf, middels de visie, ingekaderd welke gebieden beter passen zijn bij bepaalde ontwikkelingsrichtingen.



## Diep

Het diep kijken bestaat uit het kijken naar verschillende lagen. In de visie en het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden door de deelgebieden in te delen op basis van de ontstaansgeschiedenis. Het gehele plangebied ligt op de 'Peelkern' een dekzandplateau van de Peelhorst. Het hele gebied is een voormalig hoogveenmoerasgebied. Na de vervening en ontginning resteerde een zandplateau dat grotendeels een inzigingsgebied is dat afwatert via beekjes op de Maas. Met name de deelgebieden ten zuiden van de Elsendorpseweg springen er daarbij uit, maar ook in het noorden zijn kenmerkende ingrepen uit het verleden goed terug te zien. Het jonge ontginningslandschap van de Peel is ontstaan door systematische en planmatige vervening tussen 1850 en 1960. Het gebied kent een aantal planmatige heideontginningsdorpen Odiliapeel, Venhorst, Landhorst, Wilbertoord, Elsendorp, Helenaveen (agrarisch) en De Rips (bosbouw). Het gebied is rationeel ingericht met een rastervormige wegen- en waterlopenstructuur. De percelering bestaat over het algemeen uit regelmatig gevormde blokken of stroken. Veel doorgaande wegen hebben een laanbeplanting van vooral Amerikaanse eiken. Aan de westkant van de regio zijn grote landgoederen gesticht (zoals Cleefswit -De Sijp, Grote Slink-De Bunthorst, Stippelberg en Sint Antonisbos), bestaande uit landbouwgronden en/of uitgestrekte bossen. Slechts kleine heidegebieden bleven over. De gebieden in het zuiden waren ooit natte heidevelden en zijn later omgezet naar bosgebieden. Het gebied is nooit helemaal ontgonnen. Nu nog is terug te zien dat de deelgebieden hier een overwegend natuurlijk accent kennen en meer gericht zijn op recreatie. In de deelgebieden ten noorden van de Elsendorpseweg is meer bedrijvigheid te zien. Dit is mogelijk doordat de zandgronden hier helemaal ontgonnen zijn waardoor de bodem vruchtbaar werd en water beheersbaar wordt. Dit ontginningsgebied is dan ook met name in gebruik geweest door agrariërs. Later in de 20<sup>e</sup> en begin 21<sup>e</sup> eeuw is het gebied met name ingericht geweest als ontwikkelingsgebied van de intensieve veehouderij. In het noordwestelijke deel van het plangebied is dit redelijk succesvol gebeurd, terwijl deze ontwikkeling minder succesvol is geweest in het noordoostelijke gebied. Deze ontwikkelingen hebben plaatsgevonden op basis van de ontginningsgeschiedenis van Elsendorp, waarbij zandgronden zijn ontgonnen voor de landbouw. Met deze geschiedenis in het achterhoofd zijn de ambities en de ontwikkelingsrichting voor verschillende deelgebieden uitgewerkt en worden activiteiten mogelijk gemaakt passen bij de ontwikkelingsrichting en bijdragen aan de ambities. Ook de huidige invulling en wat dat betekent voor de toekomstige invulling, zaken die voornamelijk in de tijdsduur van een bestemmingsplan wijzigingen, zijn meegenomen in de analyse van de deelgebieden. Zo komen er veel agrarische bedrijven vrij in een aantal deelgebieden en dit biedt kansen voor de transformatie van het gebied naar de gewenste situatie.

Initiatieven die op basis van dit bestemmingsplan plaats gaan vinden zullen bijdragen aan die geleidelijke verandering van Elsendorp en omgeving met als basis de ontstaansgeschiedenis van deze deelgebieden. Zo wordt op een bewuste en verantwoordelijke wijze de omgeving aangepast, zodat gedane wijzigingen toekomstbestendig zijn en passen bij de wensen van het dorp en deze tijd.

**Rond**

Met het rond-principe worden opgaven en kansen gekoppeld op een manier die positief uitpakt voor mensen, economie en de planeet. Voor dit bestemmingsplan betekent dat er van te voren is nagedacht over welke functies wenselijk zijn op welke locatie om zo de nadelige effecten van ontwikkelingen te minimaliseren en positieve effecten te maximaliseren. Dat heeft geresulteerd in een zevental deelgebieden waarbinnen bepaalde activiteiten wenselijk zijn. Deze deelgebieden zijn zo vorm gegeven dat bijvoorbeeld er geen woningen worden gebouwd tussen intensieve veehouderijen. Dat is nadelig voor de gezondheid en nadelig voor het economisch belang van de bedrijven. Ook zijn de landschappelijke kwaliteiten in beeld gebracht en is er aandacht waar deze versterkt kunnen worden en welke functies bij kunnen dragen aan het versterken van die kwaliteiten. Zo is het niet de bedoeling om nieuwe veehouderijen te vestigen in gebieden waar kansen voor natuurontwikkeling liggen. Door de ontwikkelingen van de afgelopen decennia/eeuwen is het gebied ten noorden van de Elsendorpsweg geschikter voor nieuwvestiging en zwaardere functies dan het gebied ten zuiden van de Elsendorpsweg, waar juist kansen liggen voor de ontwikkeling van natuur, recreatie en cultuurhistorie. Nieuwe activiteiten en functies die mogelijk zijn moeten vervolgens aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden zijn zo vormgegeven dat het people, planet, profit principe erin vervlochten zit. Er zitten voorwaarden in om de effecten op de gezondheid te minimaliseren, de bodemgesteldheid te verbeteren, de veerkrachtigheid van het watersysteem te verbeteren, om te zorgen dat andere functies geen hinder ondervinden van het initiatief, om te zorgen dat er geen onwenselijk initiatieven kunnen worden gerealiseerd en tegelijkertijd moeten initiatieven bijdragen aan het verbeteren van de leefomgeving. Dus de opgaven die er liggen, bijvoorbeeld leegstand, worden gekoppeld aan de kansen die er liggen, zoals het hergebruik van deze panden of de mogelijkheden om het gebied opnieuw in te richten op een manier waardoor het effect op de omgeving veel positiever uitpakt. Juist door de opgaven en kansen te koppelen wordt goed tegen het licht gehouden wat ontwikkelingen opleveren voor het dorp.

**Breed**

Breed kijken betekent met meerdere partijen om tafel zitten en elkaars standpunten betrekken bij de planvorming. Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen dankzij de inzet van het dorp. Het dorp heeft een visie opgesteld voor de omgeving Elsendorp en heeft daar de verschillende overheden bij betrokken. Samen is deze visie vertaald naar het bestemmingsplan. De initiatiefnemers, de inwoners van Elsendorp en de overheden hebben een regeling op poten gezet waarin nieuwe initiatieven vorm krijgen op zo'n manier dat iedereen betrokken is. Wanneer nu een initiatief gestart wordt kan worden bekeken of dit initiatief gewenst is op deze locatie. Dat wordt besproken met de Stichting. Hierover is van te voren nagedacht door alle overheden en de omgeving. Dit heeft geresulteerd in een aantal deelgebieden met verschillende voorwaarden voor ontwikkelingen. Ook wordt bekeken of er andere mogelijkheden zijn om het initiatief vorm te geven. Een initiatiefnemer zal altijd de dialoog met de omgeving aan moeten gaan. In deze dialoog worden de belangen van omwonenden meegenomen.

## 2.4 Maatschappelijke meerwaarde en Meerwaardeplan

In de visie zijn de doelen van Elsendorp weergegeven. Met een gebiedsproces zijn de betrokken partijen aan de slag om met de dorpsgemeenschap deze doelen en ambities te realiseren. Bewoners en ondernemers worden uitgedaagd om met initiatieven te komen die invulling geven aan deze ambities. Deelname in de proeftuin is vrijwillig, niet vrijblijvend. Er zijn principes en spelregels geformuleerd.

Belangrijk principe is dat initiatieven in de proeftuin een maatschappelijke meerwaarde moeten hebben voor zowel de ondernemers als voor het dorp. Om concreet te maken wat maatschappelijke meerwaarde is zijn in de proeftuin de kansen in het gebied vertaald naar doelen waaraan initiatieven van deelnemers kunnen bijdragen.

### Proeftuin Elsendorp kansenkaart



Figuur 2.2: kansenkaart Proeftuin (bron: Proeftuin Elsendorp 2019)

De wijze waarop de doelstellingen die in de visie 'Proeftuin Elsendorp' zijn geformuleerd gerealiseerd worden is uitgewerkt in het 'Meerwaardeplan Proeftuin Elsendorp'. Bij deze beleidsuitwerking staat centraal: een gedetailleerde uitwerking van de koppelingen tussen nieuwe initiatieven in het buitengebied en het aanpakken van de verschillende opgaven in het gebied en daarmee een maatschappelijke meerwaarde creëren voor de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp.

**Wat is maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp?**

De gedeelde doelstelling van de betrokken partijen is om de kwaliteit en leefbaarheid van de fysieke leefomgeving van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt gegeven door nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp door een bijdrage te leveren op het gebied van leefbaarheid, ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, waterbeheer, landschappelijke kwaliteit en recreatie-aanbod. Als initiatiefnemers deze maatschappelijke meerwaarde niet zelf kunnen realiseren leveren zij op basis van de financiële meerwaarde door een bestemmingsverandering een financiële bijdrage aan het gebiedsfonds. Vanuit dit gebiedsfonds worden projecten (gedeeltelijk) gefinancierd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

Het meerwaardeplan beschrijft de maatschappelijke meerwaarde die wordt nagestreefd en de manier waarop initiatieven door middel van maatschappelijke meerwaarde gaan bijdragen aan de doelstellingen voor Elsendorp. Naast het Meerwaardeplan is ook de Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde opgesteld. Deze moet initiatiefnemers inspireren om (gezamenlijk) te komen tot een ruimtelijk/ landschappelijke meerwaarde op gebiedsniveau).

Het meerwaardeplan bevat de criteria om te beoordelen of een initiatief een (significante) maatschappelijke meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit van Elsendorp. Dit is een voorwaarde om een vergunning te kunnen verlenen voor initiatieven op basis van dit plan.

## Hoofdstuk 3    Ontwikkelingen

### 3.1    Inleiding

Door het dorp, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, is de visie Proeftuin Elsendorp opgesteld in combinatie met een meerwaardeplan. De gedachte is niet alleen per individueel initiatief een maatschappelijke meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap, maar de activiteiten en de daaruit voortvloeiende maatschappelijke meerwaarde op gebiedsniveau te benaderen.

Bij een zich voordoend initiatief moet deze combinatie er bijvoorbeeld voor zorgen dat er op basis van de richtlijnen van de structuurvisie door het initiatief voldoende meerwaarde ontstaat. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of door een meerwaarde te leveren om de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De visie Proeftuin Elsendorp wordt vertaald naar het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en het meerwaardeplan. Beide instrumenten vormen in de toekomst het nieuwe afwegingskader voor nieuwe initiatieven in het proeftuingebied.

Het traject van de proeftuin loopt al een aantal jaren. In de voorbereiding hebben initiatiefnemers zich als deelnemer aan de proeftuin kunnen aanmelden, zodat vroegtijdig een beeld zou ontstaan van de wensen van initiatiefnemers maar ook van de toekomst van Elsendorp. Een aantal van de deelnemers hebben een dusdanig concreet initiatief dat deze reeds (planologisch) mogelijk gemaakt kunnen worden middels het nieuwe bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Deze initiatieven moeten passend zijn binnen de beleidskaders die gelden vanaf vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 3.2    Ontwikkelingen Proeftuin

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan zijn de eerste initiatieven van deelnemers aan de Proeftuin mogelijk gemaakt. Met deze zogenoemde koplopers werden de eerste resultaten van de proeftuin zichtbaar, konden de betreffende ondernemers aan de slag en is ook waardevolle ervaring opgedaan voor het met initiatiefnemers te doorlopen proces.

<b>Locatie:</b>	<b>Korte beschrijving initiatief:</b>
Keizersberg 45	Omzetting van een intensieve veerhouderij ( kalverhouderij) naar een niet agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een betonmortel- en vloerenbedrijf
Gerele Peel 31	Vergroting van een glastuinbouwbedrijf, verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning

Deze initiatieven zijn reeds via een eigen procedure mogelijk gemaakt.

### Deelnemers in dit plan

Na de koploper zijn nu de volgende ontwikkelingen zover dat zij mogelijk gemaakt kunnen worden. Hieronder zijn de locaties van de initiatieven in een lijst weergegeven en kort omschreven wat het initiatief inhoud. De initiatieven die gaan meelopen met het nieuwe bestemmingsplan zijn:

Locatie	Korte beschrijving van het initiatief	Ruimtelijke onderbouwing
Elsendorpseweg 28a	Omschakeling van intensieve veehouderij naar bedrijfsverzamelgebouw in combinatie met een recreatiebedrijf	Bijlage 6
Elsendorpseweg 86	Omschakeling van intensieve veehouderij naar bedrijfsverzamelgebouw	7
Elsendorpseweg 96a	Verruiming van mogelijkheden bedrijf aan huis t.b.v. uitbreiding horecabedrijf	Bijlage 8
Gelere Peel 53	Uitbreiding van een bestaand kraanverhuurbedrijf	Bijlage 9
Keizersven 34	Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een bedrijfsbestemming t.b.v. een loonwerk- en grondverzetbedrijf	10
Paradijs 66	Omschakeling van intensieve veehouderij naar een kleinschalig aannemersbedrijf	Bijlage 11
Zeelandsedijk 30	Omschakeling van agrarisch pluimveebedrijf naar een bedrijfsverzamelgebouw en een zelfstandige woning met bedrijf aan huis in de vorm van een kleinschalige kinderboerderij	12
Zeelandsedijk 80	Omschakeling van intensieve veehouderij naar mesttransportbedrijf en mestopslag	13

De initiatieven zijn integraal en in samenhang gebiedsgericht benadert volgens de gedachte van de proeftuin: de initiatieven moeten samen leiden tot een maatschappelijke meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp. Bij het ene initiatief neemt bijvoorbeeld de oppervlakte en bebouwing toe, maar daar staat tegenover dat op verschillende andere locaties bebouwing en bouwmogelijkheden verdwijnen.

In paragraaf 3.3 is de maatschappelijke meerwaarde van de initiatieven in samenhang in relatie tot de visie Proeftuin Elsendorp en het provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven.

Per initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie Bijlage 6 tot en met Bijlage 13). In de ruimtelijke onderbouwing wordt de maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp per initiatief beschreven. Daarnaast worden de initiatieven gemotiveerd aan de hand van het ruimtelijk beleid en wordt getoetst aan de relevante milieukundige aspecten. Hiermee is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de initiatieven in relatie tot een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit onderbouwd. Tevens zijn de wijzigingen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het onderliggende bestemmingsplan beschreven.

### Herstellen omissie

Gemeente Gemert-Bakel heeft in het verleden een vergunning verleend voor het vestigen van een naaiatelier in een bestaand gebouw op de locatie aan de Ripseweg 59 in Elsendorp. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is onverhoopt de dan reeds toegestane activiteit van een naaiatelier in een bestaand gebouw niet verwerkt in het bestemmingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt dit alsnog gedaan. De wijziging betreft het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - naaiatelier' ter plaatse van het betreffende gebouw. Zie Bijlage 14 van de toelichting voor de gewijzigde planverbeelding voor Ripseweg 59.

### 3.3 De maatschappelijke meerwaarde van de initiatieven

#### 1. Visie 'Proeftuin Elsendorp'

##### Inleiding

In 2019 is de visie 'Proeftuin Elsendorp' opgesteld vanuit een samenwerking van het dorpsoverleg, de initiatiefnemers in het gebied, de gemeente, het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Deze partijen willen samen vorm geven aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp. De belangrijke aanleiding voor deze structuurvisie is de huidige en nog te verwachten hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp, inclusief de ruimtelijke, sociale en maatschappelijke gevolgen van deze leegstand. Volgens de prognose komt er in Elsendorp tot 2030 minimaal 7 hectare aan bedrijfsgebouwen vrij.

Leegstand heeft niet alleen ruimtelijke impact, maar heeft ook gevolgen voor de voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp bijvoorbeeld door verloedering, criminaliteit en ondermijning. Deze kunnen alleen blijven bestaan wanneer voldoende mensen in Elsendorp kunnen wonen en werken. Gelukkig is er veel ondernemerschap in het dorp. Wanneer deze gekoppeld wordt aan opgaven, zoals het aanpakken van leegstand, ontstaan er kansen om niet alleen voor nu, maar ook voor ondernemers en het buitengebied van de toekomst ruimte te creëren.

De Proeftuin is mede geïnitieerd om gezamenlijk te werken aan de toekomst van Elsendorp. Die samenwerking heeft zowel betrekking op toekomstige functies in en om Elsendorp maar als op samenspraak en overleg. Juist door samen te werken, ontstaan er betere en eenvoudiger oplossingen, die mogelijk zelfs goedkoper zijn door de collectiviteit die ontstaat.

Daarnaast geeft de proeftuin gelegenheid om te oefenen/experimenteren met de nieuwe aanstaande Omgevingswet.

##### Uitdagingen

Met een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied wordt meer kwaliteit voor ondernemers en inwoners bereikt. Zowel op korte termijn als lange termijn. De doelstelling is een duurzaam en toekomstbestendige ontwikkeling van het dorp en haar inwoners, waardoor voorzieningen behouden kunnen blijven. Er wordt ingezet op samenhang van ontwikkelingen, maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp en saamhorigheid. Daarbij past een sterke stimulering van initiatieven van onderop en regie op ontwikkelingen.

De proeftuin heeft haar uitdagingen geformuleerd. Deze zijn mede ingegeven door het aantal agrarische bedrijven dat reeds is gestopt en nog gaan stoppen. De uitdagingen zijn:

##### *Sociaal*

De hechte samenleving en betrokkenheid van Elsendorp moet in stand worden gehouden en versterkt. Dit wordt bereikt door samen tot een oplossing te komen. Daarnaast moet meer samenwerking plaatsvinden tussen dorp en buitengebied en tussen ondernemers onderling.

##### *Economisch*

Voor het dorp is er de zorg dat er voldoende bedrijvigheid is en blijft. Het is één van de pijlers voor een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Dit wordt bereikt middels waardecreatie door herbestemmen, ruilen en herontwikkelen. Daarnaast heeft het dorp de ambitie om in 2026 zelfvoorzienend te zijn in haar energiebehoefte.

### *Maatschappelijk*

Een hechte samenleving bestaat bij een goede spreiding van jong en oud, van ondernemers en inwoners, bij gezamenlijke binding bij het gebied en initiatieven. Maar vooral inzet en betrokkenheid van initiatiefnemers naar elkaar en naar de gemeenschap. In Elsendorp wordt vorm gegeven aan een andere manier van 'maatschappelijk verantwoord ondernemen'. Niets doen betekent leegloop (van jongeren uit het dorp, talent, bedrijvigheid, enz.), verloedering en verarming van het platteland.

### *Ruimtelijk*

Daar waar bedrijven stoppen komt er ruimte vrij voor een nieuwe ontwikkeling. Die nieuwe ruimte ligt versnipperd over meerdere locaties. Per locatie moet worden afgewogen of deze geschikt is voor herbestemming of dat door herschikking ruimte geconcentreerd moet en kan worden voor nieuwe functies. Ook is denkbaar dat er veel gesloopt wordt. Bij bedrijven die stoppen rest vaak een bedrijfswoning, afgewogen moet worden of het wonen op deze locatie nog verantwoord is.

### **Doelen en uitgangspunten**

In de visie zijn doelen en uitgangspunten beschreven. Nieuwe ontwikkelingen moeten in meer of mindere mate invulling geven aan de volgende doelen:

- Duurzame energie: het dorp zelfvoorzienend maken in energie opwek en gebruik, bedrijven minimaal zelfvoorzienend;
- Leefbaarheid: bieden van aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat door voldoende ruimte te bieden aan jonge ondernemers, sociale veerkracht versterken, enzovoorts.
- Milieu: sanering van asbest, terugdringen geurhinder, uitstoot fijnstof en ammoniak
- Water / klimaat: een robuust en klimaatbestendig bodem- en watersysteem van goede kwaliteit;
- Landbouw: herbestemmen en transformeren
- Natuur: versterken Natuurnetwerk Brabant, vergroten biodiversiteit en gebruik door recreatieve ontwikkeling
- Economie: andere bedrijvigheid, lees legaliseren van bestaande bedrijfsfuncties, is niet vanzelfsprekend. Stimuleren van nieuwe bedrijvigheid op vrijkomende locaties is een goede zaak, maar de locatie alleen, het eigenaarschap is niet bepalend. Door ruilen kan op een andere locatie een beter voorstel ontstaan;
- Wonen: blijven wonen op een bedrijfslocatie is niet vanzelfsprekend, voldoende woningen bieden op juiste kwaliteit, slopen wat weg kan.
- Bedrijvigheid, werklocaties: niet alles kan op elke locatie, grote veranderingen maken dat er nieuwe inzichten ontstaan.
- Ondernijning en criminaliteit: verpaupering en illegaal gebruik tegengaan, sociale controle versterken, enzovoorts.

Deelnemers in de proeftuin worden uitgedaagd om (bij voorkeur samen) met initiatieven te komen die invulling geven aan deze doelen.

## **2. Provinciale doelen**

In de visie 'Proeftuin Elsendorp' worden de provinciale doelstellingen overgenomen. Deze doelstellingen zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en (concept) Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze worden hierna beschreven.

### **Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)**

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. In de omgevingsvisie heeft Brabant vier hoofdpogaven benoemd om Brabant welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn. Deze vier hoofdpogaven stellen doelen voor Brabant in 2030 en Brabant in 2050. Aan de basis van de hoofdpogaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit. Hieraan werkt Brabant samen met anderen.



De vier hoofdogaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De vier hoofdogaven hebben een grote ruimtelijke impact. Brabant is te klein als alles naast elkaar plaatsvindt. Het wordt dus passen en meten, met opgaven naast, onder, boven en met elkaar. Meerwaardecreatie en meervoudig slim ruimtegebruik is noodzaak. De opgaven moeten daarom altijd in onderlinge samenhang worden gezien.

Het handelen van de provincie richt zich op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken. Dit wordt het 'diep, rond en breed' kijken genoemd.

- Diep - niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Rond - niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit.
- Breed – niet kijken vanuit één gezichtspunt maar betrek daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

#### **Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant (23 maart 2021)**

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De karakteristiek van een plek of gebied bestaat uit herkomst- en belevingswaarden. Onderling zijn deze nauw verbonden en geworteld in een lang historisch ontwikkelingsproces.

In de verordening is een zorgplicht opgenomen voor een goede omgevingskwaliteit. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een juiste balans tussen beschermen en benutten. Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol.

De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik – doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied;
- toepassing van de lagenbenadering - het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie en naar de wisselwerking tussen deze lagen. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Hierbij gaat het ook om de effecten van een ontwikkeling elders, nu en in de toekomst;
- meerwaardecreatie – door vanuit meerdere kanten (people, planet, profit) naar een initiatief te kijken, wordt het initiatief en daarmee Brabant, er beter van.

In de verordening zijn geen regels opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk een vanzelfsprekendheid. Vanuit provinciaal belang zijn er naast de basisprincipes ook specifieke regels voor onderwerpen opgenomen in deze verordening.

De provincie hecht veel waarde aan het versterken van de omgevingskwaliteit in het landelijk gebied. Een ontwikkeling moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Daarnaast geldt een grote opgave in het landelijk gebied om leegstaande bebouwing tegen te gaan. Veel agrarische ondernemers stoppen met de bedrijfsvoering. Om leegstand, verpaupering, criminaliteit en verstening van het buitengebied tegen te gaan is een bouw-sloop regeling opgenomen in de verordening. Hier wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Wanneer hergebruik niet mogelijk is kan er gesloopt worden en eenzelfde hoeveelheid bebouwing terug worden gebouwd.

Indien er in een gebied ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dan dienen deze te passen binnen de gestelde ontwikkelingsrichting voor dit gebied waarin de basisprincipes zijn toegepast. Hierbij moet rekening worden gehouden met de kwaliteitsverbetering landschap en de bouw-sloop regeling.

De verordening maakt daarnaast een aantal rood-voor-groen ontwikkelingen mogelijk buiten bestaand ruimtebeslag. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied met als voorwaarde dat de rode ontwikkeling volledig wordt ingezet om de groene doelen te behalen.

### 3. Diepe, ronde en brede meerwaarde op basis van doelen van de proeftuin

Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven dient vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling gekeken te worden. Dit wordt het 'diep, rond en breed' kijken genoemd. De provincie hoopt met deze manier van kijken verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken. Zo ontstaat een grotere meerwaarde voor een gebied.

Hieronder wordt ingegaan op wat dit diep, rond en breed kijken voor de 'Proeftuin Elsendorp' inhoudt.

#### Diep

De provincie kijkt niet alleen naar de bovenste laag (het hier en nu), maar neemt ook de dynamiek en randvoorwaarden mee die voortkomen uit de onderste lagen.



Figuur 3.21 - diepe manier van kijken (bron: provincie Noord-Brabant)

#### Ondergrond

Het gebied rond Elsendorp is grotendeels gevormd door de Peelrandbreuk. Dit is bepalend geweest voor de locaties waar mensen zich zijn gaan vestigen. De Peelrandbreuk levert natte hoge gronden op en droge lage gronden. Het hoogveen dat ontstond op de hogere delen resulteerde in een moerassig gebied dat slecht toegankelijk was. Dit gebied staat bekend als 'De Peel'. Geleidelijk aan vormden zich dorpen rond De Peel op de overgangen tussen de drogere dekzandruggen en lagere beekdalen.

### Netwerklaag

De veranderingen en keuzes in de netwerklaag (infrastructuur, waterwegen, spoorlijnen, rioleringen, natuurnetwerk, energienetwerken) vergen vaak grote investeringen en werken lang door. Door de ontoegankelijkheid van de Peel is het gebied van Elsendorp heeft het dorp een karakteristieke noord-zuid en oost-west ontsluiting. De verschillende kleine nederzettingen in het gebied zijn maar via één of twee wegen bereikbaar. Aan de netwerklaag, zoals deze aanwezig is worden middels de initiatieven maar beperkt veranderingen doorgevoerd. Zo wordt voornamelijk de omgeving groen ingepast en worden in enkele gevallen stukken natuur bij bestaande natuur gevoegd. Verder is het dorp van plan een wandelroute en fietsroutes aan te leggen met de gelden verkregen uit het meerwaardeplan.

### Occupatielaag

Elsendorp en De Rips is pas in de 2e helft van de 19e eeuw op grote schaal ontgonnen. Door het gebied droger te maken werd het mogelijk om er te gaan wonen. Elsendorp vindt zijn oorsprong in het proefbedrijf 'de Annehoeve' op het landgoed de Dompt die in 1910 werd gebouwd. De Rips is een bosontginningsdorp dat begin 20e eeuw is ontgonnen. Bij De Rips zijn bomen aangeplant. In de jaren '50 van de 20e eeuw is de natte heide bijna geheel verdwenen en vervangen door een omvangrijk bosgebied.

Deze bovenlaag kent dan ook de hoogste veranderingssnelheid. De tijdsspanne die daarvoor staat is zo'n 10 á 40 jaar. Deze laag omvat veel zaken die met dit bestemmingsplan ook worden gewijzigd. Het gaat dan om zaken als wonen, werken en recreëren. Ook invloeden op lucht en atmosfeer zijn onderdeel van deze ontwikkelingen.

De transitie waar de landbouw door gaat heeft veel invloed op deze laag, maar ook demografische en economische ontwikkelingen spelen een rol. Zo is er niet voor alle veehouderijen een opvolger. Vertrekken veel mensen naar grotere steden en dorpen en vergrijsst de overgebleven groep. Het stoppen van veehouderijen verbeterd de luchtkwaliteit enorm. Dit is indirect ook erg belangrijk voor de atmosfeer. Invloeden op de atmosfeer zijn moeilijk te repareren. Veehouderijen hebben nu eenmaal een negatieve impact op de atmosfeer.

Belangrijk aan deze laag is dat de ontwikkelingen die nu mogelijk worden gemaakt voor (tientallen) jaren kunnen blijven bestaan. In deze laag wordt de leefbaarheid van Elsendorp voor nu en in de toekomst bepaald. De intensieve veehouderijen die de omgeving jaren hebben bepaald wijzigen nu van functie. Dit is nodig om leegstand en ondermijning tegen te gaan. Bovendien kan met een andere invulling van deze gebouwen ook weer werkgelegenheid worden geboden voor nu en in de toekomst. Middels een groot deel van de ontwikkelingen wordt een nieuwe invulling gevonden voor de locaties met (leegstaande) intensieve veehouderijen. Dit bevordert de werkgelegenheid in Elsendorp. Een goede werkgelegenheid draagt weer bij aan de leefbaarheid van Elsendorp.

In de nabije toekomst komen nog meer landbouwbedrijven vrij voor ander gebruik. Denk alleen al aan het aantal nertsenfokkerijen dat gedwongen is vervroegd te stoppen als gevolg van de corona crisis.

Middels dit bestemmingsplan en de nauwe samenhang met de visie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan wordt een structuur geboden waarin richting wordt gegeven aan hoe Elsendorp er in de komende decennia uit gaat zien. Er wordt voor verschillende deelgebieden gekozen waarmee het dorp invulling geeft aan de woon- en leefbaarheid van Elsendorp en omgeving. Daarom moeten initiatieven maatschappelijke meerwaarde bieden. Initiatieven moeten een verbetering aan het landschap doorvoeren.

Tijd

De factor tijd gaat over het verleden en de toekomst. Welke zaken zijn er in het verleden geleerd? Wat brengt de toekomst? Het is zaak deze factor optimaal te benutten. Kijkend naar het verleden dringt het besef door dat zoveel intensieve veehouderijen op zo'n klein oppervlakte veel invloed hebben op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van de mens. De provincie biedt dan ook subsidieregelingen aan voor veehouders om te kunnen stoppen. In Elsendorp stoppen door de transitie van de landbouw en het niet beschikbaar hebben van een opvolger vele boerenbedrijven en komen deze boerderijen leeg te staan. Andere boeren die doorgaan gaan de bedrijfsvoering steeds meer verduurzamen en innoveren. Het dorp kiest ervoor om deze locaties te clusteren om de invloed op het woon- en leefklimaat verder te beperken.

De toekomst brengt ook de Omgevingswet. Om bestaande problemen te tackelen en in te kunnen spelen op nieuwe problemen is het dorp van mening dat er zo snel mogelijk moet kunnen worden ingespeeld op nieuwe behoeftes. Daarom wordt dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de afwegingsruimte van een goede ruimtelijke ordening verbreed naar een maatschappelijke meerwaarde voor de fysieke leefomgeving en worden initiatieven mogelijk gemaakt die in samenhang en gebiedsgericht een maatschappelijke meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp handen en voeten te geven aan haar toekomst.

Samenhang in de lagenbenadering

Door diep te kijken wordt getracht rekening te houden met de laag-dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en toekomstige effecten. Het gaat er daarbij om met de initiatieven die nu spelen de levenskwaliteit in economisch, sociaal en ecologisch opzicht te behouden en de levenskwaliteit elders niet te schaden.

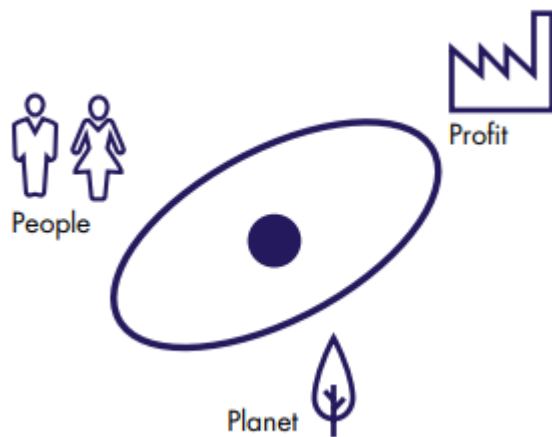
De benoemde ontwikkelingen hebben een beperkte tot geen invloed op de ondergrond en netwerklaag. In de occupatielaag verandert er des te meer. Er wordt volop ingezet om het woon- en leefklimaat in Elsendorp te verbeteren. Er wordt nieuwe invulling gevonden voor leegstaande boerderijen en ontwikkelingen dragen zelf bij aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving of door een bijdrage aan het gebiedsfonds waardoor ontwikkelingen met een maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp mogelijk worden gemaakt.

**Rond**

Bij het rond kijken probeert de opgaven en kansen te combineren, zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant. Het gaat er daarbij om niet alleen vanuit een ecologische, sociale of economische hoek naar de ontwikkelingen te kijken, maar deze integraal op te behandelen. Dat gebeurt vanuit het people, planet, profit principe:

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energie- grondstofverspilling, minder klimaatbelasting, gezonde bodem, grotere biodiversiteit)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

De provincie hanteert hiervoor een gebiedsgerichte aanpak.



Figuur 3.22 - ronde manier van kijken (bron: provincie Noord-Brabant)

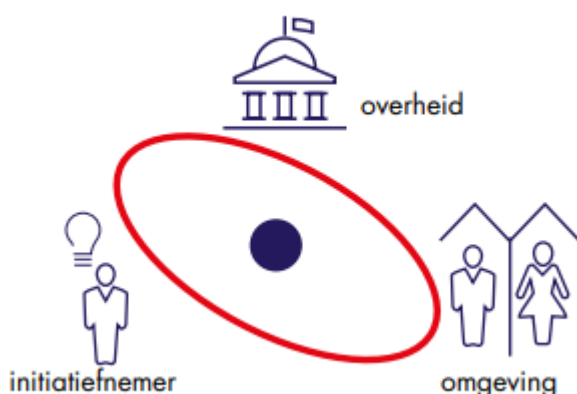
Voor Elsendorp zijn diverse doelen geformuleerd in de visie 'Proeftuin Elsendorp'. Deze visie is gestoeld op een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven. Met die gebiedsgerichte aanpak willen ze meer kwaliteit bieden aan de inwoners en ondernemers van Elsendorp. In de tabel hieronder is uiteengezet welke maatschappelijke meerwaarde de initiatieven (inclusief de koplopers) samen bieden voor Elsendorp en omgeving vormen.

#	Wijzigingen als gevolg van initiatieven	Maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp
1	Er verdwijnen 7 agrarische bouwvlakken van 1,5 ha met mogelijkheden voor de ontwikkeling van (intensieve) veehouderijen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdwijnen bouwvlakken: wegnemen bouwmogelijkheden.</li> <li>- Vermindering leegstand, verpaupering tegengaan.</li> <li>- Minder (potentiële) milieubelasting</li> <li>- Minder geurhinder</li> </ul>
2	Er komen 7 nieuwe niet-agrarische bedrijven bij.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwe economische dragers</li> <li>- Bijdrage aan werkgelegenheid van Elsendorp</li> <li>- Diversificatie van bedrijvigheid in Elsendorp</li> </ul>
4	Vestiging van een kleinschalig horecabedrijf aan huis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een schakel om het recreatief netwerk in Elsendorp verder te ontwikkelen</li> <li>- Bevordert de levendigheid in het buitengebied.</li> </ul>
5	Uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf (glastuinbouw)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- versterking van de plattelandseconomie</li> <li>- Bijdrage aan werkgelegenheid van Elsendorp</li> </ul>
6	Realisatie van nieuwe natuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt ongeveer 15 ha nieuwe (openbare) natuur gerealiseerd.</li> <li>- Deels wordt er aangesloten bij de ontwikkeling rond de Domptse Loop: ontwikkeling natuur en verbeteren watersysteem.</li> </ul>
7	Realisatie van groene inpassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt ruim 16 ha nieuw groen gerealiseerd.</li> <li>- Verbetering ruimtelijke kwaliteit.</li> </ul>
8	Sloop van bestaande bebouwing bij 3 initiatieven	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De sloop van overtollige (agrarische) bedrijfsgebouwen levert direct een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op.</li> <li>- In een van de sloopgevallen wordt asbest gesaneerd.</li> <li>- afname van verhard oppervlak heeft een positieve invloed op het watersysteem.</li> </ul>
9	Verkeer en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een van de initiatieven stelt zijn parkeerplaats openbaar, zodat recreanten voor het natuurgebied hier ook kunnen parkeren.</li> <li>- Een van de initiatieven kent nu nog meerdere bedrijfslocaties door het gebied heen en bundelt deze. Dit zorgt voor minder verkeer tussen de bedrijfslocaties.</li> </ul>
10	Bijdrage aan duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een van de initiatieven stelt zijn daken beschikbaar aan een zonnepanelenbedrijf. Er wordt zodoende stroom teruggeleverd aan het net.</li> <li>- Het kraanverhuurbedrijf aan de Gerele Peel 53 gaat zijn wagenpark op termijn volledig elektrisch maken.</li> </ul>
11	Komst van een speelschuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meer recreatieve mogelijkheden binnen Elsendorp</li> <li>- Bevordert de levendigheid in het buitengebied.</li> </ul>
12	Bijdrage in het gebiedsfonds per initiatief	Ieder initiatief moet bijdrage aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving leveren. Indien de bijdrage van de ontwikkeling zelf onvoldoende is wordt een bijdrage geleverd aan het gebiedsfonds. Uit deze gelden worden projecten die bijdragen aan de doelen van de visie Proeftuin en zo voor maatschappelijke meerwaarde zorgen gerealiseerd, zoals de aanleg van een wandelroute.

De initiatieven in samenhang bezien dragen bij aan de realisatie van de doelen van de visie Proeftuin (zie ook hieronder breed kijken).

### Breed

Het breed kijken betekent letterlijk het betrekken van meerdere partijen, zodat niet vanuit één gezichtspunt wordt gekeken naar de ontwikkelingen. In de Proeftuin Elsendorp is dit goed terug te zien. Deze visie is van onderuit (het dorp) opgesteld. Hierbij zijn bewoners, bezoekers, ondernemers, gemeente, provincie en waterschap betrokken geraakt. In de visie staat omschreven op welke manier een gebiedsgerichte aanpak kan worden bereikt waarmee initiatieven van ondernemers in het buitengebied kunnen leiden tot meer kwaliteit voor ondernemers en inwoners van Elsendorp.



Figuur 3.23 - breed kijken zinspeelt op een samenwerking tussen overheid, initiatiefnemer en omgeving (bron: provincie Noord-Brabant)

Vanuit Elsendorp wordt ingezet op samenhang van ontwikkelingen, meerwaarde voor het dorp en saamhorigheid. Daarbij worden initiatieven van onderop gestimuleerd en wordt regie gevoerd op deze ontwikkelingen.

De gemeente, provincie en waterschap zijn als adviseur betrokken in de zin dat zij verrommeling van het buitengebied tegen willen gaan, ondermijning, de economie en leefbaarheid versterken en verduurzaming stimuleren. Gemeente, Provincie en waterschap trekken op als één overheid, ondersteunen de ontwikkelingen en gebiedsgerichte aanpak proactief.

#### 4. Initiatieven en het waterbelang

In hoofdstuk 7 (bodem en water) van Bijlage 3 planMER en passende beoordeling is omschreven hoe om wordt gegaan met het waterbelang binnen het plangebied. De watertoets is een proces waarmee in ruimtelijke plannen de mogelijke risico's (zoals waterveiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging en verzilting van grond- en oppervlaktewater) en kansen van water vroegtijdig in beeld worden gebracht in overleg met de waterbeheerders. In dit geval is het waterschap Aa en Maas als waterbeheerder een van de betrokken partijen binnen de Proeftuin Elsendorp.

Voor ieder initiatief wordt een separate watertoets uitgevoerd om de effecten op de waterhuishouding in kaart te brengen.





## Hoofdstuk 4 Gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit

### 4.1 Algemeen

De pilot status onder de Crisis- en herstelwet biedt mogelijkheden om in het omgevingsplan (feitelijk een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) voorwaarden te stellen ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Dit biedt ruimere mogelijkheden dan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wro. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken van bepaalde wettelijke normen en grenswaarden. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de wijze waarop in het omgevingsplan de relevante omgevingsaspecten zijn meegewogen.

### 4.2 planMER en passende beoordeling

#### Aanleiding

Ten behoeve van de besluitvorming van het omgevingsplan is een milieueffectrapportage (planMER) opgesteld. De formele aanleiding daarvoor is tweeledig. Enerzijds omdat het omgevingsplan mogelijkheden biedt voor (veehouderij) initiatieven waarbij sprake kan zijn van een overschrijding van de drempelwaarden uit de C- en D-lijst bij het Besluit milieueffectrapportage. Anderzijds omdat een passende beoordeling noodzakelijk is, aangezien significante negatieve effecten binnen Natura 2000 (als gevolg van een toename van stikstofdepositie) niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. PlanMER en passende beoordeling zijn opgenomen in Bijlage 3.

#### Procedure

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Doel van een planMER is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding van (in dit geval) een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De mer-procedure bestaat uit verschillende stappen die geïntegreerd zijn in de omgevingsplanprocedure. Met een Notitie reikwijdte en detailniveau zijn overlegpartners en bestuursorganen geraadpleegd over de reikwijdte en het detailniveau van het planMER. De Notitie reikwijdte en detailniveau heeft ook ter inzage gelegen. Om in een zo vroeg tijdig stadium inzicht te hebben in de mogelijke consequenties van het planMER voor het omgevingsplan en hieraan ook een doorvertaling te kunnen geven, is in het voorontwerp-omgevingsplan een concept-planMER opgenomen. Het definitieve planMER wordt gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan formeel in procedure gebracht. Op dat moment vindt ook de wettelijk verplichte toetsing door de Commissie voor de m.e.r. plaats.

### Reikwijdte en detailniveau

Het omgevingsplan bevat ontwikkelingsruimte en flexibiliteit waarbij het in veel gevallen onduidelijk of, op welke wijze en op welk moment gebruik zal worden gemaakt van de geboden planologische mogelijkheden. Op grond van jurisprudentie dient een planMER inzicht te geven in de maximale milieugevolgen die binnenplans (niet alleen bij recht, maar ook via binnenplanse afwijkingmogelijkheden) worden geboden. Het detailniveau van de effectbeoordeling in het planMER sluit aan bij de scope van het omgevingsplan. Dat betekent dat de (potentiële) milieugevolgen op het niveau van het hele plangebied, cumulatief in beeld worden gebracht. In het kader van toekomstige initiatieven binnen de kaders van het plan zal in veel gevallen meer gedetailleerd, locatiespecifiek onderzoek noodzakelijk zijn. Voor de concrete initiatieven die nu worden meegenomen en mogelijk gemaakt in het omgevingsplan is in de plantoelichting een onderbouwing met onderliggende onderzoeken opgenomen.

Eerst is in het planMER per milieuthema de referentiesituatie in beeld gebracht (de huidige milieusituatie en eventuele autonome ontwikkelingen). Het planMER beschrijft vervolgens de mogelijke milieugevolgen van het omgevingsplan. Daarbij komen alle functies en activiteiten met een (potentieel) relevante milieu-impact aan de orde. Het betreft niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven, zoals veehouderijbedrijven en glastuinbouwbedrijven. Ook niet-agrarische nevenfuncties en vervolgfuncties, recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden en mogelijkheden voor duurzame energie zullen worden meegenomen in het planMER. Om de totale bandbreedte aan mogelijke milieugevolgen in beeld te brengen wordt een tweetal ontwikkelingsscenario's onderzocht: een maximaal ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven/activiteiten en een maximaal ontwikkelingsscenario niet-agrarische bedrijven/activiteiten. In eerste instantie zijn de effecten van het omgevingsplan beoordeeld zonder rekening te houden met maatregelen of randvoorwaarden. Vervolgens wordt bekeken welke kaders in het omgevingsplan dienen te worden opgenomen om te voldoen aan de geldende kaders en te zorgen dat nieuwe initiatieven een bijdrage leveren aan de beoogde gezonde fysieke leefomgeving en het realiseren van de doelstellingen en ambities voor de Proeftuin Elsendorp en de beoogde omgevingskwaliteit. Tot slot besteedt het planMER ook aandacht aan de wijze waarop de milieugevolgen kunnen worden gemonitord om zo nodig bij te kunnen sturen.

### Resultaten en conclusies

Op basis van de sectorale beoordelingen van de (potentiële) effecten zoals opgenomen in het planMER en de passende beoordeling kunnen op hoofdlijnen de volgende conclusies worden getrokken.

#### *Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven*

Uit de resultaten van de effectbeoordeling voor het maximale ontwikkelingsscenario voor de agrarische bedrijven blijkt dat met name de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijsector bepalend zijn voor de optredende milieugevolgen. Hoewel binnen het plangebied geen Natura 2000 zijn gelegen, kan door een maximale groei van de veestapel een grote toename van stikstofdepositie optreden binnen Natura 2000-gebieden in de wijde omgeving. Deze toename vindt plaats in situaties waar reeds sprake is van een overbelasting. Daarnaast zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen sterk bepalend voor het woon- en leefklimaat binnen de gemeente en de daaraan gerelateerde gezondheidseffecten. Ook kan een groei van de veestapel leiden tot een grotere belasting van het oppervlaktewater.

Niet alleen de veehouderijsector is bepalend voor de mogelijke milieugevolgen van het omgevingsplan. Ook ontwikkelingsmogelijkheden voor andere agrarische activiteiten kunnen effecten met zich meebrengen. Daarbij zijn onder andere name de landschappelijke effecten van teeltondersteunende voorzieningen en opgaande teelten van belang. Agrarische ontwikkelingen kunnen daarnaast gevolgen hebben voor natuurwaarden, zoals de aanwezige flora en fauna binnen en aansluitend aan bouwvlakken.

Tot slot kunnen agrarische activiteiten leiden tot een toename van verkeer op de ontsluitingsroutes binnen het buitengebied en door de kernen. Dit zal in het maximale ontwikkelingsscenario leiden tot een verslechtering van de verkeersveiligheidssituatie.

Gezien de doelstellingen en ambities voor het plangebied is het wenselijk om in bepaalde gevallen nadere randvoorwaarden en maatregelen te verbinden aan toekomstige initiatieven om op die manier te sturen op de beoogde omgevingskwaliteit. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 4.3.

#### *Maximale ontwikkeling niet-agrarische bedrijven*

Dit maximale ontwikkelingsscenario scoort op een aantal thema's en criteria beter dan het ontwikkelingsscenario voor agrarische bedrijven. Dat is met name het gevolg van het beëindigen van agrarische activiteiten en de functiewijziging naar een niet-agrarische functies. In sommige gevallen kan het daarbij gaan om wijziging naar functies met een relevante milieubelasting zoals niet-agrarische bedrijven, maar het gaat ook om wijziging naar functies met een heel beperkte milieubelasting zoals wonen, kleinschalige maatschappelijke of recreatieve functies. Toch blijkt uit de effectbeoordeling dat er ook in dit scenario situaties kunnen optreden waarbij zonder nadere randvoorwaarden ongewenste situaties ontstaan. Bijvoorbeeld waar het gaat om de gevolgen voor natuurwaarden, landschappelijke waarden of een toename van het aantal (potentieel) gehinderden / blootgestelden binnen de invloedssfeer van veehouderijen. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 4.3.

### **4.3 Omgevingsaspecten in het omgevingsplan**

Om ongewenste effecten te voorkomen en te borgen dat toekomstige ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de gewenste omgevingskwaliteit worden in veel gevallen voorwaarden verbonden aan nieuwe initiatieven. Uitgangspunt voor het omgevingsplan is het vastleggen van de kaders waarbinnen toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De verschillende omgevingsaspecten spelen een belangrijke rol bij de uitwerking van de voorwaarden, regels en onderzoeksverplichtingen. Toetsing vindt plaats op het moment dat sprake is van een concreet initiatief en gebruik wordt gemaakt van de flexibiliteitsbepalingen. In het planMER in Bijlage 3 is voor alle relevante omgevingsaspecten een overzicht opgenomen van de geldende beoordelingskaders.

#### **Algemene voorwaarden**

In de regels is een set van 'standaard' voorwaarden opgenomen die vooral gericht zijn op het voorkomen van ongewenste effecten en onaanvaardbare situaties. Daarbij wordt onder andere getoetst aan de ambities voor (afhankelijk van de locatie) het dynamisch buitengebied en het rustig buitengebied zoals die in de visie zijn geformuleerd. Tevens is aan de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden in de planregels een groot aantal voorwaarden opgenomen die vooral zijn gericht op het voorkomen van ongewenste effecten en onaanvaardbare situaties.

In de planregels worden aan de verschillende mogelijke ontwikkelingen eisen gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van het Beeldkwaliteitsplan buitengebied. In de planregels is daar waar (mogelijk) relevant aan ontwikkelingsmogelijkheden de voorwaarde gekoppeld dat cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad. Ook zijn regels opgenomen ter bescherming van aardkundige en archeologische waarden. Daarnaast gaat het om voorwaarden zoals:

- de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- er vindt geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaats;
- de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;
- de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;
- de ontwikkeling vindt hydrologisch neutraal plaats;
- er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten binnen 10-6-contouren van inrichtingen of leidingen gerealiseerd;
- voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats.

Met deze algemene voorwaarden wordt voor diverse thema's en criteria geborgd dat geen relevante negatieve effecten zullen optreden en kan op sommige criteria spraken zijn van positieve effecten. Ook via het meerwaarde plan kunnen initiatieven positieve milieugevolgen hebben.

#### **Specifieke kaders agrarische bedrijven**

De provinciale omgevingsverordening is sterk bepalend voor de voorwaarden waaronder ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden geboden aan agrarische bedrijven. Waar relevant zijn de voorwaarden overgenomen in het omgevingsplan. In sommige gevallen gaat het daarbij om het uitsluiten van functies binnen bepaalde gebieden waaronder bijvoorbeeld de groenblauwe mantel en het Natuurnetwerk Noord-Brabant. In andere gevallen gaat het om het overnemen van voorwaarden, bijvoorbeeld waar het gaat om de eisen die worden gesteld aan nieuwe veehouderij initiatieven. Zo dient te worden voldaan aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. Daarnaast dient ter plaatse van omliggende gevoelige objecten te worden voldaan aan de normen voor de achtergrondbelasting (geurhinder) en jaargemiddelde fijnstofconcentratie.

Deze kaders vanuit de provinciale omgevingsverordening leiden tot een beperking van de potentiële negatieve milieugevolgen van het omgevingsplan. Daarnaast dragen bepaalde voorwaarden bij aan een kwaliteitsverbetering als het gaat om landschappelijke en natuurwaarden, en een verduurzaming van de agrarische sector.

#### **Aanvullende maatregelen planMER en passende beoordeling**

Uit de effectbeschrijvingen in het planMER blijkt dat er op onderdelen aanvullende maatregelen wenselijk en/of noodzakelijk zijn om nadelige effecten door de ontwikkelingsmogelijkheden voor (met name de) veehouderijen te voorkomen. Zo zijn in de planregels voorwaarden opgenomen om een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden uit te kunnen sluiten. Dit betekent niet dat alle veehouderijen 'op slot' worden gezet. Uitbreiding is mogelijk door het treffen van voldoende stikstofreducerende maatregelen (toepassen van emissie-arme stalsystemen). Op deze wijze is in het omgevingsplan geborgd dat geen verdere verslechtering zal optreden.

Tevens zijn aanvullende voorwaarden opgenomen om een relevante toename van fijn stofconcentraties te voorkomen/beperken en is een afweging van de gezondheidseffecten en de mogelijke maatregelen die in dat kader kunnen worden getroffen noodzakelijk. Voor fijn stof kan geen drempelwaarde worden aangegeven waaronder er geen effecten meer zullen optreden. Om deze reden wordt een relevante toename van de concentraties fijn stof in alle gevallen onwenselijk geacht. Voor veehouderij initiatieven wordt (in aanvulling op de norm van 31,2 µg / m<sup>3</sup> uit de provinciale omgevingsverordening vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen niet 'in betekende mate' mogen bijdragen aan de concentraties fijn stof. Uit de informatie uit het planMER blijkt dat de specifieke bedrijfskenmerken en al dan niet getroffen maatregelen sterk bepalend zijn voor de optredende gezondheidseffecten. Om te komen tot een beperking van de gezondheidseffecten en verbetering van de gezondheidssituatie is het wenselijk om in het omgevingsplan aanvullende voorwaarden te verbinden aan toekomstige veehouderij initiatieven die zijn gericht op het treffen van alle maatregelen met betrekking tot gezondheid (die redelijkerwijs mogelijk zijn) toe te passen. Daarbij kan onder andere aansluiting worden gezocht bij de Handreiking veehouderij en volksgezondheid en de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid. Hierin is een breed scala van mogelijke maatregelen opgenomen.

### **Monitoring en evaluatie**

Het omgevingsplan biedt op onderdelen meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden dan een 'regulier' bestemmingsplan. Daarnaast is de looptijd van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de crisis- en herstelwet 20 jaar (voor een 'regulier' bestemmingsplan 10 jaar). Voor verschillende milieuthema's en criteria is er sprake van een relatief grote onzekerheidsmarge als het gaat om de optredende effecten. Deze worden ook beïnvloed door allerlei ontwikkelingen buiten de scope van het omgevingsplan, zoals ontwikkelingen in wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen en technologische ontwikkelingen. Het is daarom noodzakelijk om tijdens de looptijd van het omgevingsplan vinger aan de pols te houden en te monitoren hoe de milieusituatie binnen het studiegebied zich ontwikkelt en of de optredende milieugevolgen vragen om een bijsturing door aanpassing van de kaders in het omgevingsplan.

Voor de monitoring en evaluatie zijn zowel de gevolgen van agrarische initiatieven als de gevolgen van de niet-agrarische functies van belang. Gezien de potentiële effecten en de daarmee samenhangende onzekerheden wordt voorgesteld om iedere 5 jaar een integrale monitoring uit te voeren, waarbij voor de maatgevende thema's eventuele wijzigingen in de milieusituatie in beeld worden gebracht.

Bij de monitoringsrondes wordt het volgende in beeld gebracht:

- overzicht van de initiatieven binnen de monitoringsperiode: belangrijke vraag daarbij is of het aantal, de locaties en de aard en omvang van de initiatieven aansluit bij de visie op het buitengebied. Eventuele ongewenste ontwikkelingen of juist het uitblijven van nieuwe initiatieven, kunnen aanleiding geven om het omgevingsplan op onderdelen aan te passen.
- overzicht van de actuele milieusituatie (leefomgevingsfoto): daarbij ligt de focus op het woon- en leefklimaat en de landschappelijke/ruimtelijke kwaliteit.
- overzicht van relevante ontwikkelingen (wet- en regelgeving, technologisch, economisch) die van belang zijn voor de kaders in het omgevingsplan. Zo is het niet uitgesloten dat de komende jaren wijzigingen zullen worden doorgevoerd in de wet- en regelgeving op bijvoorbeeld het vlak van geurhinder en/of gezondheid. Ook kan sprake zijn van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven die op dit moment nog niet kunnen worden voorzien en die vragen om aanvullende of andere kaders;
- toets van de initiatieven en ontwikkelingen in de omgevingskwaliteit aan de doelstellingen en ambities en de beschikbare milieugebruiksruimte: dragen de kaders zoals vastgelegd in het omgevingsplan voldoende bij aan het realiseren van de beoogde omgevingskwaliteit en worden nieuwe knelpunten of ongewenste situaties voorkomen.
- integrale beoordeling op basis van de voorgaande onderdelen of aanpassing in het omgevingsplan noodzakelijk is: het toevoegen, schrappen of aanpassen van de gestelde kaders.



## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Opzet van het omgevingsplan

Er is gekozen voor een op onderdelen ontwikkelingsgericht en op onderdelen conserverend plan.

In de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen zoals opgenomen in respectievelijk hoofdstuk 2 en 4 van de planregels zijn de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen opgenomen voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels die rechtstreeks zijn toegestaan. Daarnaast zijn nog enkele specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

In hoofdstuk 3 zijn de regels voor ontwikkelingen opgenomen. Deze regels omschrijven de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden voor de initiatieven op basis van de visie Proeftuin Elsendorp. Op deze manier wordt een afwegingskader gesteld voor welke gebruiks- en bouw mogelijkheden passen binnen de koers en ambities van het deelgebied.

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregelingen opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet verwerkt is wordt hierna beschreven.

Op basis van de Crisis- en herstelwet mag worden afgeweken van de wettelijke standaarden. Voor Proeftuin Elsendorp is wel zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de SVBP2012 voor de planregels en de verbeelding.

### 5.2 Opzet

Alle gronden in het gebied zijn voorzien van een bestemming. De bestemming geeft de functie aan van de gronden. Bij de bestemming horen regels. Het gaat hier dan om bijvoorbeeld regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels vormen samen het raamwerk waar binnen bepaalde handelingen en activiteiten mogelijk zijn. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de gronden alleen op de bestemde wijze mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht.

De artikelen 2.1 en 2.2 Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de verschillende bestemmingen aangegeven wat in ieder geval beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan. Dit is nadrukkelijk geen uitputtende lijst.

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 komen de 'Inleidende regels' aan bod. Het betreft hier de Begrippen en de Wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 zijn de 'Regels voor bestaand gebruik' opgenomen. Hierin staan de regels die per bestemming gelden. Per hoofdfunctie is een bestemmingsregeling opgenomen. Deze zijn als volgt opgebouwd:
  1. Bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
  2. Bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
  3. en indien van toepassing:
    - a. afwijken van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
    - b. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden; ;
    - c. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
    - d. afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
    - e. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
    - f. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- In hoofdstuk 3 worden de 'regels voor ontwikkelingen' beschreven. Deze omschrijven welke ontwikkelingen in het gebied mogelijk/gewenst zijn en onder welke voorwaarden hiervoor een omgevingsvergunning verleend kan worden.
- Hoofdstuk 4 bevat de regels voor alle dubbelbestemmingen in het hele plangebied. Deze dubbelbestemmingen gelden naast de enkelbestemmingen als omschreven in hoofdstuk 2. Deze dubbelbestemmingen zijn hetzelfde opgebouwd als de enkelbestemmingen, uitgezonderd de voorrangsbepaling voor de dubbelbestemming Leiding.
- Hoofdstuk 5 omschrijft de 'Algemene regels', en bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke bestemming uit de hoofdstukken 2, 3 en 4.
- Tot slot zijn de 'Overgangs- en slotregels' opgenomen in hoofdstuk 6.

## 5.3 Objectgerichte toelichting op de juridische regeling

### 5.3.1 Inleidende regels

#### Artikel 1 - begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

#### Artikel 2 - wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### 5.3.2 Bestemmingen

Voor de enkelbestemmingen zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan letterlijk overgenomen en toegesneden op het betreffende plangebied. Binnen het plangebied is sprake van een aantal hoofdbestemmingen; Agrarisch, Agrarisch bedrijf, Bedrijf, Groen, Maatschappelijk, Natuur, recreatie, Verkeer, Water, Wonen en Wonen - Woon-werkgebied. Binnen het plan wordt rekening gehouden met een bestemming voor de gronden en een bestemming voor de bouwvlakken.



### **Agrarisch**

De gronden met bestemming Agrarisch zijn bestemd voor (bedrijfsmatig) agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Als mede voor het behoud en/of herstel van natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit en ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap. Er mogen geen gebouwen worden opgericht op deze gronden.

### **Agrarisch - Agrarisch bedrijf**

Op de voor agrarisch - agrarische bedrijf bestemde gronden zijn de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan: (vollegronds)teeltbedrijf, overig agrarisch bedrijf, bestaande veehouderij of een (intensieve) veehouderij, met uitzondering van een pluimveebedrijf of geitenhouderij tenzij reeds aanwezig.

### Verkoop van op het agrarische bedrijf vervaardigde of geteelde producten

Deze bestemming kent een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van detailhandel op een agrarisch bedrijf. Belangrijk aspect is wat onder de afbakening 'streekproduct' moet worden verstaan, met name omdat sub e over 'omliggende gemeenten' spreekt. Belangrijk is het beperken van de omvang van de daarvoor noodzakelijke vervoersbewegingen en de bijdrage aan de transitie naar een 'biobased economy'. De afbakening is tweeledig. Enerzijds zijn dit de gemeenten die deel uitmaken van de Gemeenschappelijke Regeling Peelgemeenten, te weten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren. Anderzijds zijn dit de overige omliggende gemeenten, te weten Helmond, Meijerijstad, Boekel, Maashorst (per 1 januari 2022), Land van Cuijk (per 1 januari 2022) en Venray.

### **Bedrijf**

Binnen deze bestemming zijn alle bedrijfsmatige functies opgenomen die niet agrarisch zijn. Deze zijn alleen aangeduid met een aparte definitie. Per bestemmingsvlak is één bedrijf toegestaan. De toegestane oppervlakte voor bedrijfsbebouwing is gelijk aan de bestaande of reeds vergunde bebouwingsoppervlakte, tenzij anders aangegeven in de verbeelding.

Voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het gebruik.

### **Groen**

De gronden met bestemming groen zijn bestemd voor de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

### **Maatschappelijk**

Binnen deze bestemming zijn alle bestaande maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het plangebied.

### **Natuur**

De met Natuur bestemde gronden zijn bestemd behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de vorm van heiden, ruigten, bloemrijk grasland, poelen en bosjes of een combinatie hiervan. Tevens zijn deze gronden bestemd voor waterlopen en waterpartijen. Er mogen geen bouwwerken worden opgericht op deze gronden.

### **Recreatie**

Op de voor recreatie bestemde gronden is het toegestaan één recreatiebedrijf voor dag- en/of nachtverblijf te hebben. Er is één bedrijfswoning toegestaan en waar aangeduid ook recreatiewoningen. Er gelden bepaalde maatvoeringen in de bouw.

Uitbreiden van het bedrijf kan middels een omgevingsvergunning.

**Verkeer**

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer.

**Water**

Binnen deze bestemming zijn de gronden bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden, in het bijzonder de aan- en afvoer van water, het vasthouden van water, de infiltratie van water in de bodem als mede voor natuurontwikkeling en daar waar aangeduid, als ecologische verbindingzones.

**Wonen**

Bestaande burgerwoningen zijn bestemd als 'Wonen'. Daarbij is het toegestaan een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning met maximaal 50m<sup>2</sup> uit te breiden. Daarnaast gelden maatvoeringen.

**Wonen - Woon-werkgebied**

Deze bestemming is bestemd als wonen, in combinatie met de uitoefening van een bedrijf aan huis van milieucategorie 1 of 2 op bouwpercelen met een minimale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> en een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Binnen dit plangebied mogen maximaal 19 woningen staan. Het perceel mag voor maximaal 80% bebouwd worden. Er mag bedrijfsbebouwing worden gebouwd ten behoeve van een beroep aan huis.

Middels een omgevingsvergunning kan ook bedrijvigheid zonder woning worden gerealiseerd.

**5.3.3 Regels voor ontwikkelingen**

In dit plan bestaan zeven gebiedstypen die beide een eigen ontwikkelingsrichting kennen;

- Ontwikkelgebied Wonen
- Groene dorpsmantel
- Intensief agrarisch ondernemen
- Gemengd gebied
- Glastuinbouw
- Natuurlijk buitengebied
- Transformatiegebied

Deze gebieden zijn samen gebiedsdekkend voor het plan. De geformuleerde ambities en uitgangspunten scheppen de voorwaarden voor de ontwikkelingsrichting per gebied zoals beschreven in paragraaf 2.3 van deze toelichting. Uiteindelijk leveren deze gebiedstypen de randvoorwaarden waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied van Elsendorp.

**5.3.4 Dubbelbestemmingen****5.3.4.1 Leiding**

De dubbelbestemming Leiding dient ten behoeve van de bescherming voor leidingen met vloeibare stoffen of aardgas. De hartlijn van de leiding is aangeduid met een aanduiding 'hartlijn leiding - stof X' (brandstof, gas, riool of water). In deze dubbelbestemming is tevens een voorrangsbepaling opgenomen.

#### 5.3.4.2 Waarde - Archeologie 4

De voor Archeologie 4 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op de gronden geldt een bouwverbod, met uitzondering van het vervangen van bestaande gebouwen waarbij de diepte en oppervlakte niet groter dan wel dieper wordt dan de bestaande fundering én met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bodemverstoring niet dieper is dan 40 cm onder maaiveld, of indien dieper dan 40cm de bodemingreep niet groter is dan 500m<sup>2</sup>. Ook geldt een voorrangsbepaling voor deze dubbelbestemming. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, waarvoor de genoemde ondergrenzen bodemverstoring van toepassing zijn.

Het uitvoeren van andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden tot een diepte groter dan 40 cm, anders dan ter vervanging van een reeds aanwezige legale drainage, valt niet onder de uitzondering zoals geformuleerd onder artikel 23.4.2. Met 'van ondergeschikte betekenis' worden zaken bedoeld die niet of nauwelijks van invloed zijn op de (mogelijkheden tot) realisering van de toegekende bestemming.

#### 5.3.4.3 Waarde - Archeologie 5

De voor Archeologie 5 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op de gronden geldt een bouwverbod, met uitzondering van het vervangen van bestaande gebouwen waarbij de diepte en oppervlakte niet groter dan wel dieper wordt dan de bestaande fundering én met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bodemverstoring niet dieper is dan 40 cm onder maaiveld, of indien dieper dan 40cm de bodemingreep niet groter is dan 2.500m<sup>2</sup>. Ook geldt een voorrangsbepaling voor deze dubbelbestemming. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, waarvoor de genoemde ondergrenzen bodemverstoring van toepassing zijn.

Het uitvoeren van andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden tot een diepte groter dan 40 cm, anders dan ter vervanging van een reeds aanwezige legale drainage, valt niet onder de uitzondering zoals geformuleerd onder artikel 24.4.2. Met 'van ondergeschikte betekenis' worden zaken bedoeld die niet of nauwelijks van invloed zijn op de (mogelijkheden tot) realisering van de toegekende bestemming.

### 5.3.5 Algemene regels

#### 5.3.5.1 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### 5.3.5.2 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien:

- van bestaande afstanden, hoogten, inhoud, etc;
- ondergronds bouwen
- relatietekens;
- beeldkwaliteitseisen;
- (algemene) bouwverboden;
- voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van realisatie en instandhouding van groen- en parkeervoorzieningen en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

#### 5.3.5.3 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied. Het betreft zowel strijdig als toegelaten gebruiksvormen. Tevens is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkingen qua omvang van het gebruik.

#### 5.3.5.4 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de inhoudelijke regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende gebiedsaanduidingen. Deze dienen ter bescherming of waarborging van bepaalde belangen. Per gebiedsaanduiding is aangegeven wat het doel is van het opnemen van de gebiedsaanduiding en welke regels voor de gebiedsaanduiding gelden (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het aanleggen). Het betreft de volgende gebiedsaanduidingen:

- veiligheidszones ten aanzien van risicovolle inrichtingen en LPG-installaties;
- geluid- en geurzones;
- beperkingen veehouderij;
- doorgroeigebied glastuinbouw;
- vrijwaringszones (waterlopen).

#### 5.3.5.5 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Dit betreft onder meer geringe afwijkingen van bestemmings- of bouwgrenzen en maatvoeringen, de aanleg van zwembaden, het uitoefenen van aan huis verbonden bedrijven, het houden van meerdaagse evenementen en het gebruik voor enkele kleinschalige recreatieve (neven)activiteiten.

#### 5.3.5.6 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden enkele bevoegdheden aan burgemeester en wethouders gegeven om het plan te wijzigen. Dit betreft bevoegdheden die in het gehele plangebied gelden. Onder meer wordt mogelijk gemaakt om de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap en het beeldkwaliteitsplan te wijzigen. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om de dubbelbestemming 'Leiding' op te nemen ten behoeve de aanleg of het verplaatsen van leidingen.

#### *5.3.5.7 Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, bij de toepassing van de algemene bouwregels nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, bij de toepassing van de algemene bouwregels nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing.

#### **5.3.6 Overgangs- en slotregels**

##### **Overgangsrecht**

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

##### **Slotregel**

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.



## Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid

### 6.1    Financiële uitvoerbaarheid

In de Wro is de verplichting opgenomen om bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door het opstellen van een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vastligt. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de overheid en de ontwikkelende partij, de initiatiefnemer, voorafgaand privaatrechtelijk tot overeenstemming komen in de vorm van een anterieure overeenkomst.

De Wro stelt eisen aan het exploitatieplan en in het Bro is geregeld voor welke type bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om nieuwbouwplannen (woningen of andere hoofdgebouwen), forse uitbreidingen van bestaande gebouwen of kassen (met ten minste 1.000 m<sup>2</sup>) of forse verbouwingen, bijvoorbeeld als bedrijfsruimten worden omgezet in (ten minste 10) woningen.

Het plan maakt geen nieuwe bouwplannen, zoals in het Bro benoemd, mogelijk. Hieruit volgt dat het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Mocht een initiatief toch exploitatieplichtig zijn, dan wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

### 6.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap, heeft de visie Proeftuin Elsendorp opgesteld die in combinatie met het meerwaardeplan de basis vormt voor dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte. Om de doelen van Elsendorp te realiseren en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te realiseren en te komen tot maatschappelijke meerwaarde is voor de Proeftuin vernieuwend instrumentarium uitgewerkt in de vorm van de beleidsregel meerwaardeplan en dit plan dat onder de Crisis- en herstelwet is opgesteld. In de afgelopen 4 jaar is met meer dan 30 ondernemers intensief gesproken en mede op basis van hun inbreng tot deze inhoud en werkwijze zijn gekomen

Er is gestreefd naar een zo volledig mogelijk voorontwerp plan. Tegelijkertijd zijn er bij het voorontwerp een aantal aandachtspunten:

- voor het westelijk deel van het plangebied is een intensieve participatie doorlopen, mede door de coronapandemie is dat voor het oostelijk deel gedeeltelijk gedaan. In de periode van voorontwerp tot ontwerp zal de participatie voor het oostelijk deel, in het bijzonder de gebiedsvisie, het meerwaardeplan en dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als nog worden opgepakt;
- coronapandemie heeft ook effect op de economie en heeft geleid tot het uitstellen van investeringen en initiatieven.
- de afspraken met de deelnemers over de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 3 zijn nog niet op alle punten definitief en de onderbouwing van de initiatieven en de onderzoeken die daarvoor moeten worden uitgevoerd moet nog aangevuld worden. . In het ontwerp plan zijn die trajecten afgerond.

Wij willen het voorontwerp gebruiken om met alle betrokkenen te communiceren over het plan en daarmee ook invulling te geven aan de uitgangspunten van de Proeftuin: Oplossen doe je samen en ontwikkelingen leiden tot een meerwaarde voor Elsendorp.

Met de reacties op het voorontwerp wordt het plan samen met alle betrokken nog beter gemaakt en wordt het een plan van en voor Elsendorp.

#### **Vooroverleg**

Over het concept ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg met provincie en waterschap plaatsgevonden. De provincie en het waterschap zijn direct betrokken bij het opstellen van de visie Proeftuin Elsendorp, h de beleidsregel meerwaardeplan en de beleidsregel landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschap die mede de basis vormen voor dit plan.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte met bijbehorende (concept)planMER, beleidsregel meerwaardeplan 'Proeftuin Elsendorp' en beleidsregel Landschapsinspiratiekader Elsendorp hebben van 24 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Ook is tijdens deze periode het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

Tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken.

Er zijn 10 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ontvangen. Deze inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De inspraakreacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de Nota inspraak- en vooroverleg die is opgenomen Bijlage 15. In de nota is aangegeven hoe de inspraakreacties zijn betrokken bij de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken. Daarnaast zijn van de overlegpartners twee overlegreacties ontvangen. Ook deze zijn in de Nota inspraak en vooroverleg samengevat en van een beantwoording voorzien.

#### **Ontwerp**

Het ontwerpomgevingsplan wordt in het kader van artikel 3.8 Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het resultaat hiervan wordt t.z.t. in deze paragraaf opgenomen.



### 6.3 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid voor de fysieke leefomgeving te formuleren. Het omgevingsplan is zodanig opgezet dat het ruimte biedt voor ontwikkelingen binnen de randvoorwaarden die volgen uit 'een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' en die uitvoering geven aan de visie Proeftuin Elsendorp.

Het plan biedt daarmee meer flexibiliteit en ruimte dan het traditionele bestemmingsplan. Het is daarmee de verwachting dat activiteiten die niet passen binnen het omgevingsplan of op grond van in het omgevingsplan opgenomen bevoegdheden kunnen worden toegestaan, in beginsel vanuit het belang van 'een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' en vanwege het gemeentelijke omgevingsbeleid ongewenst zullen zijn. Bij het opstarten van een handhavingstraject zal altijd nog een check plaatsvinden of in het concrete geval toch een legalisatie van de activiteit mogelijk is, maar de verwachting is dat dit in de meeste gevallen niet aan de orde zal zijn. Dit betekent dat in de meeste gevallen sprake is van de beginselplicht tot handhaving.

Het uitgangspunt is dat er handhavend wordt opgetreden wanneer de regels van het plan niet worden nageleefd. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied Proeftuin Elsendorp. Het omgevingsplan in combinatie met een goede handhaving van de vastgestelde regels beschermen de kwaliteiten en leefbaarheid van Elsendorp en geven beter sturing aan ontwikkelingen.



---

# BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**RHO ADVISEURS**

---





## **Bijlage 1 Kaders voor omgevingsplan**



## Hoofdstuk 1 Wat staat er in deze bijlage?

In deze bijlage worden de beleidskaders van het omgevingsplan Proeftuin Elsendorp getoetst. De beleidskaders en de randvoorwaarden die daaruit volgen bepalen de beleidsvrijheid die de gemeente heeft bij het opstellen van dit plan. De gemeente kan, als daar goede redenen voor zijn, er voor kiezen buiten de door de overheid aangegeven kaders beleid te formuleren. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van relevant landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

## Hoofdstuk 2 Beleidskaders

### 2.1 Rijksbeleid

Op nationaal niveau zijn de volgende plan documenten indirect van belang voor dit omgevingsplan. Deze plandocumenten hebben hun doorwerking in provinciaal en gemeentelijk beleid.

#### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld in september 2020. In de NOVI formuleert het Rijk een nieuwe integrale aanpak waarin samen met andere overheden en organisaties optimaal kan worden gewerkt aan behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen spelen de volgende vier prioriteiten de komende een grote rol in de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### *Nationale belangen*

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De belangen zijn momenteel nog vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Na ingang van de Omgevingswet wordt dit vertaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). In het Barro gaat het om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

In het plangebied van de proeftuin Elsendorp zijn meerdere nationale belangen uit de NOVI verankerd. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
4. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
5. Beperken van klimaatverandering.
6. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
7. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
8. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
9. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
10. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

#### *Toetsing en conclusie*

In de NOVI komen een viertal beleidskeuzes voorbij die relevant zijn voor het gebruik van het gebied Proeftuin Elsendorp. De vier beleidskeuzes worden hieronder behandeld. De beleidskeuzes komen voort uit prioriteit 4) 'een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

#### Prioriteit 1 - Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

*Beleidskeuze 1.4 - We realiseren de opgave van duurzame energie met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies.*

Bij de (her)inrichting van het landelijk gebied moeten de gevolgen van klimaatverandering in overweging worden genomen. Zonnevelden moeten zorgvuldig in het landschap worden gepast. Met dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van duurzame energie. Het gaat dan om zonne-energie. Voor de voorkeursvolgorde van aanleggen wordt de zonneladder van de gemeente Gemert-Bakel gevolgd. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt waar mogelijk gestimuleerd zonnepanelen op het dak te plaatsen. Het ontwikkelen van duurzame energie is een van de mogelijkheden om conform het meerwaardeplan maatschappelijke meerwaarde te leveren.

#### Prioriteit 4 - Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

*Beleidskeuze 4.1 - In het landelijk gebied verbeteren we de balans tussen het landgebruik en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht.*

In Elsendorp spelen veel kwesties die elders in het landelijk gebied ook spelen, zoals vrijkomende agrarische bebouwing, leefbaarheid, stankoverlast door intensieve veehouderij, klimaatbuffers (waterberging) etc. Met dit bestemmingsplan worden deze opgaven aan elkaar verbonden en worden functies optimaal gepland, zodat de schaarse ruimte efficiënt en effectief wordt benut ten dienste van de maatschappelijke opgave. Dit wordt gedaan door het plangebied in te delen in verschillende gebiedsbestemmingen. Binnen deze gebiedsbestemmingen geldt een gebiedsgerichte opgave met per gebied verschillende toegestane activiteiten en ambities. Op deze manier wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten die iedere gebiedsbestemming heeft. Ontwikkelingen investeren in maatschappelijke meerwaarde op eigen terrein en indien dat niet lukt wordt geld in het gebiedsfonds gestort. Vanuit deze gelden kunnen dan maatschappelijke projecten, zoals de aanleg van wandelpaden, worden gefinancierd.



*Beleidskeuze 4.3 - Er wordt een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem mogelijk gemaakt, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit.*

De relatie tussen landbouw, landschap en natuur moet organischer worden dan deze nu is. Dat geldt zeker voor het gebied rondom Elsendorp. In het noorden van het plangebied huisvest veel intensieve veehouderij. Dit neemt al jaren af en komt veel bebouwing vrij. In het zuiden van het plangebied geldt juist dat er veel afwisseling tussen natuur en landbouw is. Om deze positie te versterken wordt dit gebied meer ingericht op het mogelijk maken van kringlooplandbouw. Dat betekent niet dat bestaande functies hier weg gaan, maar dat ruimte wordt geboden aan de ontwikkeling van nieuwe functies specifiek op het gebied van kringlooplandbouw en natuur. De focus voor het gehele plangebied ligt ook in de verduurzaming van de landbouw. Ook hier geldt dat bestaande functies niet worden uitgesloten. Wel is de ontwikkelingsrichting voor agrarische bedrijvigheid per gebiedsbestemming sterk verschillend.

*Beleidskeuze 4.4 - Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.*

Een goede indeling van het landelijk gebied is nodig om een vitaal platteland te behouden, waar het prettig is om te werken, wonen en recreëren. Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen bij te dragen aan de bestaande landschapskwaliteiten of nieuwe kwaliteiten toe te voegen. Denk bijvoorbeeld aan de sikkelduin op Landgoed Cleefswit. Hierom worden in dit bestemmingsplan eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing van ontwikkelingen. Deze dienen aan te sluiten binnen de landschapsvisie Elsendorp. Het landschapsvisie document is tevens richtinggevend geweest voor de ontwikkelingsrichting van de gebiedsbestemmingen.

Ondanks dat in sommige gevallen functies beter passen op een bedrijventerrein biedt de functie wel weer werkgelegenheid op in het landelijk gebied. Samen met de vele leegstand levert dat opgaven op die gecombineerd kunnen worden. Bijvoorbeeld door niet alles naar een bedrijventerrein te verplaatsen en gedeeltelijk agrarische bebouwing te herbestemmen. De aanwezigheid van werk zorgt er uiteindelijk voor dat de leefbaarheid van het landelijk gebied behouden blijft.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan twee van de hoofdprioriteiten uit de NOVI: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie & het toekomstigbestendig maken van het landelijk gebied. Het bestemmingsplan sluit aan de hierboven genoemde beleidskeuzes. Daarmee voldoet dit plan aan het rijksbeleid.

### **2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en in 2020 voor het laatst geactualiseerd.

#### *Nationale belangen*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

### *Toetsing en conclusie*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS) en begrenzing en bescherming van de NNN dient vast te leggen in een provinciale verordening. In noord-Brabant is de NNN vastgelegd in Natuurnetwerk Brabant.

Het Barro voorziet verder niet in onderwerpen die op het gebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het omgevingsplan geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

#### **2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening**

In het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 3.1.6 vastgelegd dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven en worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

De ladder bevat een motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarbij zorgvuldig ruimtegebruik en de onderbouwing van de behoefte zijn gekoppeld aan regionale afstemming. De omgevingsverordening Noord-Brabant sluit hierbij aan. Er zijn daarbij geen extra eisen gesteld door de Provincie.

### *Toelichting*

De ladder moet worden toegepast als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)**

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. In de omgevingsvisie heeft Brabant vier hoofdpogaven benoemd om Brabant welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn. Deze vier hoofdpogaven stellen doelen voor Brabant in 2030 en Brabant in 2050. Aan de basis van de hoofdpogaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit. Hieraan werkt Brabant samen met anderen.

De vier hoofdpogaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De vier hoofdpogaven hebben een grote ruimtelijke impact. Brabant is te klein als alles naast elkaar plaatsvindt. Het wordt dus passen en meten, met opgaven naast, onder, boven en met elkaar. Meerwaardecreatie en meervoudig slim ruimtegebruik is noodzaak. De opgaven moeten daarom altijd in onderlinge samenhang worden gezien.

Het handelen van de provincie richt zich op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken. Dit wordt het 'diep, rond en breed' kijken genoemd.

- Diep - niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Rond - niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit.
- Breed – niet kijken vanuit één gezichtspunt maar betrek daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

#### *Toelichting*

Middels dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wil de gemeente invulling geven aan de meerwaardecreatie en het meervoudig slim ruimtegebruik voor het gebied rondom Elsendorp. Samenwerking staat hierbij voorop. Dit sluit aan bij de provinciale visie. In paragraaf 2.3 is uitgelegd hoe de gebiedsbestemmingen tot stand zijn gekomen middels de diep, rond en breed benadering.

#### **2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant (2021)**

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 23 maart 2021 in ontwerp gepubliceerd. Naar verwachting wordt deze verordening eind 2021 vastgesteld. In de Omgevingsverordening staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid juridische binding te geven. In de Omgevingsverordening heeft de provincie instructieregels voor gemeenten opgenomen. Onderstaande aspecten zijn relevant voor het plan.

#### **Omgevingskwaliteit**

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De karakteristiek van een plek of gebied bestaat uit herkomst- en belevingswaarden. Onderling zijn deze nauw verbonden en geworteld in een lang historisch ontwikkelingsproces.

Bij de realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan de volgende basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken:

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

In de verordening zijn geen regels opgenomen voor de brede manier van kijken. De brede manier van kijken sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet dat een ontwikkeling samen met iedereen die het aangaat wordt opgepakt.

### **Kwaliteitsverbetering landschap**

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Die fysieke verbetering past bij de gewenste ontwikkelrichting van het gebied. Om leegstand, verpaupering, criminaliteit en verstening van het buitengebied tegen te gaan is een bouw-sloop regeling opgenomen in de verordening. Hier wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Wanneer hergebruik niet mogelijk is kan er gesloopt worden en eenzelfde hoeveelheid bebouwing terug worden gebouwd. Als daarbij buiten bestaand ruimtebeslag ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dan moet worden geborgd dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt. Daarnaast geeft de provincie de voorwaarden mee voor initiatieven buiten bestaand ruimtebeslag.

#### *Toetsing en conclusie*

Aan de eisen van initiatief is een voorwaarde gesteld dat er minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van 20% van het bouwvlak waar de activiteit plaatsvindt. De inpassing wordt beoordeeld op basis van de Landschapsvisie Elsendorp. Als het initiatief binnen de regels voor ontwikkelingen valt dient 20% van de berekende bruto meerwaarde in het gebiedsfonds te worden gestort. Hiervan worden projecten opgezet die het dorp/de gemeenschap ten goede komen. Als een initiatief niet mogelijk is op basis van dit bestemmingsplan wordt 85% van de berekende bruto meerwaarde in het gebiedsfonds gestort.

In de regels is verder geborgd dat het verhard en bebouwd oppervlak van het plangebied dient af te nemen ten aanzien van de nulsituatie.

Het bestemmingsplan voegt op deze manier een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door en is daarmee in lijn met het provinciaal beleid.

### **Natuurnetwerk Brabant**

Een omgevingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
- b. bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. staat alleen bestaande bebouwing en bestaande gebruiksactiviteiten toe zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd.

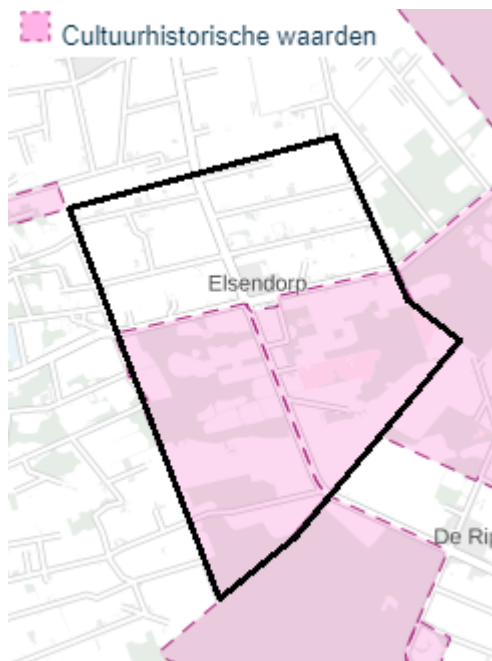
#### *Toetsing en conclusie*

Met name in het zuidelijk deel van het plangebied ligt veel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Daar waar het NNB is gelegen is de (Natuur-) bestemming gericht op het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de vorm van heiden, ruigten, bloemrijk grasland, poelen en bosjes of een combinatie hiervan. In het zuidelijk deel liggen ook de gebiedsbestemmingen 'Natuurlijk buitengebied' en 'Groene dorpsmantel'. Met name in het 'Natuurlijk buitengebied' is veel NNB gelegen. Het natuurlijk buitengebied is de gebiedsbestemming die gericht is op het beschermen van de huidige cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied. De belangen bij ontwikkelingen moeten altijd verenigbaar zijn met de natuur en daarmee buiten de NNB gelegen zijn. Ook worden cultuurhistorische routes in deze gebiedsbestemming hersteld.

### Cultuurhistorische waarden

Een omgevingsplan van toepassing op Cultuurhistorische waarden:

- is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
- stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing;
- maakt alleen activiteiten en functies mogelijk die geen afbreuk doen aan de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken of deze versterken.



Figuur 1.1 - cultuurhistorische waarden in het plangebied

#### *Toetsing en conclusie*

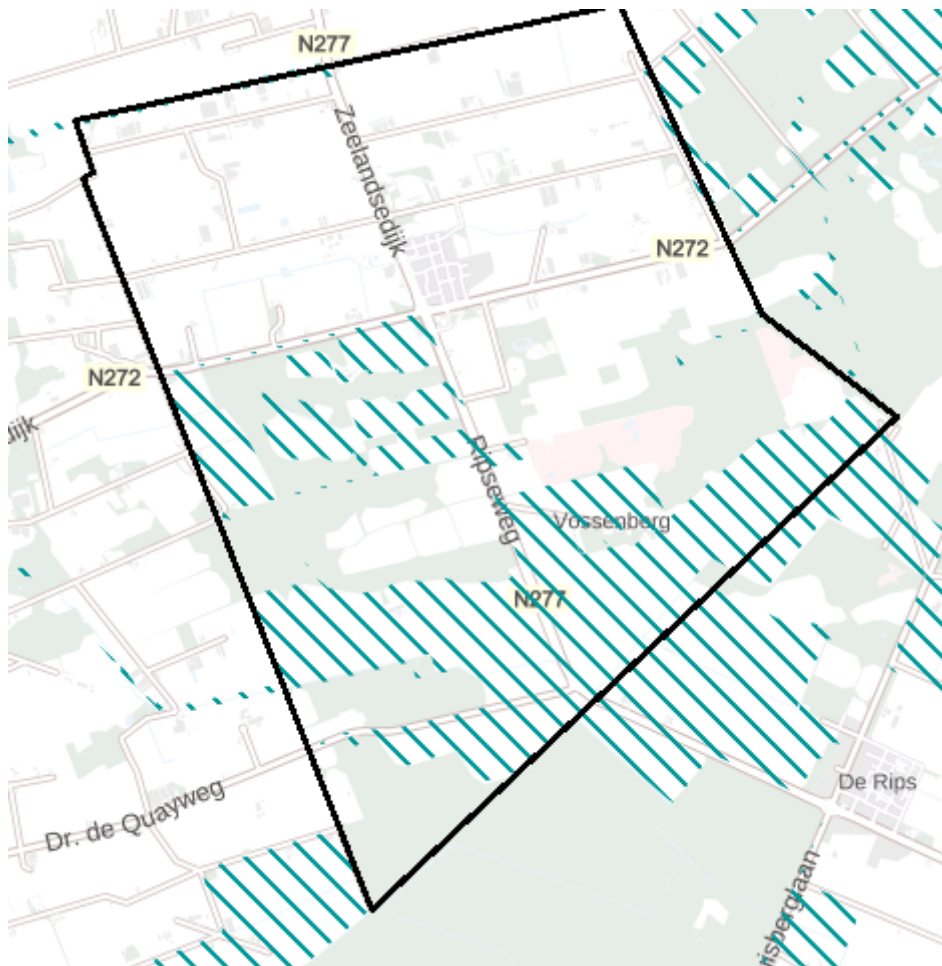
Het bestemmingsplan is daar waar de provincie het gebied heeft aangewezen als cultuurhistorisch gericht op behoud, herstel en versterking van reeds aanwezige cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Zie verder ook de omschrijving van de gewenste ontwikkelrichting van de gebiedsbestemming 'Natuurlijk buitengebied' in hoofdstuk 2.3 van de toelichting.

### Groenblauwe waarden

De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de Groenblauwe waarden.

Binnen Groenblauwe waarden is het beleid gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem en de ontwikkeling van groenblauwe waarden, natuur en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, zoals het 'Wijstverschijnsel' (het opstuwten van grondwater) op de Peelrandbreuk in Oost-Brabant, in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.

De gemeenten geven in hun omgevingsplan aan op welke wijze rekening wordt gehouden met deze waarden. Concreet betekent dit dat invulling wordt gegeven aan de leidende principes van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem, zoals geformuleerd in dit Regionale Programma Water en Bodem.



Figuur 1.2 - groenblauwe waarden binnen het plangebied (bron: provincie Noord-Brabant)

#### *Toetsing en conclusie*

Met name in het zuidelijk deel van het plangebied liggen veel groenblauwe waarden. In het zuidelijk deel liggen de gebiedsbestemmingen 'Natuurlijk buitengebied' en 'Groene dorpsmantel'. In deze gebiedsbestemmingen ligt de focus grotendeels op het verbinden van natuur en recreatie conform provinciaal beleid.

#### **Zonneparken in landelijk gebied**

In toenemende mate worden er initiatieven ontwikkeld voor het opwekken van zonne-energie. Hiervoor bestaan mogelijkheden op daken. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor grondgebonden zonneparken in stedelijk gebied en op bestaande bebouwde locaties in het landelijk gebied zoals rioolzuiveringsinstallaties, stortplaatsen maar ook op vrijkomende agrarische locaties.

#### *Toetsing en conclusie*

Elsendorp wil zelfvoorzienend worden. Daarom zijn in de regels voorwaarden gesteld aan de eisen voor het opwekken van duurzame energie. In het geval van Elsendorp worden alleen zonnepanelen en geen windturbines mogelijk gemaakt. Deze voorwaarden voor het opwekken van duurzame energie zijn afkomstig uit het provinciale beleid en uit de zonneladder van de gemeente Gemert-Bakel. Dit plan voldoet daarmee aan de eisen van het provinciaal beleid.

### **Vitaal platteland**

In diverse artikelen binnen het provinciaal beleid, thema vitaal platteland, wordt een verbinding gelegd over het inpasbaar zijn van een ontwikkeling binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Om deze afweging te kunnen maken, is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden.

Een ontwikkelingsrichting biedt dit houvast voor initiatiefnemers bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan ook als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een wijzigingsbesluit.

### **Niet agrarische activiteiten**

In de komende periode stoppen veel agrarische bedrijven. Om leegstand, verpaupering en criminaliteit te voorkomen en de vitaliteit van het Landelijk gebied te behouden is het bieden van hergebruiksfuncties op die vrijkomende percelen belangrijk. Anderszijds is het ook belangrijk oog te houden voor de effecten die dat meebrengt op de omgeving en elders. Wat betekent het toelaten van functies op percelen in het landelijk gebied voor de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen? Ontstaat er leegstand op de speciaal ontwikkelde bedrijventerreinen? Om de mogelijkheden voor hergebruik op een goede manier af te wegen, is de opstelling van een ontwikkelingsrichting essentieel. Uit die ontwikkelingsrichting volgen ook randvoorwaarden.

### *Toetsing en conclusie*

Vanuit de visie Proeftuin Elsendorp is een doorvertaling gemaakt en zijn binnen dit plan gebiedsdekkende gebiedsbestemmingen opgenomen. Meer informatie over de gebiedsbestemmingen is te lezen in hoofdstuk 2.3 Uitwerking in visie. De visie is samen met de ondernemers en bewoners in Elsendorp opgesteld. Ontwikkelingen dienen dan ook te worden getoetst aan de ontwikkelingsrichting van de gebiedsbestemming en de daarbij geformuleerde vergunningsvoorwaarden.

Verder zijn de rechtstreekswerkende regels uit de diverse artikelen met betrekking tot het thema vitaal platteland en niet agrarische activiteiten voor zover relevant overgenomen in het bestemmingsplan.

### **Glastuinbouw**

In de Omgevingsverordening zijn ten behoeve van de glastuinbouw concentratiegebieden aangegeven. In deze gebieden dient de glastuinbouw in Brabant zich te concentreren. Het bestemmingsplan bepaalt welke ontwikkeling binnen dit glastuinbouwgebied is toegestaan. Andere activiteiten mogen de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van glastuinbouw in dit gebied niet belemmeren.



Figuur 1.3 - glastuinconcentratiegebied ten noordwesten van het dorp (bron: provincie Noord-Brabant)

#### *Toetsing en conclusie*

Het glastuinbouwconcentratiegebied is overgenomen als gebiedsbestemming in dit bestemmingsplan. Dat betekent voor dit bestemmingsplan dat het gebied wordt aangewezen als gebied waar de bestaande glastuinbouwbedrijven door kunnen groeien. Nieuwvestiging en omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten. De transformatie en intensivering van activiteiten op bestaande bedrijfslocaties van niet Glastuinbouwbedrijven is mogelijk. Daarbij zijn ook niet agrarische functies welkom. Het splitsen van woningen is in dit gebied niet toegestaan. Hiermee is invulling gegeven aan het provinciaal beleid.

### **2.3 Waterschapsbeleid**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Omgevingsvisie;
- Provinciale Omgevingsverordening.



### 2.3.1 Waterbeheerplan Aa en Maas 2022 - 2027

Het Waterschap AA en Maas is de waterbeheerder binnen het plangebied. In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2022-2027 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale, provinciale en regionale waterbeleid en beleid van de andere Nederlandse waterschappen. Het Waterschap laat zich leiden door haar missie: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten"

Het waterschap stelt de volgende ambities:

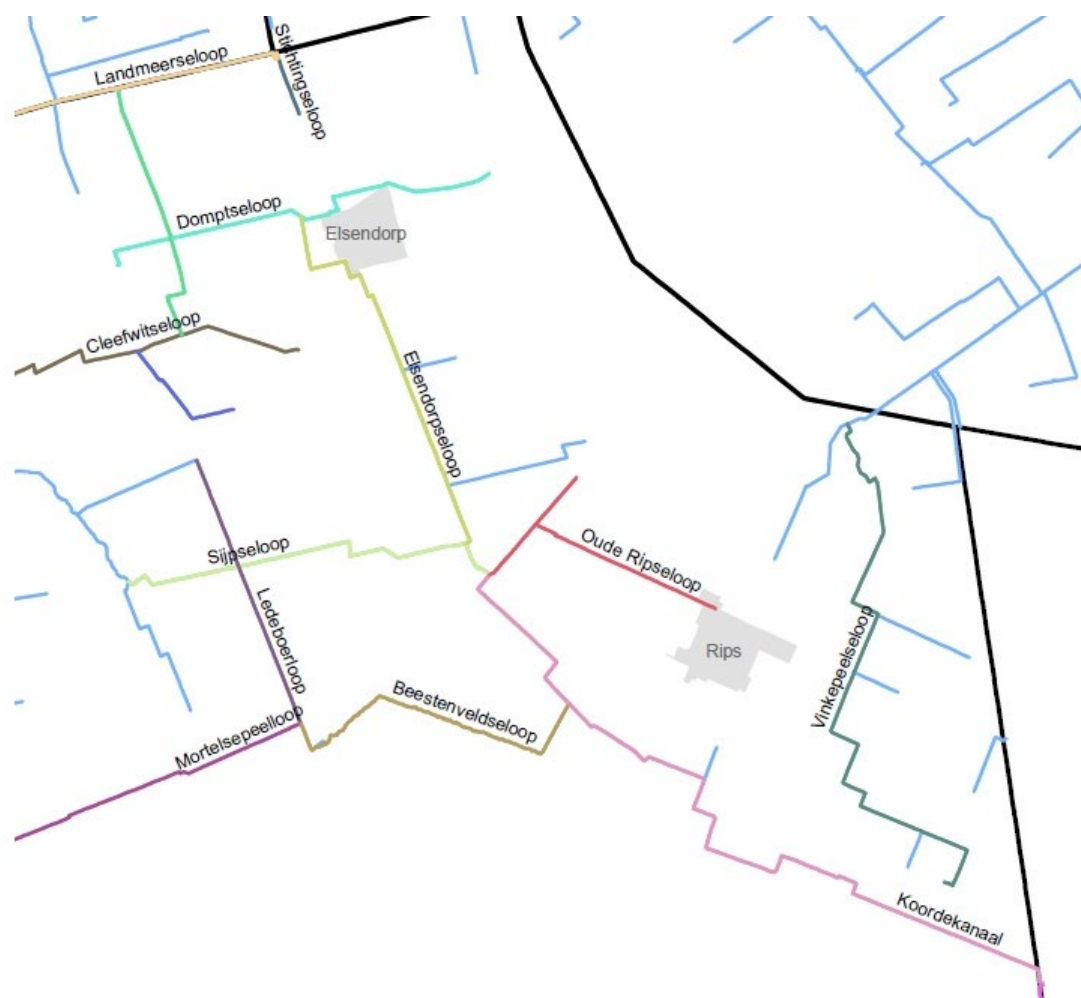
- goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, óók in extreem droge en extreem natte tijden;
- goed transport en een goede zuivering van het afvalwater in ons werkgebied.

Om de doelen en ambities waar te maken hanteert het waterschap drie programma's:

- Waterveiligheid - draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem - draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar;
  1. Deelprogramma: Voldoende water en omgaan met extreem weer (droog en nat)
  2. Deelprogramma: Gezond en natuurlijk water
- Afvalwaterketen - draait om het zuiveren van de afvalwaterketen.

Het waterschap toetst ruimtelijke ontwikkelingen op de volgende principes:

- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Hydrologisch neutraal Ontwikkelen;
- Vuil water en hemelwater scheiden;
- Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer;
- Waterschapsbelangen;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Water als kans.



Figuur 1.4 - overzicht belangrijkste waterlopen rondom Elsendorp inclusief naamgeving

#### *Toetsing en conclusie*

Met dit bestemmingsplan wordt tevens gestreefd naar een duurzamere manier om met water om te gaan en om water langer vast te houden. De aanleg van waterberging is dan ook één van de doelen uit de visie Proeftuin Elsendorp. Nieuwe initiatieven in het plangebied worden getoetst aan het waterschapsbeleid. Voor ieder initiatief wordt een separate watertoets uitgevoerd.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021**

Met de structuurvisie+ stuurt de gemeente ontwikkelingen in de juiste richting. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De gemeente streeft hierbij naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij.

#### *Toetsing en conclusie*

Met de verdeling van het plangebied in tweeën, het noordelijke dynamische buitengebied en het zuidelijke rustig buitengebied, wordt een balans gevonden in een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij.

#### **2.4.2 Structuurvisie proeftuin Elsendorp**

De hoofdlijn van de visie proeftuin Elsendorp is beschreven in Hoofdstuk 2 (Structuurvisie Proeftuin Elsendorp). In de visie wordt beschreven hoe bewoners, gemeente en provincie samenwerken op diverse onderwerpen, zoals leegstand en het samenwerken gezamenlijk optrekken in ontwikkelingen. De visie en het bijbehorende programma Meerwaardeplan worden samen met dit plan vastgesteld.

##### *Toetsing en conclusie*

Dit plan beschrijft de planologische ontwikkelingsmogelijkheden van het buitengebied Elsendorp op basis van de visie Proeftuin Elsendorp en draagt zodoende bij aan de in de visie beoogde kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp. In dit plan zijn de kaders gesteld om o.a. leegstand tegen te gaan en ontwikkelingen gezamenlijk op te pakken.

#### **2.4.3 Gemeentelijk waterplan 2019-2023**

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas. Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichting van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan worden verbeterd.

##### *Toetsing en conclusie*

Elsendorp wordt genoemd als een van de dorpen waarop het integraal werken, waarbij participatie een belangrijk onderdeel is, vereenvoudigd is. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hier dan ook verder invulling aangegeven. Het dorp kan zo middels de initiatieven en het gebiedsfonds sturen op een betere waterhuishouding in het gebied en bijvoorbeeld waterbergingen aanleggen.

#### **2.4.4 Beleidskader plattelandswoningen**

De 'Wet plattelandswoning' trad op 1 januari 2013 in werking. De wet wijzigt de bescherming voor (voormalig) agrarische bedrijfswoningen en de definitie van geurgevoelig object. Deze wet bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik wordt afgesplitst (plattelandswoning). Het gaat om de bescherming tegen geur van de voormalige eigen veehouderij.

De gemeente Gemert-Bakel heeft na de inwerkingtreding van deze wet in 2013 eigen beleid geformuleerd om voormalige bedrijfswoningen om te kunnen zetten naar een plattelandswoning. Onder voorwaarden kan met dit beleid een dergelijke woning mogelijk gemaakt worden als voldaan wordt aan verschillende criteria:

- Plattelandswoningen zijn uitsluitend mogelijk bij in werking zijnde agrarische bedrijven;
- Plattelandswoningen zijn alleen mogelijk bij agrarische bestemmingen;
- Het moet gaan om bestaande gevallen van voor 1 januari 2013.

Als voldaan wordt aan de criteria kan eventueel medewerking verleend worden aan het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.

##### *Toelichting*

De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is geschrapt. Via de ontwikkellagen worden nu mogelijkheden geboden voor plattelandswoningen.

#### **2.4.5 Beleidsnotitie Boerderijsplitsing**

Door woningsplitsing wordt bijgedragen aan behoud van cultuurhistorie en leefbaarheid. Om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied te behouden, is door de gemeente in 2005 besloten mee te werken aan boerderijsplitsing. De splitsing van het pand in twee woningen beoogt behoud van het cultureel (agraris) erfgoed en landschap door het 'organiseren van meer eigenaren'. Doel is bij te dragen (beheer en onderhoud) aan de toeristisch-recreatieve potentie en de herkenbaarheid en uniciteit van ons landschap en bebouwing. Door de splitsing van panden wordt bijgedragen aan nabuurschap en leefbaarheid. De splitsing is op basis van de cultuurhistorische betekenis van het pand of op basis van mantelzorg. De mantelzorgwoning kan zowel in het pand als buiten het bestaande pand georganiseerd worden. Nabuurschap op basis van mantelzorg heeft vergunning-technisch altijd een tijdelijk karakter. Door woningsplitsing wordt bijgedragen aan behoud van cultuurhistorie en leefbaarheid. Om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied te behouden, is door de gemeente in 2005 besloten mee te werken aan boerderijsplitsing. De splitsing van het pand in twee woningen beoogt behoud van het cultureel (agraris) erfgoed en landschap door het 'organiseren van meer eigenaren'. Doel is bij te dragen (beheer en onderhoud) aan de toeristisch-recreatieve potentie en de herkenbaarheid en uniciteit van ons landschap en bebouwing. Door de splitsing van panden wordt bijgedragen aan nabuurschap en leefbaarheid. De splitsing is op basis van de cultuurhistorische betekenis van het pand of op basis van mantelzorg. De mantelzorgwoning kan zowel in het pand als buiten het bestaande pand georganiseerd worden. Nabuurschap op basis van mantelzorg heeft vergunning-technisch altijd een tijdelijk karakter.

##### *Toelichting*

De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is geschrapt. Via de ontwikkelingen worden nu mogelijkheden geboden voor boerderijsplitsing.

#### **2.4.6 Gemeentelijk geurbeleid**

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013" vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen als vertaling van het criterium "een aanvaardbaar woon - en leefklimaat" voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen toetswaarden worden gehanteerd.

##### *Toelichting*

Gezien de strengere normen uit de Verordening wil de gemeente deze normen hanteren voor zowel geur als fijn stof. Daar waar de gemeente strengere voorwaarden stelt, worden deze van toepassing verklaard.

#### **2.4.7 Gemeentelijk archeologisch beleid**

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

Het archeologiebeleid uit 2010 is in 2015 geëvalueerd. Samenvattend bestaat het archeologiebeleid uit drie beleidsregels:

1. De gemeente behoudt zoveel als mogelijk de archeologische resten in de grond en beschermt en behoudt deze redelijkerwijs waar mogelijk met dit beleid;
2. De gemeente Gemert-Bakel hanteert de oppervlakte van de effectieve bodem versturende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting in een plangebied.
3. De gemeente hanteert een verstoringsdiepte van maximaal 0,4 meter beneden maaiveld.
4. De volgende 7 categorieën worden onderscheiden:
  - 1. Wettelijk beschermd archeologisch monument;
  - 2. Gebied van archeologische waarde;
  - 3. Gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern;
  - 4. Gebied met een hoge archeologische verwachting;
  - 5. Gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
  - 6. Gebied met een lage archeologische verwachting;
  - 7. Gebied zonder archeologische verwachting.
5. Er zijn in de gemeente geen archeologische aandachtsgebieden of monumenten aangewezen. De aanwijzing hiervan is op grond van de archeologieverordening wel mogelijk.
6. De gemeente stelt daarnaast nog enkele specifieke richtlijnen in relatie tot het bepalen wanneer sprake is van een archeologische onderzoeksverplichting.
7. Het budget voor uitvoering van het gemeentelijk archeologiebeleid is gebaseerd op het uitgangspunt 'de verstoorder betaald'.
8. Archeologische verenigingen of vrijwilligers dienen waar mogelijk betrokken te worden bij archeologisch onderzoek.
9. De uitgangspunten van het archeologiebeleid wordt vertaald in alle gemeentelijke bestemmingsplannen en worden actueel gehouden in de archeologieverordening.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.

#### *Toelichting*

De vijf categorieën uit het gemeentelijk beleid zijn overgenomen als dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. De andere waarden komen niet voor in het plangebied. Hiermee is het archeologisch beleid geborgd in het omgevingsplan.

#### **2.4.8 Gemeentelijk VAB-beleid**

Er was behoefte aan een vernieuwd toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB). Het provinciaal beleid, de gemeentelijke structuurvisie en Visie Plattelandsontwikkeling hebben daarvoor kaders opgesteld, maar de concrete invulling vindt plaats in het vernieuwde VAB-beleid. Het toetsingskader helpt de burger, ondernemer, bestuurder als ook de ambtenaar en draagt bij aan een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen. Verrommeling en verstening van het landschap wordt tot een minimum beperkt door de ondernemer planologische ontwikkelingsruimte te bieden, mits hij/zij bereid is te investeren in het slopen en opruimen van overtollige gebouwen.

#### *Toelichting*

Via de ontwikkellagen worden mogelijkheden geboden om VAB's te herbestemmen.

#### **2.4.9 Beleidsnota Bed & Breakfast**

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot recreatie en toerisme is opgenomen in de Structuurvisie+. Hierin staat dat, vanwege het grote aantal bedden dat in de gemeente wordt ontwikkeld, de gemeente selectief is met het ondersteunen van nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties en de uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties. Een B&B betreft een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie, met een geringe uitstraling naar de omgeving. Dergelijke initiatieven passen binnen het selectieve beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie dat is geformuleerd in de Structuurvisie+. Doel van deze nota is de voorwaarden vast te leggen, waaraan moet worden voldaan om een B&B in de gemeente Gemert-Bakel te realiseren.

##### *Toelichting*

De uitgangspunten van de Beleidsnota Bed & Breakfast zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

#### **2.4.10 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel**

In december 2015 is het nieuwe Beeldkwaliteitsplan Buitengebied door de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. In het buitengebied van Gemert-Bakel vinden veel verschillende ontwikkelingen plaats. Naast landbouw vinden steeds meer nieuwe functies hun plaats in het buitengebied. Door deze trend is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan een goede afstemming van deze functies en de gewenste beeldkwaliteit te bewaken.

Het plan biedt richtlijnen over of de ontwikkeling past bij zijn omgeving en hoe deze ontwikkeling vormgegeven dient te worden, zodat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. In het Beeldkwaliteitsplan wordt verder ingegaan op de trends in het buitengebied. Daarnaast wordt op basis van de historie van het landschap en de karakteristieken van het huidige buitengebied, onderscheid gemaakt in drie verschillende landschapstypen:

- Beekdallandschap;
- Kampenlandschap met oude akkers;
- Peelontginningenlandschap.

In deze drie gebieden zijn verschillende beeld dragers gelegen. De beelddragers in het plan zijn uitgesplitst in gehuchten, oude akkers, beken en waterlopen, bos en bomenrijen, houtwallen en –singels. Het beeldkwaliteitsplan geeft de visie van de gemeente over de gewenste verschijningsvormen van het landschap en de bebouwing daarin per onderscheiden gebied.

##### *Toelichting*

Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

## **Bijlage 2 Toepassing Chw**





## Bijlage 2 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte; toepassing Chw

De wettelijke grondslag voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is gelegen in artikel 7c lid 17, onder iiiii, en bijlage 173 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw).

In onderstaande tabel is aangegeven van welke wettelijke bepalingen met het voorliggende plan worden afgeweken:

Besluit uitvoering Chw	Wettelijke bepaling	Proeftuin Elsendorp
Artikel 7c, lid 1	In aanvulling op artikel 3.1, lid 1, Wro kunnen regels gesteld worden voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het bereiken en in stand houden van een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;</li> <li>• doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.</li> </ul>	Hiervan wordt in het plan gebruik gemaakt door bijvoorbeeld in het plan regels op te nemen gericht op de doelen voor de fysieke leefomgeving (gebiedsaanduidingen met koers per deelgebied).  Daarnaast biedt het plan op planniveau ontwikkelingsmogelijkheden (bouwen en gebruik), waarbij vervolgens op aanvraagniveau (mede) aan de hand van de kwaliteiten per deelgebied waarbij een afweging wordt gemaakt over de kwaliteit en inpasbaarheid.
Artikel 7c, lid 2	In afwijking van artikel 3.1, lid 2, Wro is sprake van een plantermijn van 20 jaar.	Hiervan wordt gebruik gemaakt; de planhorizon is 20 jaar.
Artikel 7c, lid 3	In afwijking van artikel 3.2 Wro geldt voor een voorlopige bestemming een termijn van ten hoogste 10 jaar.	Hiervan wordt geen gebruik gemaakt; in het plan zijn geen voorlopige bestemmingen opgenomen.
Artikel 7c, lid 4	Het bestemmingsplan kan door het gemeentebestuur gestelde regels als bedoeld in artikel 108 van de Gemeentewet bevatten die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.	Hiervan wordt in het plan geen gebruik gemaakt.
Artikel 7c, lid 5	De regels van het bestemmingsplan kunnen een verbod inhouden om zonder voorafgaande melding een activiteit te verrichten.	Hiervan is geen gebruik gemaakt. In het plan is geen meldingsplicht opgenomen.
Artikel 7c, leden 6 en 7	In een bestemmingsplan kunnen tevens regels worden gesteld waarvan de uitleg van een bij die regels aan te geven	In de plan zijn diverse verwijzingen opgenomen naar beleidsregels opgenomen, onder andere op het gebied van

	<p>bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Als de regels, bedoeld in het lid 6, betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken en bij de toepassing een interpretatie behoeven, stelt de raad hiervoor de criteria vast. Deze criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheiden bouwwerken. In afwijking van artikel 12b van de Woningwet wordt het advies van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester slechts op die criteria gebaseerd.</p>	<p>meerwaarde voor het instandhouden van de fysieke leefomgeving (Meerwaardeplan Proftuin Elsendorp), geurhinder (Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder) en parkeren (Nota Parkeernormen Gemert-Bakel).</p>
Artikel 7c, lid 8	<p>In dit lid is een specifieke regeling opgenomen ten aanzien van planschade bij het wegbestemmen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden.</p>	<p>Hiervan is geen gebruik gemaakt.</p>
Artikel 7c, lid 9	<p>Bij de voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van het plan kan worden afgeweken van bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.</p>	<p>De vormgeving van het plan wijkt in principe niet af van een regulier bestemmingsplan.</p> <p>Het plan is opgesteld conform IMRO2012 en SVBP. In het plan is wel om invulling te geven aan Artikel 7c, leden 15 en 16 op een afwijkende wijze gebruik gemaakt van gebiedsaanduidingen.</p> <p>Voorts wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van het Bro door onderzoek te faseren door het stellen van randvoorwaarden bij de ontwikkelingsmogelijkheden die via een omgevingsvergunning in het plan wordt geboden.</p>
Artikel 7c, leden 10 en 11	<p>In afwijking van artikel 6.12, lid 1 en 3, van de Wro kan de raad bij vaststelling besluiten dat een exploitatieplan wordt vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.</p>	<p>Hier is geen gebruik van gemaakt.</p>

Artikel 7c, lid 12	Op het bestemmingsplan is artikel 8.42b van de Wet milieubeheer van overeenkomstige toepassing, zodat in het bestemmingsplan gebiedsgerichte maatwerkvoorschriften kunnen worden opgenomen.	Hier is geen gebruik van gemaakt.
Artikel 7c, lid 13	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad de bevoegdheid tot het wijzigen van onderdelen van het bestemmingsplan delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.	In het plan wordt hiervan gebruik gemaakt, maar niet door een delegatiebesluit naast het plan. Er is voor gekozen om ontwikkelingen die passen binnen de doelen en ambities van de verschillende deelgebieden met een relatief eenvoudige procedure (omgevingsvergunning) mogelijk te maken. De raad legt met de vaststelling van dit plan de bevoegdheid om dergelijke initiatieven toe te staan bij het College van B&W neer.
Artikel 7c, lid 14	In aanvulling op artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij het bestemmingsplan worden bepaald dat het met het oog op de regels bedoeld in het eerste lid verboden is zonder omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gronden of bouwwerken te gebruiken. De vergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de daartoe in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.	In het plan wordt hiervan gebruik gemaakt. Activiteiten die passen binnen een koers van een deelgebied (zoals opgenomen in gebiedsaanduidingen) kunnen via een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt worden. Voor deze activiteiten (anders dan de bestaande activiteiten die op basis van een enkelbestemming zijn toegestaan) gelden voorwaarden. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit voor de betreffende activiteit verleend worden.
Artikel 7c, leden 15 en 16	In afwijking van artikel 2.12, lid 1, van de Wabo kan een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo worden verleend als	Na vaststelling van de plannen zal bij de bedoelde vergunningaanvragen op deze wijze worden gehandeld.

	deze niet in strijd is met de verbrede reikwijdte van deze regels. Hiertoe dienen door de aanvrager gegevens en bescheiden te worden overgelegd waaruit blijkt wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving.	
Artikel 7c, lid 16	Overzicht van de plangebieden in Nederland waarvoor de pilot-status is verleend.	Gemert Bakel heeft de pilot- status voor het plangebied Elsendorp (artikel 7c en 7w)
Artikel 7c, lid 17	Bevat de termijn waarbinnen het plan onder de pilot-status kan worden vastgesteld.	Het plan Elsendorp wordt overeenkomstig de pilot-status voor 7c vastgesteld voor 1 januari 2024 mits het ontwerp van het plan ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
Artikel 7w	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In afwijking van artikel 6.1 Wro, tweede lid, aanhef en onder a, geldt dat als voor een activiteit een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo of een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 7c, veertiende lid van het Bu Chw, alleen deze omgevingsvergunningen in die bepaling gelden.</li> <li>• Op schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, indien de schade het rechtstreekse gevolg is van de wijziging van de bestemming van de onroerende zaak is artikel 2.1, tweede lid van de Wabo niet van toepassing.</li> <li>• De aanvrager heeft het risico van ontstaan van schade niet aanvaard als: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de aanvrager tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde</li> </ul> </li> </ul>	<p>De bestemmingsplanactiviteit is als nieuw juridisch-planologisch instrument geïntroduceerd in de Crisis- en herstelwet. Dit betekent dat de bestemmingsplanactiviteit niet altijd even goed aansluit op bestaande wet- en regelgeving. Dit is het geval bij planschade. Onder het huidige recht is een bepaling van een bestemmingsplan – en dus niet de vergunning voor een bestemmingsplanactiviteit – een oorzaak voor indirecte planschade (hierna: planschade).</p> <p>Dit betekent dat om planschade kan worden verzocht, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. De omvang van de planschade wordt bepaald op basis van de maximale invulling van de flexibiliteit die een bestemmingsplan biedt en niet op basis van de initiatieven die daadwerkelijk gerealiseerd worden. Bovendien komen de aanvragen voor tegemoetkoming in planschade eerder (in de eerste vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan) dan dat</p>

	<p>onroerende zaak na vaststelling of wijziging van het bestemmingsplan (artikel 2, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek</p> <p>b. de schade uit waardevermindering van de onroerende zaak bestaat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De schade die bestaat uit waardevermindering van de onroerende zaak wordt bepaald aan de hand van vergelijking van de waarde van de onroerende zaak nadat het tijdstip waarop het bevoegd gezag mededeling heeft gedaan van het besluit tot verlenen of wijzigen van de omgevingsvergunning.</li> </ul>	<p>initiatiefnemers zich met een plan kunnen melden bij de gemeente. Hierdoor is het voor de gemeente lastig, zo niet onmogelijk, om de uit te keren planschade volledig te verhalen op de initiatiefnemers. Voor deze problematiek biedt artikel 7w uit het Besluit Crisis- en herstelwet uitkomst.</p> <p>Hiermee wordt de omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit het schadeveroorzakend besluit in plaats van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de gemeente niet op voorhand met alle mogelijke initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst hoeft te sluiten, maar dat dit kan op het moment dat een initiatiefnemer zich aandient met een concreet plan. Bovendien wordt de hoogte van de uit te keren planschade gebaseerd op het specifieke initiatief waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend.</p>
--	---	---



## **Bijlage 3 planMER en passende beoordeling**



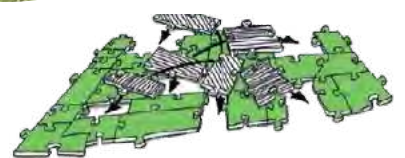


---

# GEMERT-BAKEL

PROEFTUIN ELSENDORP

PlanMER



PROEFTUIN ELSENDORP



# Gemert-Bakel

## PlanMER Proeftuin Elsendorp

planMER

### identificatie

projectnummer:

20190643

projectleider:

drs. M.P. Kegler

### planstatus

datum:

8 november 2021

status:

Definitief

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>11</b>
1.1. Proeftuin Elsendorp	11
1.2. Waarom een planMER?	11
1.3. Mer-procedure en koppeling met het omgevingsplan	12
1.4. Leeswijzer	13
<b>2. Omgevingsplan Proeftuin Elsendorp</b>	<b>15</b>
2.1. Plangebied	15
2.2. Proeftuin Elsendorp	16
2.3. Opzet en uitgangspunten omgevingsplan	18
<b>3. Opzet planMER</b>	<b>27</b>
3.1. Inleiding	27
3.2. Reikwijdte en detailniveau van het planMER	27
3.3. Onderzoeken	32
<b>4. Ecologie</b>	<b>35</b>
4.1. Beoordelingskader	35
4.2. Referentiesituatie	39
4.3. Effecten Omgevingsplan	45
4.4. Sturing in het omgevingsplan	46
4.5. Samenvattende effectbeoordeling	50
<b>5. Landschap, cultuurhistorie en archeologie</b>	<b>51</b>
5.1. Beoordelingskader	51
5.2. Referentiesituatie	52
5.3. Effecten omgevingsplan	58
5.4. Sturing in het omgevingsplan	59
5.5. Samenvattende effectbeoordeling	62
<b>6. Woon- en leefklimaat</b>	<b>63</b>
6.1. Algemeen	63
6.2. Geurhinder	63
6.3. Luchtkwaliteit	72
6.4. Externe veiligheid	76
6.5. Geluid	80
6.6. Gezondheid	82
6.7. Samenvattende effectbeoordeling	87
<b>7. Bodem en water</b>	<b>89</b>
7.1. Beoordelingskader	89
7.2. Referentiesituatie	90
7.3. Effecten omgevingsplan	95
7.4. Sturing in het omgevingsplan	97
7.5. Samenvattende effectbeoordeling	98
<b>8. Verkeer en vervoer</b>	<b>101</b>
8.1. Beoordelingskader	101

8.2.	Referentiesituatie	101
8.3.	Effecten omgevingsplan	103
8.4.	Sturing in het omgevingsplan	103
8.5.	Samenvattende effectbeoordeling	104
<b>9.</b>	<b>Conclusie en doorvertaling in omgevingsplan</b>	<b>105</b>
9.1.	Conclusies	105
9.2.	Sturing in het omgevingsplan	106
9.3.	Monitoring en evaluatie	109

## **Bijlagen**

1. Overzicht veehouderijen BVB-bestand
2. Onderzoek stikstofdepositie (passende beoordeling)
3. Uitgangspunten onderzoek geurhinder
4. Bestemmingen

## **Inleiding**

Het idee van de Proeftuin Elsendorp is ontstaan als gevolg van de Brabantse aanpak voor de leegstand van agrarische bebouwing. Omdat er in het buitengebied van Elsendorp ook problemen zijn op het gebied van asbest, wateroverlast en modernisering van de energie-infrastructuur is besloten te onderzoeken of door samenwerking tussen burgers, ondernemers en overheden niet alleen problemen kunnen worden opgelost, maar er ook nieuwe kansen kunnen ontstaan. Door het dorp ,ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, is de visie Proeftuin Elsendorp opgesteld in combinatie met een meerwaardeplan. De gedachte is niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap, maar ook de activiteiten op zich en de daaruit voortvloeiende meerwaarde op gebiedsniveau te benaderen.

Het huidige bestemmingsplan staat een aantal op basis van de visie gewenste ontwikkelingen niet toe. Daarvoor dient het bestemmingsplan te worden herzien en moet er eerst een nieuw planologisch regime worden opgesteld. Voor Elsendorp wordt vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud gekozen voor een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' (hierna: omgevingsplan) meer bevatten, namelijk regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast mag een dergelijk plan ook andere typen instrumenten gebruiken dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een 'meldingsplicht' of een 'omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit'. Om vooruit te kunnen lopen op de omgevingswet wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden uit de Crisis- en herstelwet. Op die manier kan maximaal worden ingezet op de in de toekomstige Omgevingswet gepresenteerde reeks maatregelen om de flexibiliteit te vergroten, die onder andere voor het gebiedsproces gewenste verkorte procedures oplevert.

Het omgevingsplan biedt ontwikkelingsruimte aan agrarische bedrijven. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage leiden de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het omgevingsplan biedt aan veehouderijen tot een planmer-plicht. Daarnaast is vanwege de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden een passende beoordeling noodzakelijk. Ter onderbouwing bij het omgevingsplan is een planMER opgesteld. Het voorliggende planMER (met de daarin opgenomen passende beoordeling) wordt met het ontwerp-omgevingsplan in procedure gebracht en ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r.

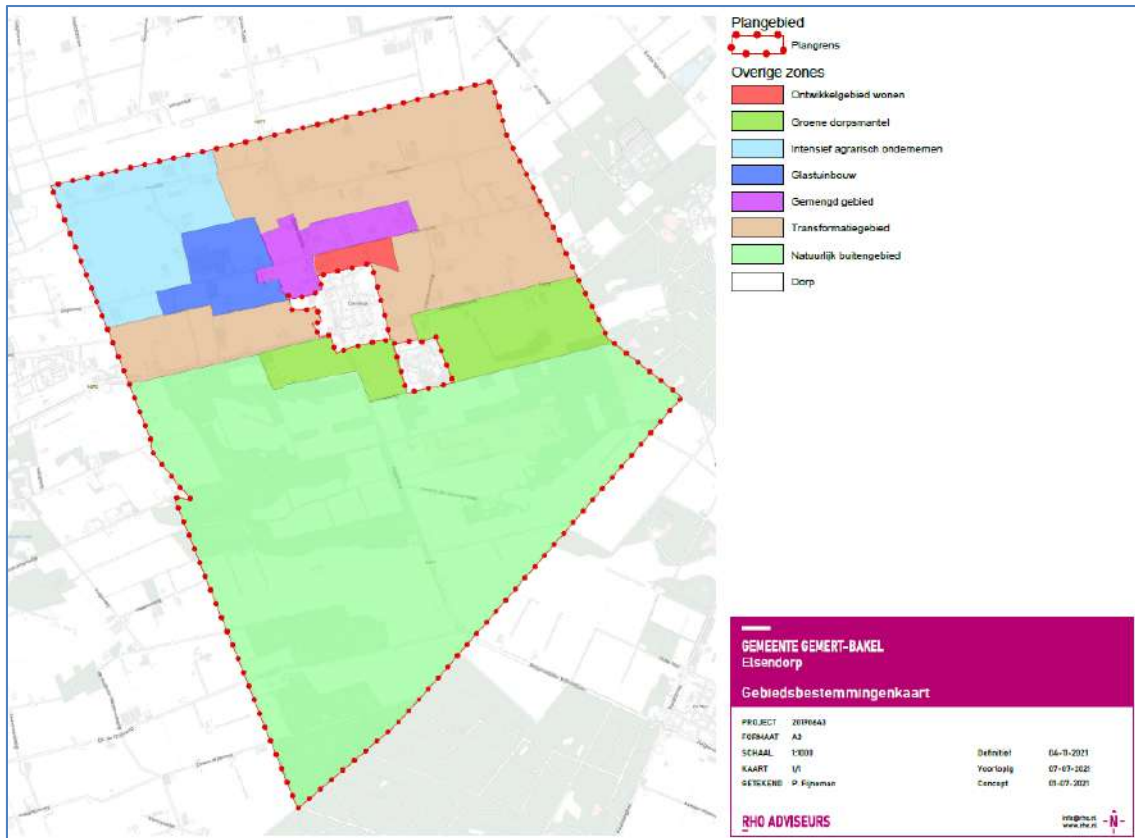
## **Opzet van het planMER**

In de visie Proeftuin Elsendorp is de huidige situatie van het plangebied beschreven en de uitdagingen die er zijn in de huidige situatie. Daarnaast zijn de doelen beschreven die de proeftuin nastreeft en het gebiedsproces waarmee wordt gewerkt om de doelen te bereiken. Bewoners en ondernemers worden uitgedaagd om met initiatieven te komen die invulling geven aan de doelen en ambities.

De gebiedsvisie schetst een toekomst voor het buitengebied. In het buitengebied is namelijk voldoende ondernemerschap en zijn voldoende ideeën voor initiatieven. Door deze nieuwe initiatieven te koppelen aan de opgaven van het gebied ontstaan kansen om:

- een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie te realiseren;
- toe te werken naar een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- en de verrommeling en verstening van het buitengebied tegen te gaan.

Vanuit de doelen en kansen is een kaart opgesteld met verschillende deelgebieden binnen het plangebied waarin ieder deelgebied zijn eigen hoofdkeers kent’.



Figuur 1 Deelgebieden omgevingsplan

Deelnemers in de proeftuin worden uitgedaagd om (bij voorkeur samen) met initiatieven te komen die invulling geven aan de in de visie geformuleerde doelen. Belangrijk principe is dat initiatieven in de proeftuin een meerwaarde moeten hebben voor zowel de ondernemers als voor het dorp. De wijze waarop de doelstellingen die in de visie 'Proeftuin Elsendorp' zijn geformuleerd gerealiseerd worden is uitgewerkt in het 'Meerwaardeplan Proeftuin Elsendorp'. De gedeelde doelstelling van de betrokken partijen is om kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp een impuls te geven.

Het omgevingsplan bevat ontwikkelingsruimte en flexibiliteit waarbij het in veel gevallen onduidelijk of, op welke wijze en op welk moment gebruik zal worden gemaakt van de geboden planologische mogelijkheden. Op grond van jurisprudentie dient een planMER inzicht te geven in de maximale milieugevolgen die binnenplannen (niet alleen bij recht, maar ook via binnenplannese afwijkingsmogelijkheden) worden geboden. Het detailniveau van de effectbeoordeling in het planMER sluit aan bij de scope van het omgevingsplan. Dat betekent dat de (potentiële) milieugevolgen op het niveau van het hele plangebied, cumulatief op hoofdlijnen in beeld worden gebracht. In het kader van toekomstige initiatieven binnen de kaders van het plan zal in veel gevallen meer gedetailleerd, locatiespecifiek onderzoek noodzakelijk zijn.



Het planMER:

- brengt de referentiesituatie in beeld (bestaande milieusituatie + autonome ontwikkelingen);
- geeft op hoofdlijnen inzicht in de potentiële milieugevolgen van het omgevingsplan;
- werkt uit onder welke voorwaarden in het omgevingsplan ontwikkelingsruimte en flexibiliteit kan worden geboden en brengt maatregelen in beeld waarmee nieuwe initiatieven een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van eventuele knelpunten, het versterken van waarden en het realiseren van doelstelling en ambities;
- beschrijft (waar relevant) de wijze waarop de milieugevolgen kunnen worden gemonitord en de mogelijkheden om zo nodig bij te sturen.

Het planMER beschrijft de bandbreedte aan mogelijke milieugevolgen van het omgevingsplan. Daarbij komen alle functies en activiteiten met een (potentieel) relevante milieu-impact aan de orde. Het betreft niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven, zoals veehouderijbedrijven en glastuinbouwbedrijven. Ook niet-agrarische nevenfuncties en vervolgfuncties, recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden en mogelijkheden voor duurzame energie worden meegenomen in het planMER. Om de totale bandbreedte aan mogelijke milieugevolgen in beeld te brengen wordt een tweetal ontwikkelingsscenario's onderzocht: een maximaal ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven/activiteiten en een maximaal ontwikkelingsscenario niet-agrarische bedrijven/activiteiten (zoals bedrijvigheid, zonnevelden, recreatieve voorzieningen en woningbouw). De concrete initiatieven die in het omgevingsplan worden meegenomen, vallen binnen de uitgangspunten voor maximale bandbreedte zoals die in het planMER wordt onderzocht op basis van de voorgenoemde alternatieven. Ten behoeve van het omgevingsplan zijn voor de afzonderlijke initiatieven locatiespecifieke onderzoeken uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen die een bijlage vormen bij de plantoelichting. Bij de effectbeoordeling in het planMER wordt waar relevant een link gelegd met de onderbouwingen van de initiatieven (onder andere waar het gaat om het invulling geven aan de beoogde kwaliteitsverbetering).

In eerste instantie wordt bij de beoordeling van de mogelijke gevolgen van het omgevingsplan geen rekening gehouden met de voorwaarden die in de planregels zijn verbonden aan toekomstige ontwikkeling, met uitzondering van de regels en beperkingen die gelden op grond van geldende wet- en regelgeving (waaronder bijvoorbeeld de provinciale omgevingsverordening). Het planMER brengt daarmee de potentiële, maximale effecten in beeld. Vervolgens wordt op basis van de beschrijving van de referentiesituatie en de (potentiële) milieugevolgen van de beide ontwikkelingsscenario's per omgevingsaspect inzicht gegeven in de voorwaarden, uitgangspunten en maatregelen die in het omgevingsplan worden verbonden aan toekomstige initiatieven en de gevolgen daarvan voor de effectbeoordeling. Wanneer deze voorwaarden al 'aan de voorkant' zouden worden meegenomen, is onduidelijk of een neutrale effectbeoordeling (geen effect) of een positief effect het gevolg is van de omgevingskwaliteit in de referentiesituatie, de beperkte impact van het initiatief of dat een potentieel negatief effect teniet wordt gedaan door de voorwaarden uit het omgevingsplan. Dat is onder andere relevant met het oog op de monitoring en evaluatie van de gevolgen van het omgevingsplan.

Op basis van de crisis en herstel wet heeft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een planperiode van 20 jaar. Om in te kunnen spelen op toekomstige veranderingen en innovaties, zal het omgevingsplan op onderdelen flexibeler van opzet zijn dan een regulier bestemmingsplan. Door de looptijd en de flexibele opzet is het niet goed te voorspellen op welke wijze de verschillende sectoren binnen het plangebied (en in samenhang daarmee de milieusituatie) zich zullen ontwikkelen. Ontwikkelingen buiten de scope van het omgevingsplan kunnen hierop van grote invloed zijn. Denk bijvoorbeeld aan ontwikkelingen in wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen en de milieubelasting als gevolg van ontwikkelingen in de agrarische sector. Het is daarom van belang om de milieusituatie ook tijdens de looptijd van het omgevingsplan te monitoren en waar nodig onderdelen van het plan te herzien als gevolg van de monitoringsresultaten. Het planMER doet aanbevelingen voor de thema's waarvoor en wijze waarop monitoring plaats kan vinden. Deze monitoring kan onderdeel zijn van een bredere monitoring waarbij tijdens de planperiode wordt bekeken in hoeverre de vooraf gestelde doelen en ambities voor de

Proeftuin Elsendorp worden gerealiseerd. Monitoring biedt de mogelijkheid om zo nodig tijdens de planperiode bij te sturen, bijvoorbeeld door onderdelen van het omgevingsplan aan te passen of aan te vullen.

### **Resultaten**

#### *Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven en activiteiten*

Uit de resultaten van de effectbeoordeling voor het maximale ontwikkelingsscenario voor de agrarische bedrijven blijkt dat met name de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijsector bepalend zijn voor de optredende milieugevolgen. Hoewel binnen het plangebied geen Natura 2000-gebieden zijn gelegen, kan door een maximale groei van de veestapel een grote toename van stikstofdepositie optreden binnen Natura 2000-gebieden in de wijde omgeving. Deze toename vindt plaats in situaties waar reeds sprake is van een overbelasting. Daarnaast zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen sterk bepalend voor het woon- en leefklimaat binnen de gemeente en de daaraan gerelateerde gezondheidseffecten. Tevens kan een groei van de veestapel leiden tot een grotere belasting van het oppervlaktewater.

Niet alleen de veehouderijsector is bepalend voor de mogelijke milieugevolgen van het omgevingsplan. Ook ontwikkelingsmogelijkheden voor andere agrarische activiteiten kunnen effecten met zich meebrengen. Daarbij zijn onder andere met name de landschappelijke effecten van kassen en teeltondersteunende voorzieningen van belang. Agrarische ontwikkelingen kunnen daarnaast gevolgen hebben voor natuurwaarden, zoals de aanwezige flora en fauna binnen en aansluitend aan bouwvlakken.

Tot slot kunnen agrarische activiteiten leiden tot een toename van verkeer op de ontsluitingsroutes binnen het buitengebied en door de kern. Dit zal in het maximale ontwikkelingsscenario leiden tot een verslechtering van de verkeersveiligheidssituatie.

Gezien de doelstellingen en ambities voor het plangebied is het wenselijk om in bepaalde gevallen nadere randvoorwaarden en maatregelen te verbinden aan toekomstige initiatieven om op die manier te sturen op de beoogde omgevingskwaliteit.

#### *Maximale ontwikkeling niet-agrarische bedrijven en activiteiten*

Dit maximale ontwikkelingsscenario scoort op een aantal thema's en criteria aanzienlijk beter dan het ontwikkelingsscenario voor agrarische bedrijven. Dat is met name het gevolg van het beëindigen van agrarische activiteiten en de functiewijziging naar een niet-agrarische functies. In sommige gevallen kan het daarbij gaan om wijziging naar functies met een relevante milieubelasting zoals niet-agrarische bedrijven, maar het gaat ook om wijziging naar functies met een heel beperkte milieubelasting zoals wonen, kleinschalige maatschappelijke of recreatieve functies. Toch blijkt uit de effectbeoordeling dat er ook in dit scenario situaties kunnen optreden waarbij zonder nadere randvoorwaarden ongewenste situaties ontstaan. Bijvoorbeeld waar het gaat om de gevolgen voor natuurwaarden, landschappelijke waarden of een toename van het aantal (potentieel) gehinderden / blootgestelden binnen de invloedssfeer van veehouderijen.

### **Kaders in het omgevingsplan**

Om ongewenste effecten te voorkomen en te borgen dat toekomstige ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de gewenste omgevingskwaliteit worden in veel gevallen voorwaarden verbonden aan nieuwe initiatieven. Uitgangspunt voor het omgevingsplan is het vastleggen van de kaders waarbinnen toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De verschillende omgevingsaspecten spelen een belangrijke rol bij de uitwerking van de voorwaarden, regels en onderzoeksverplichtingen. Toetsing vindt plaats op het moment dat sprake is van een concreet initiatief en gebruik wordt gemaakt van de flexibiliteitsbepalingen.

*Algemene voorwaarden*

In hoofdstuk 3 van de planregels zijn de regels voor nieuwe ontwikkelingen vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in 7 gebiedsbestemmingen voor de afzonderlijke deelgebieden (ontwikkelgebied wonen, groene dorpsmantel, intensief agrarisch ondernemen, gemengd gebied, glastuinbouwgebied, natuurlijk buitengebied en transformatiegebied). In de planregels zijn de ambities per deelgebied beschreven, waarbij het bijvoorbeeld gaat om het beperken van milieuhinder, realiseren van een duurzaam bodem- en watersysteem en een robuuste landschapsstructuur. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt onder andere getoetst aan de ambities voor de verschillende deelgebieden zoals die op basis van de gebiedsvisie zijn geformuleerd.

Tevens is aan de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden in de planregels een groot aantal voorwaarden opgenomen die vooral zijn gericht op het voorkomen van ongewenste effecten en onaanvaardbare situaties. Het gaat bijvoorbeeld om voorwaarden zoals:

- de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- er vindt geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaats;
- de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;
- de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;
- de ontwikkeling vindt hydrologisch neutraal plaats;
- er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten binnen  $10^{-6}$ -contouren van inrichtingen of leidingen gerealiseerd;
- voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats.

Met deze algemene voorwaarden wordt voor diverse thema's en criteria geborgd dat geen relevante negatieve effecten zullen optreden.

*Voorwaarden uit de provinciale omgevingsverordening*

De provinciale omgevingsverordening is sterk bepalend voor de voorwaarden waaronder ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden geboden aan agrarische bedrijven. Waar relevant zijn de voorwaarden overgenomen in het omgevingsplan. In sommige gevallen gaat het daarbij om het uitsluiten van functies binnen bepaalde gebieden waaronder bijvoorbeeld de groenblauwe mantel en het Natuurnetwerk Noord-Brabant. In andere gevallen gaat het om het overnemen van voorwaarden, bijvoorbeeld waar het gaat om de eisen die worden gesteld aan nieuwe veehouderij initiatieven. Zo dient te worden voldaan aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. Daarnaast dient ter plaatse van omliggende gevoelige objecten te worden voldaan aan de normen voor de achtergrondbelasting (geurhinder) en jaargemiddelde fijnstofconcentratie.

Deze kaders vanuit de provinciale omgevingsverordening leiden tot een beperking van de potentiële milieugevolgen van het omgevingsplan. Daarnaast dragen bepaalde voorwaarden bij aan een kwaliteitsverbetering als het gaat om landschappelijke en natuurwaarden, en een verduurzaming van de agrarische sector.

*Aanvullende voorwaarden veehouderijen*

Uit de effectbeschrijvingen in het planMER blijkt dat er op onderdelen aanvullende maatregelen wenselijk en/of noodzakelijk zijn om nadelige effecten door de ontwikkelingsmogelijkheden voor (met name de) veehouderijen te voorkomen. Zo zijn in de planregels voorwaarden opgenomen om een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden uit te kunnen sluiten. Dit betekent niet dat alle veehouderijen 'op slot' worden gezet. Uitbreiding is mogelijk door het treffen van voldoende stikstofreducerende maatregelen (toepassen van emissie-arme stalsystemen). Op deze wijze is in het omgevingsplan geborgd dat geen verdere verslechtering zal optreden.

Tevens zijn aanvullende voorwaarden opgenomen om een relevante toename van fijn stofconcentraties te voorkomen/beperken en is een afweging van de gezondheidseffecten en de mogelijke maatregelen die in dat kader kunnen worden getroffen noodzakelijk. Voor fijn stof kan geen drempelwaarde worden aangegeven waaronder er geen effecten meer zullen optreden. Om deze reden wordt een relevante toename van de concentraties fijn stof in alle gevallen onwenselijk geacht. Voor veehouderij initiatieven wordt (in aanvulling op de norm van 31,2 µg / m<sup>3</sup> uit de provinciale omgevingsverordening) vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen niet 'in betekende mate' mogen bijdragen aan de concentraties fijn stof. Uit de informatie uit het planMER blijkt dat de specifieke bedrijfskenmerken en al dan niet getroffen maatregelen sterk bepalend zijn voor de optredende gezondheidseffecten. Om te komen tot een beperking van de gezondheidseffecten en verbetering van de gezondheidssituatie is het wenselijk om in het omgevingsplan aanvullende voorwaarden te verbinden aan toekomstige veehouderij initiatieven die zijn gericht op het treffen van alle maatregelen met betrekking tot gezondheid (die redelijkerwijs mogelijk zijn) toe te passen. Daarbij kan onder andere aansluiting worden gezocht bij de Handreiking veehouderij en volksgezondheid en de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid. Hierin is een breed scala van mogelijke maatregelen opgenomen.

#### *Beeldkwaliteitsplan en Landschapsvisie*

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en de Landschapsvisie Elsendorp. In deze beoordelingskaders wordt niet alleen ingezet op een verbetering van de landschappelijke kwaliteit, maar ook op een veerkrachtig, klimaatadaptief watersysteem, het vergroten van natuurwaarden en biodiversiteit en het verbeteren van het recreatieve netwerk.

#### *Meerwaardeplan*

Het meerwaardeplan dat is gekoppeld aan het omgevingsplan heeft een directe relatie met de omgevingskwaliteit. Het meerwaardeplan streeft inhoudelijk de volgende doelstellingen na:

1. een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie;
2. een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
3. het tegengaan van verrommeling en verstening van het buitengebied.

Het meerwaardeplan gaat over de maatschappelijke meerwaarde en de financiële meerwaarde. Het meerwaardeplan bevat een beschrijving van de spelregels en het proces om te komen tot een maatwerkbijdrage vanuit de initiatieven.

Bij de maatschappelijke meerwaarde gaat het onder andere om maatregelen die positieve gevolgen hebben voor de omgevingskwaliteit. Bijvoorbeeld door de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het verwijderen van asbest. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijk waarde. Dit kan door middel van investeringen in kwaliteit binnen het eigen plangebied en/of de omgeving en/of door een storting in een gebiedsfonds. Vanuit dit gebiedsfonds worden projecten (gedeeltelijk) gefinancierd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied van Elsendorp.

#### *Samenvattend overzicht effectbeoordeling*

Tabel 1 geeft een samenvattend overzicht van de effectbeoordelingen uit het planMER.

Tabel 1 Samenvattend overzicht effectbeoordeling planMER Proeftuin Elsendorp

Hoofdaspect	Aspect	Criterium	Beoordeling				
			Agrarisch		Niet agrarisch		
			Maximaal	Kaders	Maximaal	Kaders	
Natuur	Natura 2000-gebieden	- Arealverlies, versnippering, verontreiniging, verstoring of verandering van waterhuishouding binnen Natura 2000	0	0	0	0	
		- Verzuring, vermesting	--	0	0/+	0/+	
	Nationaal Natuurnetwerk en Groenblauwe mantel	- Natuurnetwerk Brabant	-	0	+	+	
		- Groenblauwe mantel	0	+	0	+	
		- Beschermde gebieden waterhuishouding	-/0	0	0	0	
	Soorten	- Beschermde soorten	-	0 (+)*	-	0 (+)*	
		- Biodiversiteit	-	0 (+)*	0	0 (+)*	
Landschap, cultuurhistorie en archeologie	Landschap	- Openheid peellontginningenlandschap	-	++	0	++	
		- Visuele verstedelijking	-	+	0	+	
	Cultuurhistorie	- Waardevolle patronen en elementen	-	-/0	0	0	
		- Beeldbepalende gebouwen	-	0	-	0	
	Aardkundige waarde	- Aardkundige waarden	-	0	-	0	
	Archeologie	- Archeologische waarden	-	-/0	-	-/0	
Woon- en leefklimaat	Geurhinder	- Geurbelasting	+	+	0/+	0/+	
		- Aantal geurgehinderden	+	+	-	0	
	Luchtkwaliteit	- Concentraties luchtverontreinigende stoffen	-	-/0	0	0	
	Externe veiligheid	- Risicosituatie	0	0	0	0	
	Geluid	- Geluidbelasting	-	0	0	0	
	Gezondheid	Veehouderijen					
		- Geur	+	+	0	0	
		- Fijnstof	-	0	0	0	
		- Endotoxinen	-	0	0	0	
		- Ammoniak	-	0	0	0	

Hoofdaspect	Aspect	Criterium	Beoordeling			
			Agrarisch		Niet agrarisch	
			Maximaal	Kaders	Maximaal	Kaders
		- Zoönosen	-	0	0	0
		Wegverkeer				
		- Geluid	0	0	-/0	0
		- Luchtkwaliteit	0	0	0	0
		- Gezondheidsbevordering (groen, recreatie/beweging, functiemening)	0	0/+	0	+
Bodem en water	Bodem	- Bodemkwaliteit	0	0	0/+	0/+
	Water	- Waterkwantiteit	-	0/+	0	0/+
		- Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit	-	0	+	+
		- Watersysteem	0	+	0	+
		- Bijdrage klimaatadaptieve inrichting	-	+	0	+
Verkeer en vervoer	Verkeer en vervoer	- Verkeersafwikkeling	-/0	0	0	0
		- Verkeersveiligheid	-	0	0	0

\* Afhankelijk van inzet mogelijkheden en financiële middelen meerwaardeplan

### Monitoring en evaluatie

Het omgevingsplan biedt op onderdelen meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden dan een 'regulier' bestemmingsplan. Daarnaast is de looptijd van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de crisis- en herstelwet 20 jaar (voor een 'regulier' bestemmingsplan 10 jaar). Voor verschillende milieuthema's en criteria is er sprake van een relatief grote onzekerheidsmarge als het gaat om de optredende effecten. Deze worden ook beïnvloed door allerlei ontwikkelingen buiten de scope van het omgevingsplan, zoals ontwikkelingen in wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen en technologische ontwikkelingen. Het is daarom noodzakelijk om tijdens de looptijd van het omgevingsplan vinger aan de pols te houden en te monitoren hoe de milieusituatie binnen het studiegebied zich ontwikkelt en of de optredende milieugevolgen vragen om een bijsturing door aanpassing van de kaders in het omgevingsplan.

Voor de monitoring en evaluatie zijn zowel de gevolgen van agrarische initiatieven als de gevolgen van de niet-agrarische functies van belang. Gezien de potentiële effecten en de daarmee samenhangende onzekerheden wordt voorgesteld om iedere 5 jaar een integrale monitoring uit te voeren, waarbij voor de maatgevende thema's eventuele wijzigingen in de milieusituatie in beeld worden gebracht.

Bij de monitoringsrondes wordt het volgende in beeld gebracht:

- overzicht van de initiatieven binnen de monitoringsperiode: belangrijke vraag daarbij is of het aantal, de locaties en de aard en omvang van de initiatieven aansluit bij de visie op het buitengebied. Eventuele ongewenste ontwikkelingen of juist het uitblijven van nieuwe initiatieven, kunnen aanleiding geven om het omgevingsplan op onderdelen aan te passen.
- overzicht van de actuele milieusituatie (leefomgevingsfoto): daarbij ligt de focus op het woon- en leefklimaat en de landschappelijke/ruimtelijke kwaliteit.

- overzicht van relevante ontwikkelingen (wet- en regelgeving, technologisch, economisch) die van belang zijn voor de kaders in het omgevingsplan. Zo is het niet uitgesloten dat de komende jaren wijzigingen zullen worden doorgevoerd in de wet- en regelgeving op bijvoorbeeld het vlak van geurhinder en/of gezondheid. Ook kan sprake zijn van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven die op dit moment nog niet kunnen worden voorzien en die vragen om aanvullende of andere kaders;
- toets van de initiatieven en ontwikkelingen in de omgevingskwaliteit aan de doelstellingen en ambities en de beschikbare milieugebruiksruimte: dragen de kaders zoals vastgelegd in het omgevingsplan voldoende bij aan het realiseren van de beoogde omgevingskwaliteit en worden nieuwe knelpunten of ongewenste situaties voorkomen.
- integrale beoordeling op basis van de voorgaande onderdelen of aanpassing in het omgevingsplan noodzakelijk is: het toevoegen, schrappen of aanpassen van de gestelde kaders.





## 1.1. Proeftuin Elsendorp

Het idee van de Proeftuin Elsendorp is ontstaan als gevolg van de Brabantse aanpak voor de leegstand van agrarische bebouwing. Omdat er in het buitengebied van Elsendorp ook problemen zijn op het gebied van asbest, wateroverlast en modernisering van de energie-infrastructuur is besloten te onderzoeken of door samenwerking tussen burgers, ondernemers en overheden niet alleen problemen kunnen worden opgelost, maar er ook nieuwe kansen kunnen ontstaan. Door het dorp ,ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, is de visie Proeftuin Elsendorp opgesteld in combinatie met een meerwaardeplan. De gedachte is niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap, maar ook de activiteiten op zich en de daaruit voortvloeiende meerwaarde op gebiedsniveau te benaderen.

Het huidige bestemmingsplan staat een aantal op basis van de visie gewenste ontwikkelingen niet toe. Daarvoor dient het bestemmingsplan te worden herzien en moet er eerst een nieuw planologisch regime worden opgesteld. Voor Elsendorp wordt vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud gekozen voor een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' (hierna: omgevingsplan) meer bevatten, namelijk regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast mag een dergelijk plan ook andere typen instrumenten gebruiken dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een 'meldingsplicht' of een 'omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit'. Om vooruit te kunnen lopen op de omgevingswet wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden uit de Crisis- en herstelwet. Op die manier kan maximaal worden ingezet op de in de toekomstige Omgevingswet gepresenteerde reeks maatregelen om de flexibiliteit te vergroten, die onder andere voor het gebiedsproces gewenste verkorte procedures oplevert. In het kader van het omgevingsplan wordt een planmer-procedure doorlopen.

## 1.2. Waarom een planMER?

### Kaderstellend plan

Op grond van de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage is een planMER noodzakelijk omdat het niet is uitgesloten dat binnen de kaders van het plan sprake zal zijn van initiatieven waarbij de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. In de C- en D-lijst bij het Besluit milieueffectrapportage zijn voor verschillende diercategorieën drempelwaarden opgenomen. Zo is bijvoorbeeld voor initiatieven voor uitbreidingen of wijzigingen van stallen die betrekking hebben op 40.000 stuks pluimvee, 2.000 mestvarkens of 200 stuks melkrundvee in het kader van de benodigde omgevingsvergunning sprake van een mer-beoordelingsplicht. Het omgevingsplan voor de Proeftuin Elsendorp zal planologische ruimte bieden voor dergelijke uitbreidingen of wijzigingen van de veestapel en is daarmee kaderstellend voor mogelijke mer-(beoordelings)plichtige vervolgbesluiten en daarom planmer-plichtig. Naar verwachting zal er buiten de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijsector geen sprake zijn van mer-(beoordelings)plichtige activiteiten. Het planMER en de

onderliggende onderzoeken richten zich echter op alle beoogde ontwikkelingsmogelijkheden met (potentiële) milieugevolgen.

### **Gevolgen voor Natura 2000-gebieden**

In de Wet natuurbescherming is vastgelegd dat voor plannen die mogelijk leiden tot significante negatieve effecten op Natura 2000 een zogenaamde ‘passende beoordeling’ noodzakelijk is. Binnen het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen (zie figuur 1.1). Desondanks kan niet op voorhand worden uitgesloten dat sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000. Met name als het gaat om het aspect stikstofdepositie kan (uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden) op vele kilometers afstand sprake zijn van significante negatieve effecten met name als gevolg van de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen. Om de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen, wordt in het kader van het omgevingsplan een passende beoordeling uitgevoerd. Wanneer voor een plan een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is, leidt dit in principe tot een planmer-plicht (tenzij sprake is van kleine gebieden en kleine wijzigingen die geen aanzienlijke milieueffecten hebben).



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Aeries)

### **1.3. Mer-procedure en koppeling met het omgevingsplan**

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Doel van een planMER is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding van (in dit geval) een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De keuze voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (omgevingsplan) heeft geen gevolgen voor de planmer-plicht, maar kan wel gevolgen hebben voor de opzet van het MER en de onderliggende onderzoeken. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 3 van deze notitie.

De mer-procedure bestaat uit verschillende stappen die geïntegreerd zijn in de omgevingsplanprocedure. Verwezen wordt naar de volgende tabel.

Tabel 1.1 Koppeling mer- en procedure omgevingsplan

stap	MER	Omgevingsplan
1	openbare kennisgeving opstellen MER en omgevingsplan (door NRD)	
2	Inspraak en raadpleging bestuursorganen/wettelijke adviseurs over reikwijdte en detailniveau MER (a.d.h.v. NRD)	
3	opstellen MER	opstellen ontwerp-omgevingsplan
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zienswijzen op ontwerp-omgevingsplan</li> <li>• terinzagelegging MER en toetsingsadvies van de Commissie m.e.r.</li> </ul>	
5	Eventueel aanvullen MER	Aanpassen ontwerp-omgevingsplan
6		Vaststellen omgevingsplan, met MER als bijlage

Met een Notitie reikwijdte en detailniveau zijn overlegpartners en bestuursorganen geraadpleegd over de reikwijdte en het detailniveau van het planMER. De Notitie reikwijdte en detailniveau heeft ook ter inzage gelegen. Er zijn twee reacties ingediend op de Notitie reikwijdte en detailniveau, waarvan een door de GGD. De GGD doet een aantal aanbevelingen voor het in beeld brengen van de gezondheidseffecten, waaronder het gebruik maken van de Brabantse Omgevingscan. De reactie van de GGD is meegenomen bij de uitwerking en beoordeling van de gezondheidseffecten in hoofdstuk 6 van het planMER. De tweede reactie is ingediend door een van de omwonenden van het plangebied. In de reactie wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de wijze waarop kan worden gekomen tot een verbetering van de omgevingskwaliteit (en niet alleen het voorkomen van negatieve effecten). Hieraan wordt in het planMER gehoor gegeven door per omgevingsaspect te beschrijven op welke wijze in het omgevingsplan wordt gestuurd op het realiseren van de beoogde omgevingskwaliteit. Verder wordt een aantal concrete suggesties en voorstellen gedaan, die deels zijn overgenomen in het planMER.

Om in een zo vroeg tijdig stadium inzicht te hebben in de mogelijke consequenties van het planMER voor het omgevingsplan en hieraan ook een doorvertaling te kunnen geven, is in het voorontwerp-omgevingsplan een concept-planMER opgenomen. In een aantal van de reacties op het voorontwerp-omgevingsplan komt ook de inhoud van het planMER aan de orde. In de Nota van beantwoording (bijlage bij het ontwerp-omgevingsplan) is een samenvatting opgenomen van de reacties met bijbehorende beantwoording.

Het definitieve planMER wordt gelijktijdig met het ontwerp-omgevingsplan formeel in procedure gebracht. Op dat moment vindt ook de wettelijk verplichte toetsing door de Commissie voor de m.e.r. plaats.

#### 1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de visie op het plangebied en de vertaling daarvan in het omgevingsplan. Ook is een beschrijving opgenomen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het omgevingsplan biedt. Hoofdstuk 3 beschrijft de aanpak van het planMER (reikwijdte en detailniveau), waarbij wordt ingegaan op de onderzochte alternatieven en onderzoeksmethodiek.

In hoofdstuk 4 t/m 9 komen achtereenvolgens de volgende thema's aan de orde:

4. ecologie;
5. landschap, cultuurhistorie en archeologie;
6. woon- en leefklimaat;
7. bodem en water;
8. verkeer en vervoer.

Hoofdstuk 9 geeft een overzicht van de conclusies en de doorvertaling in het omgevingsplan.

### 2.1. Plangebied

Het plangebied voor de proeftuin Elsendorp is gelegen in oost-Brabant in de gemeente Gemert-Bakel, grenzend aan de gemeenten Sint Anthonis en Boekel. Elsendorp is een typische plattelandskern, ontstaan tijdens de veenontginningen begin 1900. De noord-zuid verbinding is de van oudsher bekende Middenpeelweg N277, de verbinding tussen Nijmegen en Roermond. Van west naar oost wordt het gebied doorsneden door de verbindingsweg Gemert – Boxmeer N272.



Figuur 2.1 Begrenzing plangebied

Figuur 2.1 geeft een beeld van de begrenzing van het plangebied voor het omgevingsplan. De kern Elsendorp en de camping aan Den Heikop zijn geen onderdeel van het plangebied. In het noorden wordt de grens van het gebied bepaald door de gemeentegrens. Hier is sprake van een voormalig LOG-gebied, met veel intensieve veehouderijen en omvangrijke glastuinbouw. Grootschalige bedrijvigheid voert hier de boventoon. De straat 'Paradijs' is de noordelijk gelegen ontsluitingsweg van het gebied. Tussen Gerele Peel en Elsendorpseweg is sprake van een extensief agrarisch gebied. Ten zuiden van de Elsendorpseweg ligt het natuurgebied landgoed Cleefs Wit / De Sijp, ontstaan in de 18e eeuw, en dat voor de helft bestaat uit bossen 75 ha en 70 ha agrarische grond. Het zuidelijk deel van het proeftuingebied wordt begrensd door een extensief agrarisch en wederom bosrijk gebied met Langs de Palen als grensweg, tevens de grens met het dorp De Rips. Westelijk wordt het gebied begrensd door Oude Domptweg, Diepertseweg en Sijpseweg, oostelijk door de Middenpeelweg (in Elsendorp ook wel Ripseweg genaamd).

## 2.2. Proeftuin Elsendorp

### Inleiding

Het buitengebied van Elsendorp is sterk aan het veranderen. Het idee van de Proeftuin Elsendorp is ontstaan als gevolg van de Brabantse aanpak voor de leegstand van agrarische bebouwing. Omdat er in het buitengebied van Elsendorp ook problemen zijn op het gebied van asbest, wateroverlast en modernisering van de energie-infrastructuur is besloten te onderzoeken of door samenwerking tussen burgers, ondernemers en overheden niet alleen problemen kunnen worden opgelost, maar er ook nieuwe kansen kunnen ontstaan. Om deze redenen besloten het dorpsoverleg, initiatiefnemers, gemeente, waterschap en provincie om samen vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Dit heeft geresulteerd in de Proeftuin Elsendorp. De gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied moet leiden tot meer kwaliteit voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn. De aanpak moet bijdragen aan een duurzaam en toekomstbestendige ontwikkeling van het dorp en haar inwoners, waardoor voorzieningen behouden kunnen blijven. Vanuit het dorp wordt ingezet op samenhang van ontwikkelingen, meerwaarde van het dorp en saamhorigheid. Daarbij past een sterke stimulering van initiatieven van onderop en regie op ontwikkelingen. De gemeente en provincie zetten in op tegengaan van verrommeling buitengebied, ondermijning, versterken economie en leefbaarheid, verduurzaming. Zij trekken samen op, ondersteunen proactief de ontwikkeling en gebiedsgerichte aanpak van het dorp en spreken met één taal en één mond.

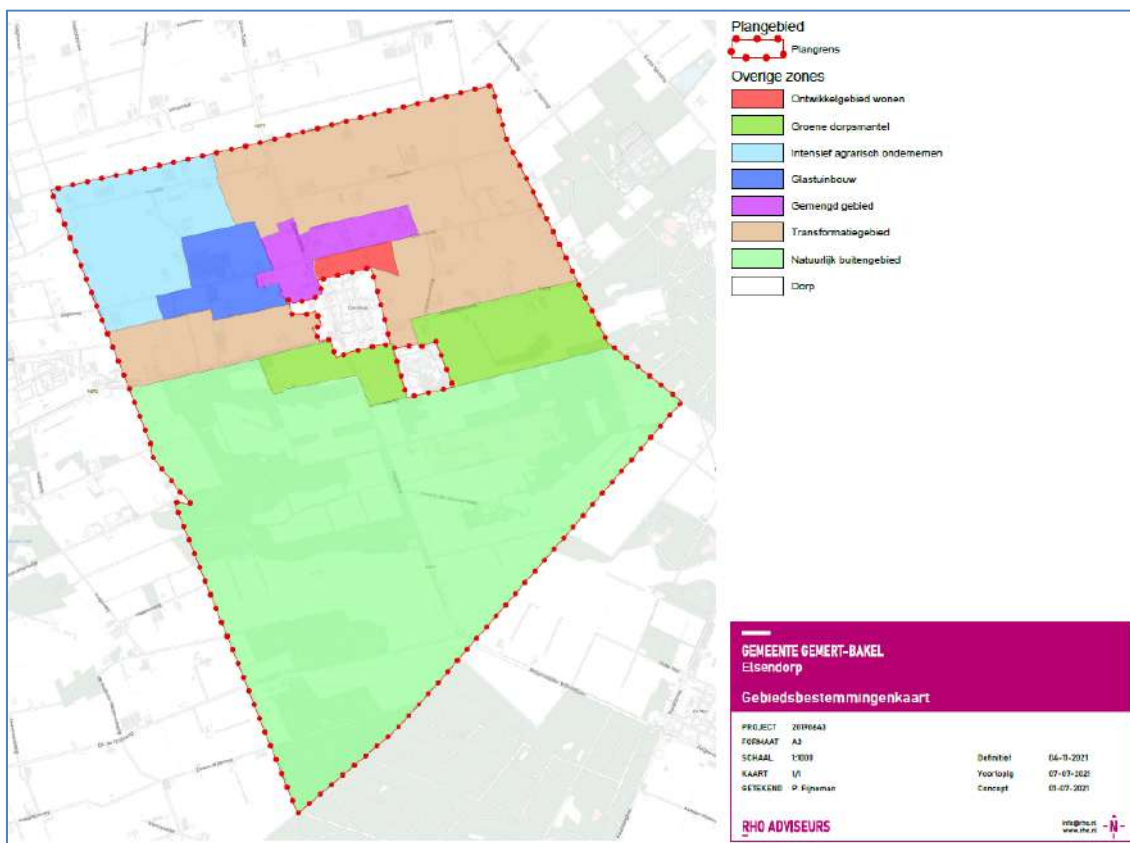
### Visie

In de visie Proeftuin Elsendorp is de huidige situatie van het plangebied beschreven en de uitdagingen die er zijn in de huidige situatie. Daarnaast zijn de doelen beschreven die de proeftuin nastreeft en het gebiedsproces waarmee wordt gewerkt om de doelen te bereiken. Bewoners en ondernemers worden uitgedaagd om met initiatieven te komen die invulling geven aan de doelen en ambities.

De gebiedsvisie schetst een toekomst voor het buitengebied. In het buitengebied is namelijk voldoende ondernemerschap en zijn voldoende ideeën voor initiatieven. Door deze nieuwe initiatieven te koppelen aan de opgaven van het gebied ontstaan kansen om:

- een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie te realiseren;
- toe te werken naar een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- en de verrommeling en verstening van het buitengebied tegen te gaan.

Vanuit de doelen en kansen is een kaart opgesteld met verschillende deelgebieden binnen het plangebied waarin ieder deelgebied zijn eigen hoofdcoers kent, zie figuur 2.2. In paragraaf 2.3 is een toelichting opgenomen per deelgebied.



Figuur 2.2 Deelgebieden omgevingsplan

In de visie zijn doelen en uitgangspunten beschreven. Nieuwe ontwikkelingen moeten in meer of mindere mate invulling geven aan de volgende doelen:

- Duurzame energie: het dorp zelfvoorzienend maken in energie opwek en gebruik, bedrijven minimaal zelfvoorzienend;
- Leefbaarheid: bieden van aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat door voldoende ruimte te bieden aan jonge ondernemers, sociale veerkracht versterken, enzovoorts.
- Milieu: sanering van asbest, terugdringen geurhinder, uitstoot fijnstof en ammoniak
- Water / klimaat: een robuust en klimaatbestendig bodem- en watersysteem van goede kwaliteit;
- Landbouw: herbestemmen en transformeren
- Natuur: versterken zones en gebruik door recreatieve ontwikkeling
- Economie: andere bedrijvigheid, lees legaliseren van bestaande bedrijfsfuncties, is niet vanzelfsprekend. Stimuleren van nieuwe bedrijvigheid op vrijkomende locaties is een goede zaak, maar de locatie alleen, het eigenaarschap is niet bepalend. Door ruilen kan op een andere locatie een beter voorstel ontstaan;
- Wonen: blijven wonen op een bedrijfslocatie is niet vanzelfsprekend, voldoende woningen bieden op juiste kwaliteit, slopen wat weg kan.
- Bedrijvigheid, werklocaties: niet alles kan op elke locatie, grote veranderingen maken dat er nieuwe inzichten ontstaan.
- Ondernijming en criminaliteit: verpaupering en illegaal gebruik tegengaan, sociale controle versterken, enzovoorts.

Deelnemers in de proeftuin worden uitgedaagd om (bij voorkeur samen) met initiatieven te komen die invulling geven aan deze doelen.

*Meerwaardeplan*

Belangrijk principe is dat initiatieven in de proeftuin een meerwaarde moeten hebben voor zowel de ondernemers als voor het dorp. De wijze waarop de doelstellingen die in de visie 'Proeftuin Elsendorp' zijn geformuleerd gerealiseerd worden is uitgewerkt in het 'Meerwaardeplan Proeftuin Elsendorp'.

De gedeelde doelstelling van de betrokken partijen is om kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt gegeven door nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp door een bijdrage te leveren op het gebied van leefbaarheid, ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, waterbeheer, landschappelijke kwaliteit en recreatie-aanbod. Bovendien leveren initiatiefnemers met een financiële meerwaarde door een bestemmingsverandering een financiële bijdrage aan het gebiedsfonds. Vanuit dit gebiedsfonds worden projecten (gedeeltelijk) gefinancierd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied van Elsendorp.

De beleidsregel beschrijft de meerwaarde die wordt nagestreefd en de manier waarop initiatieven door middel van maatschappelijke en financiële meerwaarde gaan bijdragen aan de doelstellingen voor het buitengebied van Elsendorp. Het meerwaardeplan bevat de criteria om te beoordelen of een initiatief een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit van Elsendorp. Dit is een voorwaarde om een vergunning te kunnen verlenen voor initiatieven op basis van dit plan.

### **2.3. Opzet en uitgangspunten omgevingsplan**

#### **2.3.1. Inleiding**

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in het omgevingsplan gekozen voor een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017': Hoofdstuk 2 Regels voor bestaand gebied (de enkelbestemmingen). Daar overheen is een extra laag toegevoegd: Hoofdstuk 3 Regels voor ontwikkelingen (de gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om binnen de doelen en ambities van de visie 'Proeftuin Elsendorp' nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied.

#### **2.3.2. Basislaag**

Binnen de basislaag is sprake van beperkte uitbreidingsmogelijkheden en flexibiliteit die relevant kunnen zijn voor de effectbeoordeling in het planMER. In de basislaag wordt onder andere onderscheid gemaakt in de bestemming 'Agrarisch' voor de agrarisch gronden en bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' voor de agrarische bouwvlakken. Binnen de bestemming Agrarisch zijn onder voorwaarden schuilhutten, paardenbakken, opslag van ruwvoer en teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. De bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf is gericht op het vastleggen van de bestaande activiteiten. Bij uitbreidingen binnen het bouwvlak dient onder andere rekening te worden gehouden met de voorwaarden uit provinciale Omgevingsverordening. Dat geldt in het bijzonder voor de uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen, waarbij een groot aantal voorwaarden in acht moet worden genomen. Ook de bestemmingen voor de niet-agrarische bedrijven, recreatieve en maatschappelijke voorzieningen zijn in de basislaag gericht op het vastleggen van de bestaande activiteiten.

#### **2.3.3. Ontwikkellaag: onderscheid in deelgebieden**

Binnen het plangebied zijn op basis van de visie verschillende ontwikkelingsrichtingen bepaald. Het landschapsvisiedocument Elsendorp, zoals dat is opgesteld in opdracht van de provincie Noord-Brabant is daarbij een uitgangspunt geweest om tot onderstaande ontwikkelingsrichtingen te komen. Deze ontwikkelingsrichtingen zijn in dit plan vertaald naar het bestemmingsplan met de volgende zeven gebiedsbestemmingen:

- Ontwikkeld gebied Wonen



- Groene dorpsmantel
- Intensief agrarisch ondernemen
- Gemengd gebied
- Glastuinbouw
- Natuurlijk buitengebied
- Transformatiegebied

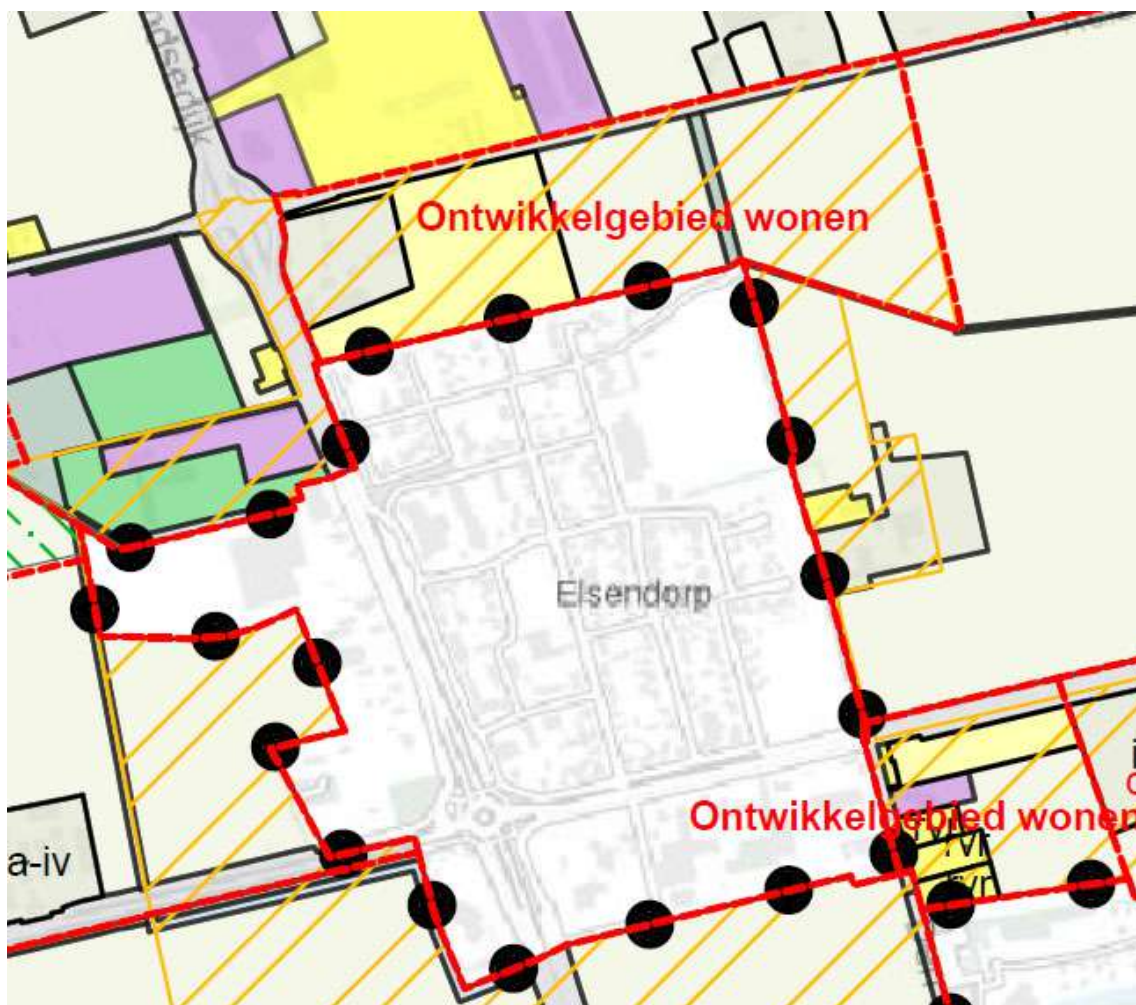
De inhoud en begrenzing van activiteiten in de gebiedsbestemmingen zijn uitgewerkt binnen de kaders van de Omgevingsverordening Noord-Brabant in de visie 'Proeftuin Elsendorp'.

Hieronder worden de verschillende deelgebieden beschreven om een beeld te geven waar we nu staan en waar we naar toe willen. De regels in dit bestemmingsplan moeten ervoor zorgen dat het gebied zich kan ontwikkelen naar de gewenste evenwichtige toedeling van functies en de daarbij gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

### **Ontwikkelgebied Wonen**

#### Analyse

In het noorden en oosten van Elsendorp liggen tegen het dorp aan uitloopgebieden waar nu recreatieve en agrarische bedrijvigheid aanwezig zijn en gronden agrarisch gebruikt worden. Het gebied is een dorpsrand, het vormt de overgang van het dorp naar het buitengebied.



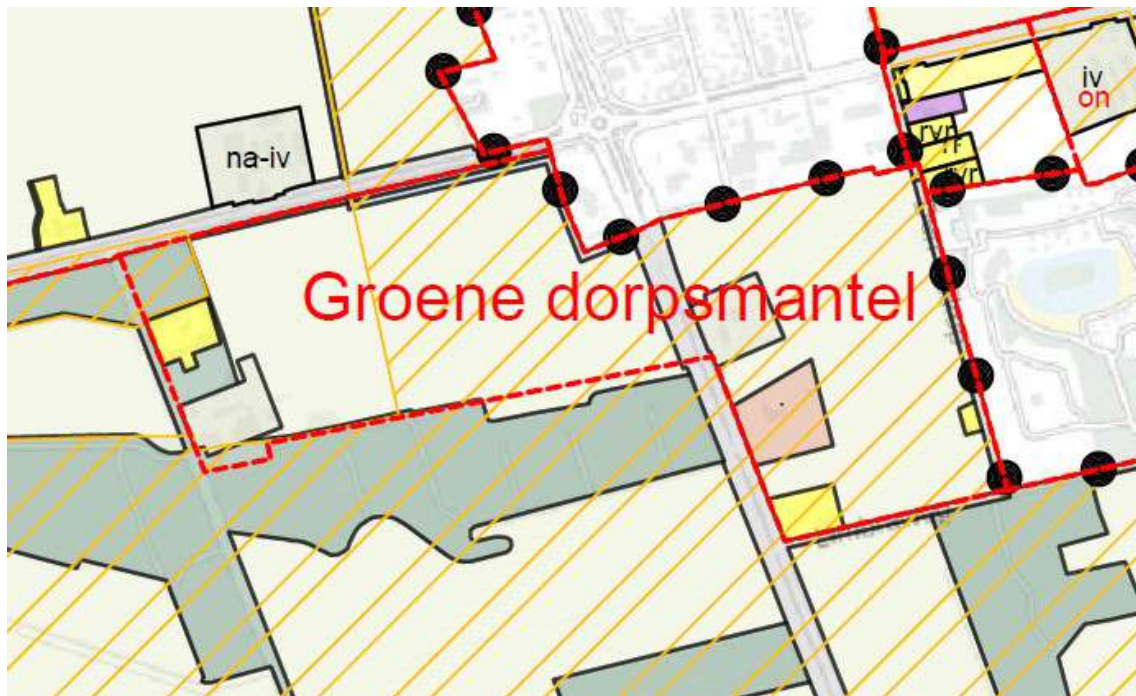
Gewenste ontwikkelrichting

Om Elsendorp vitaal en leefbaar te houden is het van belang dat er in Elsendorp voldoende mensen kunnen wonen. Om dit te bereiken is voor Elsendorp van belang dat jongeren en de voorzieningen in het dorp behouden blijven. Momenteel is het verkrijgen van woonruimte in Elsendorp een uitdaging. Om dit te bereiken is woningbouw noodzakelijk. In dit gebied wil Elsendorp het dorp uitbreiden met woningbouw.

Het dorp wil graag woningbouw realiseren in het noorden en oosten van Elsendorp. Tegelijkertijd wil men het landschap hier aantrekkelijk houden. In dit gebied wordt daarom ook ruimte geboden aan innovatieve woonconcepten. Het doel is om hier een aansprekend woon- en leefklimaat te creëren en om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Op die manier blijft Elsendorp een levendig dorp met voorzieningen.

**Groene dorpsmantel**Analyse

De groene dorpsmantel is een afwisselend gebied met bos, wonen, agrarische gronden en bedrijvigheid, natuur (o.a. NNB) en recreatie. Ook liggen in dit gebied cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Een deel van deze gebiedsbestemming is aangewezen als groenblauwe mantel (landschappelijke waarden) en daar strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Gewenste ontwikkelrichting

De groene dorpsmantel is een uitloopgebied van het dorp waar ruimte wordt geboden aan natuurherstel en waterberging. Doel is om in dit gebied bij te dragen aan een klimaatbestendig en waterrobuust Elsendorp waarbij de laagste delen van het gebied worden benut ten behoeve van een veerkrachtig watersysteem. Tegelijkertijd draagt dit bij aan het verbeteren van de bodemkwaliteit. Door de ligging nabij het dorp biedt dit gebied kansen voor het verbinden van recreatie en natuurwaarden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bestaande bedrijven mogen gewoon uitbreiden op het bestaande bouwvlak. In dit gebied wordt ruimte geboden aan extensievere vormen van landbouw, zoals vollegronds tuinbouw (ecologisch/biologisch), voedselbos en fruitteelt (bv. zacht fruit en druiven), vollegronds kruiden en bloemteelt, extensieve natuurlandbouw. Het gebied richt zich daarmee op het ontwikkelen van de

kringlooplandbouw. Daarnaast is een klein deel van de gronden aangewezen als NNB en dient conform NNB te worden ingericht.

Binnen het gebied is geen ruimte voor nieuwe dierhouderijen. Nieuwvestiging is uitgesloten in deze gebiedsbestemming. De bestaande functies kunnen niet uitbreiden, tenzij de uitbreiding een natuurdoel heeft of bijdraagt aan het inrichten van het NNB. Bestaande functies worden verder gerespecteerd.

### Intensief agrarisch ondernemen

#### Analyse

In het gebied intensief agrarisch ondernemen zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd. Dit gebied is vroeger aangewezen als landbouw ontwikkelingsgebied (LOG). In een LOG kreeg de intensieve veehouderij alle kans zich te ontwikkelen. In het noordwesten van het plangebied heeft dat geleid tot de huidige situatie met veel intensieve veehouderijen en verder weinig andere functies.



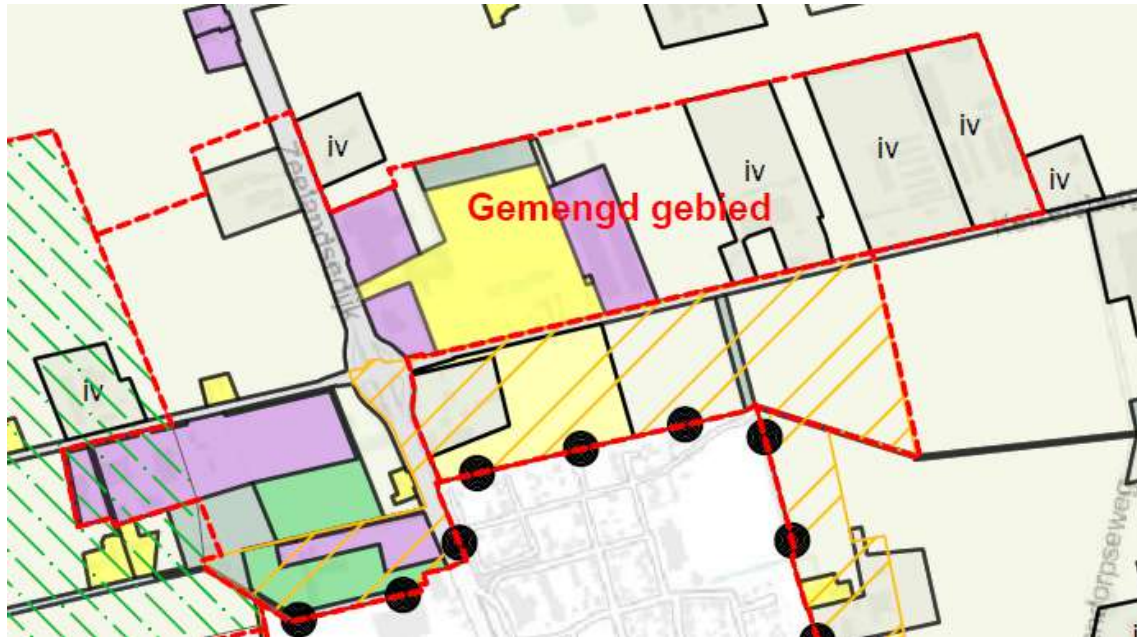
#### Gewenste ontwikkelrichting

Dit gebied geldt als voorraangsgebied voor bestaande intensieve veehouderijen. Tegelijkertijd zien we dat het aantal bedrijven afneemt. Dat biedt tevens mogelijkheden voor innovatieve, duurzame en experimentele vormen van agrarische bedrijvigheid. Ook andere (niet-agrarische) functies zijn welkom in het gebied, mits verenigbaar met de genoemde ontwikkelrichting van dit gebied. Blijven wonen op een bedrijfslocatie is niet vanzelfsprekend. Het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het afsplitsen van bedrijfswoningen is niet toegestaan vanwege de beperking die dit legt op de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen, maar ook vanwege het woon- en leefklimaat. Het is mogelijk om het recht op een (bedrijfs-) woning te verplaatsen naar een andere gebiedsbestemming binnen het plangebied waar woningbouw wel binnen de gewenste ontwikkelingsrichting past. De omschakeling naar kleinschalige bedrijvigheid met een bedrijfswoning is wel mogelijk, zolang dit geen nieuwe beperkingen legt op de bestaande intensieve veehouderijen.

### Gemengd gebied

#### Analyse

De gebiedsbestemming 'Gemengd gebied' ligt ten noorden van het dorp Elsendorp. In dit gebied liggen een aantal bedrijven, veehouderijen, agrarische gronden en woningen. Het gebied geldt als overgangsgedebied tussen het dorp en het buitengebied en bevat een mix aan functies. Dwars door deze gebiedsbestemming loopt de N277. Deze provinciale uitvalsweg ontsluit deze gebiedsbestemming in noord-zuidelijke richting met in zuidelijke richting uitvalswegen naar het oosten en westen via de Elsendorpseweg.



#### Gewenste ontwikkelrichting

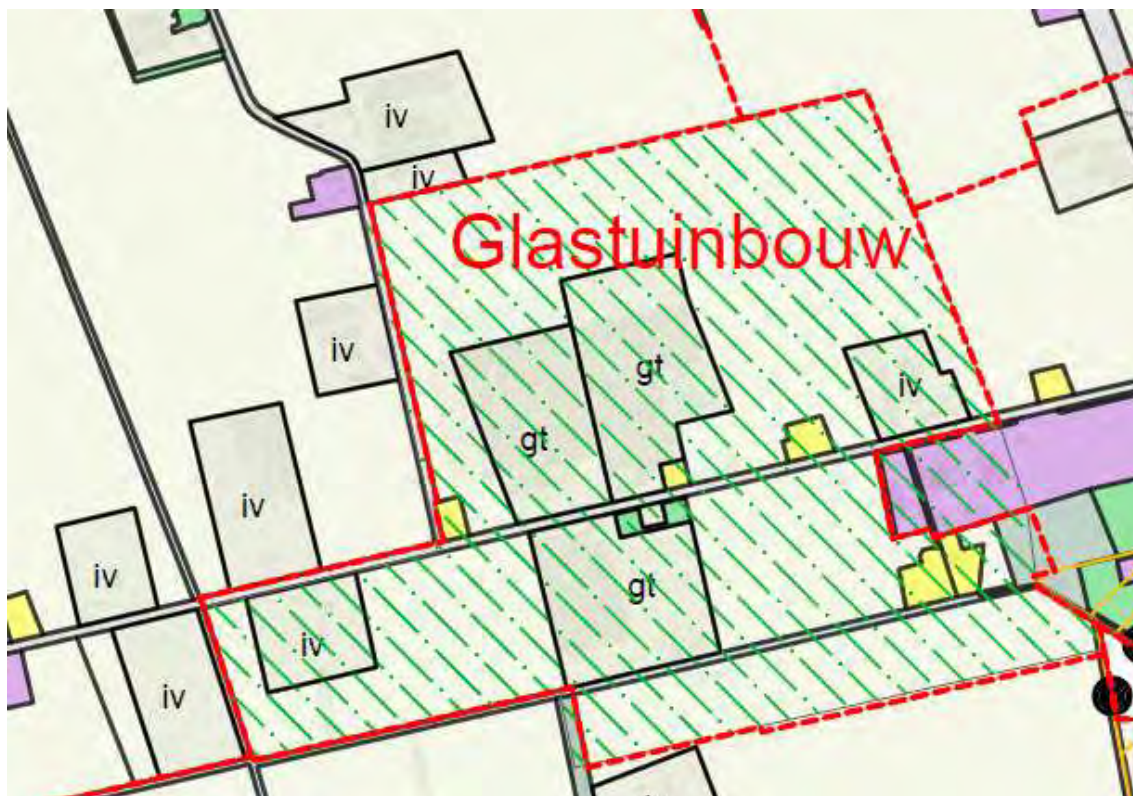
Het 'Gemengd gebied' biedt kansen voor ontwikkeling op en transformatie van bestaande bouwpercelen. Daarbij moet het bebouwingssaldo in dit gebied afnemen. Nieuwvestiging is dan ook mogelijk binnen deze gebiedsbestemming. Het gaat dan om nieuwvestiging van kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1, 2 of hoger zolang dat vergelijkbaar is met milieucategorie 2. Bij bestaande woningen is bedrijvigheid toegestaan, zoals een beroep aan huis. Het gebied wordt nog meer dan in de huidige situatie een mix van functies. De ligging aan de provinciale weg helpt dit gebied goed te ontsluiten. Door de ligging in het overgangsgedebied van dorp naar buitengebied zijn iets meer stedelijke activiteiten mogelijk en dat biedt de mogelijkheid iets meer toe te staan binnen deze gebiedsbestemming.

Dit gebied biedt meer kansen, maar dient ook rekening te houden met de ligging aan het 'Ontwikkelgebied Wonen'. Bedrijvigheid in het 'Gemengd gebied' mag geen beperkingen opleggen aan de activiteiten en ambities uit het 'Ontwikkelgebied Wonen'.

### Glastuinbouw

#### Analyse

Het glastuinbouwgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van een aantal glastuinbouwbedrijven, enkele veehouderijen en een bedrijfslocatie waar een kraanbedrijf gevestigd is. Verder zijn de gronden overwegend ingericht voor agrarisch gebruik ten behoeve van de glastuinbouw en akkerbouw. In het zuiden van het gebied doorkruist de beek de Domptse loop het gebied. Rond de Domptse loop wordt wateroverlast ervaren bij hevige regenval.



#### Gewenste ontwikkelrichting

Het glastuinbouwgebied is vanuit het provinciaal beleid aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Dat betekent voor dit bestemmingsplan dat het gebied wordt aangewezen als gebied waar de bestaande glastuinbouwbedrijven door kunnen groeien. Nieuwvestiging en omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten. De transformatie en intensivering van activiteiten op bestaande bedrijfslocaties van niet Glastuinbouwbedrijven is mogelijk. Daarbij zijn ook niet agrarische functies welkom. Het splitsen van woningen is in dit gebied niet toegestaan.

Door het gebied loopt de Dompitse loop. Rondom de Dompitse loop wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling en beleving van natuur en landschap. De groei van de bestaande glastuinbouw kan hier een bijdrage aan leveren in het geval van uitbreiding, bijvoorbeeld door de aanleg van wandelpaden. Wandelpaden bieden de gemeenschap ruimte voor recreatie en draagt bij aan gezondheid en het leefklimaat in het dorp. Ook biedt dit mogelijkheden om de wateroverlast bij hevige neerval te reguleren.

#### **Natuurlijk buitengebied**

##### Analyse

De gebiedsbestemming 'Natuurlijk buitengebied' omvat bijna het gehele plangebied ten zuiden van de Elsendorpsweg. Het gebied herbergt verspreid over het gebied een aantal (agrarische) bedrijven. Verder wordt er met name gewoond. Het gebied herbergt belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden en richt zich vooral op natuur, recreatie en cultuurhistorie. Het gehele gebied is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied door de provincie Noord-Brabant vanwege de ligging in de landgoederenzone. De landgoederenzone was vroeger onderdeel van de Peel, het uitgestrekte veen-, heide- en moerasgebied dat zich van het dorp Zeeland tot diep in Limburg uitstrekte. Er ligt al een verbinding naar het dichtbijgelegen landgoed de Stippelberg in De Rips. De gronden in dit gebied worden overwegend gebruikt als bos/natuur (NNB) of agrarische grond. Hier ligt ook het natuurgebied landgoed Cleefs Wit/De Sijp. Beide jonge heideontginningen. De hoger gelegen gronden, op zogenaamde "sikkelduinen", zijn grotendeels bebost. De tussenliggende lager gelegen gronden, waar vroeger vennen lagen, bestaan hoofdzakelijk uit landbouwgronden. De verdeling hiertussen is ongeveer 50/50. Binnen

deze gebiedsbestemming ligt tevens het gehucht de Vossenbergh, waar door de ontginners van dit gebied een kerk is gebouwd.

Een deel van deze gebiedsbestemming is tevens aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (ecologische waarden) en een deel als groenblauwe mantel (landschappelijke waarden) en daar strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.



#### Gewenste ontwikkelrichting

Het natuurlijk buitengebied is de gebiedsbestemming die gericht is op het beschermen van de huidige cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied. Er wordt ruimte geboden aan de natuur, extensieve dagrecreatie en aan duurzame agrarische bedrijvigheid, waaronder een agrarisch kinderdagverblijf, gericht op het behoudt en de ontwikkeling van deze waarden. Verder zijn kleinschalige recreatieve ontwikkelingen toegestaan op bestaande bouwpercelen, zoals een Bed & Breakfast. De belangen moeten altijd verenigbaar zijn met de natuur en daarmee buiten de NNB gelegen zijn. De meerwaarde van dit gebied zit hem in het herstellen van cultuurhistorische routes tussen de landgoederen en het verbinden van bepaalde wandelroutes die nu nog niet altijd goed op elkaar aansluiten.

#### **Transformatiegebied**

##### Analyse

Het transformatiegebied is een sterk veranderend gebied in het noordoosten en noordwesten van het plangebied. Dit voormalig LOG is in het noordoosten nooit echt van de grond gekomen en verdient

hernieuwd de aandacht. De woeste gronden van begin 1800 zijn hier nog bijna terug te vinden. De agrarische sector is sterk aanwezig en bestaat grotendeels uit (voormalig) intensieve veehouderijen. Veel van deze agrariërs stoppen of zijn al gestopt, onder andere enkel nertsenhouderijen. Dit is voornamelijk het gevolg van een transitie in de landbouw alsmede een aanscherping van de regelgeving. In totaal gaat het naar verwachting om zo'n 20 a 25 agrariërs die gaan stoppen of zijn gestopt. In het gebied komt dan ook veel bebouwing vrij. Daardoor bestaat er een grote kans op verrommeling, ondermijning en strijdig gebruik van de bebouwing. Drugscriminaliteit ligt hier op de loer.



Het oostelijke deel van dit gebied kampt met watertekorten, terwijl het westelijk gedeelte rond de Domptse loop juist vaak wateroverlast ervaart in het geval van hevige neerval.

Binnen het transformatiegebied ligt ook een rijksmonument, de Annehoeve. Dit gebouw is als een entree richting het dorp en herinnert het dorp aan de ontginning en ontstaan van het dorp. Het is belangrijk de zichtlijnen vanaf dit rijksmonument te bewaren.

#### Gewenste ontwikkelrichting

Binnen het transformatiegebied liggen misschien wel de grootste uitdagingen binnen Elsendorp. Het aantal stoppende agrariërs is groot en er dient te worden omgegaan met de vrijkomende agrarische bebouwing. Leegstand biedt kansen, namelijk nieuwe invulling van de bebouwing. Leegstand biedt ook uitdagingen; wie sloopt de bebouwing en komt deze op dezelfde plek terug of wordt de bebouwing meer geconcentreerd? Voor een deel zal deze bebouwing worden gesloopt en in het kader van ruimte-voor-ruimte als woningen terug worden gebouwd. Een ander deel zal worden hergebruikt/getransformeerd tot andere duurzame agrarische bedrijvigheid of andere bedrijvigheid geschikt voor functiemenging.

Binnen het westelijk deel van dit gebied is het voorkomen van wateroverlast bij hevige neerval tevens een opgave, terwijl elders binnen deze gebiedsbestemming het opvangen en langdurig vasthouden van water om bestand te zijn tegen tijden van droogte.

Op termijn wil het dorp zelfvoorzienend worden in zijn energieopwekking. Binnen het gebied wordt daarom ruimte geboden voor het opwekken van duurzame energie.

#### 2.3.4. Initiatieven

Het omgevingsplan is na vaststelling het nieuwe toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast geldt dat initiatieven binnen de proeftuin die tijdens het opstellen van het omgevingsplan zijn ingediend, waar mogelijk al in het plan worden verwerkt. Op de betreffende locaties is dan bijvoorbeeld de nieuwe, beoogde bestemming vastgelegd of zijn bijvoorbeeld maatwerk bepalingen opgenomen waar het gaat om bouwmogelijkheden. Hieronder zijn de locaties van de initiatieven in een lijst weergegeven en kort omschreven wat het initiatief inhoud.

<b>Locatie:</b>	<b>Korte beschrijving van het initiatief:</b>
Zeelandsedijk 80	Omschakeling van intensieve veehouderij naar (mest)transportbedrijf en mestopslag
Paradijs 66	Omschakeling van intensieve veehouderij naar bedrijfsbestemming t.b.v. cat. 2-bedrijf
Elsendorpseweg 28a	Omschakeling van intensieve veehouderij naar bedrijfsverzamelgebouw
Elsendorpseweg 96a	Verruiming van mogelijkheden bedrijf aan huis t.b.v. uitbreiding horecabedrijf
Keizersven 34	Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming t.b.v. een loonwerk- en grondverzetbedrijf
Elsendorpseweg 86	Omschakeling van intensieve veehouderij naar bedrijfsverzamelgebouw
Gerele Peel 53	Uitbreiding van een bestaand kraanverhuurbedrijf

De initiatieven zijn integraal en in samenhang gebiedsgericht benadert volgens de gedachte van de proeftuin: de initiatieven moeten samen leiden tot een meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp. Bij het ene initiatief neemt bijvoorbeeld de oppervlakte en bebouwing toe, maar daar staat tegenover dat op verschillende andere locaties bebouwing en bouwmogelijkheden verdwijnen. In de toelichting op het omgevingsplan zijn ruimtelijke onderbouwingen opgenomen voor de afzonderlijke initiatieven en is een beschrijving opgenomen van de samenhangende gevolgen en meerwaarde.



### 3.1. Inleiding

Doel van een planMER is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding van (in dit geval) een ruimtelijk plan. In het kader van het bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel 2017 is een planmer-procedure doorlopen. Dat planMER bevat veel bruikbare en deels nog steeds actuele informatie over de omgevingskwaliteit. Het planMER uit 2017 geeft voor het gehele buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel inzicht in de bestaande omgevingskwaliteit, de te verwachten ontwikkelingen en de maximale gevolgen van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan.

In het planMER Proeftuin Elsendorp wordt meer specifiek ingezoomd op het plangebied en de directe omgeving daarvan, de mogelijke gevolgen van het omgevingsplan en de wijze waarop negatieve effecten kunnen worden voorkomen/beperkt en positieve effecten kunnen worden versterkt rekening houdend met de ambities en uitgangspunten voor de Proeftuin Elsendorp.

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de te onderzoeken alternatieven en de opzet van de uit te voeren onderzoeken, oftewel de reikwijdte en het detailniveau van het planMER.

### 3.2. Reikwijdte en detailniveau van het planMER

#### 3.2.1. Algemeen

Het omgevingsplan bevat ontwikkelingsruimte en flexibiliteit waarbij het in veel gevallen onduidelijk of, op welke wijze en op welk moment gebruik zal worden gemaakt van de geboden planologische mogelijkheden. Op grond van jurisprudentie dient een planMER inzicht te geven in de maximale milieugevolgen die binnenplannen (niet alleen bij recht, maar ook via binnenplannen afwijkingsmogelijkheden) worden geboden. Het detailniveau van de effectbeoordeling in het planMER sluit aan bij de scope van het omgevingsplan. Dat betekent dat de (potentiële) milieugevolgen op het niveau van het hele plangebied, cumulatief op hoofdlijnen in beeld worden gebracht. In het kader van toekomstige initiatieven binnen de kaders van het plan zal in veel gevallen meer gedetailleerd, locatiespecifiek onderzoek noodzakelijk zijn. Voor de concrete initiatieven die nu worden meegenomen en mogelijk gemaakt in het omgevingsplan is in de plantoelichting een onderbouwing met onderliggende onderzoeken opgenomen.

Het planMER:

- brengt de referentiesituatie in beeld (bestaande milieusituatie + autonome ontwikkelingen);
- geeft op hoofdlijnen inzicht in de potentiële milieugevolgen van het omgevingsplan;
- werkt uit onder welke voorwaarden in het omgevingsplan ontwikkelingsruimte en flexibiliteit kan worden geboden en brengt maatregelen in beeld waarmee nieuwe initiatieven een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van eventuele knelpunten, het versterken van waarden en het realiseren van doelstelling en ambities;
- beschrijft (waar relevant) de wijze waarop de milieugevolgen kunnen worden gemonitord en de mogelijkheden om zo nodig bij te sturen.

In de volgende paragrafen is een toelichting op deze verschillende onderdelen opgenomen.

### 3.2.2. Referentiesituatie

Het planMER geeft per omgevingsaspect een beschrijving van de referentiesituatie. Afhankelijk van het betreffende milieuthema beperkt deze beschrijving zich tot het plangebied (bijvoorbeeld voor het thema landschap) of omvat deze een groter studiegebied (bijvoorbeeld voor de thema's Natura 2000 en het woon- en leefklimaat). Daarbij wordt inzicht gegeven in de beschikbare milieugebruiksruimte, eventuele knelpunten en de aanwezige waarden.

Bij de beschrijving van de referentiesituatie wordt aangesloten bij de deelgebieden zoals die in het omgevingsplan worden onderscheiden (zie paragraaf 2.3.3). In hoofdstuk 2 is per deelgebied een beschrijving opgenomen van de bestaande situatie. Bij de beschrijving van de referentiesituatie wordt in de sectorale hoofdstukken van dit planMER waar relevant rekening gehouden met eventuele autonome ontwikkelingen. Onbenutte planologische ruimte die wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan (binnen de basislaag) is geen onderdeel van de referentiesituatie. Verder is van belang dat in de passende beoordeling (in verband met de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000) de huidige, feitelijke situatie de referentiesituatie vormt. Onbenutte ruimte binnen de vigerende omgevingsvergunningen is in principe geen onderdeel van de referentiesituatie. In het onderzoek stikstofdepositie is (op basis van CBS-gegevens en beschikbare locatiespecifieke informatie) bekeken in hoeverre sprake is van onbenutte ruimte. Op basis daarvan is een correctie uitgevoerd op de vergunde diercategorieën en aantallen. In het onderzoek is in beeld gebracht welke effecten samen kunnen hangen met het 'opvullen' van onbenutte ruimte binnen de vergunningen.



Zicht vanaf Paradijs (bron: Google Streetview)

Ongeveer 50 bestaande bedrijven zijn in het omgevingsplan aangeduid als 'intensieve veehouderij'. Deze zijn gelegen binnen het noordelijke deel van het plangebied. Het betreft varkenshouderijen, pluimveehouderijen en een pluimveehouderij. Daarnaast is sprake van een aantal melkrundveebedrijven. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de bedrijven zoals opgenomen in het provinciale vergunningenbestand met informatie over de aanwezige diercategorieën. Verder zijn op beperkte schaal glastuinbouwbedrijven aanwezig aan de Gerele Peel. Het gebied ten noordwesten van de kern Elsendorp is aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied (zie figuur 3.1). Met name langs de doorgaande Zeelandsedijk (N277) en Elsendorpseweg (N272) is een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd (o.a horecabedrijf, agrarisch verwant bedrijf en diervoederbedrijf). Verspreid over het gebied is tot slot sprake van verschillende burgerwoningen.



*Zicht vanaf de Gerele Peel (bron: Google Streetview)*

De zuidelijke helft van het plangebied heeft een groen karakter (grotendeels onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant) met verspreid liggende agrarische percelen en een beperkt aantal agrarische bouwvlakken. Op beperkte schaal zijn woningen en niet-agrarische bedrijven aanwezig.



*Zicht vanaf Ripseweg (bron: Google Streetview)*



*Zicht vanaf Elsendorpseweg 1 (bron: Google Streetview)*

### 3.2.3. Milieugevolgen op basis van maximale invulling

Het planMER beschrijft de bandbreedte aan mogelijke milieugevolgen van het omgevingsplan. Daarbij komen alle functies en activiteiten met een (potentieel) relevante milieu-impact aan de orde. Het betreft niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven, zoals veehouderijbedrijven en glastuinbouwbedrijven. Ook niet-agrarische nevenfuncties en vervolgfuncties, recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden en mogelijkheden voor duurzame energie worden meegenomen in het planMER. Om de totale bandbreedte aan mogelijke milieugevolgen in beeld te brengen wordt een tweetal ontwikkelingsscenario's onderzocht: een maximaal ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven/activiteiten en een maximaal ontwikkelingsscenario niet-agrarische bedrijven/activiteiten. Deze paragraaf geeft een beschrijving van de uitgangspunten voor de beide ontwikkelingsscenario's. In de sectorale hoofdstukken wordt inzicht gegeven in de mogelijke effecten van de beide ontwikkelingsscenario's.

#### Maximaal ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven

In het maximaal ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven en voorzieningen wordt op grote schaal gebruik gemaakt van de ontwikkelingsruimte zoals beschreven in de navolgende tabel. Samengevat gaat dit ontwikkelingsscenario uit van maximale uitbreiding van de veehouderijen maximale uitbreiding van de glastuinbouwbedrijven en het op ruime schaal toepassen van teeltondersteunende voorzieningen.

In bijlage 4 is een kaart opgenomen met daarop onder andere de enkelbestemmingen zoals opgenomen in de basislaag, de begrenzing van de bouwvlakken met relevante aanduidingen (zoals 'intensieve veehouderij'), de begrenzing van het beperkingengebied veehouderij en het glastuinbouwgebied. In de navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de maximale ontwikkelingsmogelijkheden.

Tabel 3.1 Uitgangspunten ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven en activiteiten

Type initiatief	Maximale ontwikkelingsmogelijkheden
Veehouderij	Veehouderijen buiten het beperkingengebied veehouderij benutten de volledige ruimte binnen de bouwvlakken. Waar dat is toegestaan is sprake van een uitbreiding van het bouwvlak tot 1.5 ha. Zowel bij uitbreidingen binnen het bouwvlak als bij de vergroting van bouwvlakken dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit de provinciale omgevingsverordening zoals die zijn overgenomen in de planregels. In het omgevingsplan zijn daarnaast beperkingen opgenomen met betrekking tot de omschakelmogelijkheden. Zo is omschakeling naar pluimveehouderij of geitenhouderij niet mogelijk. Binnen het beperkingengebied is geen uitbreiding van intensieve veehouderijen toegestaan en wordt alleen ruimte geboden voor grondgebonden veehouderijen.
Vollegronds-teeltbedrijf	Binnen de deelgebieden 'Transformatiegebied', 'Ontwikkelgebied Wonen', 'Gemengd gebied', 'Glastuinbouw' en 'Intensief agrarisch ondernemen' is maximaal 5.000 m <sup>2</sup> aan kassen per bedrijf toegestaan. Daarnaast biedt het omgevingsplan ruimte voor andere permanente teeltondersteunende voorzieningen.  Binnen de deelgebieden 'Natuurlijk buitengebied' en 'Groene dorpsmantel' is de bouw of uitbreiding van kassen niet toegestaan. Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn mogelijk tot maximaal 3 hectare (buiten de groenblauwe mantel).
Glastuinbouw	Binnen het glastuinbouw doorgroeigebied kunnen glastuinbouwbedrijven uitbreiden (tot maximaal 3 ha glas per bedrijf). Daarbuiten is vestiging, uitbreiding of omschakeling naar glastuinbouwbedrijf niet toegestaan.

Voor de agrarische bedrijfsactiviteit zijn de geldende wet- en regelgeving en de voorwaarden uit de provinciale Omgevingsverordening sterk bepalend voor de voorwaarden waaronder ontwikkelingsruimte

kan worden geboden. Dat geldt in het bijzonder voor de veehouderijen. In het planMER wordt bekeken welke milieugevolgen er kunnen optreden binnen de geldende kaders en op welke wijze in het omgevingsplan (met aanvullende voorwaarden en maatregelen) kan worden gestuurd op de beoogde omgevingskwaliteit.

### Maximaal ontwikkelingsscenario niet agrarische bedrijven

In lijn met de visie Proeftuin Elsendorp biedt het omgevingsplan mogelijkheden voor niet-agrarische vervolgfuncties, nevenfuncties bij agrarische bedrijven en ruimte voor opwekking van duurzame energie. De ambitie is dat het dorp zelfvoorzienend wordt. Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat sprake is van een totaal energieverbruik van ruim 4,7 miljoen kWh, waarbinnen de agrarische sector het grootste aandeel in de energiebehoefte heeft. In het omgevingsplan wordt (onder voorwaarden) ruimte geboden voor zonneparken. Windturbines worden binnenplannen niet mogelijk gemaakt. Op grond van de provinciale omgevingsverordening dienen windturbines minimaal 25 meter hoog te zijn (van fundering tot wiekenas) en dient sprake te zijn van een geclusterde opstelling van minimaal 3 windturbines. Gezien de aanwezige bebouwing binnen het noordelijke deel van het plangebied en de natuurgebieden in het zuidelijke deel, lijken de mogelijkheden voor een dergelijk windpark beperkt. De eventuele inpassing van windturbines vraagt om maatwerk en een eigen ruimtelijke procedure moeten doorlopen. In dat kader dient dan ook rekening te worden gehouden met m.e.r.-verplichtingen.

Het planMER beschrijft de potentiële, maximale gevolgen op basis van de uitgangspunten uit tabel 3.2. Samengevat gaat dit scenario uit van:

- Woningbouw aansluitend aan de kern binnen het ontwikkelgebied wonen. Ook daarbuiten (in het bijzonder binnen het transformatiegebied) is sprake van functiewijziging naar wonen op (voormalige) agrarische bouwvlakken.
- omschakeling van een deel van de (agrarische bedrijven naar niet-agrarisch bedrijf (met name binnen het gemengd gebied en transformatiegebied).
- Ontwikkeling van niet-agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven (buiten het deelgebied intensief agrarisch ondernemen), met name in de vorm van recreatieve voorzieningen.
- De realisatie van zonneparken voor zover passend binnen de gebiedsbestemmingen en de daaraan gekoppelde voorwaarden.

Tabel 3.2 Uitgangspunten ontwikkelingsscenario niet-agrarische bedrijven en activiteiten

Type initiatief	Maximale ontwikkelingsmogelijkheden
Niet-agrarisch bedrijf	Uitbreiding/vestiging is mogelijk als dat past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalige bedrijvigheid</li> <li>- Detailhandel tot 200 m2 verkoopvloeroppervlak</li> <li>- Vrije tijd en zorg, max 1 hectare</li> </ul>
Recreatie	Diverse nevenfuncties bij agrarische bedrijven zoals minicampings en verblijfsrecreatie.
Wonen	Nieuwe woningen binnen het ontwikkelgebied wonen aansluitend aan de kern Elsendorp (in totaal gaat dat naar verwachting om 20 – 25 woningen). Daarnaast zal verspreid over het plangebied sprake zijn van wonen als vervolgfunctie bij beëindiging van agrarische activiteiten (met name binnen het transformatiegebied).
Zonneparken	In het gemeentelijke afwegingskader zonnevelden zijn binnen het plangebied onder voorwaarden zonnevelden mogelijk. De voorwaarden uit het afwegingskader zijn opgenomen in de planregels. De minimale oppervlakte is 0,5 hectare en de maximale oppervlakte 10 hectare. Het aantal zonnevelden is niet gemaximaliseerd.

Bij de effectbeoordeling speelt onder andere relatie tussen enerzijds de niet agrarische (deels milieugevoelige) functies en de milieubelasting door agrarische bedrijven (in het bijzonder de

veehouderijen) een rol. Dat werkt twee kanten op. Enerzijds dient ter plaatse van toekomstige functies sprake te zijn van een aanvaardbare omgevingskwaliteit en gezondheidssituatie. Anderzijds is het onwenselijk wanneer bedrijven direct in de bedrijfsvoering worden geschaad door ruimtelijke ontwikkelingen op korte afstand.

#### *Initiatieven*

De concrete initiatieven die in het omgevingsplan worden meegenomen, vallen binnen de uitgangspunten voor maximale bandbreedte zoals die in het planMER wordt onderzocht op basis van de voorgenoemde alternatieven. Ten behoeve van het omgevingsplan zijn voor de afzonderlijke initiatieven locatiespecifieke onderzoeken uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen die een bijlage vormen bij de plantoelichting. Bij de effectbeoordeling in het planMER wordt waar relevant een link gelegd met de onderbouwingen van de initiatieven (onder andere waar het gaat om het invulling geven aan de beoogde kwaliteitsverbetering).

#### **3.2.4. Sturing in het omgevingsplan: voorwaarden en maatregelen**

In eerste instantie wordt bij de beoordeling van de mogelijke gevolgen van het omgevingsplan geen rekening gehouden met de voorwaarden die in de planregels zijn verbonden aan toekomstige ontwikkeling, met uitzondering van de regels en beperkingen die gelden op grond van geldende wet- en regelgeving (waaronder bijvoorbeeld de provinciale omgevingsverordening). Het planMER brengt daarmee de potentiële, maximale effecten in beeld. Vervolgens wordt op basis van de beschrijving van de referentiesituatie en de (potentiële) milieugevolgen van de beide ontwikkelingsscenario's per omgevingsaspect inzicht gegeven in de voorwaarden, uitgangspunten en maatregelen die in het omgevingsplan worden verbonden aan toekomstige initiatieven en de gevolgen daarvan voor de effectbeoordeling. Wanneer deze voorwaarden al 'aan de voorkant' zouden worden meegenomen, is onduidelijk of een neutrale effectbeoordeling (geen effect) of een positief effect het gevolg is van de omgevingskwaliteit in de referentiesituatie, de beperkte impact van het initiatief of dat een potentieel negatief effect teniet wordt gedaan door de voorwaarden uit het omgevingsplan. Dat is onder andere relevant met het oog op de monitoring en evaluatie van de gevolgen van het omgevingsplan (zie paragraaf 3.2.5). Het planMER en ontwerp-omgevingsplan zijn in onderlinge samenhang tot stand gekomen, waarbij in het omgevingsplan wordt gemotiveerd op welke wijze in het omgevingsplan is omgegaan met de uitkomsten uit het planMER en welke afwegingen daarbij zijn gemaakt.

#### **3.2.5. Monitoring**

Op basis van de crisis en herstel wet heeft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een planperiode van 20 jaar. Om in te kunnen spelen op toekomstige veranderingen en innovaties, zal het omgevingsplan op onderdelen flexibeler van opzet zijn dan een regulier bestemmingsplan. Door de looptijd en de flexibele opzet is het niet goed te voorspellen op welke wijze de verschillende sectoren binnen het plangebied (en in samenhang daarmee de milieusituatie) zich zullen ontwikkelen. Ontwikkelingen buiten de scope van het omgevingsplan kunnen hierop van grote invloed zijn. Denk bijvoorbeeld aan ontwikkelingen in wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen en de milieubelasting als gevolg van ontwikkelingen in de agrarische sector. Het is daarom van belang om de milieusituatie ook tijdens de looptijd van het omgevingsplan te monitoren en waar nodig onderdelen van het plan te herzien als gevolg van de monitoringsresultaten. Het planMER zal waar relevant aanbevelingen doen voor de thema's waarvoor en wijze waarop monitoring plaats kan vinden. Deze monitoring kan onderdeel zijn van een bredere monitoring waarbij tijdens de planperiode wordt bekeken in hoeverre de vooraf gestelde doelen en ambities voor de Proeftuin Elsendorp worden gerealiseerd. Monitoring biedt de mogelijkheid om zo nodig tijdens de planperiode bij te sturen, bijvoorbeeld door onderdelen van het omgevingsplan aan te passen of aan te vullen.

### **3.3. Onderzoeken**

Tabel 3.1 geeft een overzicht van de milieuthema's die in het planMER aan de orde komen en de criteria aan de hand waarvan de effecten van het omgevingsplan inzichtelijk worden gemaakt. Het studiegebied

kan aanzienlijk verschillen per omgevingsaspect. Voor bepaalde aspecten komt het studiegebied vrijwel overeen met het plangebied, voor andere milieuthema's kan het studiegebied zich tot (ver) buiten het plangebied uitstrekken. Een voorbeeld van de laatstgenoemde categorie is het thema stikstofdepositie (met name als gevolg van de ontwikkelingsruimte voor veehouderijen). In het planMER wordt waar relevant specifiek ingegaan op de begrenzing van het studiegebied.

Bij de effectbeoordeling zal gebruikgemaakt worden van een ordinale schaal, zodat de verschillende milieueffecten met elkaar kunnen worden vergeleken. Bij deze schaal worden de volgende klassen gebruikt:

- een zeer negatief effect: --
- een negatief effect: -
- een licht negatief effect: -/0
- een neutraal effect: 0
- een licht positief effect: 0/+
- een positief effect: +
- een zeer positief effect: ++

Tabel 3.3 Omgevingsaspecten, criteria en werkwijze

omgevingsaspecten	criteria	werkwijze
<b>Ecologie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nationaal Natuurnetwerk</li> <li>- Natura 2000-gebieden</li> <li>- beschermde flora en fauna</li> <li>- biodiversiteit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vernietiging, verstoring en verdroging</li> <li>- vermessing/verzuring</li> <li>- aantasting leefgebied</li> <li>- kansen vergroten natuurwaarden</li> </ul>	<p>Grotendeels kwalitatief, op basis van een bureaustudie. Voor de soortenbescherming wordt daarnaast ook gebruik gemaakt van onderzoeksgegevens die beschikbaar zijn voor de concrete initiatieven. Om de (potentiële) gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen worden Aeries-berekeningen uitgevoerd.</p>
<b>Landschap, cultuurhistorie en archeologie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- landschappelijke waarden</li> <li>- cultuurhistorische waarden</li> <li>- aardkundige waarden</li> <li>- archeologische waarden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aantasting landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle patronen, elementen, structuren en kenmerken</li> <li>- aantasting aardkundige waarden / breuklijnen</li> <li>- aantasting archeologische waarden</li> </ul>	<p>Kwalitatief, aan de hand van gemeentelijk en provinciaal beleid, Cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waardenkaarten, landschappelijke analyses.</p>
<b>Woon- en leefklimaat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geurhinder veehouderijen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- kwantitatief (V-stacks gebied)</li> </ul>

omgevingsaspecten	criteria	werkwijze
<ul style="list-style-type: none"> <li>- luchtkwaliteit</li> <li>- gezondheid</li> <li>- geluidhinder</li> <li>- externe veiligheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geurbelasting geurgevoelige objecten / aantal geurgehinderden</li> <li>- concentraties luchtverontreinigende stoffen</li> <li>- gezondheidsbescherming / aantal blootgestelden (geur, fijn stof, zoönosen, endotoxinen)</li> <li>- gezondheidsbevordering (in brede zin)</li> <li>- geluidbelasting bedrijven en verkeer</li> <li>- risicosituatie (plaatsgebonden risico en groepsrisico)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- grotendeels op basis van beschikbare informatie en basisgegevens, in combinatie met aanvullende modelberekeningen</li> <li>- kwalitatief/kwantitatief op basis van beschikbare studies en resultaten van de onderzoeken die in het kader van het planMER zijn uitgevoerd Kwalitatief, op hoofdlijnen</li> <li>- kwalitatief, op basis van beschikbare basisgegevens</li> <li>- kwalitatief, op basis van beschikbare basisgegevens</li> </ul>
<p><b>Bodem en water</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bodem</li> <li>- waterkwantiteit</li> <li>- grondwater- en oppervlaktewaterkwaliteit</li> <li>- watersysteem</li> <li>- klimaat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- invloed op bodemkwaliteit</li> <li>- effect op waterkwantiteit</li> <li>- effect grondwaterkwaliteit en grondwaterkwantiteit</li> <li>- effect op watersysteem</li> <li>- bijdrage klimaatadaptieve inrichting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- op basis van beschikbare informatie</li> </ul>
<p><b>Verkeer en vervoer</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verkeersafwikkeling</li> <li>- verkeersveiligheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deels kwalitatief, deels kwantitatief. Grotendeels aan de hand van beschikbare informatie en kentallen.</li> </ul>



### 4.1. Beoordelingskader

#### 4.1.1. Wet- en regelgeving / beleid

##### Wet natuurbescherming

##### *Gebiedsbescherming*

In Nederland hebben diverse natuurgebieden een beschermde status onder de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). Daarbij zijn twee soorten beschermingen te onderscheiden:

- Natura 2000-gebieden;
- Bijzondere nationale natuurgebieden.

##### Natura 2000-gebieden

Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden in heel Europa. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Voor Nederland gaat het om ruim 160 gebieden. Alle Natura 2000-gebieden liggen binnen het Nationaal Natuurnetwerk. Een groot deel van de Natura 2000-gebieden is inmiddels definitief aangewezen. Dat gebeurt in de vorm van een aanwijzingsbesluit. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen Nederland nastreeft voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke planten en dieren bescherming verdienen. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

##### Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buiten de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen wanneer deze zijn opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of onderwerp zijn van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

##### Passende beoordeling

Een passende beoordeling is verplicht als een plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor de betrokken Natura 2000-gebieden. Voor de inschatting van de effecten die een plan kan hebben, moet de significantie worden beoordeeld in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, die voor kwalificerende soorten en habitats zijn geformuleerd. Als niet op grond van objectieve gegevens op voorhand significante gevolgen op een Natura 2000-gebied zijn uitgesloten, moet een passende beoordeling worden gemaakt. In de passende beoordeling worden de effecten op Natura 2000-gebieden nader onderzocht. Vervolgens kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien is verzekerd dat ook bij een maximale invulling van het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

*Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant

In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in de bijlagen bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

**Omgevingsverordening Noord-Brabant (2021): Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden is geregeld via de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Maar het netwerk is er ook voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur, om te recreëren en tot rust komen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de regels die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen. Dat gaat met behulp van de “nee, tenzij”-toets. Een nieuw project, dat de natuur significant aantast, mag niet worden toegestaan in het bestemmingsplan (“nee”), tenzij het een groot openbaar belang dient én er geen alternatieven zijn buiten de natuur. Als het toegestaan is, is natuurcompensatie verplicht.

*Natuur Netwerk Brabant (NNB)*

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Het NNB bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;

- gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de gewenste natuurfunctie nog niet is gerealiseerd. De oude functie of bestemming is nog aanwezig;
- ecologische verbindingzones.

Het provinciale beleid is er op gericht om het netwerk in 2027 gereed te hebben. Dit wordt in het algemeen bereikt door:

- het concreet aanwijzen van de gebieden die tot het NNB behoren en het vastleggen van de natuurdoelen (bepalen);
- voor zover nodig functiewijziging van landbouwgrond en ander niet-natuurgebruik naar natuurgebied door aankoop of particulier natuurbeheer (deelname);
- inrichten van deze gebieden zodat de natuurkwaliteit (omschreven in natuurdoelen) ontwikkeld kan worden (inrichting);
- realiseren van de natuurkwaliteit door een duurzaam beheer en eventueel aanvullend omgevingsbeleid (uitvoering).

Ondanks afnemende rijksmiddelen kiest Brabant er voor om samen met de zogenaamde regionale 'Manifestpartners' het hele NNB in Brabant realiseren. De provincie nodigt particuliere eigenaren en ondernemers uit om delen van het NNB te ontwikkelen. Natuur en landschap wordt meer vanuit de regio en dichterbij de samenleving gerealiseerd. De provincie biedt daarbij de ruimte om economische ontwikkeling te koppelen aan investeringen in natuur.

#### *Ecologische verbindingzone*

Onderdeel van het NNB betreft de ecologische verbindingzone. De ecologische verbindingzones zijn (vaak) langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. Voor de ecologische verbindingzones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingzone wordt aangeduid met een concreet aangeduid (zoek-)gebied. In Stedelijk gebied en Verstedelijking afweegbaar geldt een beschermingszone met een breedte van 50 meter. In overige gebieden is de breedte vastgesteld op 25 meter. Het gaat hierbij over de aansluitende verbinding over land. Een gerealiseerde ecologische verbindingzone zal in de praktijk niet altijd over de volle lengte een breedte hebben van 25 meter. Sommige onderdelen kunnen smaller zijn, zeker als met stapstenen wordt gewerkt. Dit is binnen de gestelde regels mogelijk mits in het bestemmingsplan concrete begrenzing van de gerealiseerde ecologische verbindingzone wordt opgenomen met een daarbij passend beschermingsregime. Bij een ecologische verbindingzone gaat het namelijk niet alleen om de aanleg, maar ook om het behoud en beheer.

#### Externe bescherming van het NNB

Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het NNB, kan er sprake zijn van aantasting van het NNB. Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de waarden van het NNB vanwege geluid, licht of betreding. Deze opsomming is niet uitputtend bedoeld, ook schaduwwerking, windturbulentie of het oprichten van een afscheiding langs een natuurgebied waardoor migratie niet langer mogelijk is, kan negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden van het NNB. Voor zover er externe effecten optreden vanwege de verspreiding van stoffen door de lucht of water vindt een afweging plaats in het kader van andere wet- en regelgeving. Daarom is dit expliciet in de regels uitgesloten. Negatieve effecten als gevolg van verstoring dienen waar mogelijk te worden beperkt en als dat niet mogelijk is, te worden gecompenseerd. Per geval wordt bekeken of de verplichte compensatie voldoende is om ook aan de verplichte kwaliteitsverbetering te voldoen of dat er aanvullend maatregelen nodig zijn. Voorop staat dat de compensatie van de aantasting altijd plaatsvindt.

*Groenblauwe Mantel*

De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de Groenblauwe mantel.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, zoals het 'Wijstverschijnsel' (het opstuwen van grondwater) op de Peelrandbreuk in Oost-Brabant, in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. Bijvoorbeeld in geval van stedelijke ontwikkeling die vanwege de groen-rood verhouding juist bijdraagt aan de ontwikkeling van de kwaliteiten van gebied.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Gemeenten werken het concrete beleid binnen een gebied verder uit, rekening houdend met deze achterliggende doelstellingen. Hierbij is veel achtergrondinformatie beschikbaar, zoals de gebiedspaspoorten en de gebiedsgerichte ontwikkeling van gebieden zoals opgenomen in het Groenblauw Stimuleringskader.

**4.1.2. Onderzoeksmethodiek**

Het planMER beschrijft de natuurgebieden met een beschermde status in en rond het plangebied en de beschermde soorten die (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn. Op hoofdlijnen wordt ingegaan op de mogelijke effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden op de aanwezige waarden en de wijze waarop deze waarden kunnen worden versterkt. Het betreft een bureaustudie op basis van beschikbare basisgegevens en bronnen. Voor de concrete initiatieven die worden mogelijk gemaakt zijn ecologische quickscans uitgevoerd om inzicht te geven in de mogelijk aanwezige beschermde soorten en noodzakelijke vervolgstappen. Voor andere toekomstige initiatieven geldt dat op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse ontwikkelingsmogelijkheden (met toetsing aan de daaraan gekoppelde voorwaarden) zo nodig ecologisch veldonderzoek zal worden uitgevoerd.

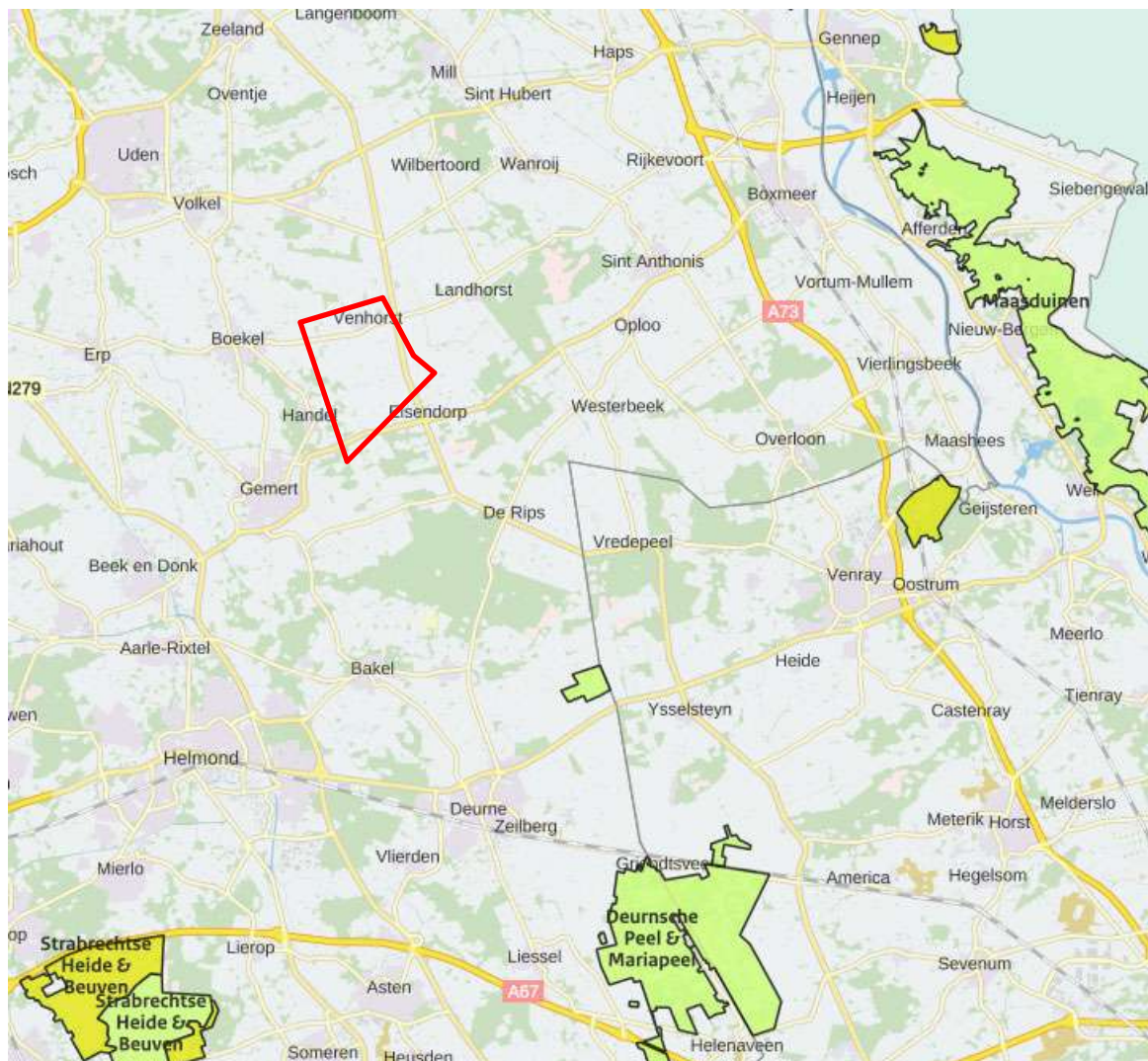
Waar het gaat om de mogelijke effecten van het omgevingsplan op Natura 2000-gebieden is van belang dat de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden op grote afstand van het plangebied zijn gelegen. Voor vrijwel alle criteria kunnen gezien de ruime afstand significante negatieve effecten zonder meer worden uitgesloten. Dat geldt niet voor eventuele gevolgen die samenhangen met een toename van stikstofdepositie. In het vigerende bestemmingsplan is een regeling opgenomen die er op gericht is om

significante negatieve effecten door een toename van stikstofdepositie uit te sluiten. In dit planMER wordt inzicht gegeven in maximale gevolgen wanneer geen regeling zou worden opgenomen (in de vorm van een passende beoordeling). Op basis van de berekeningsresultaten wordt een voorstel gedaan hoe hiermee in het omgevingsplan kan worden omgegaan.

## 4.2. Referentiesituatie

### Natura 2000-gebieden

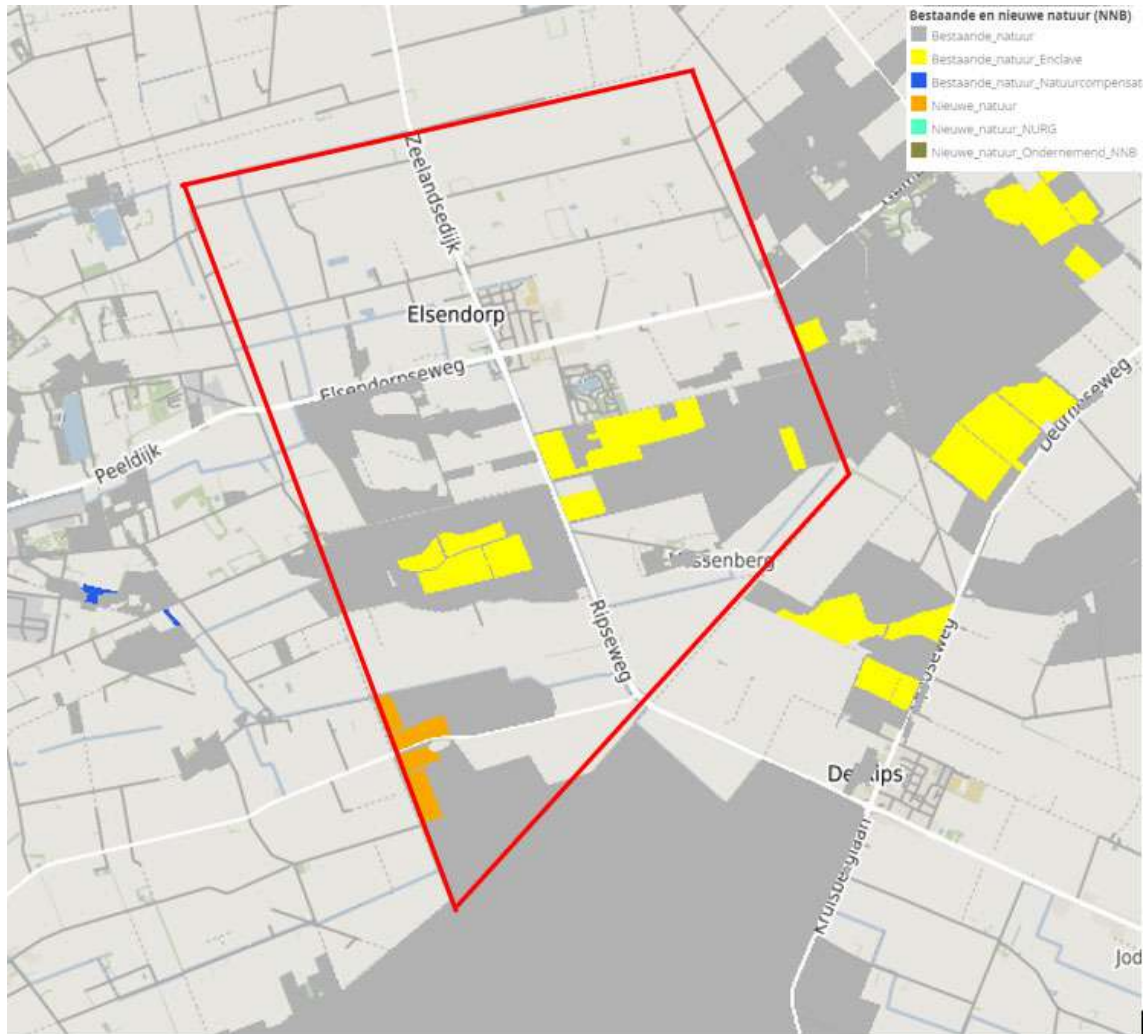
Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied betreft de Deurnsche Peel & Mariapeel op circa 7 km afstand (zie figuur 4.1). Alle gebieden in figuur 4.1 zijn stikstofgevoelig en zijn zwaar overbelast.



Figuur 4.1 Ligging plangebied (rood) t.o.v. Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)

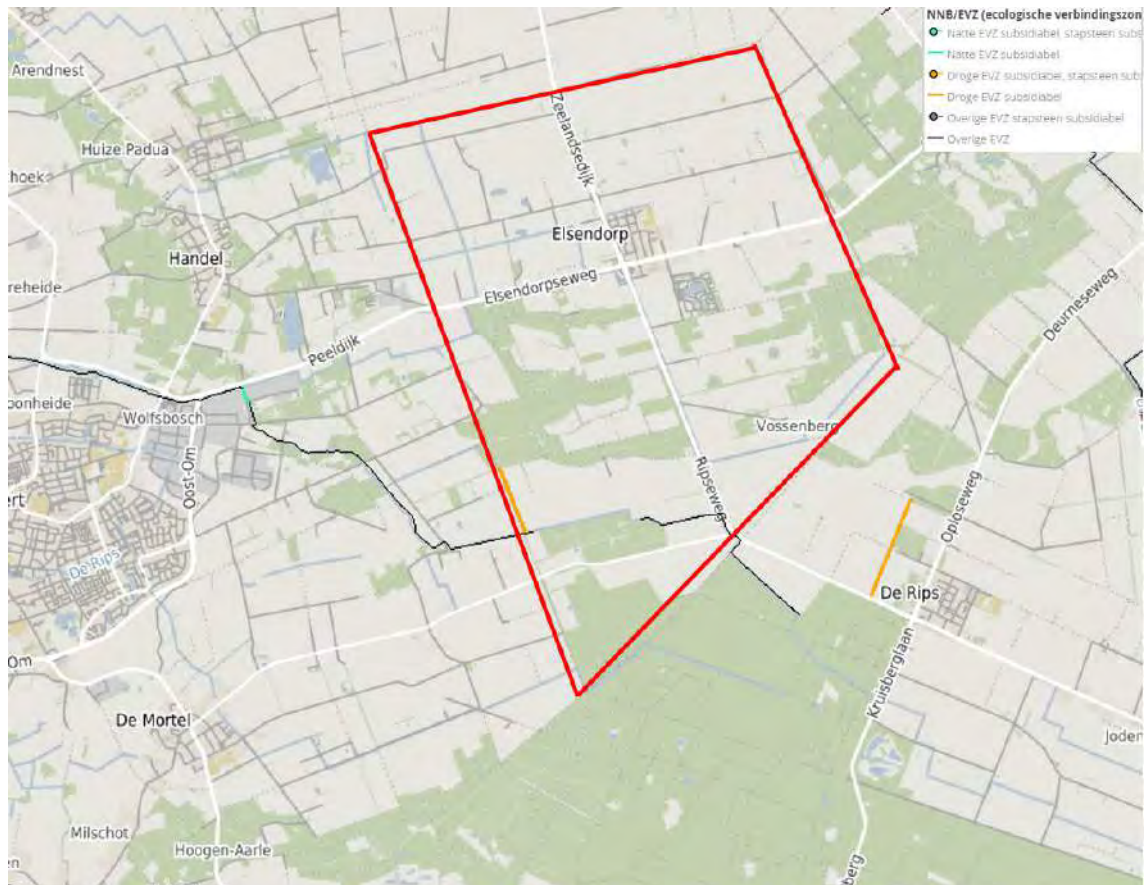
### Natuurnetwerk Brabant

Figuur 4.2 geeft de ligging van NNB in en rond het plangebied weer. Een aanzienlijk deel van de zuidelijke helft van het plangebied is onderdeel van het NNB. Het betreft zowel bestaande als nieuwe natuur, grotendeels bosgebieden. De bossen hebben te leiden onder verdroging, wat een grote bedreiging vormt voor de biodiversiteit binnen het NNB..



Figuur 4.2 Ligging Natuurnetwerk Brabant (bron: <https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan/>)

Binnen het zuidelijke deel van het plangebied bevindt zich een ecologische verbindingszone.

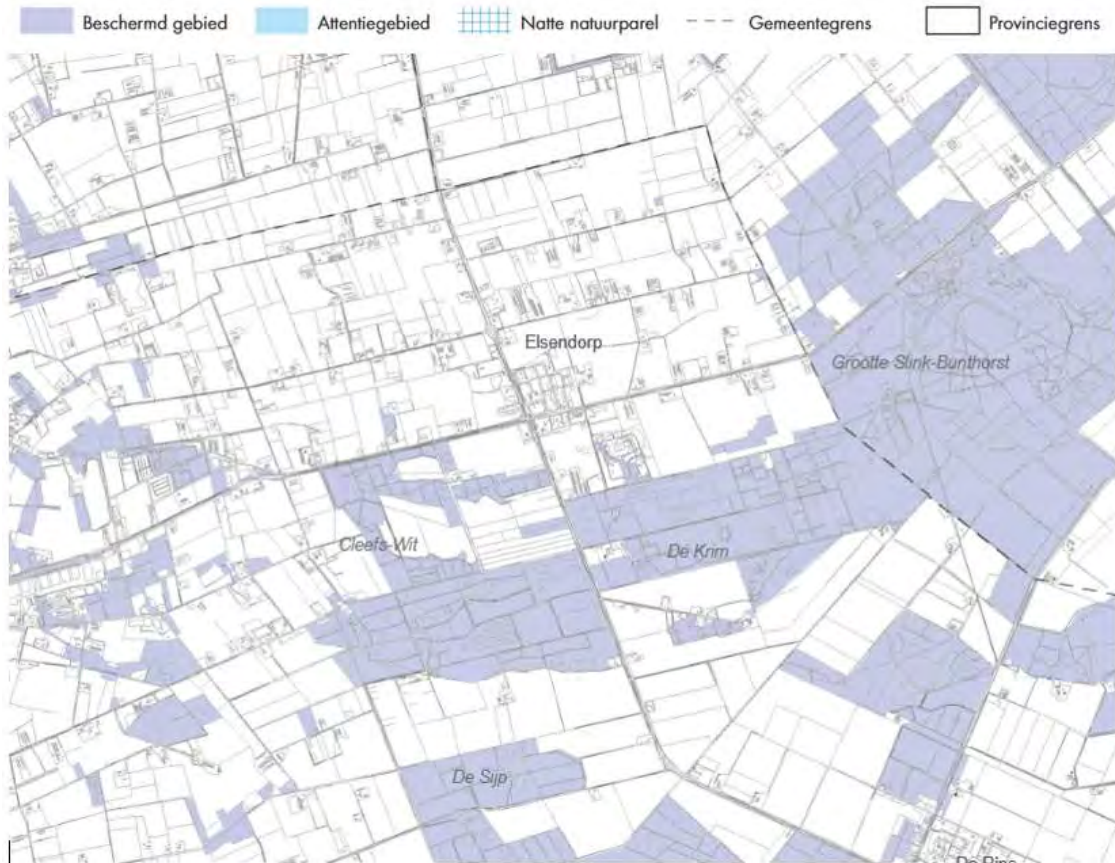


Figuur 4.3 Ligging ecologische verbindingzone (EVZ) binnen het plangebied (bron: <https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan/>)

#### Natte Natuurparel en beschermde gebieden waterhuishouding

In of nabij het plangebied is geen natte natuurparel of een attentiegebied gelegen. In het plangebied zijn wel enkele ‘beschermde gebieden waterhuishouding’ aanwezig. Dit zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen én waarvoor een vergunningplicht voor grondwateronttrekkingen vanaf nul kubieke meter per uur (ongeacht de diepte van de put) van toepassing is.

De ‘beschermde gebieden waterhuishouding’ komen nagenoeg overeen met de gebieden die zijn aangewezen als NNB.



Figuur 4.4 Natte natuurparels en beschermde gebieden waterhuishouding (Wateratlas provincie Noord-Brabant)

### Groenblauwe mantel

Delen van de zuidelijke helft van het plangebied zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. Het provinciale beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB.





Figuur 4.5 Groenblauwe Mantel

#### Wav-gebieden

Delen van het zuidelijke deel van het plangebied zijn door de provincie aangewezen als 'zeer kwetsbare gebieden' op grond van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Binnen de zones van 250 meter rond deze gebieden gelden beperkingen voor de uitbreiding, wijziging of nieuwvestiging van veehouderijen.



Figuur 4.6 Wav-gebieden (bron: kaartbank provincie Noord-Brabant)

*Bijzondere en beschermde soorten*

De huidige aanwezige beschermde soorten zijn vastgesteld aan de hand van algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (o.a. [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl)).

*Flora*

In het plangebied zijn op basis van [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) 95 wilde planten bekend uit de periode 2015-2020. Veruit de grootste soortenrijkdom bevindt zich in de natuurgebieden en soms ook in wegbermen. Meest bijzonder zijn enkele soorten van vochtige heideterreinen zoals klokjesgentiaan en kleine zonnedaauw. Geen van de aangetroffen soorten is wettelijk beschermd.

*Vogels*

In het plangebied zijn op basis van [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) 95 vogelsoorten bekend uit de periode 2015-2020. Broedende boerenlandvogels zijn inmiddels zeer zeldzaam geworden in agrarisch gebied met slechts enkele waarnemingen van Kievit, scholekster, geelgors en kneu. Zeer lokaal zijn op agrarische erven nestplaatsen aanwezig van kerkuil en steenuil en (meer algemeen) huismus, boerenzwaluw en witte kwikstaart.

De bossen en heideterreinen in het zuidelijk deel van het plangebied zijn plaatselijk rijk aan typische soorten als houtsnip, nachtzwaluw, roodborsttapuit, havik, sperwer, buizerd en vier soorten spechten. Alle broedende vogels en in gebruik zijnde nesten van broedende vogels zijn beschermd. Ook is de functionele leefomgeving rond in gebruik zijnde nesten beschermd. De functionele leefomgeving is het leefgebied dat vogels nodig hebben om een broedsel succesvol groot te brengen. Broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen in het plangebied zijn sperwer, havik, buizerd, kerkuil, steenuil en huismus.

*Amfibieën en reptielen*

Uit het plangebied zijn waarnemingen bekend van levendbarende hagedis, gewone pad, bruine kikker, vinpootsalamander en kleine watersalamander. Al deze soorten zijn wettelijk beschermd. De levendbarende hagedis is gebonden aan de natuurgebieden. Amfibieën komen behalve in natuurgebieden, soms ook voor in het agrarisch gebied. Hierbij worden sloten, poelen en oeverhoeken als leefgebied gebruikt.

*Zoogdieren*

In het plangebied zijn waarnemingen bekend van 6 soorten zoogdieren (eekhoorn, gewone bosmuis, haas, vos, wild zwijn en ree). Aannemelijk is dat in het gebied ook steenmarter, wezel, bunzing, egel en verschillende soorten muizen en vleermuizen voorkomen. Alle soorten zijn wettelijk beschermd. De vleermuizen zijn zwaar beschermd op grond van hun vermelding in bijlage IV van de Habitatrichtlijn.

*Overige soorten*

Het plangebied kent herbergt verschillende soorten vissen, dagvlinders en libellen. Geen van deze soorten is wettelijk beschermd. Met name de libellenfauna is bijzonder met 20 soorten waaronder de zeldzame tangpantserjuffer, venwitsnuitlibel en gevlekte witsnuitlibel. Deze soorten zijn gebonden aan de vochtige heideterrein en vennen in het zuidelijk deel van het plangebied.

In tabel 4.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime van de Wet natuurbescherming deze vallen.

Tabel 4.1 Naar verwachting voorkomende beschermde soorten en het beschermingsregime

Beschermingsregime		Nader onderzoek nodig bij ontwikkelingen	
Vrijstellingsregeling	Provinciale verordening	egel, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, vos, haas en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander	Nee
Ontheffingsregeling	Bijlage IV Habitatrichtlijn	alle vleermuizen	Ja
	Vogelrichtlijn	Alle inheemse vogelsoorten	Ja
	Overige beschermde soorten	Wezel, bunzing, steenmarter, wild zwijn, levendbarende hagedis, vinpootsalamander	Ja

### 4.3. Effecten Omgevingsplan

#### 4.3.1. Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven en activiteiten

##### Natuurnetwerk Brabant

Gezien de ligging van de agrarische bedrijven ten opzichte van het NNB en de wijze van bestemmen zal geen sprake zijn van areaalverlies (0). Toekomstige ontwikkelingen vinden plaats bij reeds bestaande bedrijven of op agrarische gronden. De verstoring binnen het NNB zal niet of nauwelijks toenemen (0). Grootschalige uitbreiding van veehouderijen en intensivering van het agrarisch grondgebruik binnen dit scenario kunnen wel leiden tot een sterke toename van verdroging, vermessing, verzuring en vergiftiging van nabijgelegen delen van het NNB (-).

##### Natura 2000-gebieden

Op grotere afstand zal (zonder beperkende randvoorwaarden of maatregelen) extra stikstofdepositie op Natura 2000 leiden tot significant negatieve effecten op deze gebieden (--). Daarbij zijn niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijen van belang. Ook uitbreiding van glastuinbouwbedrijven kan leiden tot een (relatief beperkte) toename van stikstofdepositie. Bijlage 2 geeft inzicht in de berekeningsuitgangspunten en –resultaten.

##### Groenblauwe mantel

Binnen de groenblauwe mantel zijn wel ontwikkelingen mogelijk. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten de NNB. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de 'ja-mitsbenadering'. Het omgevingsplan biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen binnen en direct aansluitend op de agrarische bouwvlakken. Voor ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gelden extra randvoorwaarden en beperkingen. Nadelige effecten kunnen worden uitgesloten (0).

##### Beschermde gebieden waterhuishouding

Doordat de beschermde gebieden waterhuishouding grotendeels overeenkomen met het NNB kunnen hier geen ontwikkelingen plaatsvinden. Op grond van de provinciale eisen is het onttrekken van grondwater in deze gebieden in ieder geval niet mogelijk. Buiten deze gebieden zijn wel ontwikkelingen mogelijk, zoals uitbreiding agrarische bouwkvelds, teeltondersteunende voorzieningen en opgaande teelten. Hierdoor kan in de worst-case situatie sprake zijn van verminderde infiltratie, waardoor de lokale kwelstromen af kunnen nemen. Dit kan tot daling van de grondwaterstanden leiden, wat negatieve effecten kan hebben op de aanwezige beplantingen. Het maximale effect wordt als licht negatief beoordeeld (-/0).

**Beschermde soorten**

Mogelijke gevolgen voor beschermde soorten zijn met name aan de orde op en rond de bouwvlakken, in de vorm van rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van vleermuizen, uilen, kleine marterachtigen etc. (-). Daarbij wordt er van uitgegaan dat buiten de bouwvlakken nog aanwezige sloten, poelen, overhoeken en opgaande beplantingen gespaard blijven bij ontwikkelingen .

**4.3.2. Maximale ontwikkeling niet-agrarische bedrijven en activiteiten****Natuurnetwerk Brabant**

Indien niet-agrarische bedrijven en activiteiten in de plaats komen van agrarische functies kan dit leiden tot een afname van de verdroging, vermesting, verzuring en vergiftiging van nabijgelegen delen van het NNB (+). Dat geldt niet alleen voor de ontwikkelingen ter plaatse van de bestaande agrarische bouwvlakken, maar ook voor de realisatie van zonneparken op agrarische gronden. Indien binnen het zonnepark ook ruimte is voor een natuurvriendelijke inrichting en beheer van het terrein is zelfs een relevante ecologische meerwaarde mogelijk (+).

Gezien de aard en omvang van de recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden zullen deze niet leiden tot negatieve effecten op het NNB.

**Natura 2000-gebieden**

Afhankelijk van de locaties, aard en omvang van de niet agrarische ontwikkelingen kan ook sprake zijn van een afname van stikstofdepositie binnen de op grote afstand gelegen Natura 2000-gebieden. Veel ontwikkelingen vinden plaats op (voormalige) agrarische bouwvlakken. Het positieve effect zal gezien de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden beperkt zijn (0/+).

**Groenblauwe mantel**

Ook bij niet-agrarische ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden die op grond van de provinciale omgevingsverordening gelden binnen de groenblauwe mantel. Het plan is gericht op behoud en het versterken van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Nadelige effecten kunnen worden uitgesloten (0). In hoeverre daadwerkelijk sprake is van positieve effecten, is afhankelijk van de locaties, aard en omvang van de toekomstige initiatieven.

**Beschermde gebieden waterhuishouding**

Doordat de beschermde gebieden waterhuishouding grotendeels overeenkomen met het NNB kunnen hier geen ontwikkelingen plaatsvinden. Het onttrekken van grondwater is niet aan de orde. De niet-agrarische ontwikkelingen zullen daarnaast over het algemeen niet leiden tot een toename aan verharding en verminderde infiltratie (0).

**Beschermde soorten**

Gevolgen voor beschermde soorten zijn mogelijk aan de orde op en rond de bouwvlakken, in de vorm van aantasting van rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van vleermuizen, uilen, kleine marterachtigen etc (-). Per initiatief zal dit op basis van veldonderzoek moeten worden bekeken. Waar het gaat om de mogelijke zonneparken is van belang dat op de agrarische percelen over het algemeen geen beschermende soorten zijn te verwachten (al kan dit op voorhand niet volledig worden uitgesloten). In de omgeving aanwezige soorten kunnen profiteren van een natuurvriendelijke inrichting en beheer van nieuwe zonneparken (+).

**4.4. Sturing in het omgevingsplan**

In deze paragraaf wordt op basis van effectbeoordeling voor de beide ontwikkelingsscenario's beschreven welke kaders in het omgevingsplan worden opgenomen om te voldoen aan de wet- en regelgeving en ongewenste effecten te voorkomen.

*Algemeen (natuurwaarden en biodiversiteit)*

Zoals blijkt uit de analyse in paragraaf 4.3 zijn in het omgevingsplan beschermende regelingen opgenomen voor de gebieden die onderdeel zijn van het NNB en de groenblauwe mantel. Aan verschillende flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan, in het bijzonder de uitbreiding van agrarische bedrijven is de voorwaarde verbonden dat rekening is gehouden met de gevolgen van de uitbreiding voor de locatie en de naaste omgeving, waarbij ook de ecologische waarden dienen te worden betrokken. Daarnaast zijn in de algemene afwijkingsregels (artikel 22) verschillende natuurgerelateerde voorwaarden opgenomen die zijn gericht op het voorkomen van significante effecten binnen Natura 2000-gebieden, aantasting van het NNB en in algemene zin aantasting van natuurwaarden.

Tevens zijn de relaties met het meerwaardeplan en de Landschapsvisie van belang. Via het meerwaardeplan kunnen financiële middelen beschikbaar komen voor natuurontwikkeling en het vergroten van de natuurwaarden en biodiversiteit binnen het plangebied. In de landschapsvisie is een aantal bouwstenen benoemd. Het agrarisch gebied is relatief arm aan natuurwaarden als gevolg van het intensieve beheer en het vrijwel geheel ontbreken van soortenrijke overhoekjes en perceelsranden. Om te komen tot een vergroting van de natuurwaarden zijn er verschillende bouwstenen (die deels overeenkomen met de gewenste landschapsstructuurbeeld): houtsingels, kruidenrijke randen rondom de agrarische velden en de akkers, kruidenrijke bermen waterlopen en wegen, bodemverbeterende aanpassingen op de akkers en velden, het inrichten van ecologische verbindingzones. Binnen het zuidelijk deel van het plangebied (Natuurnetwerk Brabant en groenblauwe mantel) zijn er grotere natuurdoelstellingen. In de landschapsvisie worden onder andere de volgende bouwstenen genoemd:

- Bestaande bossen in de NNB omvormen naar klimaatadaptieve bossen. Met rijke strooiselsoorten en bestand tegen verdroging/vernatting. Het landgebruik in de 250 meter-zone rondom de bossen houdt rekening met voldoende water voor deze bossen;
- Shelterbelts, houtsingels met kruidenstroken als biodiverse verbindingstroken tussen de bossen.
- Gronden inzetten voor extensieve vorm van landbouw.



Figuur 4.7 Versterking natuurwaarden Elsendorp (bron: Landschapsvisie Elsendorp)

De mate waarin het omgevingsplan daadwerkelijk zal leiden tot positieve gevolgen voor de natuurwaarden in en rond het plangebied is afhankelijk van de locaties, aard en omvang van de initiatieven en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de vereiste meerwaarde en kwaliteitsverbetering.

Een concreet voorbeeld is het initiatief aan de Elsendorpseweg 86. Afgelopen tijd is er al een begin gemaakt met de landschappelijke inpassing van het perceel door aan de achterkant en zijkant een struweelhaag te realiseren. Een mooie toevoeging is de realisatie van een landschap speciaal voor bijen aan de oostkant van het perceel op agrarische grond. Hiermee wordt tevens de biodiversiteit van het gebied verbeterd.



Figuur 4.8 Landschappelijk inpassing en vergoten natuurwaarden Elsendorpseweg 86

Een ander voorbeeld van het vergroten van natuurwaarden is te vinden binnen het initiatief aan de Zeelandsedijk 80. Op dat perceel wordt een wadi aangelegd ter behoeve van de watercompensatie. Door een niet al te steil talud aan te leggen, wordt er een natuurlijke oever gecreëerd. De wadi heeft naast een functionele waarde ook een natuurlijke waarde doordat het leefgebied voor kleine vogels wordt uitgebreid.

#### *Stikstofdepositie*

Uit de passende beoordeling blijkt dat de ontwikkelingsruimte voor veehouderijen en in mindere mate ook voor glastuinbouwbedrijven gevolgen kan hebben voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebied en zonder randvoorwaarden leidt tot significante negatieve effecten. In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen om een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden uit te kunnen sluiten. Daarbij wordt aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Hoewel de regeling is gericht op het voorkomen van een toename van stikstofdepositie binnen de op grote afstand gelegen Natura 2000-gebieden wordt met de regeling ook de potentiële toename van stikstofdepositie op het NNB in en rond het plangebied beperkt.

#### **Verdroging**

In het omgevingsplan is aan ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding de voorwaarde verbonden dat sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hiermee kan worden uitgesloten dat sprake is van verminderde infiltratie en daarmee samenhangende negatieve effecten op natuurwaarden. Daarnaast wordt via het meerwaardeplan en de Landschapsvisie ingezet op het tegengaan van verdroging (zie paragraaf 7.4 voor een nadere toelichting op dit punt).

#### **Beschermde soorten**

Toekomstige initiatieven kunnen negatieve gevolgen hebben voor zwaarbeschermde soorten, zoals aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen of uilen. Bij een adequate mitigatie en compensatie kunnen significante effecten op de staat van de instandhouding van deze soorten voorkomen worden.

Ontheffingverlening is in die gevallen dan mogelijk. Het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen geldt ook als voorwaarde voor het vermijden van een ontheffingsplicht of het verkrijgen van een ontheffing als dit onverhoopt toch nodig is. Voor alle genoemde beschermde soorten bestaan er in de praktijk ruime mogelijkheden om effecten te voorkomen of te minimaliseren door een passende locatiekeuze, inrichting en uitvoeringstijdstip. Zo nodig kunnen aanvullend ook mitigerende (verzachtende) maatregelen worden getroffen zoals het realiseren van alternatieve broedgelegenheid (bijvoorbeeld nestkasten) of kan de kwaliteit van het omringende leefgebied worden behouden of zelfs verbeterd. Hierbij is het werken volgens een gericht plan of werkprotocol noodzakelijk. Ook is het mogelijk om te werken volgens een goedgekeurde gedragscode.

#### 4.5. Samenvattende effectbeoordeling

De voorgaande effectbeschrijving leidt tot de volgende beoordeling voor het thema natuur.

**Tabel 4.3 Effectbeoordeling Natuur**

Aspect	Criterium	Beoordeling			
		Agrarisch		Niet agrarisch	
		Maximaal	Kaders	Maximaal	Kaders
Natura 2000-gebieden	- areaalverlies, versnippering, verontreiniging, verstoring of verandering van waterhuishouding binnen Natura 2000.	0	0	0	0
	- Verzuring, vermesting	--	0	0/+	0/+
Nationaal Natuurnetwerk en Groenblauwe mantel	- Natuurnetwerk Brabant	-	0	+	+
	- Groenblauwe mantel	0	+	0	+
	- Beschermde gebieden waterhuishouding	-/0	0	0	0
Soorten	- Beschermde soorten	-	0 tot +*	-	0 tot +*
	- Biodiversiteit	-	0 tot +*	0	0 tot +*

\* Afhankelijk van invulling kwaliteitsverbetering en inzet mogelijkheden en financiële middelen meerwaardeplan



### 5.1. Beoordelingskader

#### 5.1.1. Wet- en regelgeving / beleid

##### **Erfgoedwet**

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden.

##### *Provinciale beleid*

Het cultuurhistorisch beleid van de provincie is gericht op behoud, versterking en duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Het provinciaal cultuurhistorisch belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het gaat immers om erfgoed dat belangrijk is voor de regionale identiteit. Het is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn ook opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De informatielaag van de CHW bestaat verder uit historische geografische elementen, historische (steden)-bouwkundige elementen, historische groenstructuren, zichtrelaties en archeologische elementen

##### **Gemeentelijk beleid**

In december 2015 is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied door de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. In het buitengebied van Gemert-Bakel vinden veel verschillende ontwikkelingen plaats. Naast landbouw vinden steeds meer nieuwe functies hun plaats in het buitengebied. Door deze trend is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan een goede afstemming van deze functies en de gewenste beeldkwaliteit te bewaken.

Het plan biedt richtlijnen over of de ontwikkeling past bij zijn omgeving en hoe deze ontwikkeling vormgegeven dient te worden, zodat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. In het Beeldkwaliteitsplan wordt verder ingegaan op de trends in het buitengebied. Daarnaast wordt op basis van de historie van het landschap en de karakteristieken van het huidige buitengebied, onderscheid gemaakt in drie verschillende landschapstypen:

- Beekdallandschap;
- Kampenlandschap met oude akkers;
- Peelontginningenlandschap.

In deze drie gebieden zijn verschillende beeldragers gelegen. De beeldragers in het plan zijn uitgesplitst in gehuchten, oude akkers, beken en waterlopen, bos en bomenrijen, houtwallen en –singels. Het beeldkwaliteitsplan geeft de visie van de gemeente over de gewenste verschijningsvormen van het landschap en de bebouwing daarin per onderscheiden gebied.

### 5.1.2. Onderzoeksmethodiek

Delen van het plangebied zijn landschappelijke en cultuurhistorisch waardevol. Ook is sprake van archeologische verwachtingswaarden. Het planMER beschrijft de aanwezige waarden

Vervolgens wordt ingegaan op de mogelijke gevolgen van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die het omgevingsplan biedt voor deze waarden. Ook wordt beschreven op welke wijze ongewenste landschappelijke effecten kunnen worden voorkomen en nieuwe initiatieven een positieve bijdrage kunnen leveren aan de landschappelijke kwaliteiten.

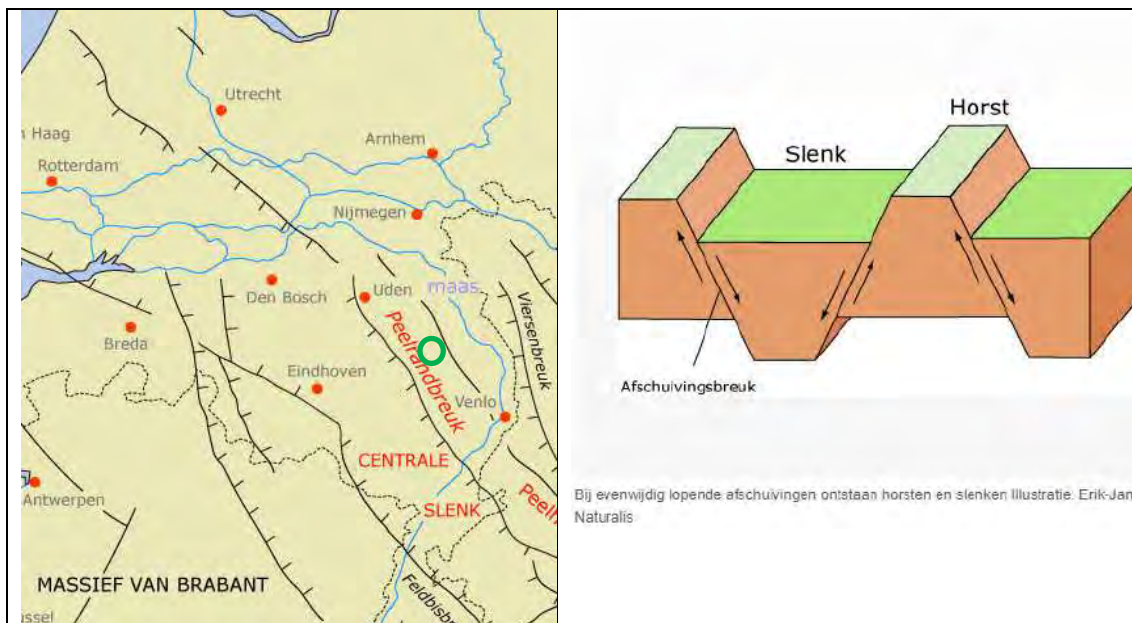
## 5.2. Referentiesituatie

### 5.2.1. Landschap en cultuurhistorie

#### *Ontstaansgeschiedenis*

Het plangebied is in grote mate vorm gegeven door de Peelrandbreuk die bepalend geweest voor de locaties waar mensen zich gingen vestigen. Door de breuk is sprake van een ondoorlaatbare laag, waardoor water stagneert op de hoger gelegen dekzandrug. Normaal gesproken komt het water via kwel terug in het lager gelegen beekdal. De ondoorlaatbare laag voorkomt dit, waardoor het water niet weg kan. Rondom de Peelrandbreuk is er dan ook sprake van een 'omgekeerd landschap', de zogenaamde wijstgebieden: hoge natte gronden naast lage drogere gronden. Door de natte omstandigheden is op de hoge gronden (waarop Elsendorp ligt) een hoogveengebied ontstaan: De Peel. Doordat het regenwater op een relatief geringe diepte stagneerde, kon veenvorming plaatsvinden hetgeen resulteerde in een nauwelijks toegankelijk moerasgebied.

Wijstgronden zijn zeldzaam en komen elders in Europa nauwelijks voor. Het wijstgebied tussen Uden en Vorstenbosch (buiten het plangebied) is in 2004 door de provincie Noord-Brabant uitgeroepen tot aardkundig monument.



Figuur 5.1 Ligging Elsendorp (groen) t.o.v. Peelrandbreuk

De peelrandbreuk is gelegen ten westen van het plangebied nabij Gemert. Een aantal overige breuken lopen door het plangebied (figuur 5.2). De breuken kunnen van invloed zijn op de waterhuishouding, maar kunnen ook kansen bieden.



Figuur 5.2 Globale ligging plangebied (groen) t.o.v. Peelrandbreuk en overige breuken

Het plangebied maakt geheel deel uit van het Peelontginningenlandschap, een relatief jong agrarisch landschap (bron: Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Gemert-Bakel, 2016). Vanuit het westen werden de eerste heidegronden (rond 1840) ontgonnen. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste grond (natte veengebieden) van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog delen woeste grond met heide en bosjes. Op de nattere delen vestigden zich met name rundveehouderijen en op de drogere delen was sprake van bosbouw. Het Peelontginningenlandschap is zodoende in te delen in twee type ontginningen:

- De eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen.
- De bosrijke ontginningen.

Elsendorp vindt zijn oorsprong in het proefbedrijf de Annahoeve op het landgoed de Dompt, die in 1910 werd gebouwd. Het gebouw kenmerkt zich door haar zeer grote omvang en was zeker destijds een enorm bedrijf. Geleidelijk aan zijn delen van het landgoed verkocht en heeft zich daaruit de dorpskom van Elsendorp gevormd.

Beeldragers van dit landschapstype zijn:

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

Door een gebrek aan landschapselementen en erfbeplanting neemt de agrarische bebouwing een dominante positie in en is deze in het relatief open landschap beeldbepalend geworden, met name in het noordelijk deel. Het agrarisch grondgebruik is zeer intensief en heeft geresulteerd in een monotoon productielandschap van mais en Engels raagras. De grenzen tussen landbouw en natuur zijn messcherp. Tot in de 80-er jaren kende het landschap nog een dicht netwerk van greppels en sloten om de van oorsprong vochtige wijstgronden te ontwateren. Inmiddels zijn deze landschapselementen geheel

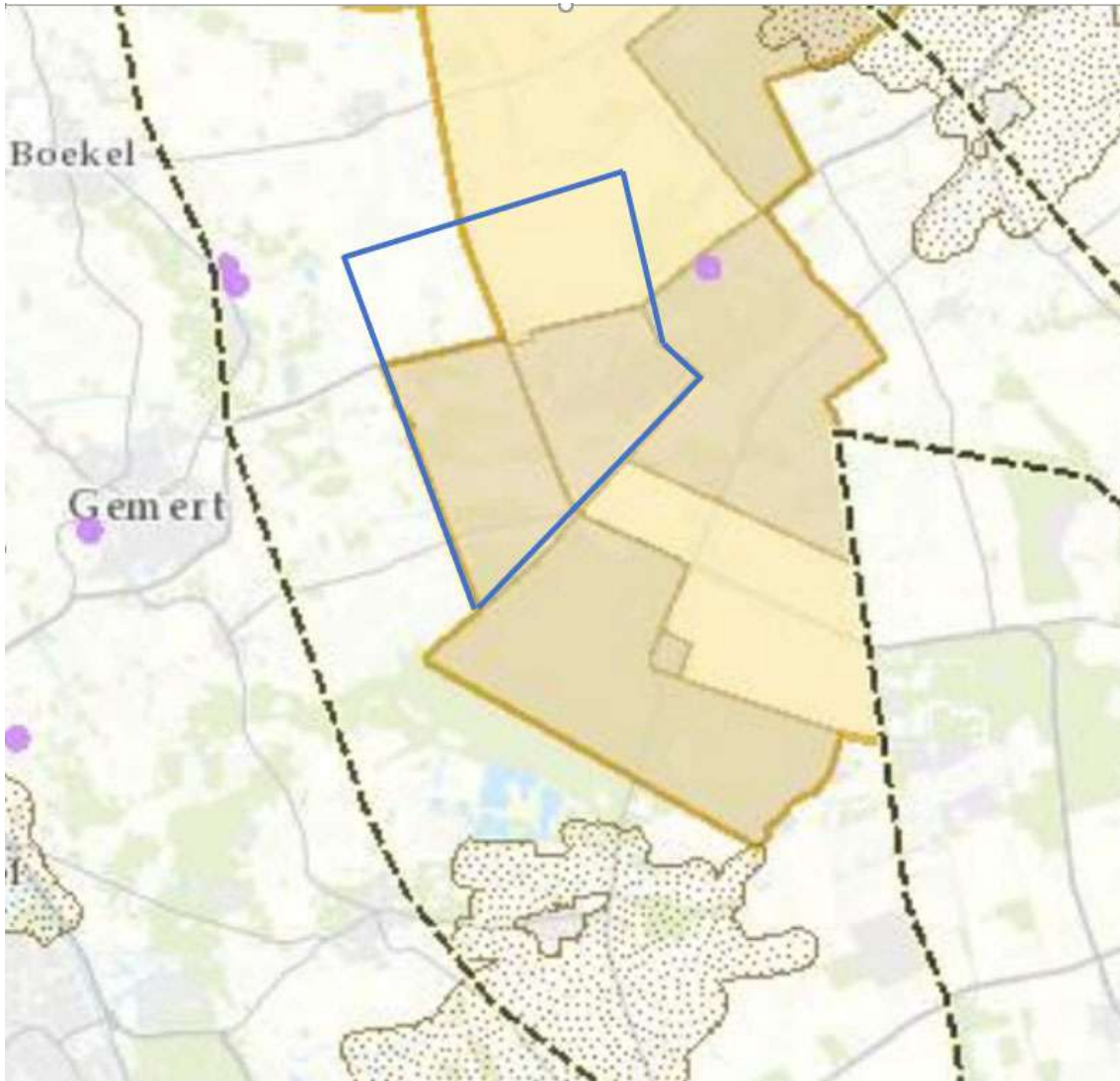
verdwenen en vervangen door drainage. Naast een relevant verlies aan natuurwaarden heeft dit geleid tot het verdwijnen van zeer karakteristieke landschappelijke patronen. In onderstaande topografische kaartbeelden is dit goed zichtbaar, evenals de sterke toename van het maisareaal (wit) en van het bebouwingsvolume per bedrijf.



Figuur 5.3 Verdwenen oppervlakteontwatering tussen 1989 en 2019

#### *Cultuurhistorische kenmerken en waarden*

In 2010 is cultuurhistorische waardenkaart opgesteld door de provincie Noord-Brabant, op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016, zie Figuur. De kaart behandelt cultuurhistorische vlakken, -landschappen en -complexen. Het grootste deel van het plangebied is aangeduid als Cultuurhistorisch landschap (zie figuur 5.3), als onderdeel van De Peelkern, het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. De regio Peelkern ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige verving die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. De grote landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijen, parken en laanstructuren.



Figuur 5.4 Cultuurhistorische waardenkaart met plangebied (blauw omlijnd)

In 2006 (aangevuld in 2010) heeft de provincie Noord-Brabant een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebieden geselecteerd. Zo zijn in totaal 21 cultuurhistorische landschappen en 16 archeologische landschappen geselecteerd en beschreven. De inzet van dit erfgoed is om de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving te verhogen en de verbinding van dit erfgoed met haar inwoners te stimuleren.

Binnen het plangebied ligt een in de provinciale omgevingsverordening opgenomen cultuurhistorisch landschap, namelijk de landgoederenzone in de Peel. De strategie voor dit landschap bestaat uit het behoud en beter beleefbaar maken van monumentaal ontginningslandschap met grote lijnen, zoals lanen.

Binnen het plangebied zijn de landgoederen Cleefs Wit- De Sijp en De Krim gelegen. De provincie heeft de landgoederen beschreven en de waardevolle elementen benoemd.

#### LG03 Landgoed Cleefs Wit – De Sijp

Waarden en kenmerken:

- De relatie tussen de terreingesteldheid, de inrichting en het bodemgebruik;
- De langgevelboerderijen;
- Het patroon van wegen en paden;
- De complexen strookvormige percelen.

**LG04 Jonge heideontginning de Krim**

Waarden en kenmerken:

- De relatie tussen de wegen en de parcelering;
- De Grensweg;
- De vennen;
- De heiderestanten;
- Het kerkje van Vossenbergh.

*Monumenten*

De gemeente Gemert- Bakel hanteert een actief beleid ten aanzien van het behouden van cultuurhistorische waardevolle boerderijen en/of bijgebouwen. De waardevolle cultuurhistorische gebouwen worden middels de monumentenverordening, de monumentenlijst en het bestemmingsplan voldoende beschermd. Binnen het plangebied Elsendorp is een tweetal Rijksmonumenten aanwezig;

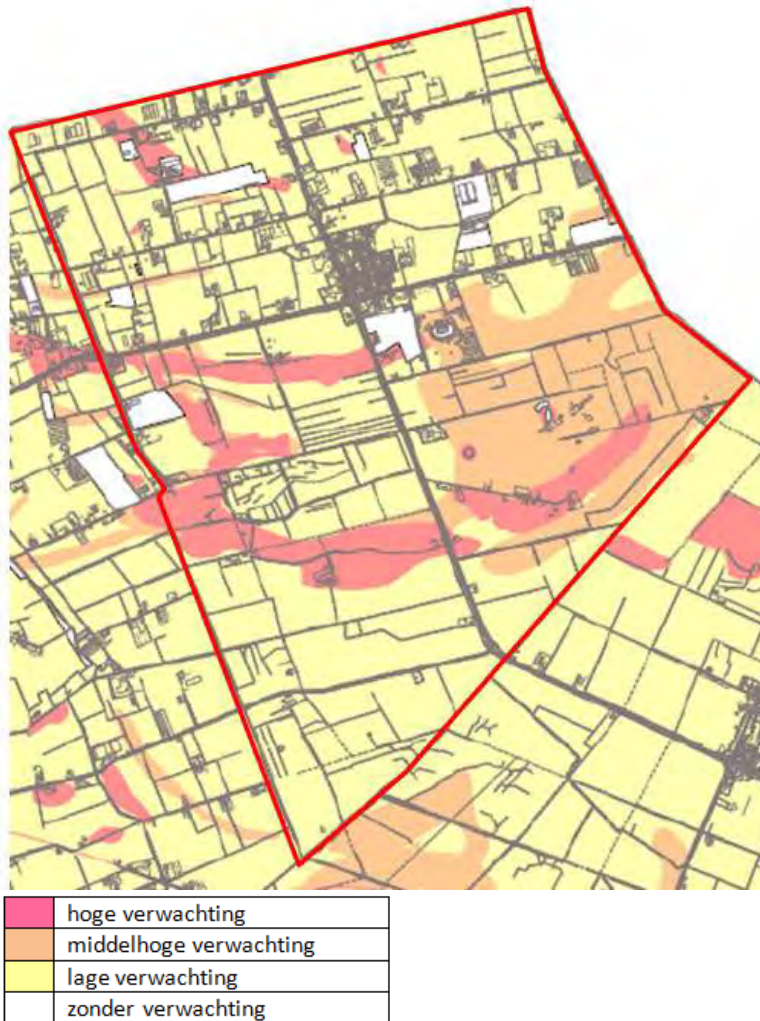
- Elsendorpseweg 72-74 (De Dompthoeve)
- Ripseweg 51 (Boerderij De Sijp)

Daarnaast zijn de volgende beeldbepalende panden aangewezen:

- Elsendorpseweg 33-35 (paaltjes, houten chalet en bungalow)
- Elsendorpseweg 36 (Vlinderhoeve kop-rompboerderij)
- Elsendorpseweg 70 (Gepotdekselde loods)
- Elsendorpseweg 85 (Pauwenhorst/De Kulert)
- Elsendorpseweg 86 (Boerderij)
- Elsendorpseweg 98 (Lindehoeve)
- Elsendorpseweg 99 (De Hoeve)
- Dr. de Quayweg 101 (Boerderij vm. boswachterswoning)
- Dr. de Quayweg 115 (Augustehoeve)
- Gerele Peel 26 (Petronellahoeve Kortgevelboerderij)
- Gerele Peel 49 (Antonius Hoeve)
- Gerele Peel 50
- Gerele Peel 8 (Boerderij)
- Hendrik Jan IJpenberglaan 24-26 (Voormalig schoolgebouw)
- Hendrik Jan IJpenberglaan 27 (2-laagse villa)
- Hendrik Jan IJpenberglaan 49
- Keizersberg 26 (Boerderij De Rietvink)
- Keizersberg 56 (Boerderij)
- Paradijs 20 (Marinushoeve)
- Paradijs 23 (Boerderij)
- Paradijs 33 (Paradijshof)
- Ripseweg 38- 40 (Boerderij)
- Ripseweg 59 (Boerderij herbouw De Gemert van Ledebouwer)
- Sijpseweg 21-23 (Judith-Gertruidhoeve)
- Sijpseweg 53 (Marie Paulinehoeve)
- Zeelandsedijk 35 (St. Christoffelhoeve)

*Archeologische waarden*

In januari 2016 is er een beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel opgesteld. Ook de archeologisch waardevolle gebieden zijn aangegeven met als doel de in de bodem opgeslagen geschiedenis voor het nageslacht te bewaren en daar waar er gegraven moet worden deze geschiedenis te kunnen archiveren. De gebieden waar een middelhoge of hoge trefkans aanwezig is, zijn opgenomen als archeologisch waardevol gebied.



Figuur 5.5 Uitsnede Archeologische beleidskaart Gemert-Bakel 2015

Op basis van de archeologische beleidskaart, wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met daaraan gekoppelde voorschriften. De volgende 4 categorieën en voorschriften worden in het plangebied Elsendorp onderscheiden:

1. Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, aangetroffen archeologische vondsten of historische informatie een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake kan zijn van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserverings-omstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m (0,5 m bij esdek) –mv.
2. Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m (0,5 m bij esdek) –mv.
3. Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudens waardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rust geen voorschrift om aanlegvergunning.

Wel zal bij m.e.r. plichtige en grootschalige inrichtingsprojecten vanaf 10.000 m<sup>2</sup> en projecten die onder de tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd.

4. Gebied zonder archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van aangetoonde ontgrondingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Tenslotte vallen hieronder ook de zogenaamde gedeselecteerde gebieden. Op deze terreinen rust geen voorschrift om aanlegvergunning. Wel zal bij m.e.r. plichtige inrichtingsprojecten en projecten die onder de tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd.

### 5.3. Effecten omgevingsplan

#### 5.3.1. Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven en activiteiten

Maximale benutting van de bouw mogelijkheden voor agrarische bedrijven zal met name binnen het deelgebied 'intensief agrarisch ondernemen' en het transformatiegebied de visuele verstedelijking van het landschap ter plaatse verder doen toenemen en de reeds sterk verminderde karakteristieke openheid van het Peelontginningslandschap verder aantasten (-). Daarmee wordt ook de herkenbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle patronen en elementen aangetast (-). Dat geldt niet alleen voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen, maar ook voor de glastuinbouwbedrijven en teeltondersteunende voorzieningen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden binnen bestaande bouwvlakken kunnen schade toebrengen aan beeldbepalende panden. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen maar vooral buiten de bestaande bouwvlakken en activiteiten waar ingrepen in de bodem plaatsvinden, kunnen leiden tot aantasting van aardkundige en archeologische waarden (-/0)."

#### 5.3.2. Maximale ontwikkeling niet-agrarische bedrijven en activiteiten

De potentiële gevolgen van de niet-agrarische bedrijven en activiteiten zijn sterk afhankelijk van de aard en omvang van de functies. In veel gevallen zal bij ontwikkelingen op en rond de vigerende bouwvlakken. geen sprake zijn van een toename aan bebouwing en in sommige situaties van een afname aan bebouwing. In dit ontwikkelscenario zal geen sprake zijn van een toename van visuele verstedelijking en/of aantasting van cultuurhistorisch waardevolle patronen en elementen. In dit scenario zal de leegstand van agrarische bebouwing en de daarmee samenhangende verrommeling afnemen, wat positieve gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit. Zonneparken kunnen afhankelijk van de locatie wel leiden tot een aantasting van de karakteristieke openheid van het Peelontginningslandschap (-).

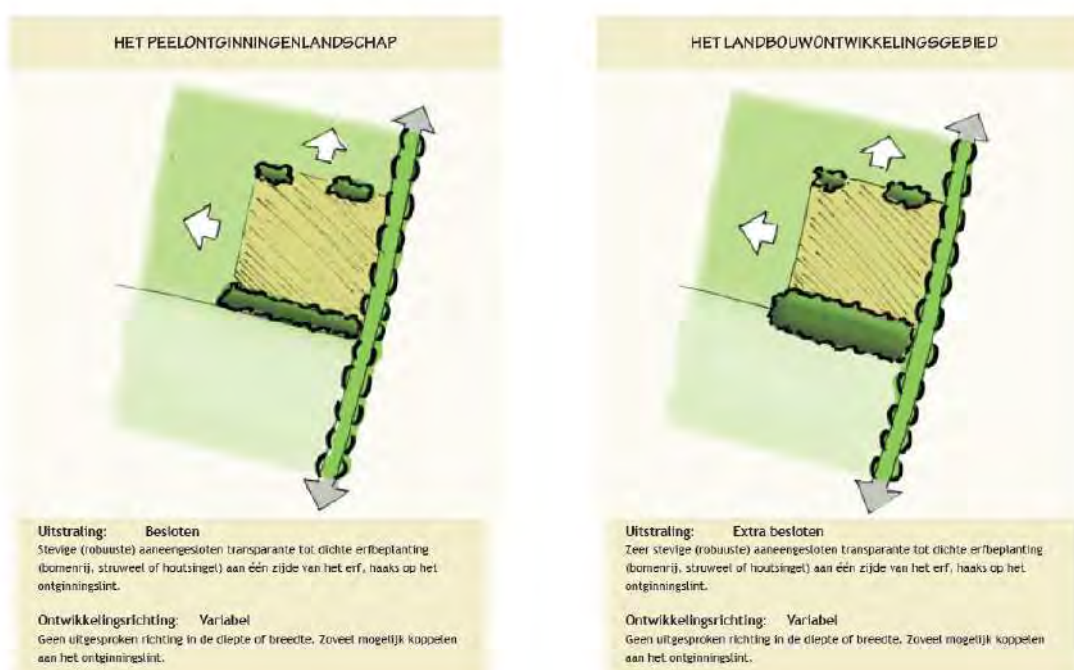
Aanpassing van beeldbepalende gebouwen kan leiden tot verlies van cultuurhistorische waarden (-). De ontwikkelingsmogelijkheden en activiteiten waar ingrepen in de bodem plaatsvinden, kunnen leiden tot aantasting van aardkundige en archeologische waarden. Dat geldt niet alleen voor ontwikkelingen op en rond de bouwvlakken. Via het meerwaardeplan kunnen financiële middelen beschikbaar komen voor natuurontwikkeling en het vergroten van de natuurwaarden en biodiversiteit binnen het plangebied. Als deze natuurontwikkeling gepaard gaat met bodemversturende activiteiten zoals bouwvoorverwijdering dan leidt dit tot aantasting van aardkundige en archeologische waarden (-)."



## 5.4. Sturing in het omgevingsplan

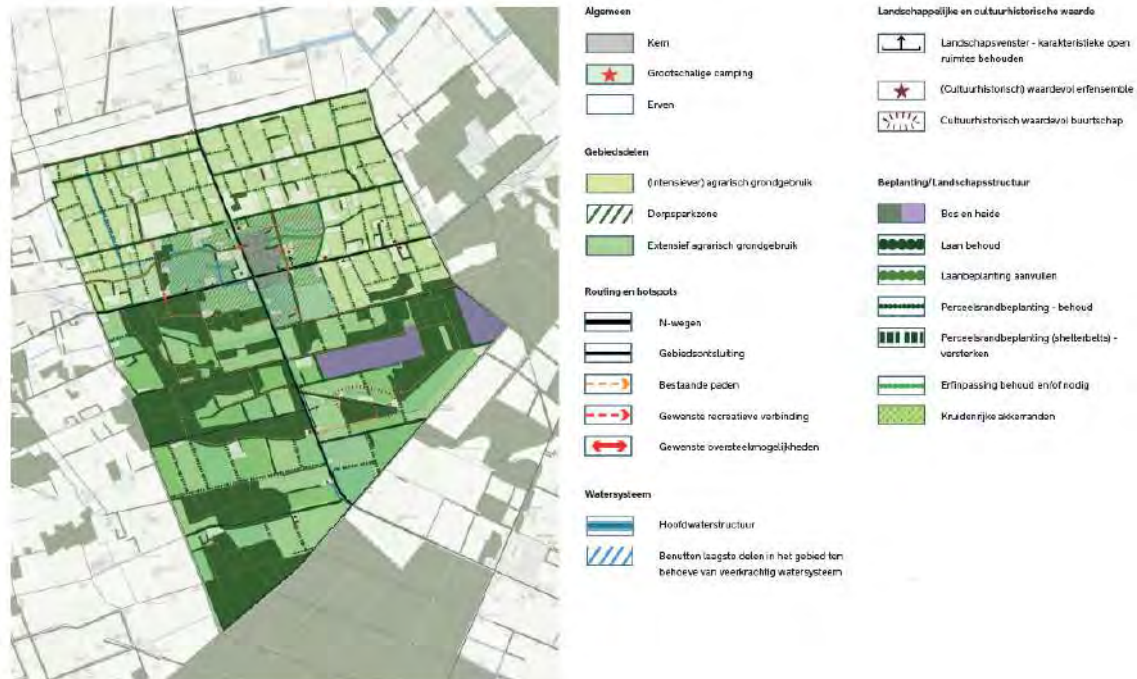
### Landschap

In de planregels worden aan de verschillende mogelijke ontwikkelingen eisen gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Binnen de basislaag met de enkelbestemmingen wordt binnen de verschillende bestemmingen ruimte geboden voor de ontwikkeling en instandhouding van het landschap en de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing. Verder is vastgelegd dat bij uitbreiding van bebouwing (> 50 m<sup>2</sup>) binnen de bestaande bouwvlakken wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Concreet betekent dat een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan, waarmee is aangetoond dat in kwantitatieve zin wordt voldaan aan de eisen en aan de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan (onderdeel van de planregels). De landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Het gebruiken van de gronden en gebouwen is niet toegestaan zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd (en in stand wordt gehouden).



Figuur 5.6 Beeldkwaliteitsplan

Binnen de ontwikkellaag (met de gebiedsbestemmingen) wordt binnen de verschillende deelgebieden ingezet op de realisatie van een robuuste landschapsstructuur. Daarbij dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing waarvoor de Landschapsvisie Elsendorp (onderdeel van de planregels) het beoordelingskader vormt.



Figuur 5.7 Landschapsvisie Elsendorp

De landschappelijke dient te worden afgestemd op de bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijk, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Bij een goede landschappelijke inpassing kan de visuele verstedelijking worden verminderd (0/+), maar de aantasting van de openheid niet. De verschillende concrete initiatieven die het omgevingsplan mogelijk maakt leiden samen tot circa 16 ha nieuw groen. In een aantal gevallen is sprake van sloop van bestaande bedrijfsbebouwing.

Via het meerwaardeplan zijn er mogelijkheden om breder te komen tot een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Wanneer een initiatief past binnen de ontwikkel laag van het omgevingsplan, dan wordt een bijdrage gevraagd aan het gebiedsfonds die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Op deze wijze kan onder andere worden ingezet op het op een groter schaalniveau versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Elsendorp. Daarbij gaat het om het versterken van bestaande of creëren van nieuwe doorgaande groenblauwe structuren, het ruimtelijk concentreren van zones met bebouwing, het creëren van nieuwe doorzichten door sloop van hinderlijke bebouwing of het transformeren/herontwikkelen van vervallen bebouwing (+)

In de ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen bij de plantoelichting is voor alle initiatieven uitgewerkt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing en de in dat kader vereiste kwaliteitsverbetering. Figuur 5.8 geeft als voorbeeld inzicht in de landschappelijke inpassing voor het initiatief Paradijs 66.



Figuur 5.8 Landschappelijke inpassing Paradijs 66 (2.200 m<sup>2</sup>)

### Cultuurhistorische waarden

Binnen de enkelbestemmingen binnen de basislaag is waar (mogelijk) relevant aan bouw mogelijkheden de voorwaarde gekoppeld dat cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad. Tevens dient bij de uitbreiding van bebouwing (> 50 m<sup>2</sup>) sprake te zijn van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan. Daarbij wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan waarin behoud en herstel van cultuurhistorische structuren een belangrijke rol spelen (wijnstroken, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden).

Binnen de ontwikkellaag (gebiedsbestemmingen) wordt getoetst aan de Landschapsvisie Elsendorp waarin ook wordt ingezet het behoud en de versterking van de bijzondere cultuurhistorische samenhang van het ontginningslandschap. De bouwstenen daarvoor zijn:

- behoud en versterken van de met robuuste lanen aangeplante ontginningswegen;
- behoud en versterken van de ontginningsboerderijen en hun erven. Inpassing met een gevarieerde en gebiedseigen erfbeplanting. Bij ontwikkeling van de erven staan de bijgebouwen niet naast, maar achter de ontginningsboerderij.

Gezien de voorwaarden die zijn opgenomen in het omgevingsplan kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. De mate waarin sprake zal zijn van positieve effecten (herstel en versterking van cultuurhistorische waarden) is afhankelijk van de locaties en de aard en omvang van toekomstige initiatieven.

### Monumenten en beeldbepalende panden

In de planregels zijn voorwaarden opgenomen ter bescherming van de aanwezige monumenten en beeldbepalende panden. Relevante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten (0). Als onderdeel van de beoogde kwaliteitsverbetering kan in sommige gevallen bij initiatieven sprake zijn van herstel van monumenten en beeldbepalende panden en daarmee van een positief effect (+).

### Aardkundige waarden en archeologische

In de planregels zijn voorwaarden opgenomen ter bescherming van aardkundige waarden.

Tevens is een regeling opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. De daaraan gekoppelde voorwaarden zijn afgestemd op de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse. Door te garanderen dat archeologisch onderzoek plaatsvindt voordat bodemingrepen worden uitgevoerd, wordt voorkomen dat archeologische sporen verloren gaan. Dit heeft twee gevolgen. Enerzijds kunnen bodemingrepen wel een aantasting vormen van archeologische waarden. Door archeologische sporen uit de bodem te halen gaat immers de context verloren. Daarnaast zijn archeologische sporen boven de grond minder houdbaar. Dit is de reden waarom het behoud *in situ* de voorkeur geniet. Anderzijds heeft het opgraven en documenteren van archeologische sporen als gevolg dat de geschiedenis van de streek beter inzichtelijk wordt. Dit wordt beschouwd als een positief gevolg. De beide gevolgen tegen elkaar afwegend worden de effecten op het gebied van archeologie als licht negatief (-/0) beoordeeld.

### 5.5. Samenvattende effectbeoordeling

De voorgaande effectbeschrijving leidt tot de volgende beoordeling voor de thema's landschap, cultuurhistorie en archeologie.

Tabel 5.1 Effectbeoordeling landschap, cultuurhistorie en archeologie

Aspect	Criterium	Beoordeling			
		Agrarisch		Niet agrarisch	
		Maximaal	Kaders	Maximaal	Kaders
Landschap	- openheid peelontginningenlandschap	-	0 tot +*	0	0 tot +*
	- visuele verstedelijking	-	+	0	+
Cultuurhistorie	- Waardevolle patronen en elementen	-	0 tot +*	0	0 tot +*
	- Beeldbepalende gebouwen	-	0	-	0
Aardkundige waarde	- Aardkundige waarden	-	0	-	0
Archeologie	- Archeologische waarden	-	-/0	-	-/0

\* Afhankelijk van invulling kwaliteitsverbetering en inzet mogelijkheden en financiële middelen meerwaardeplan

### 6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt per thema (geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en gezondheid) ingegaan op de geldende kaders, de huidige situatie en autonome ontwikkelingen binnen het plangebied en de mogelijke effecten als gevolg van het omgevingsplan. Op onderdelen wordt gebruik gemaakt van de informatie uit het planMER Buitengebied 2017. Waar relevant zijn specifieke berekeningen en analyses uitgevoerd voor het plangebied van de Proeftuin Elsendorp.

### 6.2. Geurhinder

#### 6.2.1. Beoordelingskader

##### *Algemeen*

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de relevante wet- en regelgeving. Daarbij spelen de begrippen 'achtergrondbelasting' en 'voorgroundbelasting' een belangrijke rol. Hieronder volgt een korte toelichting op deze begrippen en de relatie met de kans op geurhinder (bron: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)).

##### *Achtergrondbelasting en voorgroundbelasting*

Onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object: de cumulatieve geurbelasting. Met de voorgroundbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij (de dominante veehouderij) die de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. Bijvoorbeeld: een object wordt belast door veehouderij A (geurbelasting  $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ), veehouderij B (geurbelasting  $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ) en door veehouderij C (geurbelasting  $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ). De voorgroundbelasting is dan  $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . De voorgroundbelasting is dus altijd het gevolg van één veehouderij. De veehouderij die de voorgroundbelasting veroorzaakt, wordt ook meegenomen bij het berekenen van de achtergrondbelasting.

##### *Relatie geurbelasting en kans op geurhinder*

Daarnaast is de relatie tussen de optredende geurbelasting en de kans op geurhinder van belang. Er zijn twee situaties mogelijk:

1. De voorgroundbelasting is *minder* dan de helft van de achtergrondbelasting: de achtergrondbelasting is bepalend voor de hinder;
2. De voorgroundbelasting is *meer* dan de helft van de achtergrondbelasting: dan leidt de voorgroundbelasting altijd tot het hoogste geurhinderpercentage.

Als één veehouderij leidt tot een geurbelasting van  $20 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  op een geurgevoelig object is de kans op geurhinder groter dan wanneer 3 veehouderijen samen een geurbelasting van  $20 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  genereren. De handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij geeft (in bijlage 6 en 7) inzicht in de kans op geurhinder bij de optredende achtergrondbelastingen en voorgroundbelastingen. Vervolgens is daar een milieukwaliteit aan gekoppeld variërend van 'zeer goed' tot 'extreem slecht' (zie tabel 6.1).

**Tabel 6.1 Beoordeling achtergrondbelasting op grond van de handreiking Wgv**

Achtergrondbelasting (ouE/m <sup>3</sup> )	Kans op geurhinder	Milieukwaliteit
0 – 3	< 5%	Zeer goed
3 – 7	5 - 10%	Goed
7 – 13	10 - 15%	Redelijk goed
13 – 20	15 - 20%	Matig
20 – 28	20 - 25%	Tamelijk slecht
28 – 38	25 - 30%	Slecht
38 – 50	30 - 35%	Zeer slecht
> 50	> 35%	Extreem slecht

De beoordelingsmethodiek zoals vastgelegd in de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij staat ter discussie. Onderzoek (in Noord-Brabant en Limburg) door de GGD/IRAS (Institute for Risk Assessment Sciences) laten zien dat er bij dezelfde geurbelastingen een aanzienlijk hogere kans op geurhinder wordt gerapporteerd. De GGD adviseert gemeenten om uit te gaan van de nieuwe inzichten (zie tabel 6.2). Ook de Raad van State heeft recent (uitspraak van 27 juni 2016 ) geoordeeld dat bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor een veehouderij niet zo maar voorbij kan worden gegaan aan de nieuwe onderzoeksgegevens.

**Tabel 6.2 Vergelijking kans op geurhinder handreiking Wgv – GGD/IRAS onderzoek**

Kans op geurhinder	Achtergrondbelasting (ouE/m <sup>3</sup> )	
	Handreiking Wgv	GGD/IRAS onderzoek
12%	10	5
20%	20	10

### Wet- en regelgeving / beleid

#### Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv))<sup>1)</sup> geldt een maximale geurbelasting<sup>2)</sup> op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

1) Onder meer vleeskalveren en jong vleesvee, schapen, geiten, biggen en vleesvarkens, legkippen, vleeskuikens, eenden, parelhoenders.  
2) De maximale geurbelasting wordt uitgedrukt in odourunits per kubieke meter lucht (ouE/m<sup>3</sup>).

Tabel 6.3 Overzicht geurnormen Wgv

		Concentratiegebied*	niet-concentratiegebied*
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m <sup>3</sup>	max. 2 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m <sup>3</sup>	max. 8 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

\* De gemeentelijk Gemert-Bakel is gelegen binnen het concentratiegebied zoals bedoeld in de Wgv.

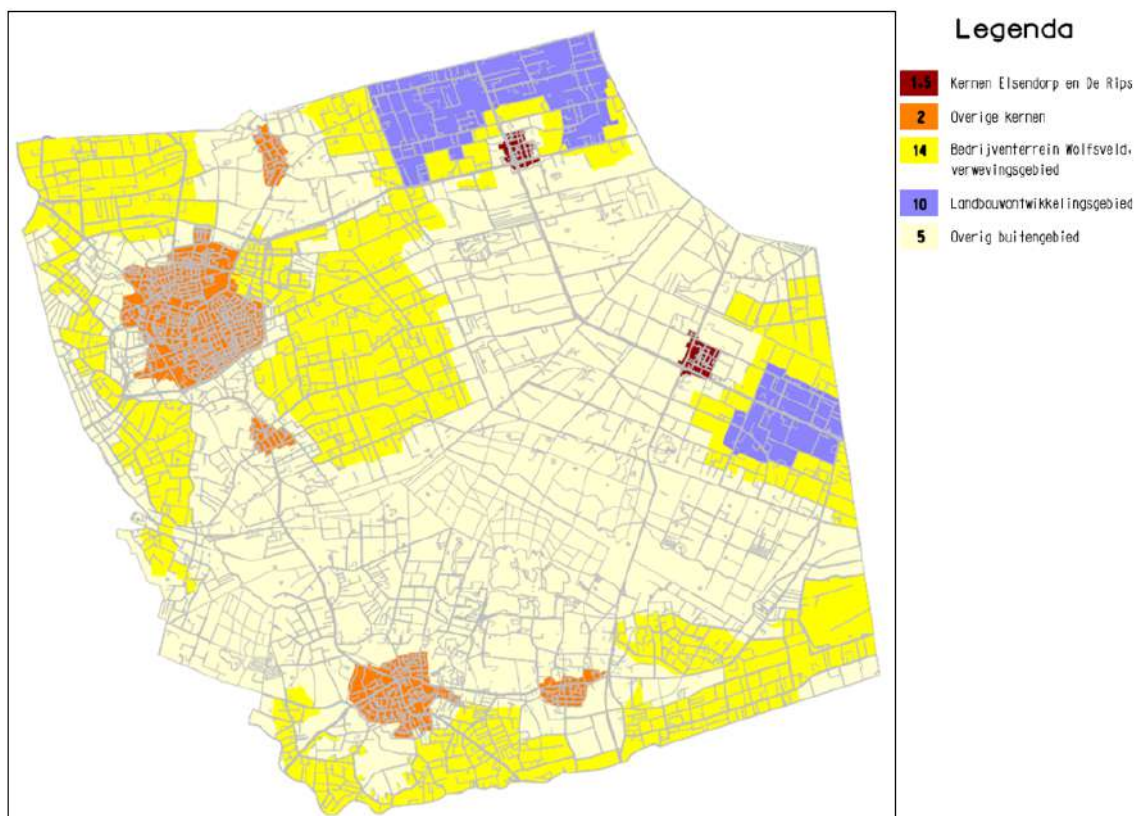
Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar de minimale afstanden van 100 m binnen de bebouwde kom en 50 m buiten de bebouwde kom.

In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

#### *Gemeentelijke geurverordening*

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Figuur 6.1 geeft inzicht in de geurnormen (voorgrondbelasting) zoals door de gemeente Gemert-Bakel vastgelegd in de geurverordening. De normering varieert binnen het plangebied voor de Proeftuin Elsendorp (5, 10 of 14 ouE/m<sup>3</sup>). Binnen de kern geldt een norm van 1,5 ouE/m<sup>3</sup>. In de gemeentelijke geurverordening zijn daarnaast ook gewijzigde afstanden voor pelsdieren vastgesteld, maar deze zijn gezien het verbod op pelsdierhouderij niet meer relevant.

In het plangebied is ter plaatse van de locatie Elsendorpseweg 74 (een melkrundveehouderij) een separate geurverordening vastgesteld waarbij de vaste afstanden zijn verkleind.



Figuur 6.1 Normering gemeentelijke geurverordening

#### *Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel*

Naast de gemeentelijke geurverordening (die het toetsingskader vormt bij de wijziging, uitbreiding of nieuwvestiging van veehouderijen) beschikt de gemeente Gemert-Bakel ook over een beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel. In de beleidsregel zijn streefwaarden en toetswaarden opgenomen voor de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) die in acht dienen te worden genomen bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en plannen. Op basis daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goede, voldoende of onvoldoende woon- en leefklimaat

Tabel 6.4 Beoordelingskader beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder

	<b>Gemert, Bakel, Milhee- Elsendorp ze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven-ter- reinen</b>	<b>Elsendorp De Rips</b>	<b>Extensiveringsgebied en verwevings-gebied</b>	<b>Bedrijventerrein, landbouw- ontwikkingsgebieden</b>
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 - 8	0 - 13	0 - 20
Voldoende (toetswaarde)	9 - 11	9 - 13	14 - 20	20 - 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

#### *Provinciale omgevingsverordening*

De Wgv, de gemeentelijke geurverordening en het Activiteitenbesluit stellen eisen aan de maximaal optredende voorgrondbelasting (als gevolg van een individuele veehouderij). Voor de achtergrondbelasting (de cumulatieve geurbelasting door de bedrijven in een bepaald gebied) gelden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geen wettelijke normen. In de provinciale omgevingsverordening zijn echter wel voorwaarden opgenomen die betrekking hebben op de achtergrondbelasting. Vastgelegd is dat de kans op geurhinder in de bebouwde kom niet hoger mag zijn dan 12% en in het buitengebied niet hoger dan 20%. In situaties waarin reeds sprake is van overbelasting, dienen maatregelen te worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de



achtergrondbelasting “welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert”.

De provincie heeft een stappenplan opgesteld voor de wijze waarop kan worden bepaald wat een “proportionele bijdrage” van een veehouderij aan de afname van een overbelaste situatie is. Dit leidt tot een uitgebreide, gedetailleerde toetsing waarbij eerst de bijdrage van de veehouderij aan de overbelaste situatie wordt bepaald en vervolgens inzichtelijk wordt gemaakt welke emissiereductie noodzakelijk is om een proportionele bijdrage te leveren aan het terugdringen van de overbelasting. Wat precies “proportioneel” is, hangt af van de voorgrondbelasting en de bijdrage van de overige veehouderijen in de omgeving.

#### **Onderzoeksmethodiek**

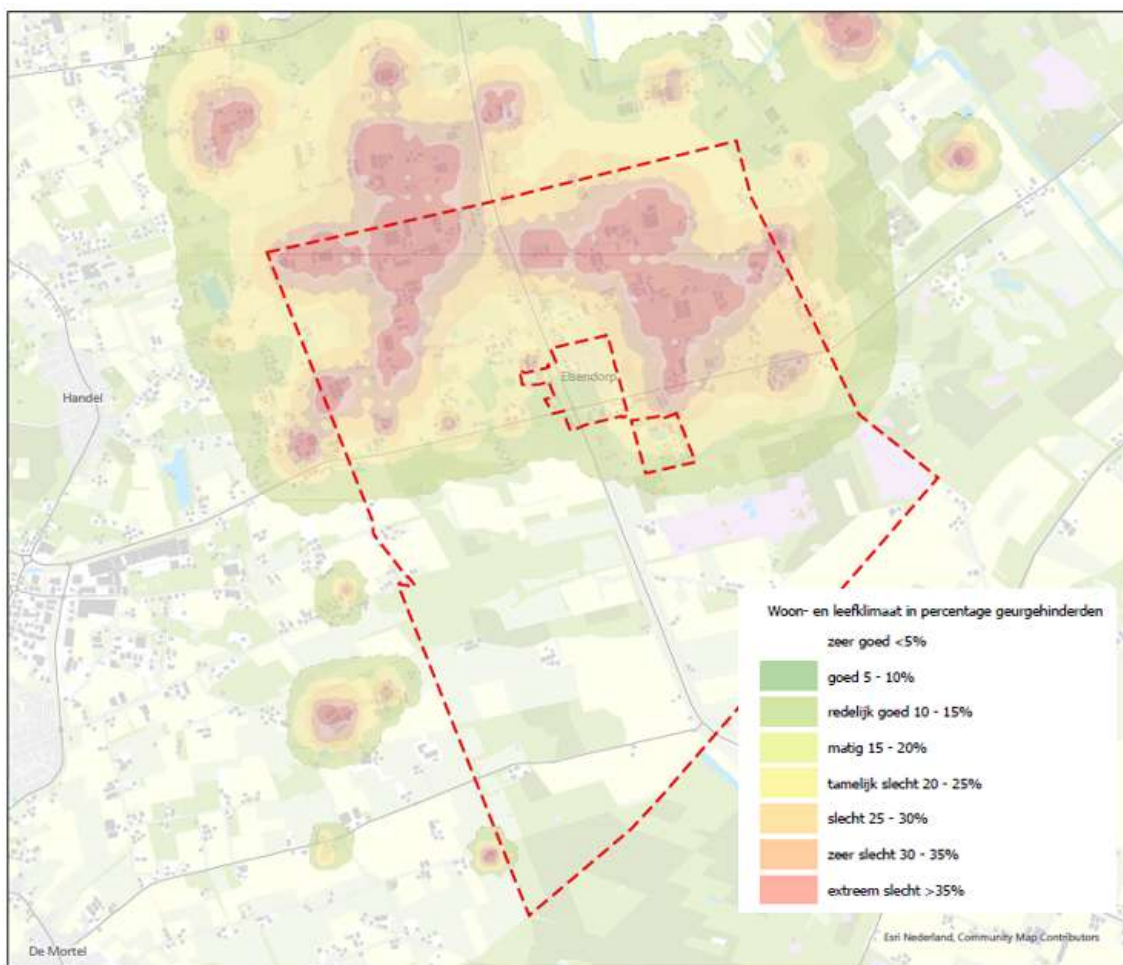
Om de mogelijke gevolgen van het omgevingsplan voor de optredende geurbelastingen in beeld te brengen zijn berekeningen uitgevoerd met het rekenmodel V-stacksgebied. In eerste instantie zijn de berekening uitgevoerd voor de referentiesituatie en de (theoretische) maximale invulling van de ontwikkelingsruimte. Daarbij is gekeken naar de gevolgen van de normen uit de gemeentelijke geurverordening (voorgrondbelasting), de provinciale normen voor de achtergrondbelasting en het beoordelingskader uit de gemeentelijke beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder. Op basis van deze analyse wordt bekeken in welke mate en op welke locaties een toename van de geurbelasting mogelijk is binnen de geldende kaders. In bijlage 3 is nader ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten.

De diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee en paarden, zijn geen onderdeel van de geurberekeningen. In de effectbeoordeling is op hoofdlijnen ingegaan op de gevolgen van de ontwikkelingsruimte en flexibiliteit die met het omgevingsplan wordt geboden.

#### **6.2.2. Referentiesituatie**

##### **Veehouderijen: diercategorieën met geuremissiefactor**

Om inzicht te krijgen van de geurbelasting in de referentiesituatie is een berekening uitgevoerd op basis van de vergunde emissies. In de berekeningen zijn niet alleen de veehouderijen binnen het plangebied meegenomen, maar ook de veehouderijen in een zone van circa 2 kilometer rond het plangebied omdat ook deze bedrijven van invloed kunnen zijn op de optredende geurbelastingen binnen het plangebied (en in de kern Elsendorp). Voor een overzicht van de berekeningsuitgangspunten wordt verwezen naar bijlage 3. Figuur 6.2 geeft een overzicht van de berekende geurcontouren.



Figuur 6.2 Geurbelasting referentiesituatie

Duidelijk is dat binnen het noordelijke deel van het plangebied sprake is van een forse geurbelasting. Binnen grote delen varieert het woon- en leefklimaat van 'tamelijk slecht' tot 'zeer slecht'. Op de meest belaste locaties is het aantal woningen echter beperkt (zie tabel 6.5). Op veel locaties binnen het noordelijke deel van het plangebied is de achtergrond belasting hoger dan de grenswaarden zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening (zie toelichting in tekstkader). Ook binnen de kern Elsendorp is sprake van een overbelaste situatie, rekening houdend met de geurhinderpercentage uit de provinciale omgevingsverordening.

Kijkend naar de uitgangspunten uit de gemeentelijke beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder is binnen het landbouwontwikkelingsgebied (zoals vastgelegd in de betreffende beleidsregel) de achtergrondbelasting in de directe omgeving van veehouderijen hoger dan de toetswaarde uit de gemeentelijke beleidsregel ( $> 28 \text{ ouE/m}^3$ ). Dat geldt ook voor delen van het verweingsgebied ( $>20 \text{ ouE/m}^3$ ). Binnen de kern Elsendorp wordt wel voldaan aan de toetswaarde ( $\leq 13 \text{ ouE/m}^3$ ), maar in vrijwel de hele kern is de achtergrondbelasting wel hoger dan de streefwaarde  $>8 \text{ ouE/m}^3$ .

Binnen het zuidelijke deel van het plangebied is over het algemeen geen sprake van een relevante geurbelasting.

*Wanneer is sprake van een overbelaste situatie op grond van de provinciale omgevingsverordening?*

Bij de uitbreiding of wijziging van veehouderijen wordt getoetst aan de voorwaarden uit de provinciale omgevingsverordening. Daarin is onder andere vastgelegd dat de kans op geurhinder in de bebouwde kom niet hoger mag zijn dan 12% en in het buitengebied niet hoger dan 20%. In dit hoofdstuk is voor de beoordeling van de geurhindersituatie aangesloten bij de Handreiking bij de Wgv. Op grond daarvan is bij een geurbelasting van 10 ouE/m<sup>3</sup> sprake van 12% kans op geurhinder en bij een geurbelasting van 20 ouE/m<sup>3</sup> sprake van 20% kans op geurhinder. Uit onderzoek blijkt dat al bij lagere achtergrondbelastingen een vergelijkbare kans op geurhinder wordt gerapporteerd. Volgens onderzoek van de GGD/IRAS is bij een geurbelasting van 5 ouE/m<sup>3</sup> sprake van 12% kans op geurhinder en bij een geurbelasting van 10 ouE/m<sup>3</sup> sprake van 20% kans op geurhinder. In de planregels is geen maximale achtergrondbelasting vastgelegd, maar (in lijn met de provinciale omgevingsverordening) de maximale kans op geurhinder binnen de bebouwde kom en in het buitengebied. Bij de toetsing aan deze voorwaarden kan op het moment dat sprake is van een concreet initiatief worden uitgegaan van de meest actuele stand van zaken en inzichten waar het gaat om de relatie tussen de achtergrondbelasting en de kans op geurhinder.

Tabel 6.5 geeft een overzicht van het aantal woningen per geurbelastingsklasse. Het betreft woningen binnen het plangebied en binnen de kern Elsendorp. De bedrijfswoningen die onderdeel zijn van een veehouderij zijn buiten beschouwing gelaten. Andere agrarische bedrijfswoningen zijn wel meegenomen.

Tabel 6.4 Aantal woonadressen per geurbelastingsklasse

	Ze er go ed	go ed	Re de lijk go ed	Ma tig	Ta me lijk sle cht	Sle cht	Ze er sle cht	Ex tre em sle cht
Aantal woonadressen	26	6	121	194	12	7	3	1

In paragraaf 6.6 is nader ingegaan op de optredende geurbelastingen en de gezondheidseffecten.

#### **Veehouderijen: diercategorieën zonder geuremissiefactor**

Binnen het plangebied zijn op heel beperkte schaal ook veehouderijen aanwezig met diercategorieën waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee en schapen. Voor deze diercategorieën kunnen geen geurberekeningen worden uitgevoerd. Om geurhinder te voorkomen dient een minimale afstand te worden aangehouden tussen de veehouderijen en omliggende geurgevoelige objecten (zoals woningen). Deze afstand wordt gemeten vanaf het meest nabijgelegen emissiepunt tot de gevel van het geurgevoelige object. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstandseis van 100 meter en voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom een afstandseis van 50 meter. De veehouderijen bevinden zich verspreid over het plangebied. Over het algemeen is de afstand tussen veehouderijen en omliggende functies zodanig dat zonder problemen kan worden voldaan aan de geldende afstandseisen.

De voorgenoemde afstanden zijn van toepassing op alle melkrundveehouderijen (uitgezonderd Elsendorpseweg 74), onafhankelijk van het aantal dieren. Bij grootschalige veehouderijen kan ook op grotere afstand sprake zijn van een relevante geurbelasting. Dat kan een rol gaan spelen bij bedrijven met een omvang van (gros) meer dan 200 stuks melkrundvee. De gemiddelde bedrijfsomvang van de melkrundveehouderijen binnen het plangebied is zeer beperkt. In de referentiesituatie vormen deze bedrijven dan ook geen factor van betekenis voor de geurhindersituatie.

### 6.2.3. Effecten omgevingsplan

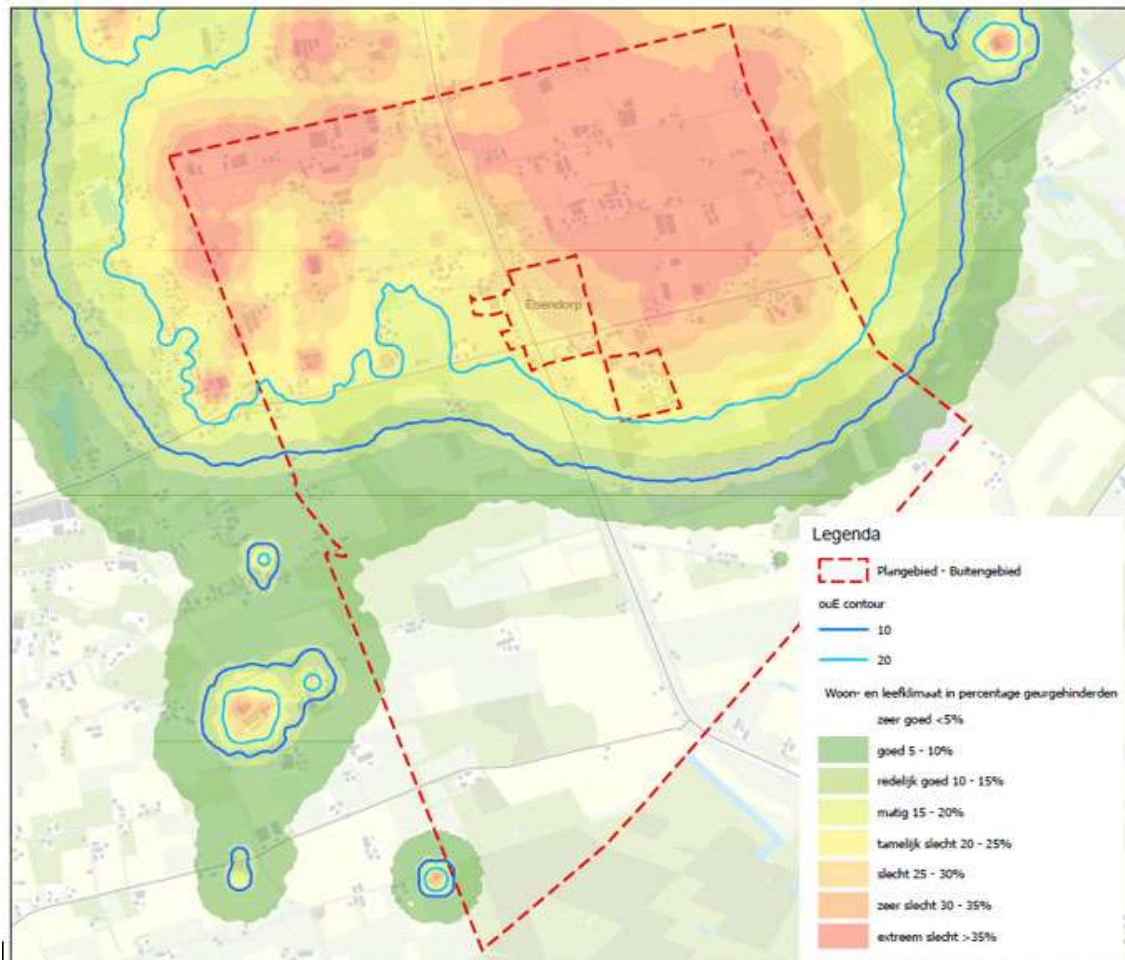
#### Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven en activiteiten

*Veehouderijen: diercategorieën met geuremissiefactor*

Verskillende factoren zijn van invloed op de mogelijke gevolgen van het omgevingsplan voor de achtergrondbelasting. De omvang van de bouwmogelijkheden is slechts in zeer beperkte mate bepalend voor de optredende geurbelastingen. De uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt door de normen voor de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de gemeentelijke geurverordening en door de normen voor de achtergrondbelasting zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening en de gemeentelijke geurnormen ten aanzien van achtergrondbelasting. Om te bekijken of het noodzakelijk en/of wenselijk is om in het omgevingsplan aanvullende voorwaarden op te nemen, is het van belang om inzicht te krijgen in de gevolgen van de normen uit de gemeentelijke geurverordening en de provinciale omgevingsverordening voor de maximaal optredende geurbelastingen.

Figuur 6.3 geeft een beeld van de maximale uitbreiding van alle bestaande veehouderijen, voor zover dat mogelijk is binnen de gemeentelijke normen voor de voorgrondbelasting. Dit betreft een theoretische situatie. Zoals blijkt in de beschrijving van de referentiesituatie is zowel ter plaatse van geurgevoelige objecten binnen het noordelijke deel van het plangebied als ter plaatse van de geurgevoelige objecten in de kern Elsendorp reeds sprake van een overbelaste situatie (op basis van de voorwaarden voor maximale kans op geurhinder zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening). Dat betekent dat een veehouderij die wil uitbreiden ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting moet compenseren (met interne saldering). Iedere veehouderij die uitbreidt zal dan ook leiden tot een (beperkte) afname van de achtergrondbelasting. In ieder geval tot het punt waarop wordt voldaan aan de voorwaarden uit de provinciale omgevingsverordening.

In het maximale ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven is sprake van een afname van de geurbelasting en van het aantal geurgehinderden, omdat bij uitbreiding de bedrijven de eigen bijdrage aan de overbelasting moeten compenseren. Bij maximale uitbreiding van de veehouderijen nemen de emissies en de daarmee samenhangende geurbelasting af. Het effect wordt als positief (+) beoordeeld.



Figuur 6.3 Geurbelasting theoretische maximale invulling; maximale opvulling normen voorgrondbelasting

#### *Veehouderijen: diercategorieën zonder geuremissiefactor*

Het bestemmingsplan biedt uitbreidingsmogelijkheden voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee en paarden. De begrenzing van de bouwvlakken is over het algemeen zodanig dat bij toekomstige initiatieven eventuele nieuwe diervestigingen zo binnen het bouwvlak te situeren zijn, dat wordt voldaan aan de geldende afstandseisen. Zoals aangegeven bij de beschrijving van de referentiesituatie kan bij grootschalige melkrundveebedrijven ook geurhinder optreden in situaties waarbij wordt voldaan aan de afstandseisen uit de Wgv en het Activiteitenbesluit. In de huidige situatie is het aantal bedrijven met dermate grote aantallen melkrundvee beperkt. Als gevolg van schaalvergroting zou dit aantal binnen de looptijd van het omgevingsplan toe kunnen nemen. Het aantal bedrijven (met diercategorieën met vaste afstanden) is echter relatief beperkt en ook bij de uitbreiding van dergelijke bedrijven gelden op grond van de provinciale omgevingsverordening vergaande eisen. De maximale uitbreiding van deze bedrijven zal niet van invloed zijn op de geurhindersituatie (0).

#### **Maximale ontwikkeling niet-agrarische bedrijven en activiteiten**

Binnen het maximale ontwikkelingsscenario niet agrarische bedrijven en activiteiten zal op een groot aantal locaties een functiewijziging plaatsvinden. Deze ontwikkelingen zullen gedeeltelijk plaatsvinden op locaties waar in de huidige situatie nog een veehouderij is gevestigd. Met de concrete initiatieven die in het omgevingsplan verdwijnen er 7 agrarische bouwvlakken van (maximaal) 1,5 ha met mogelijkheden voor de ontwikkeling van (intensieve) veehouderijen. Deze functiewijzigingen zullen daarmee enerzijds leiden tot een afname van de geurbelasting binnen het studiegebied en daarmee tot een positief effect op het aantal geurghinderden. Dit positieve effect zal echter relatief beperkt zijn omdat het over het algemeen gaat om kleinere (of voormalige) veehouderijen. Anderzijds zullen de functiewijzigingen

gedeeltelijk plaatsvinden op overbelaste locaties en kunnen daarmee leiden tot een toename van het aantal geurghinderden. Het gaat in veel gevallen om vervolgfuncties waar weinig mensen verblijven (zoals arbeidsextensieve niet-agrarische bedrijven). Uitgaande van de maximale mogelijkheden kan het echter ook gaan om woningen of recreatieve nevenfuncties op overbelaste locaties. Zo is ook binnen het ontwikkelingsgebied wonen (direct ten noorden en ten zuidoosten van de kern Elsendorp) in de referentiesituatie nog sprake van een relatief hoge achtergrondbelasting.

Per saldo worden de gevolgen van het maximale ontwikkelingsscenario als beperkt negatief beoordeeld (-/0).

#### **6.2.4. Sturing in het omgevingsplan**

De voorwaarden uit de provinciale omgevingsverordening (achtergrondbelasting) worden opgenomen in het omgevingsplan. Dat betekent dat bij uitbreiding of wijziging van veehouderijen moet zijn aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%. Indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, dienen maatregelen te worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage van de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert

Ook wordt de gemeentelijke Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel opgenomen in de planregels waarin voorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van ruimtelijke wijzigingen van veehouderijen en ten aanzien van de maximaal toegestane achtergrondbelasting ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten. Voor zover in de gemeentelijke beleidsnota een strengere norm is vastgesteld dan in de provinciale verordening, is deze strengere norm van toepassing. Hiermee wordt een verdere verslechtering van de geursituatie voorkomen. Op deze manier zullen nieuwe initiatieven (waar het gaat om de wijziging of uitbreiding van veehouderijen) bijdragen aan een verlaging van de achtergrondbelasting. Op termijn zal de omvang van de overbelaste gebieden binnen de gemeente afnemen (0/+).

Omgekeerd dient bij nieuwe initiatieven in de omgeving van veehouderijen ook een afweging van de geurhindersituatie plaats te vinden, waarbij de voorgenoemde 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013' het beoordelingskader vormt. Op deze wijze worden onaanvaardbare hindersituaties door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorkomen. Weliswaar is de verwachting dat op termijn de geurbelasting in het buitengebied daalt, maar daar staat tegenover dat het aantal bewoners en gebruikers van het gebied toeneemt. Per saldo worden de gevolgen van het omgevingsplan voor het aantal geurghinderden als neutraal beoordeeld (0).

### **6.3. Luchtkwaliteit**

#### **6.3.1. Beoordelingskader**

##### **Wet- en regelgeving / beleid**

###### *Wet milieubeheer*

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang en rond veehouderijen uitsluitend de grenswaarden voor fijn stof. De grenswaarden zijn in tabel 6.6 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 6.6 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een uitwerkingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

#### *Besluit niet in betekenende mate (nibm)*

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

#### *Provinciale omgevingsverordening*

In de provinciale omgevingsverordening staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid juridische binding te geven. Met betrekking tot luchtkwaliteit is vastgelegd dat bij nieuwe veehouderij-initiatieven moet worden aangetoond dat “de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m<sup>3</sup>”.

#### **Onderzoeksmethodiek**

Voor de effectbeoordeling in dit hoofdstuk wordt gebruik gemaakt van beschikbare basisgegevens en kentallen in combinatie met de informatie uit het MER Buitengebied buitengebied Gemert-Bakel 2017. In dat kader zijn uitgebreide fijn stof berekeningen uitgevoerd om de gevolgen van de uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen in beeld te brengen. Om deze redenen is er voor gekozen om ten behoeve van het planMER Proeftuin Elsendorp geen nieuwe gedetailleerde berekeningen uit te voeren, maar wordt kwalitatief ingegaan op de mogelijk effecten van het omgevingsplan en de keuzes die in dat kader kunnen worden gemaakt.

### 6.3.2. Referentiesituatie

In directe omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van verhoogde concentraties luchtverontreinigende stoffen (fijn stof). In relatie tot de wettelijke normen zijn de concentraties fijn stof daarbij maatgevend. In figuur 6.4 is de achtergrondconcentratie fijn stof PM<sub>10</sub> in 2020 en 2025 weergegeven.



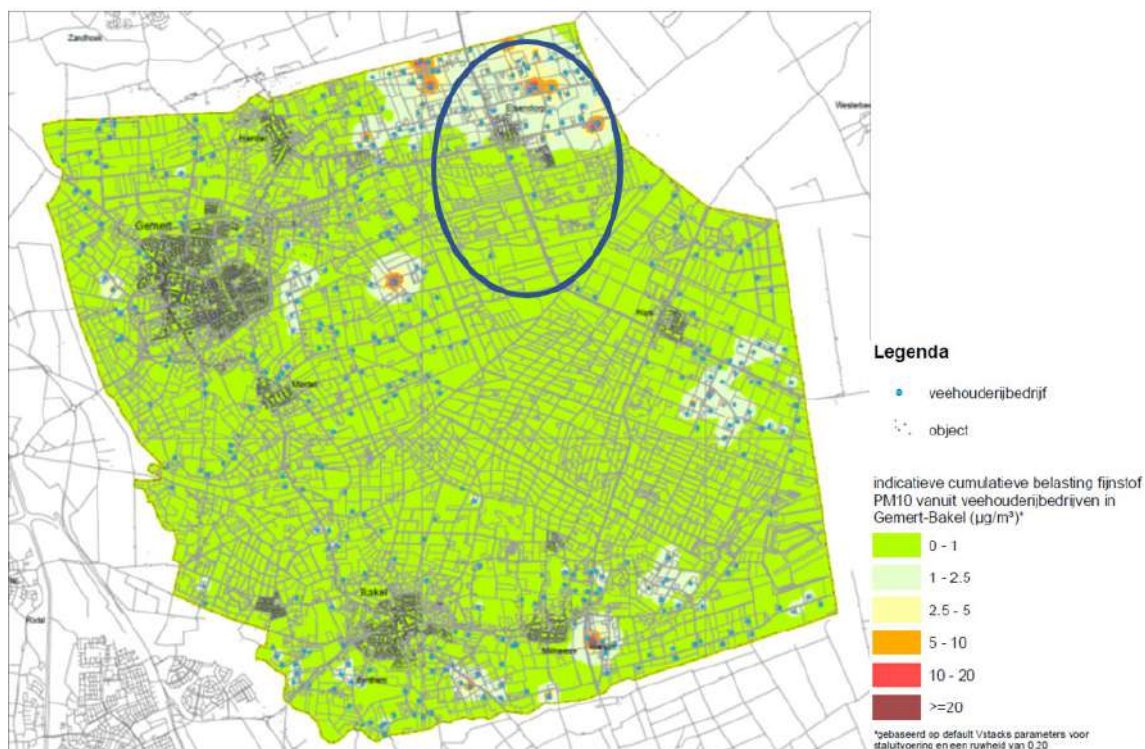
Figuur 6.4 Achtergrondconcentraties fijn stof PM<sub>10</sub> in 2020 en 2025 met globale ligging plangebied (blauwe contour), voor zeezout gecorrigeerde waarden, bron GCN, RIVM 2020

De jaargemiddelde achtergrondconcentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) is voor het grootste deel van het plangebied lager dan 18 µg/m<sup>3</sup>. Binnen een klein deel van het plangebied ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) tussen de 18 en 20 µg/m<sup>3</sup>. In 2025 is de jaargemiddelde achtergrondconcentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) voor het gehele plangebied lager dan 18 µg/m<sup>3</sup>. Dit ligt ruimschoots onder de maximaal toegestane jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m<sup>3</sup> fijn stof in de buitenlucht. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt de gezondheid van de mens centraal en hanteert een advieswaarde die scherper is dan die van de EU. Het gezondheidsadvies van de WHO voor fijn stof bestaat uit een maximum jaargemiddelde concentratie van 20 µg/m<sup>3</sup>. Ook bij fijn stof concentraties onder de 20 µg/m<sup>3</sup> is gezondheidsschade echter niet volledig uit te sluiten.

### Veehouderijen

Ten behoeve van het MER Omgevingsplan buitengebied Gemert-Bakel 2017 is de cumulatieve bijdrage weergegeven van de bestaande veehouderijbedrijven aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof PM<sub>10</sub>. Uit 6.5 blijkt dat de bijdrage van de veehouderijsector in grote delen van de gemeente onder 1 µg/m<sup>3</sup> ligt. Plaatselijk is de bijdrage van de veehouderij hoger. Vooral in het gebied ten noorden van Elsendorp.





6.5 Indicatieve cumulatieve milieubelasting fijn stof vanuit veehouderijen, bron planMER Bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel 2017

Uit figuur 6.5 blijkt dat de bijdrage van de veehouderij binnen het noordelijke deel van het plangebied voor de Proeftuin Elsendorp boven de  $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ligt. Op korte afstand van varkenshouderijen en rundveehouderijen kan sprake zijn van verhoogde concentraties, daarbij gaat het om enkele  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . De hoogste concentraties doen zich voor op korte afstand van pluimveehouderijen. De achtergrondbelasting fijn stof binnen het plangebied bedraagt ongeveer  $18-20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . De jaargemiddeldeconcentraties fijn stof komt ter plaatse van burgerwoningen echter niet boven de  $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  die in de provinciale verordening bij nieuwe veehouderij initiatieven als maximaal toelaatbaar wordt geacht.

Binnen het zuidelijke deel van het plangebied leveren de aanwezige veehouderijen nauwelijks een relevante bijdrage aan de concentraties.

### Wegverkeer

Niet alleen de veehouderijen leveren een bijdrage aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, maar ook het wegverkeer. De monitoringstool die onderdeel is van het NSL geeft inzicht in de concentraties luchtverontreinigende stoffen (stikstofdioxide en fijn stof) langs de belangrijkste wegen binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen het hoogst op korte afstand van de N277. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool blijkt dat de concentraties ver onder de wettelijke grenswaarden voor stikstof en fijn stof zijn gelegen. Op korte afstand van het hoofdwegennet zijn de concentraties vrijwel gelijk aan de achtergrondconcentraties.

### 6.3.3. Effecten omgevingsplan

#### Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven en activiteiten

In dit scenario breiden veehouderijen op grote schaal uit (maximale benutting bouwvlak 1,5 hectare). Hierbij gaat het vrijwel uitsluitend om intensieve veehouderijen. Uitbreiding van veehouderijen kan leiden tot een toename van emissies vanuit stallen en daarmee gevolgen hebben voor de concentraties fijn stof ter plaatse van gevoelige objecten. Uit de berekeningsresultaten voor de referentiesituatie (figuur 6.5) blijkt dat er ten opzichte van de norm uit de provinciale omgevingsverordening ( $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) nog sprake kan zijn van een toename van de concentraties fijn stof als gevolg van de emissies vanuit stallen. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven kunnen daarnaast leiden tot een toename van

verkeer en daarmee tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen. Gezien de norm van  $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  die in het kader van zorgvuldige veehouderij wordt gesteld in de provinciale omgevingsverordening zal in het maximale ontwikkelingsscenario voor agrarische bedrijven in geen geval sprake zijn van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden.

Hoewel is uitgesloten dat de verslechtering van de luchtkwaliteit leidt tot een overschrijding van grenswaarden, wordt de toename van de concentraties fijn stof vanwege de mogelijke gezondheidseffecten als negatief beoordeeld (-). Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 6.6.

#### **Maximale ontwikkeling niet-agrarische bedrijven en activiteiten**

Niet alleen de agrarische bedrijfsactiviteiten, maar ook andere functies zoals niet-agrarische bedrijven, recreatieve voorzieningen en woningen kunnen leiden tot een toename van verkeer en daarmee tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. De verkeersgeneratie is over het algemeen beperkt (zie ook hoofdstuk 9). Van belang is dat het in veel gevallen gaat om vervolgfuncties, waarbij de agrarische bedrijfsactiviteiten (en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie) worden beëindigd. Wanneer sprake is van een functiewijziging op een locatie waar een veehouderij was gevestigd, vallen ook de emissies vanuit stallen weg. In het maximale ontwikkelingsscenario niet-agrarische bedrijven en voorzieningen is daarom per saldo geen sprake van relevante gevolgen voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen (0).

#### **6.3.4. Sturing in het omgevingsplan**

In de regels van het omgevingsplan is aan nieuwe veehouderij initiatieven de voorwaarde uit de provinciale omgevingsverordening verbonden dat de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) ter plaatse van gevoelige objecten niet meer mag bedragen dan  $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit betekent dat ten opzichte van de in de referentiesituatie optredende concentraties in veel gevallen een forse toename van de concentraties fijn stof mogelijk is. Dat is vanuit gezondheidsoogpunt ongewenst (zie paragraaf 6.6). Tevens is daarom als voorwaarde voor de uitbreiding van veehouderijen opgenomen het initiatief op gevoelige objecten 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM10) hetgeen betekent dat de toename niet meer mag bedragen dan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Op deze wijze kunnen relevante negatieve effecten worden uitgesloten. Daarbij speelt ook een rol dat andere voorwaarden uit het omgevingsplan ook van invloed zijn op de maximaal mogelijke emissies, met name waar het gaat om de regeling die is gericht op het voorkomen van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden.

Plaatselijk kan sprake zijn van een beperkte toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels. Daar staat tegenover dat bij functieveranderingen in het buitengebied in een deel van de situaties sprake zal zijn van een afname door het beëindigen van agrarische activiteiten. Het effect van het omgevingsplan wordt, rekening houdend met de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels, als neutraal beoordeeld (0).

### **6.4. Externe veiligheid**

#### **6.4.1. Beoordelingskader**

##### **Wet- en regelgeving / beleid**

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

##### *Risicovolle inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt

kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de  $10^{-6}$  waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR  $10^{-6}$  contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

### **Onderzoeksmethodiek**

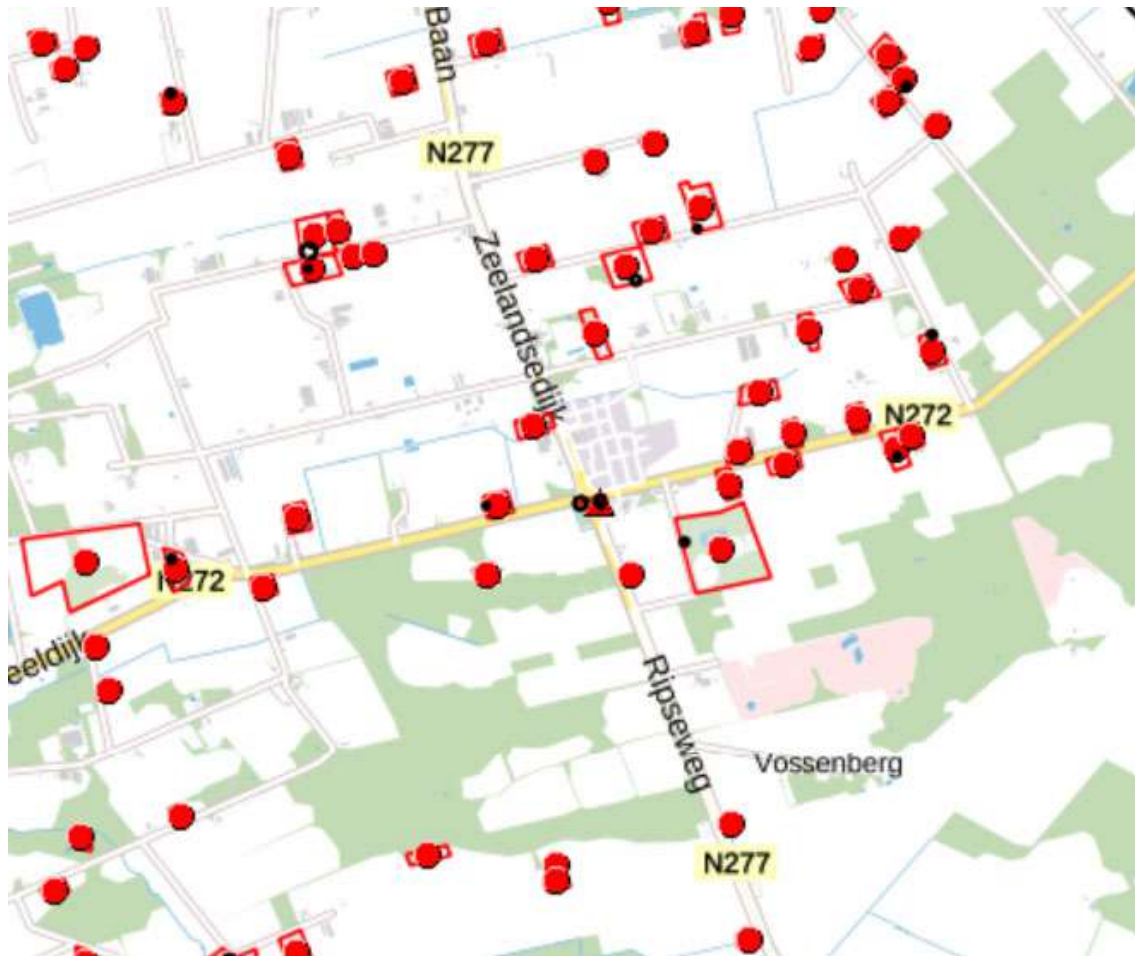
In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In deze paragraaf wordt op basis van de informatie die beschikbaar is via de provinciale risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) inzicht gegeven in de risicobronnen in en rond het plangebied. Op hoofdlijnen wordt inzicht gegeven in het PR en GR.

#### **6.4.2. Referentiesituatie**

##### *Inrichtingen*

Uit de informatie die beschikbaar is via de provinciale risicokaart blijkt dat binnen het plangebied en in de omgeving daarvan verschillende risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. In de meeste gevallen betreft het propaantanks. Daarnaast is een tankstation aanwezig met verkoop van LPG (Bevi-inrichting) en een Bevi inrichting met ammoniakopslag.



Figuur 6.8 Uitsnede risicokaart: inrichtingen (bron: www.risicokaart.nl)

Over het algemeen is geen sprake van risicocontouren die leiden tot ruimtelijke beperkingen in de omgeving. Alleen het tankstation direct ten zuiden van de kern Elsendorp en enkele grotere propaantanks kennen  $PR 10^{-6}$  risicocontouren. Deze contouren vallen echter grotendeels binnen de terreingrenzen van deze inrichtingen.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Binnen het plangebied vindt slechts op zeer beperkte schaal transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (o.a. de N277 en N272), met name ter bevoorrading van de inrichtingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. De transportbewegingen zijn dermate beperkt dat geen sprake is van ruimtelijke beperkingen langs de routes.

Uit de professionele risicokaart blijkt dat binnen het plangebied DPO buisleiding en een hogedruk aardgasleiding zijn gelegen (zie figuur 6.9). De belangrijkste gegevens van deze leidingen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De  $PR 10^{-6}$  risicocontour is niet buiten de leidingen gelegen. Delen van het plangebied liggen wel binnen het invloedsgebied van de leidingen. Gezien de personendichtheden in de omgeving van de leidingen is de hoogte van het groepsrisico beperkt. Dit blijkt ook uit berekeningen die zijn gedaan in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2017.



Figuur 6.9 Uitsnede risicokaart: buisleidingen (bron: www.risicokaart.nl)

Tabel 6.8 Hoofdtransport aardgasleidingen

naam	druk (bar)	diameter (inch)	PR 10 <sup>-6</sup> -contour (m)	invloedsgebied GR (m)
DPO-leiding	80	4	0	25
A-585	66	42	0	490

#### 6.4.3. Effecten omgevingsplan

##### Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven en voorzieningen

###### *Inrichtingen*

Uit de beschrijving van de referentiesituatie blijkt dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving nauwelijks risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die binnen het plangebied leiden tot ruimtelijke beperkingen. Enige uitzondering vormt het tankstation aan de zuidzijde van Elsendorp en enkele inrichtingen waar grote propaantanks aanwezig zijn. Het omgevingsplan maakt geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk binnen de PR 10<sup>-6</sup> risicocontour van deze inrichtingen. Daarnaast maakt het omgevingsplan geen relevante toename van personendichtheden mogelijk binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico. De uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven hebben geen relevante gevolgen voor de risicosituatie rond inrichtingen (0).

###### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Binnen het plangebied vindt op zeer beperkte schaal transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Daarnaast zijn zowel binnen het westelijke deel als het oostelijke deel van het plangebied hoofdaardgastransportleidingen gelegen. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven

zullen geen relevante gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico (0). Wel kunnen op korte afstand van de leidingen nieuwe activiteiten of uitbreiding van bestaande activiteiten plaatsvinden. In de voorwaarden voor de flexibiliteitsbepalingen in het omgevingsplan, dient daarom ook de actuele risicosituatie te worden betrokken.

#### **Maximaal ontwikkelingsscenario niet-agrarische bedrijven en voorzieningen**

De beoordeling van het maximaal ontwikkelingsscenario niet-agrarische bedrijven en voorzieningen komt overeen met de beoordeling voor het maximale ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven. Er kan sprake zijn van nieuwe functies met hogere personendichtheden dan binnen een agrarisch bedrijf, maar gezien de aard en omvang van de risicobronnen binnen het studiegebied zal geen sprake zijn van relevante gevolgen.

#### **6.4.4. Sturing in het omgevingsplan**

In verschillende flexibiliteitsbepalingen is als voorwaarde opgenomen dat er geen nieuwe kwetsbare of beperkt objecten binnen  $10^{-6}$ -contouren van inrichtingen of leidingen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk bij geplande wijzigingen in het invloedsgebied van risicobronnen.

Het is niet uitgesloten dat als gevolg van nieuwe risicovolle inrichtingen in of rond het plangebied, wijzigingen in de wet- en regelgeving of wijzigingen in rekenmethodiek bij nieuwe initiatieven in de toekomst alsnog een toetsing en afweging van risico's dient plaats te vinden. In de voorwaarden voor de flexibiliteitsbepalingen in het omgevingsplan, dient daarom ook de actuele risicosituatie te worden betrokken.

Met de planregels is geborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen geen sprake is van een relevante verslechtering van de risicosituatie. Het effect van het omgevingsplan wordt als neutraal beoordeeld (0).

### **6.5. Geluid**

#### **6.5.1. Beoordelingskader**

##### **Wet- en regelgeving / beleid**

###### *Wet geluidhinder*

Langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder moet worden getoetst. Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, dient de geluidbelasting ter plaatse te worden getoetst aan de normen uit de Wgh.

###### *Gemeentelijke Nota geluid*

De gemeente Gemert-Bakel heeft conform hoofdstuk 3 (tabel 3.2) van de Handreiking het beleid voor industrielawaai vastgelegd in de Nota geluid voor bedrijven Gemert-Bakel d.d. mei 2007. Deze nota is door het college van B&W vastgesteld op 4 juni 2007. Deze nota is een gemeentelijke nota industrielawaai als bedoeld in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Deze nota gaat uit van negen gebiedstypes. Aan elk gebiedstype zijn streefwaarden verbonden voor de dag-, avond- en nachtperiode. Indien de onderzoekslocatie gelegen is binnen de invloedssfeer van een drukke weg kan uitgegaan worden van een toeslag van + 5 db op de streefwaarde behorende bij het betreffende gebiedstype.

###### *Stiltegebieden*

In de provinciale omgevingsverordening zijn regels omtrent stiltegebieden opgenomen. Stiltegebieden zijn gebieden van (minimaal) enkele kilometers grootte waar de natuurlijke geluidbelasting door de afwezigheid van stationaire geluidsbronnen relatief laag is (minder dan 40 dB(A)). Het ruimtelijk beleid voor stiltegebieden is gericht op handhaving en versterking van het landelijk karakter, het tegengaan van vormen van recreatie die lawaai veroorzaken en het weren van lawaaimakende menselijke activiteiten.

*Bedrijven en milieuzonering*

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden opgenomen voor allerlei functies, waaronder agrarische bedrijven. De richtafstanden hebben betrekking op verschillende milieuaspecten, waaronder geluid. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

**Onderzoeksmethodiek**

In het planMER wordt op hoofdlijnen ingegaan op de akoestische situatie binnen het plangebied en de mogelijke gevolgen van het omgevingsplan. Gedetailleerde toetsing vindt plaats op het moment dat sprake is van een concreet initiatief.

**6.5.2. Referentiesituatie**

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn verschillende geluidbronnen aanwezig. Het betreft onder andere wegen en bedrijven. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aanwezig die zijn aangewezen als stiltegebied.

**6.5.3. Effecten omgevingsplan****Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven en activiteiten**

Rond veehouderijen en andere agrarische bedrijven kan sprake zijn van een zekere geluidbelasting. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen voor agrarische activiteiten ten opzichte van woningen (gebiedstype 'rustige woonwijk'). De richtafstand voor het aspect geluid varieert van 30 meter tot 50 meter. In een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden worden verkleind. Binnen de verschillende deelgebieden zijn er situaties waarin woningen op korte afstand van agrarische bedrijven zijn gelegen. In het maximale ontwikkelingsscenario kan een beperkte toename van geluid als gevolg van uitbreiding van bedrijfsactiviteiten niet worden uitgesloten (-/0).

**Maximaal ontwikkelingsscenario niet-agrarische bedrijven en activiteiten**

Ook bij de niet-agrarische functies kan het gaan om activiteiten met een zekere akoestische uitstraling. Het gaat echter om functies uit relatief lage categorieën die qua geluidbelasting vergelijkbaar zijn met agrarische bedrijfsactiviteiten (0).

Het omgevingsplan biedt daarnaast mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies, waaronder woningen. Op korte afstand van de belangrijkste ontsluitingsroutes en agrarische en niet-agrarische bedrijven kan sprake zijn van een relevante geluidbelasting. Op het moment dat sprake is van een concreet initiatief zal de geluidbelasting in beeld worden gebracht en getoetst aan de grenswaarden. Uitgaande van het maximale ontwikkelingsscenario kan enerzijds een toename van het aantal (potentieel) geluidgehinderen plaatsvinden, zowel door nieuwe functies binnen de geluidzone langs wegen als ter plaatse van bestaande geluidgevoelige functies (door de verkeersgeneratie als gevolg van nieuwe functies). Anderzijds zullen nieuwe woningen ook als vervolgfunctie voor bestaande agrarische bedrijven worden gerealiseerd waardoor een geluidbron (en transportbewegingen) verdwijnen. Per saldo is mogelijk sprake van een beperkt negatief effect (-/0).

**6.5.4. Sturing in het omgevingsplan**

In de voorwaarden voor nieuwe ontwikkeling is in de planregels opgenomen dat geen geluidoverlast mag optreden ter plaatse van omliggende woningen. Binnen de bouwmogelijkheden die het omgevingsplan biedt is het in veel gevallen mogelijk om op perceelsniveau te zoeken naar een inrichting waarmee onaanvaardbare akoestische situaties worden voorkomen.

Het omgevingsplan biedt mogelijkheden voor nieuwe geluidgevoelige functies. Op het moment dat sprake is van een concreet initiatief zal de geluidbelasting worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden en het gemeentelijk beleid. In de voorwaarden in het omgevingsplan is vastgelegd dat in dat geval dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere waarde.

Er is geen aanleiding om in het omgevingsplan verdergaande akoestische maatregelen of randvoorwaarden vast te leggen. Met de standaardvoorwaarden zoals opgenomen in het omgevingsplan worden ongewenste akoestische situaties uitgesloten. Het effect van het omgevingsplan wordt als neutraal beoordeeld (0).

## 6.6. Gezondheid

### 6.6.1. Beoordelingskader

#### Wet- en regelgeving / beleid

Met de Omgevingswet krijgen overheden meer mogelijkheden om bij ruimtelijke ontwikkelingen te sturen op gezondheid. Deze extra mogelijkheid betekent ook extra verantwoordelijkheid om gezondheidsaspecten mee te wegen bij ruimtelijke besluiten. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving is een van de maatschappelijke doelen van de omgevingswet. In het omgevingsplan voor de Proeftuin Elsendorp (op basis van Crisis- en herstelwet) wordt vooruitlopend op het in werking treden van de Omgevingswet gestuurd op het verbeteren van de gezondheidssituatie.

In het omgevingsplan worden bij de uitbreiding of wijziging van veehouderijen onder andere eisen uit de provinciale omgevingsverordening overgenomen. Op grond van de provinciale regelgeving wordt getoetst aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV). De BZV gaat uit van de gedachte dat ontwikkelruimte verdiend moet worden en niet onbegrensd is. Veehouders kunnen pas een vergunning aanvragen voor een uitbreiding na overleg met hun omgeving en nadat uit een objectieve toetsing (BZV) de score 'zorgvuldig' is gekomen. In de BZV-score wordt ook de gezondheidssituatie meegewogen. Daarnaast worden op grond van de provinciale omgevingsverordening met het oog op de gezondheidseffecten onder andere eisen gesteld ten aanzien van de geurbelasting en de concentraties fijn stof (zie voorgaande paragrafen). En uit voorzorg staat de provincie geen uitbreiding van geitenhouderijen toe vanwege de mogelijke gezondheidseffecten (geitenmoratorium).

Bij individuele vergunningaanvragen binnen de gemeente Gemert-Bakel wordt getoetst aan de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid en het Handelingsperspectief Endotoxinen. De handreiking is bedoeld om het bevoegd gezag te ondersteunen in de besluitvorming over veehouderijen in relatie tot de gezondheid van omwonenden. Het handelingsperspectief met het endotoxine toetsingskader haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

#### Onderzoeksmethodiek

In deze paragraaf wordt op basis van de informatie uit de voorgaande paragrafen inzicht gegeven in de gezondheidssituatie binnen het plangebied, de mogelijke gevolgen van het omgevingsplan en de wijze waarop kan worden gestuurd op de doelstellingen en ambities. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de onderzoeken die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd naar de relatie tussen veehouderijen en de gezondheidseffecten.

#### *Brabantse omgevingscan (BrOS)*

De BrOS is een online dashboard met betrouwbare informatie en inspiraties over gezondheid in relatie tot de leefomgeving. Daarmee kan de BrOS als input dienen voor de ontwikkeling van gemeentelijke omgevingsvisies en plannen. In deze scan is ook informatie te vinden over de beleving van burgers van hun leefomgeving op wijkniveau. Onder andere door gebruik te maken van de gegevens uit BrOS is de referentiesituatie in beeld gebracht.

### 6.6.2. Referentiesituatie

#### Gezondheidssituatie veehouderijen

Binnen het noordelijke deel van het plangebied is de (intensieve) veehouderijsector sterk vertegenwoordigd. Binnen delen van het gebied zijn veehouderijen en gevoelige functies (met name



woningen) op korte afstand van elkaar aanwezig. De afgelopen jaren zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheidseffecten van veehouderijen.

In het BrOS zijn mensen wonend in de dorpen Handel, De Mortel, Elsendorp, Milheeze en De Rips vergeleken met de totale bevolking uit de gemeente Gemert-Bakel. Hieruit blijkt dat mensen uit deze omliggende kernen meer bezorgd zijn over hun gezondheid door veehouderijen in de omgeving dan de totale groep mensen binnen de gemeente Gemert-Bakel (22% vs 20 %).

### Geur

Een onaangename geur leidt tot (ernstige) hinder en daarnaast tot stressgerelateerde lichamelijke gezondheidseffecten (zoals hoofdpijn, benauwdheid en misselijkheid). Er is geen eenduidige dosiseffectrelatie bekend tussen geurbelasting en deze klachten. Zoals beschreven in de paragraaf geurhinder zijn in de handreiking bij de Wgv hinderpercentages gekoppeld aan optredende voor- en achtergrondbelastingen, maar blijkt uit recente onderzoeken dat bij lagere geurbelastingen vergelijkbare hinderpercentages worden gerapporteerd. Dat wordt bevestigd door de beoordelingsmethodiek op grond van het Handboek GES (gezondheid en milieu in ruimtelijke planvorming) van de GGD Nederland. Op basis van de meest recente onderzoeken adviseert de GGD in het buitengebied een achtergrondbelasting van 10,3 OUE/m<sup>3</sup> (afgerond 10 OUE/m<sup>3</sup>) aan te houden om ernstige hinder te voorkomen en binnen de bebouwde kom een achtergrondbelasting van 4,7 OUE/m<sup>3</sup> (afgerond 5 OUE/m<sup>3</sup>). Een groot deel van de woonadressen binnen de kern Elsendorp ondervindt een achtergrondbelasting die hoger is dan de 5 OUE/m<sup>3</sup> die op grond van de meest actuele inzichten als maximaal aanvaardbaar wordt geacht binnen de bebouwde kom. Ook binnen het plangebied (buiten de bebouwde kom) is sprake van een relatief hoog aantal woonadressen boven met een achtergrondbelasting boven de advieswaarde van 10 OUE/m<sup>3</sup>. Op basis van het voorgaande wordt geconstateerd dat de achtergrondbelasting geurhinder een factor van betekenis als het gaat om de gezondheidssituatie binnen het plangebied en in de kern Elsendorp. Dit blijkt ook wanneer de beleving van geurhinder in BrOS wordt geanalyseerd. Hieruit blijkt dat deze groep meer geurhinder ervaart (24 % vs 10 %). Met name mest uitrijden, geur afkomstig uit stallen, landbouw en veeteelt gerelateerde activiteiten worden als geurbron benoemd.

### *Fijn stof*

Rond veehouderijen (in het bijzonder pluimveehouderijen) kan sprake zijn van verhoogde concentraties fijn stof. De concentratie van stofdeeltjes vanuit stallen is afhankelijk van het soort dieren, de behuizing, het gekozen ventilatiesysteem en het jaargetijde. Onderscheid wordt gemaakt in fijn stof deeltjes met een doorsnee tot 10 micrometer (PM10) en fijn stof deeltjes met een doorsnee tot 2,5 micrometer (PM2,5). Rond veehouderijen zijn met name de concentraties PM10 van belang. Uit onderzoeken blijkt dat fijn stof (PM10) onder andere kan leiden tot klachten van de luchtwegen, neus, ogen, en verminderd welbevinden. Dat beeld is echter wel genuanceerd. Zo blijkt bijvoorbeeld dat bij een hogere blootstelling aan fijn stof astma minder vaak voorkomt bij omwonenden van veehouderijbedrijven. Bewoners die al astma hebben, hebben echter wel meer complicaties of infecties aan de bovenste luchtwegen.

Negatieve effecten als gevolg van de blootstelling aan fijn stof kunnen ook optreden bij concentraties onder de wettelijke grenswaarden. De advieswaarde van de WHO ligt voor PM10 op 20 µg/m<sup>3</sup> (wettelijke grenswaarde is 40 µg/m<sup>3</sup>) en voor PM2.5 op 10 µg/m<sup>3</sup> (grenswaarde is 25 µg/m<sup>3</sup>). Voor zowel PM10 als PM2,5 wordt echter aangenomen dat geen drempelwaarde kan worden aangegeven waaronder er geen effecten meer zullen optreden. Uit de informatie in paragraaf 6.3 blijkt dat de concentraties fijn stof (PM10) binnen grote delen van plangebied onder of in de buurt van de advieswaarden van de WHO zijn gelegen. Plaatselijk is op korte afstand van veehouderijen sprake van verhoogde concentraties fijn stof. Het aantal adressen met sterk verhoogde concentraties fijn stof is echter beperkt omdat het aantal woningen op korte afstand van de pluimveehouderijen klein is. Binnen de kern Elsendorp is de bijdrage van de veehouderijen aan de concentraties fijn stof beperkt.

In het BrOS zijn mensen wonend in de dorpen Handel, De Mortel, Elsendorp, Milheeze en De Rips vergeleken met de totale bevolking uit de gemeente Gemert-Bakel. Uit het Bros blijkt dat de bezorgdheid over de blootstelling aan fijnstof nagenoeg gelijk is in beide groepen (29% vs 30 %)

#### *Endotoxinen*

In de omgeving van veehouderijen kan ook sprake zijn van verhoogde concentraties endotoxinen. Endotoxinen zijn ontstekingsbevorderende celwandresten bacteriën (en zijn onderdeel van fijn stof). Inademing kan leiden tot droge hoest, kortademigheid met verminderde longfunctie en koorts. Langdurige blootstelling kan leiden tot chronische bronchitis en vermindering van de longfunctie. Voor endotoxinen is nog geen wettelijke norm vastgesteld. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 EU/ m<sup>3</sup> voor endotoxinen. Uit onderzoek blijkt dat met name rond pluimveestallen sprake kan zijn van een overschrijding van de maximale endotoxinewaarden die wordt geadviseerd door de Gezondheidsraad. Ook bij varkenshouderijen is overschrijding mogelijk, zeker in situaties waarin sprake is van meerdere bronnen binnen een relatief klein gebied. Factoren welke de grootste mate van invloed hebben op endotoxine-concentraties in de lucht zijn de afstand van een object tot een veehouderij en het aantal dieren. Naast de diersoorten die een hoge stofemissiefactor hebben, dragen diersoorten met een lage stofemissiefactor ook bij aan de opeenstapeling van de endotoxine-concentraties in de lucht. Kortdurende (enkele uren) uitstoot van grote hoeveelheden endotoxinen hebben waarschijnlijk meer effect op de gezondheid van omwonenden dan de jaargemiddelden. De toetsingskaders en verspreidingsmodellen voor het in beeld brengen van concentraties endotoxinen zijn op dit moment nog in ontwikkeling. Gezien de situering van de veehouderijen en de vergunde emissies kan ook zonder berekeningen worden geconcludeerd dat binnen het noordelijke deel van het plangebied de concentraties endotoxinen op zijn minst een aandachtspunt vormen.

#### *Ammoniak*

Intensieve veehouderij is een belangrijke bron van ammoniakemissie naar de lucht. De jaargemiddelde concentratie in Nederland ligt rond de 8 µg/m<sup>3</sup>. De gemiddelde concentratie in gebieden met veel intensieve veehouderijen is ca. 15-20 µg/m<sup>3</sup>. Deze gemiddelde concentratie ligt daarmee ruim onder de advieswaarde voor chronische blootstelling, die 100 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. Wel zijn er aanwijzingen dat er sprake is van een verband tussen verhoogde concentraties ammoniak en afname van de longfunctie. Dit effect wordt niet veroorzaakt door de ammoniak zelf, maar waarschijnlijk door fijnstofdeeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. Door de schaal en omvang van de veehouderijsector binnen het noordelijke deel van het plangebied kan dit effect ook binnen het plangebied optreden.

#### *Zoönosen*

Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen kunnen overgaan. Voor omwonenden zijn vooral de via de lucht overdraagbare aandoeningen van belang. De belangrijkste zijn Q-koorts en influenza (vogelgriep, varkensgriep). De aanwezige veehouderijbedrijven zorgen voor een (mogelijke) verhoogde blootstelling aan via de lucht overdraagbare zoönosenverwekkers en antibioticaresistente bacteriën die leiden tot een verhoogd risico op infectieziekten of onbehandelbare infecties. Er is nog geen duidelijkheid vanaf welke concentraties of binnen welke afstand tot aan veehouderijen het risico verhoogd is. Voor Q-koorts is wetenschappelijk onderzoek beschikbaar, waaruit tot een afstand van 5 kilometer van melkgeitenbedrijven sprake blijkt van een verhoogd risico. Binnen het plangebied is één geitenhouderij aanwezig. Ook blijkt dat bij gemengde bedrijven met een combinatie van varkens en pluimvee of een combinatie van verwante soorten als rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten) sprake is van risico's met betrekking tot Zoönosen. Dergelijke gemengde bedrijven komen in de huidige situatie slechts op zeer beperkte schaal voor binnen de gemeente.

#### **Overige thema's**

Ook andere omgevingsaspecten kunnen relevant zijn met het oog op de omgevingskwaliteit en de daarmee samenhangende gezondheidssituatie. De akoestische situatie binnen het plangebied is over het algemeen gunstig, door het ontbreken van snelwegen en grootschalige industrieterreinen in en rond het plangebied. Daarnaast zijn er ook geen bijzondere aandachtspunten ten aanzien van de risicosituatie

(externe veiligheid). Ook op het vlak van hittestress scoort het plangebied goed door het relatief grote oppervlak aan onbebouwd/onverhard gebied en het aanwezige groen. Een aspect dat wel aandacht vraagt is de leegstand van agrarische bebouwing en daarmee samenhangende negatieve effecten die ook gezondheid gerelateerde componenten kennen, onder andere vanwege de asbest die in sommige stallen is verwerkt. In het BrOS kunnen mensen wonend in de dorpen Handel, De Mortel, Elsendorp, Milheeze en De Rips worden vergeleken met de totale bevolking uit de gemeente Gemert-Bakel. In de omliggende dorpen wordt er positiever geoordeeld over de aantrekkelijkheid om in de buurt te bewegen (92% vs 83%) en over de aanwezigheid van voldoende rustige plekken (93% vs 84%). Wel scoren de dorpen Handel, De Mortel, Elsendorp, Milheeze en De Rips beter waar het gaat om sociale cohesie.

### 6.6.3. Effecten omgevingsplan

#### *Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven en activiteiten*

Duidelijk is dat zonder maatregelen en/of beperkende voorwaarden het maximale ontwikkelingsscenario voor agrarische bedrijven leidt tot een toename van de emissies vanuit de veehouderijsector. De daarmee samenhangende gevolgen voor de geurbelasting, en de concentraties fijn stof en ammoniak leiden tot een verslechtering van de gezondheidssituatie.

Rekening houdend met de voorwaarden uit provinciale omgevingsverordening is geen relevante verslechtering van de geurhindersituatie en daarmee een verslechtering van de gezondheidssituatie mogelijk. Binnen vrijwel de hele noordelijke helft van het plangebied en binnen de kern Elsendorp is sprake van een overbelaste situatie. Omdat bij veehouderij initiatieven in een overbelaste situatie aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen om de eigen bijdrage aan de overbelasting te compenseren, zou een situatie waarin alle veehouderijen uitbreiden binnen de gestelde kaders leiden tot een positief gezondheidseffect. In de eindsituatie zou in dat geval immers geen sprake meer zijn van overbelaste situaties omdat iedere veehouderij afzonderlijk de eigen bijdrage aan de overbelasting heeft gecompenseerd en is sprake van een positief effect (+). In het minst gunstige scenario breiden er geen veehouderijen uit en zijn er geen veehouderijen die de bedrijfsactiviteiten beëindigen. In dat geval blijft de geurbelasting en de daarmee samenhangende gezondheidssituatie ongewijzigd.

Binnen de norm voor de concentraties fijn stof is binnen grote delen van het plangebied (zonder aanvullende voorwaarden) nog wel een forse toename van de concentraties mogelijk. Dat geldt ook voor de daarmee samenhangende concentraties endotoxinen. Dit betekent dat de veehouderij initiatieven op dit punt kunnen leiden tot een verslechtering van de gezondheidssituatie (-).

Het is mogelijk dat binnen een veehouderij omschakeling plaatsvindt naar andere diercategorieën. Daarbij is het zonder nadere randvoorwaarden of maatregelen ook mogelijk dat omschakeling plaatsvindt naar (combinaties van) diercategorieën met verhoogde risico's op zoonosen, zoals gemengde bedrijven met een combinatie van varkens en pluimvee. Dit effect wordt als negatief beoordeeld (-).

De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven kunnen leiden tot een toename van verkeer en daarmee tot een toename van geluid en luchtverontreinigende stoffen op korte afstand van de ontsluitende wegen. De verkeerstoename zal echter niet zodanig zijn dat deze toenames ten opzichte van de reeds aanwezige verkeerstromen en daarmee samenhangende milieusituatie zal leiden tot een relevante verslechtering van de gezondheidssituatie (0).

#### *Maximale ontwikkeling niet agrarische bedrijven en activiteiten*

Binnen dit ontwikkelingsscenario zal op een groot aantal locaties een functiewijziging plaatsvinden. Deze ontwikkelingen zullen gedeeltelijk plaatsvinden op locaties waar in de huidige situatie nog een veehouderij is gevestigd. Deze functiewijzigingen zullen daarmee enerzijds leiden tot een afname van emissies vanuit veehouderijen en kunnen daarmee in bepaalde gevallen een positief effect op het aantal belaste personen. Dit positieve effect zal echter relatief beperkt zijn (0/+). De gemiddelde emissies van de agrarische bedrijven die stoppen zijn relatief beperkt. Anderzijds zullen de functiewijzigingen gedeeltelijk plaatsvinden op belaste locaties en kunnen daarmee leiden tot een verslechtering van de

gezondheidssituatie. Ook dit effect zal relatief beperkt (0/-) zijn omdat het bij veel van de vervolgfuncties gaat om functies waar weinig mensen verblijven (zoals arbeidsextensieve niet-agrarische bedrijven). Per saldo worden de gevolgen van het maximale ontwikkelingsscenario als neutraal beoordeeld (0).

Binnen dit ontwikkelingsscenario zal op het niveau van het hele buitengebied per saldo geen sprake zijn van grote wijzigingen in de geluidemissies. Bestaande geluidbronnen verdwijnen (agrarische bedrijven) en daar komen nieuwe functies voor terug die ook een zeker geluidbelasting met zich meebrengen (waaronder niet-agrarische bedrijven en meer stedelijke functies). Ook voor de geluidbelasting door het wegverkeer geldt dat er niet zodanige verschuivingen zullen optreden dat de geluidbelasting langs de belangrijkste ontsluitingsroutes en de daarmee samenhangende gezondheidseffecten wezenlijk wijzigen. Wel is het mogelijk dat door de nieuwe functies het aantal gehinderden beperkt zal toenemen, met name door nieuwe woonconcentraties op korte afstand van de provinciale wegen. Dit effect wordt als beperkt negatief beoordeeld (-/0).

#### **6.6.4. Sturing in het omgevingsplan**

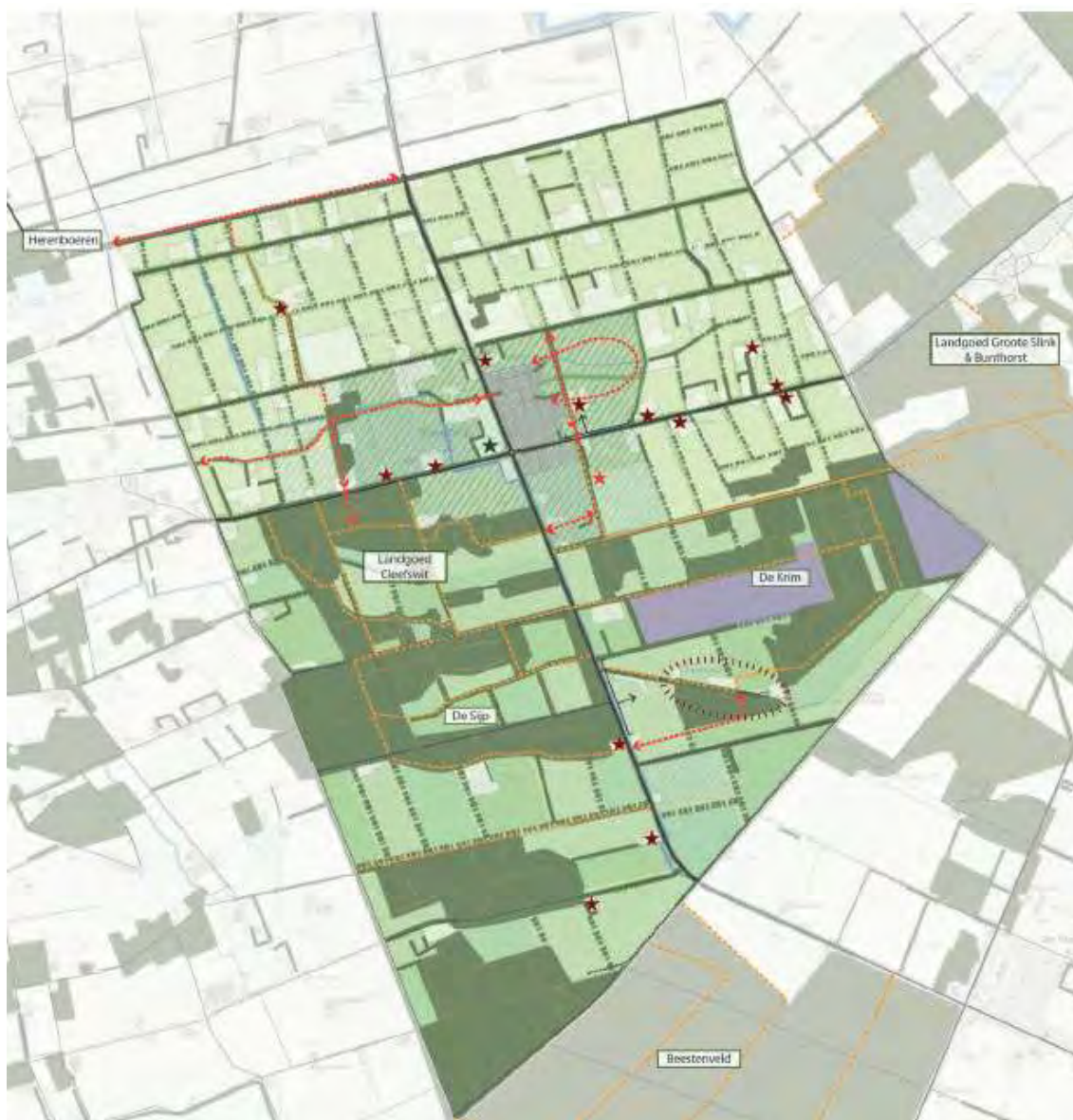
Op verschillende manieren is in de planregels geborgd dat de gevolgen voor de gezondheid worden meegewogen bij de beoordeling van toekomstige initiatieven (in aanvulling op de specifieke voorwaarden onder andere t.a.v. geur en fijn stof). De basisregel voor nieuwe ontwikkelingen is dat “de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit”. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp'.

Tevens is voor de verschillende deelgebieden ‘een gezond buitengebied’ als ambities opgenomen in de planregels. Specifiek voor veehouderij initiatieven is vastgelegd dat gemotiveerd moet worden dat:

1. dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare negatieve gezondheidseffecten, en;
2. welke maatregelen redelijkerwijs kunnen worden gevraagd en worden genomen om negatieve gezondheidseffecten te beperken of te voorkomen.

Bij de toetsing van concrete initiatieven wordt onder andere gebruik gemaakt van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid. Afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief wordt ook getoetst aan het Endotoxinen toetsingskader.

Met deze voorwaarden worden belangrijke negatieve gezondheidseffecten uitgesloten (0). Daarnaast bevat het plan verschillende voorwaarden en regels die een positieve bijdrage kunnen leveren aan de gezondheidssituatie. Het omgevingsplan is immers gericht op een kwaliteitsverbetering in het buitengebied en daarmee een positief effect op gezondheidsgerelateerde criteria als beweging, ontmoeting en welbevinden. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt onder andere getoetst aan de Landschapsvisie Elsendorp. Daarin wordt onder andere ingezet op het verbeteren van het recreatief netwerk (zie figuur 6.10), bijvoorbeeld door meer mogelijkheden te bieden voor wandelingen vanuit het dorp. Ook landschappelijke inpassing draagt bij aan de gezonde leefomgeving. Op deze manier wordt via de Landschapsvisie en het meerwaardeplan gestuurd op het verbeteren van de gezondheidssituatie in en rond het plangebied.



Figuur 6.10 Beoogde recreatief netwerk zoals opgenomen in de Landschapvisie

### 6.7. Samenvattende effectbeoordeling

De voorgaande effectbeschrijving leidt tot de volgende beoordeling.

Tabel 6.9 Effectbeoordeling woon- en leefklimaat

Aspect	Criterium	Beoordeling			
		Agrarisch		Niet-agrarisch	
		Maximaal	Kaders	Maximaal	Kaders
Geurhinder	- Geurbelasting	+	+	0/+	0/+
	- Aantal geurghinderden	+	+	-	0
Luchtqualiteit	- concentraties luchtverontreinigende stoffen	-	-/0	0	0

Aspect	Criterium	Beoordeling			
		Agrarisch		Niet-agrarisch	
		Maximaal	Kaders	Maximaal	Kaders
Externe veiligheid	- risicosituatie	0	0	0	0
Geluid	- Geluidbelasting	-/0	0	-/0	0
Gezondheid	Veehouderijen				
	- Geur	+	+	0	0
	- Fijnstof	-	0	0	0
	- Endotoxinen	-	0	0	0
	- Ammoniak	-	0	0	0
	- Zoönosen	-	0	0	0
	Wegverkeer				
	- Geluid	0	0	-/0	0
	- Luchtkwaliteit	0	0	0	0
Gezondheidsbevordering (groen, recreatie/beweging, functiemening)		0	0/+	0	+

### 7.1. Beoordelingskader

#### 7.1.1. Wet- en regelgeving / beleid

##### Bodemkwaliteit

De overheid streeft naar duurzaam gebruik van de bodem. Dit door middel van het schoonmaken van ernstig verontreinigde grond (saneren), licht verontreinigde grond blijvend te beheren en schone grond schoon te houden. Deze algemene landelijke doelstellingen zijn vastgelegd in het Nationaal Milieubeleidsplan. In diverse wet- en regelgeving zijn deze doelstellingen nader uitgewerkt.

##### Water

Diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus liggen ten grondslag aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer:

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet.

De provincie en het waterschap hebben deze uitgangspunten verder doorvertaald in regionaal beleid en uitvoeringsplannen. Wettelijke verankering van het waterbeleid vindt plaats in de Waterwet en onderliggende uitvoeringsregels. De regels die zijn vastgelegd in een verordening van de waterschappen, worden 'de Keur' genoemd. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. De Waterwet kent één watervergunning, de voormalige Keurvergunning is hierin opgenomen.

De watertoets is een proces waarmee in ruimtelijke plannen de mogelijke risico's (zoals waterveiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging en verzilting van grond- en oppervlaktewater) en kansen van water vroegtijdig in beeld worden gebracht in overleg met de waterbeheerders. In dit geval is het waterschap Aa en Maas als waterbeheerder een van de betrokken partijen binnen de Proeftuin Elsendorp.

#### 7.1.2. Onderzoeksmethodiek

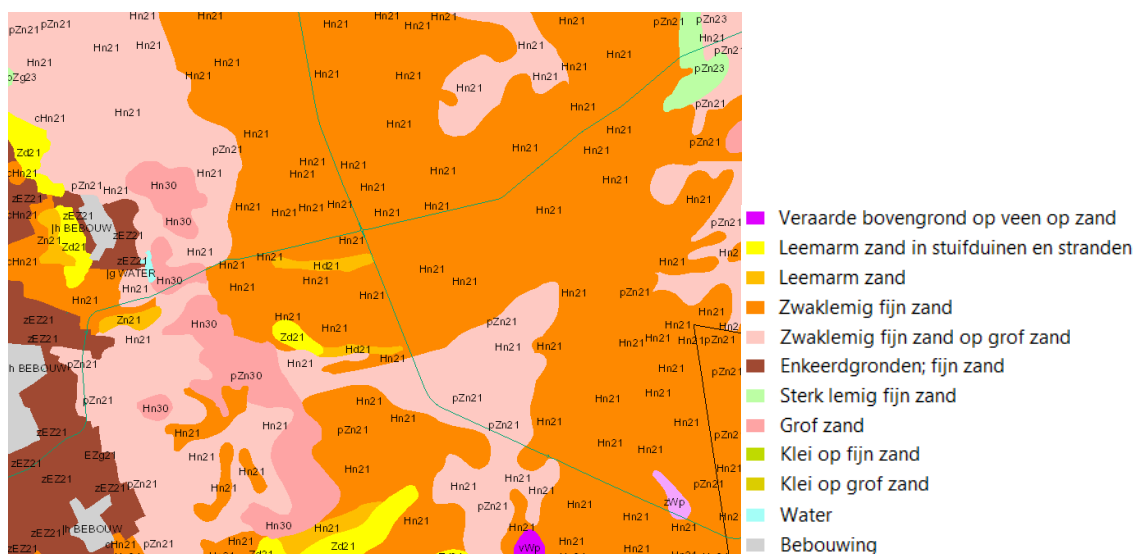
In dit hoofdstuk wordt op basis van beschikbare basisgegevens en studies ingegaan op de bodemopbouw, bodemkwaliteit, waterhuishouding en klimaatadaptatie. De mogelijke effecten van het omgevingsplan worden op hoofdlijnen beschreven.

## 7.2. Referentiesituatie

### 7.2.1. Bodem

Het plangebied van proeftuin Elsendorp ligt geohydrologisch gezien op de Peelhorst. De Peelhorst ligt een stuk hoger dan de ten westen gelegen Roerdalslenk. Uit de Algemene Hoogtekaart Nederland blijkt dat de maaiveldhoogte binnen de Proeftuin Elsendorp grofweg afloopt van oost naar west. In het oosten is de gemiddelde maaiveldhoogte circa 25 m NAP en in het westen circa 22 m NAP. Door de ligging op de Peelrandbreuk is onder het oppervlak sprake van een unieke aardkundige waarde.

Uit de Bodemkaart van Nederland blijkt dat de bodem in het noordelijke deel van Proeftuin Elsendorp voornamelijk bestaat uit zwaklemig fijn zand. In het zuidoosten voornamelijk uit zwaklemig fijn zand op grof zand. In het zuidwesten bestaat de bodem plaatselijk uit leemarm zand, grof zand en leemarm zand in stuifduinen en stranden (figuur 8.1), de bodem is hier minder doorlaatbaar wat ook te zien is aan de plaatselijke grondwatertrappen.



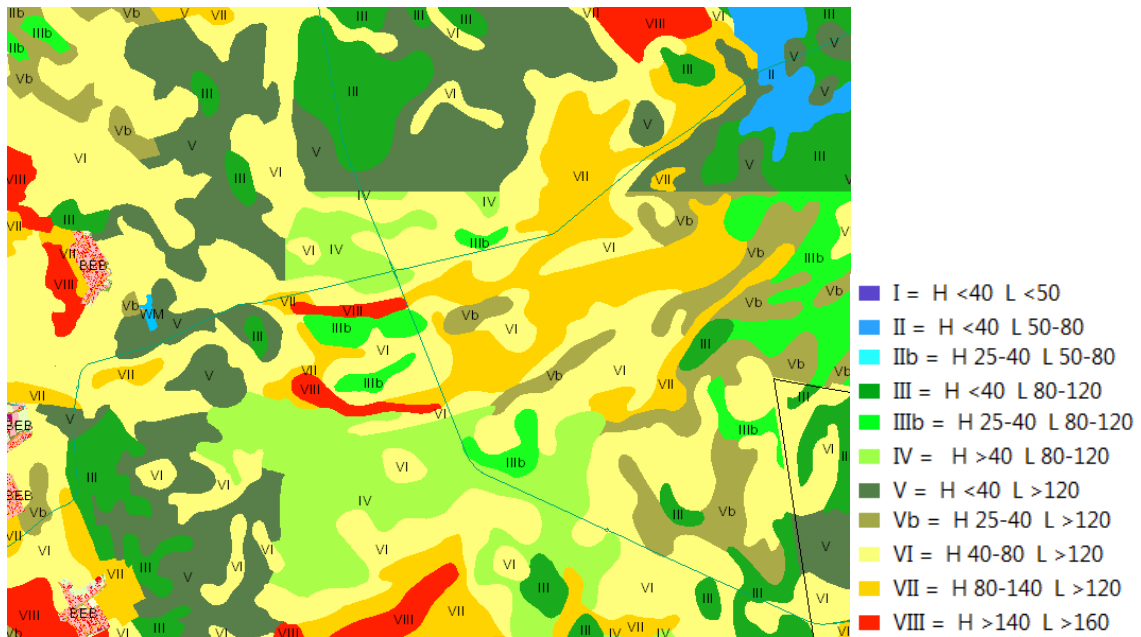
Figuur 7.1 Bodemsoort ([www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl))

### 7.2.2. Water

#### Grondwater

Door de ligging op de Peelrandbreuk is de ondergrond onvoorspelbaar. Binnen het plangebied komen dan ook veel verschillende grondwatertrappen voor (zie figuur 7.2). De grondwatertrappen IV en VI zijn de meest voorkomende grondwatertrappen in het plangebied. Dat betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,4 en 0,8 m beneden het maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt. Binnen Proeftuin Elsendorp is daarnaast ook sprake van de grondwatertrappen III, IIIb, V, Vb, VII en VIII.





Figuur 7.2 Grondwatertrappen ([www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl))

Door de aanwezige breuken (zie figuur 5.2) is er plaatselijk sprake van een ondoorlaatbare bodemlaag. Dit is terug te zien in de relatief hoge grondwaterstanden in delen van het plangebied (grondwatertrap IIIb, IIb en Vb). Het hemelwater infiltrert hier niet, maar stagneert op de hoger gelegen dekzandrug. Waar normaal gesproken het water via kwel terugkomt in het lager gelegen beekdal, is hier sprake van lage drogere gronden.

### Waterlopen

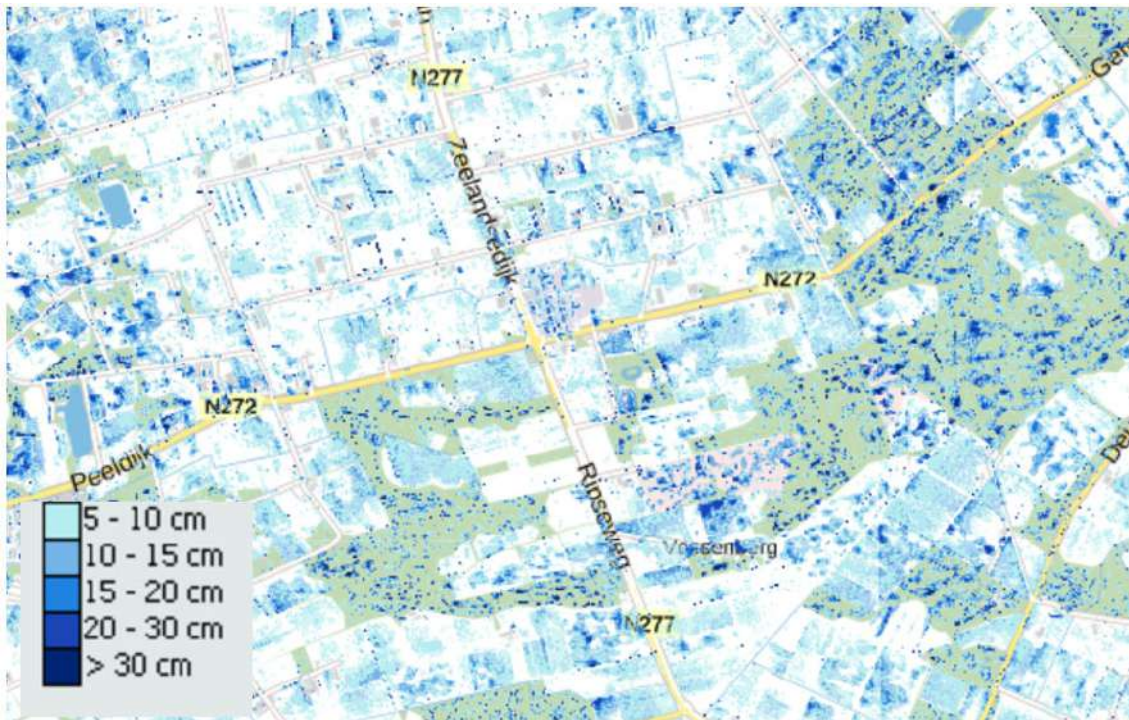
In Proeftuin Elsendorp zijn vele leggerwatergangen, sloten en greppels. De leggerwatergangen (zie figuur 7.3) zijn onderverdeeld in A-watergangen en B-watergangen. A-watergangen zijn hoofdwatergangen die van primair belang zijn voor het waterbeheer en daarom door het waterschap worden onderhouden. De B-watergangen zijn kleinere watergangen die vooral dienen voor de aan- en afvoer van water naar meerdere percelen. Deze watergangen zijn van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de eigenaren van de aangrenzende gronden te worden onderhouden.



Figuur 7.3 Watergangen (Legger Waterschap Aa en Maas)

### Klimaatadaptatie

De hoofdwatergang door Elsendorp voorziet het achterland van wateraanvoer in droge tijden (Boekel en Venhorst). Het water is afkomstig uit de Peelse Loop en het Peelkanaal. Binnen het plangebied is sprake van hoogteverschillen. Bij Elsendorp wordt, voornamelijk wanneer er overstorten zijn uit het dorp of van kassen, wateroverlast ervaren op de lager gelegen percelen tussen de Elsendorpseweg, de Gereleweg en de Zeelandsedijk. Bij hoog oplopende waterstanden kan er water afgelaten worden richting de Gerele Peelseloop. Zowel bij de Gerele Peelseloop als richting de Landmeerse Loop is extra afvoer niet wenselijk in verband met wateroverlast of waterkwaliteit aandachtspunten aldaar. Veel waterlopien (met name aan de uiteinden van het watersysteem) liggen droog. Door de klimaatveranderingen waarin lange droge periodes steeds vaker voorkomen, kampen veel agrarische gronden die niet aan het watersysteem liggen met watertekort. Hittestress speelt gezien de relatief beperkte oppervlakte aan gebouwen en verharding binnen het plangebied en het groene karakter van het gebied geen factor van betekenis.



Figuur 7.4 Waterdiepte bij kortdurende hevige neerslag (1:100 jaar) (bron: klimaateffectatlas)



Figuur 7.5 Tekort oppervlaktewater gemiddeld jaar (bron: klimaateffectatlas)

### Watersysteemkwaliteit

Door het zuidwesten van het plangebied stroomt het KRW-lichaam de Peelse Loop. Dit is een grotendeels gegraven watergang met kenmerken van een beek. Menselijke ingrepen (o.a. drainage en het aanbrengen van stuwen, dammen en reservoirs) hebben het karakter zodanig sterk veranderd dat herstelmaatregelen nodig zijn om een meer natuurlijke toestand te bereiken. Door de provincie Noord-Brabant is de Peelse Loop aangewezen als zoekgebied voor behoud en herstel van het watersysteem. Sinds 2010 zijn verschillende maatregelen uitgevoerd om het watersysteem te herstellen. Ook staan er nog enkele maatregelen op de planning. Waterschap Aa en Maas heeft hiervoor in 2019 een nieuw projectplan opgesteld voor de beekontwikkeling van de Peelse Loop direct ten westen van het plangebied. Op het

deel van de Peelse Loop (zuidelijke grens van het plangebied) ligt nog een restopgave KRW. Aan de noordgrens van het gebied ligt daarnaast het KRW-lichaam Landmeerse Loop met restopgave KRW

In het plangebied is verder geen grondwaterbeschermingszone, waterwingebied of borgingsvrije zone grondwater aanwezig. Tevens zijn er geen natte natuurparels aanwezig. Wel zijn er binnen het plangebied beschermde gebieden waterhuishouding gelegen. Hier is in het hoofdstuk ecologie (hoofdstuk 4) reeds ingegaan.



Figuur 7.6 KRW-lichamen (bron: kaartenbank provincie Noord-Brabant)

De navolgende figuur uit de landschapsvisie geeft een samenvattend overzicht van het huidige watersysteem en problematiek binnen het plangebied.



Figuur 7.7 Huidige watersysteem en problematiek (bron: Landschapsvisie Elsendorp)

### 7.3. Effecten omgevingsplan

#### 7.3.1. Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven en activiteiten

##### *Bodem*

Veel ontwikkelingen vinden op en rond de bouwvlakken plaats. Er zal in dit scenario geen sprake zijn van grootschalige ingrepen die van invloed zijn op de bodem. Bij bestaande en nieuwe bedrijfsactiviteiten kunnen in theorie bodemverontreinigingen ontstaan. In de praktijk is dit risico echter beperkt. Ten aanzien van agrarische activiteiten gelden onder andere voorschriften uit het Activiteitenbesluit en het Besluit mestbassins milieubeheer, zoals het toepassen van vloestofdichte vloeren, om nieuwe bodemverontreiniging te voorkomen. Er is geen aanleiding om op dit vlak in het omgevingsplan specifieke voorwaarden op te nemen. Bij toekomstige initiatieven dient te worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid ten aanzien van grondverzet. Het omgevingsplan heeft geen relevante negatieve gevolgen voor de bodemkwaliteit (0).

##### *Water*

##### Waterkwantiteit

Het waterschap stelt eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Er dient waterneutraal gebouwd te worden en piekbelastingen op het oppervlaktewater moeten worden voorkomen. De ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven kan leiden tot een toename van het verhard oppervlak (zoals erfverharding en daken van schuren en kassen). Ondanks de eisen van het waterschap kan de toename van verharding sprake zijn van verminderde infiltratie waardoor lokale kwelstromen afnemen. Zonder maatregelen of randvoorwaarden wordt dit effect wordt daarom als negatief beoordeeld (-).

### Waterkwaliteit

De ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen kunnen resulteren in groei van de veestapel, die een toename van meststoffen met zich meebrengen. Voor de bemesting van gronden gelden normen. In de praktijk zullen de beschikbare gronden al zo goed als maximaal worden bemest, waardoor het effect zeer gering is. Een verslechtering kan wel optreden als gevolg van een toename van beweiding. Dit kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewater met vermestende stoffen (N en P) via af- en uitspoeling en van het grondwater door infiltratie en kwel. Dit effect wordt daarom als negatief beoordeeld (-).

### Watersysteem

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap een vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat er een beschermingszone langs watergangen in acht dient te worden genomen. Binnen de beschermingszone mag niet zonder ontheffing van het waterschap worden gebouwd, geplant of opgeslagen. Hiermee worden negatieve effecten op het watersysteem voorkomen (0).

### Klimaatadaptatie

Zonder aanvullende maatregelen in het omgevingsplan wordt niet afgedwongen dat nieuwe ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren op het vlak van klimaatadaptatie. Afhankelijk van de aard en omvang van de agrarische ontwikkelingen kan zelfs sprake zijn van een verslechtering van de situatie (-).

### *Maximale ontwikkeling niet-agrarische bedrijven en activiteiten*

#### *Bodem*

Bij functiewijzigingen dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Bij het beëindigen van de agrarische activiteiten is het niet uitgesloten dat in bepaalde gevallen bodemverontreinigingen aanwezig blijken te zijn. Op het moment dat sprake is van een concreet initiatief zal een actueel bodemonderzoek moeten worden overlegd. Zo nodig dienen eventueel aangetroffen verontreinigingen te worden gesaneerd. Daarmee kan in dit ontwikkelingsscenario plaatselijk sprake zijn van een positief effect op de bodemkwaliteit. Dit effect wordt als beperkt positief beoordeeld (0/+).

#### *Water*

#### Waterkwantiteit

In dit ontwikkelingsscenario zal over het algemeen geen sprake zijn van een toename aan verhard oppervlak en afhankelijk van de nieuwe functies kan per saldo zelfs sprake zijn van een afname van verhard oppervlak en daarmee van een klein positief effect op de infiltratie van regenwater (0/+).

#### Waterkwaliteit

Met het verdwijnen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de functiewijziging naar andere functies passend binnen de visie rustig buitengebied verdwijnt er in sommige gevallen een verontreinigingsbron. Door inkrimping van de veestal en minder meststoffen is sprake van een positief effect op de waterkwaliteit (+).

Verder is het van belang om bij toekomstige initiatieven diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Eventueel benodigde maatregelen worden in overleg met de waterbeheerder vastgesteld.

### Watersysteem

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap een vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat er een beschermingszone langs watergangen in acht dient te worden genomen. Binnen de

beschermingszone mag niet zonder ontheffing van het waterschap worden gebouwd, geplant of opgeslagen. Hiermee worden negatieve effecten op het watersysteem voorkomen (0).

#### Klimaatadaptatie

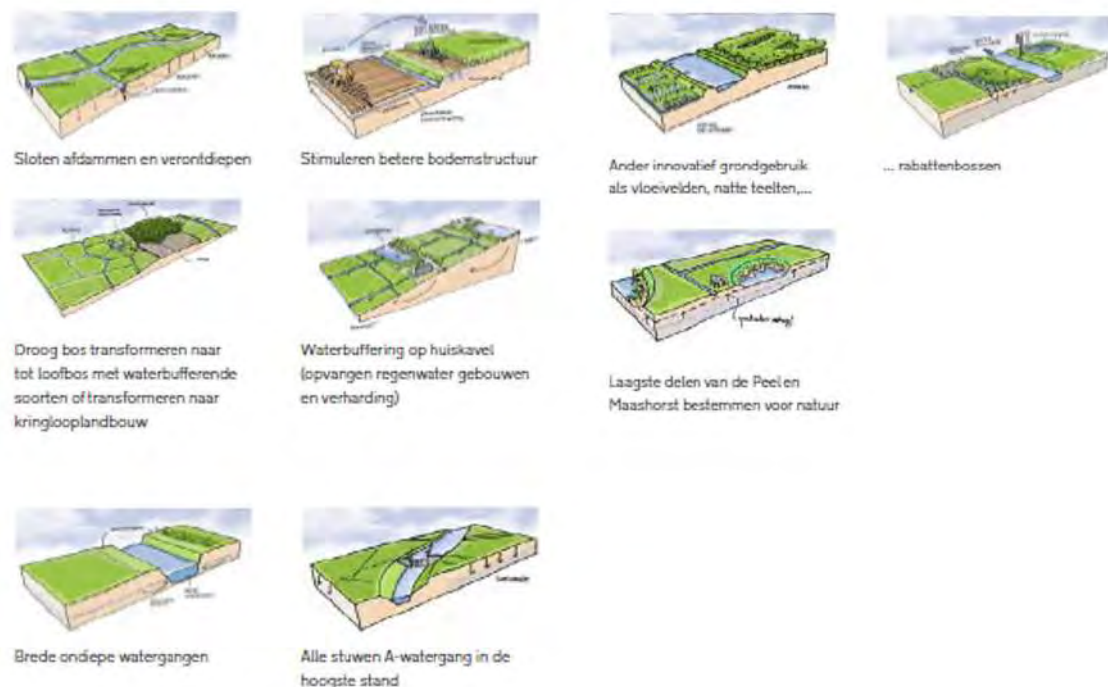
Zonder aanvullende maatregelen in het omgevingsplan wordt niet afgedwongen dat nieuwe niet-agrarische ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren op het vlak van klimaatadaptatie. Gezien de aard en omvang van de niet agrarische ontwikkelingen zal ten opzichte van de referentiesituatie over het algemeen geen sprake zijn van een verslechtering van de situatie (0).

### 7.4. Sturing in het omgevingsplan

In de regels van het omgevingsplan zijn voorwaarden opgenomen om ongewenste effecten voor bodem en water te voorkomen. Daarbij gaat het (afhankelijk van de aard en omvang van de betreffende functiewijzigingen) onder ander om de volgende voorwaarden:

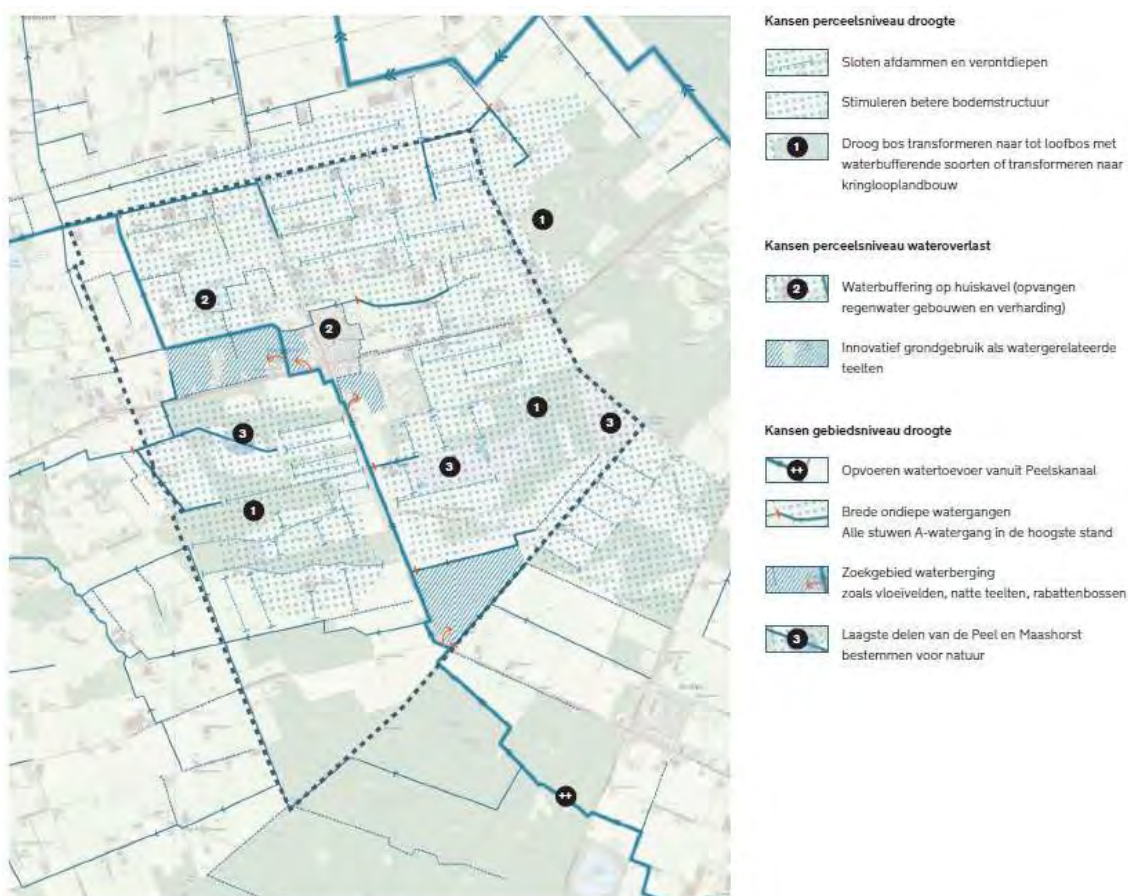
- de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;
- de ontwikkeling vindt hydrologisch neutraal plaats;
- de bodemopbouw en geohydrologische situatie zijn geschikt.

Tevens is 'een duurzaam bodem- en watersysteem' als ambitie vastgelegd in de planregels voor de verschillende deelgebieden. Daarbij is de relatie met het meerwaardeplan en de landschapsvisie van belang. In het meerwaardeplan zijn maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en het bufferen van water binnen het gebied als potentiële maatschappelijk meerwaarde opgenomen. Belangrijk uitgangspunt voor de Landschapsvisie Elsendorp is een veerkrachtig, klimaatadaptief watersysteem. Daarin zijn verschillende bouwstenen benoemd die kunnen bijdragen aan een duurzaam watersysteem (op basis van het ambitiedocument van het Waterschap Aa en Maas). De bouwstenen kunnen worden meegenomen als meerwaardemaatregel bij nieuwe initiatieven.



Figuur 7.8 Bouwstenen waterschap Aa en Maas

In de Landschapvisie is daarnaast op een kansenkaart aangegeven waar de bouwstenen effectief zijn.



Figuur 7.8 Kansenkaart veerkrachtig, klimaatadaptief watersysteem (bron: Landschapvisie Elsendorp)

Met de regels zoals opgenomen in het omgevingsplan worden negatieve effecten voorkomen (0). Afhankelijk van de aard van de initiatieven en de inzet van de meerwaarde kan op onderdelen sprake zijn van positieve effecten, zowel waar het gaat om het tegengaan van wateroverlast als droogte. Ook kunnen de maatregelen positieve effecten hebben op de waterkwaliteit, bijvoorbeeld door de realisatie van natuurvriendelijke oevers.

## 7.5. Samenvattende effectbeoordeling

De voorgaande effectbeschrijving leidt tot de volgende beoordeling.

Tabel 7.1 Effectbeoordeling bodem en water

Aspect	Criterium	Beoordeling			
		Agrarisch	Kaders	Niet agrarisch	kaders
Bodem	- Bodemkwaliteit	0	0	0/+	0/+
Water	- Waterkwantiteit	-	0/+	0	0/+
	- Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit	-	0	+	+
	- Watersysteem	0	0 tot +*	0	0 tot +*



	- Bijdrage klimaatadaptieve inrichting	-	0 tot +*	0	0 tot +*
--	--	---	----------	---	----------

\* Afhankelijk van invulling kwaliteitsverbetering en inzet mogelijkheden en financiële middelen meerwaardeplan



### 8.1. Beoordelingskader

#### 8.1.1. Wet- en regelgeving / beleid

Op basis van de Wro dient in het kader van een ruimtelijk plan de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en per openbaar vervoer. Vervolgens wordt op hoofdlijnen ingegaan op de mogelijke gevolgen van het omgevingsplan.

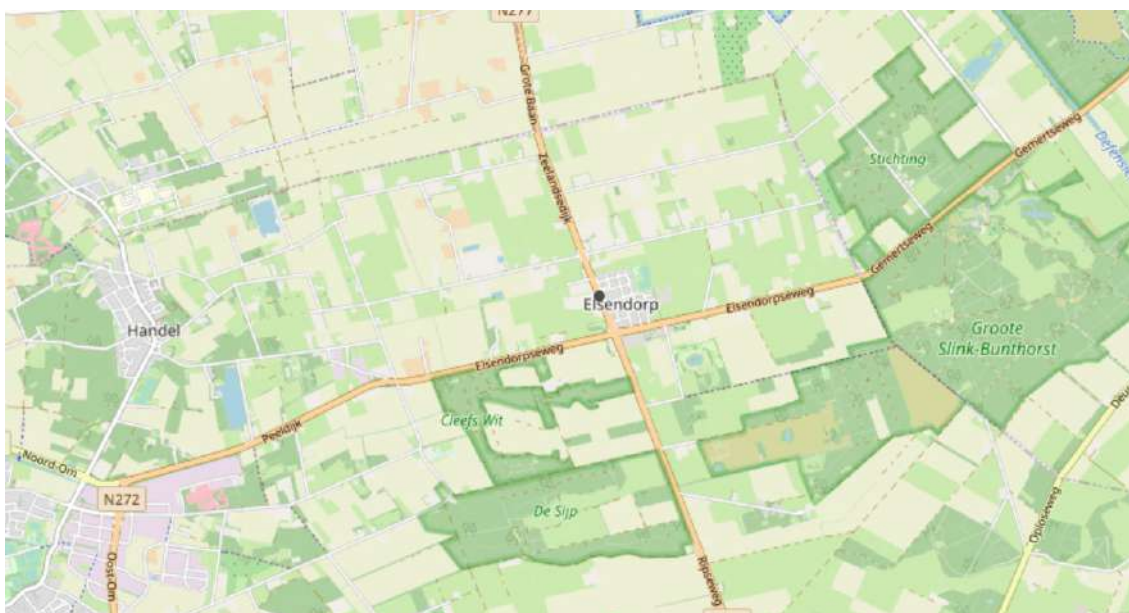
#### 8.1.2. Onderzoeksmethodiek

In dit hoofdstuk wordt op basis van beschikbare basisinformatie ingegaan op de ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer) en de verkeersveiligheidssituatie. De mogelijke effecten van het omgevingsplan worden op hoofdlijnen beschreven.

### 8.2. Referentiesituatie

#### Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

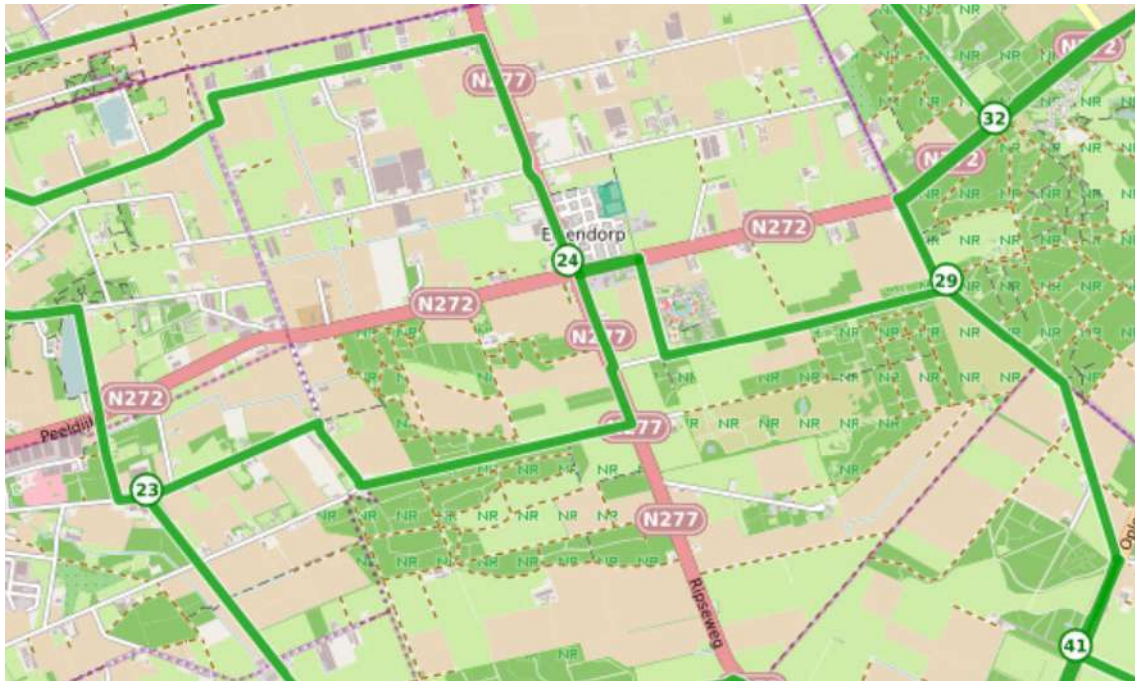
De hoofdstructuur voor het gemotoriseerd verkeer wordt gevormd door de N277 (Zeelandsedijk / Ripseweg) die het plangebied van noord naar zuid doorsnijdt en de N272 (Elsendorpseweg) van west naar oost. Binnen het noordelijke deel van het plangebied worden de agrarische bedrijven vanaf de N277 ontsloten via de Gerele Peel, Paradijs, Keizersven en Keizersberg.



Figuur 8.1 Ontsluitingsstructuur plangebied

### Ontsluiting langzaam verkeer

Langs de provinciale wegen binnen het plangebied zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Op de overige routes maakt het langzaam verkeer gebruik van dezelfde wegen als het gemotoriseerd verkeer. Figuur 8.2 laat het fietsknooppuntennetwerk in en rond het plangebied zien.



Figuur 8.2 Fietsknooppunten (www.fietseropuit.nl)

### Ontsluiting openbaar vervoer

Buurtbus 268 en buslijn 123 doen Elsendorp aan (op de route van Gemert naar Sint-Antonis). Binnen het plangebied zijn geen bushaltes aanwezig.



Figuur 8.3 Buslijnen

### Verkeersveiligheid

Uit databases met informatie over verkeersongevallen blijkt dat met name op de provinciale wegen sprake is van ongevallen met gemotoriseerd verkeer en dat op de overige wegen binnen het plangebied nauwelijks sprake is van ongevallen.

### 8.3. Effecten omgevingsplan

#### 8.3.1. Maximaal ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven en activiteiten

De ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven kunnen bij maximale benutting leiden tot een toename van het aantal vervoersbewegingen. Daarbij gaat het onder andere om transportbewegingen die samenhangen met de veehouderijen zoals vervoer van vee, voedsel en mest. Maar ook om transport van agrarische producten van vollegronds teeltbedrijven en glastuinbouwbedrijven. Aangezien de ontwikkelingsmogelijkheden gaan om de uitbreiding/omschakeling van bestaande bedrijven, zullen de effecten relatief beperkt blijven (-/0) en de verkeerstoenames niet zo groot zijn dat er knelpunten ontstaan in de verkeersafwikkeling.

Een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van agrarische bedrijven kan een negatief effect hebben op de verkeersveiligheidssituatie op de wegen binnen het buitengebied. De wegen die de agrarische bedrijven binnen het noordelijke deel van het plangebied ontsluiten zijn smal. Uitgaande van de maximale benutting van de ontwikkelingsruimte die het omgevingsplan biedt, kan sprake zijn van een verkeerstoename en daarmee van een verslechtering van de verkeersveiligheidssituatie. Het effect van het maximale ontwikkelingsscenario voor agrarische bedrijven wordt als negatief (-) beoordeeld.

#### 8.3.2. Maximaal ontwikkelingsscenario niet-agrarische bedrijven en activiteiten

Binnen dit ontwikkelingsscenario kan sprake zijn van een grote verscheidenheid aan nevenfuncties en vervolgfuncties. De verkeersgeneratie kan per functie zeer sterk verschillen. In de CROW-publicatie 317 is voor verschillende functies en voorzieningen informatie opgenomen over de verkeersproductie. Voor niet-agrarisch bedrijven (arbeidsextensief) bedraagt de verkeersgeneratie 4-5 mvt/etm per 100 m<sup>2</sup> bvo. Kijkend naar recreatieve neven- en vervolgfuncties is de verkeersgeneratie afhankelijk van het type verblijfseenheid:

- Kampeerterein: 0,4 mvt/etmaal per standplaats;
- Bed & Breakfast: ongeveer 1.5 mvt/etmaal per kamer.

De verkeersgeneratie is over het algemeen relatief beperkt. Daarnaast valt bij functiewijziging de verkeersgeneratie van de oorspronkelijke agrarische bedrijfsactiviteiten weg. Hoewel sprake kan zijn van een beperkte verschuiving van vrachtverkeer/landbouwverkeer naar personenauto's, is in dit ontwikkelingsscenario per saldo geen sprake van relevante effecten op de verkeersafwikkeling (0).

#### Verkeersveiligheid

Zoals hiervoor aangegeven is in dit ontwikkelingsscenario geen sprake van een relevante toe- of afname van verkeer. Wel kunnen verschuivingen optreden in de verkeersstromen, bijvoorbeeld door een toename van langzaam (recreatief) verkeer binnen de gemeente. Daar staat tegenover dat in het maximaal ontwikkelingsscenario vitaal buitengebied een deel van het landbouwverkeer wegvalt. Per saldo is naar verwachting geen sprake van relevante effecten op de verkeersveiligheid (0).

### 8.4. Sturing in het omgevingsplan

In het maximale ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven en activiteiten kan sprake zijn van een relevante toename van verkeer. In de verschillende flexibiliteitsbepalingen in het omgevingsplan zijn voorwaarden opgenomen om ongewenste effecten te voorkomen. Bijvoorbeeld dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename of dat geen sprake mag zijn van negatieve verkeerseffecten. Ook is vastgelegd dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Met de voorwaarden zoals vastgelegd in de planregels is geborgd dat geen ongewenste situaties ontstaan. Aanvullende maatregelen worden op dit moment niet noodzakelijk geacht.

### 8.5. Samenvattende effectbeoordeling

De voorgaande effectbeschrijving leidt tot de volgende beoordeling.

**Tabel 8.1 Effectbeoordeling verkeer en vervoer**

Aspect	Criterium	Agrarisch		Niet-agrarisch	
		Maximaal	Kaders	Maximaal	Kaders
Verkeer en vervoer	- Verkeersafwikkeling	-/0	0	0	0
	- Verkeersveiligheid	-	0	0	0

### 9.1. Conclusies

In het planMER zijn de milieugevolgen van het omgevingsplan Proeftuin Elsendorp in beeld gebracht. In een planMER is het vereist om bij de toetsing van de mogelijke gevolgen uit te gaan van de maximale benutting van alle geboden ontwikkelingsruimte en flexibiliteit. Daarbij is onderscheidt gemaakt tussen een scenario maximale ontwikkeling agrarische bedrijven / activiteiten en een scenario maximale ontwikkeling niet-agrarische bedrijven / activiteiten. In eerste instantie zijn de effecten van het omgevingsplan beoordeeld zonder rekening te houden met aanvullende maatregelen of randvoorwaarden (kaders). Vervolgens is bekeken op welke wijze in het omgevingsplan ongewenste effecten kunnen worden voorkomen of beperkt en waar mogelijk en gewenst kan worden gestuurd op de doelstellingen, ambities en de beoogde leefomgevingskwaliteit. Op basis van de sectorale beoordelingen van de (potentiële) effecten kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

#### 9.1.1. Maximale ontwikkeling agrarische bedrijven en activiteiten

Uit de resultaten van de effectbeoordeling voor het maximale ontwikkelingsscenario voor de agrarische bedrijven blijkt dat met name de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijsector bepalend zijn voor de optredende milieugevolgen. Hoewel binnen het plangebied geen Natura 2000 zijn gelegen, kan door een maximale groei van de veestapel een grote toename van stikstofdepositie optreden binnen Natura 2000-gebieden in de wijde omgeving. Deze toename vindt plaats in situaties waar reeds sprake is van een overbelasting. Daarnaast zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen sterk bepalend voor het woon- en leefklimaat binnen de gemeente en de daaraan gerelateerde gezondheidseffecten. Tevens kan een groei van de veestapel leiden tot een grotere belasting van het oppervlaktewater.

Niet alleen de veehouderijsector is bepalend voor de mogelijke milieugevolgen van het omgevingsplan. Ook ontwikkelingsmogelijkheden voor andere agrarische activiteiten kunnen effecten met zich meebrengen. Daarbij zijn onder andere name de landschappelijke effecten van kassen en teeltondersteunende voorzieningen van belang. Agrarische ontwikkelingen kunnen daarnaast gevolgen hebben voor natuurwaarden, zoals de aanwezige flora en fauna binnen en aansluitend aan bouwvlakken.

Tot slot kunnen agrarische activiteiten leiden tot een toename van verkeer op de ontsluitingsroutes binnen het buitengebied en door de kern. Dit zal in het maximale ontwikkelingsscenario leiden tot een verslechtering van de verkeersveiligheidssituatie.

Gezien de doelstellingen en ambities voor het plangebied is het wenselijk om in bepaalde gevallen nadere randvoorwaarden en maatregelen te verbinden aan toekomstige initiatieven om op die manier te sturen op de beoogde omgevingskwaliteit. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 9.2.

#### 9.1.2. Maximale ontwikkeling niet-agrarische bedrijven en activiteiten

Dit maximale ontwikkelingsscenario scoort op een aantal thema's en criteria aanzienlijk beter dan het ontwikkelingsscenario voor agrarische bedrijven. Dat is met name het gevolg van het beëindigen van agrarische activiteiten en de functiewijziging naar een niet-agrarische functies. In sommige gevallen kan het daarbij gaan om wijziging naar functies met een relevante milieubelasting zoals niet-agrarische bedrijven, maar het gaat ook om wijziging naar functies met een heel beperkte milieubelasting zoals

wonen, kleinschalige maatschappelijke of recreatieve functies. Toch blijkt uit de effectbeoordeling dat er ook in dit scenario situaties kunnen optreden waarbij zonder nadere randvoorwaarden ongewenste situaties ontstaan. Bijvoorbeeld waar het gaat om de gevolgen voor natuurwaarden, landschappelijke waarden of een toename van het aantal (potentieel) gehinderden / blootgestelden binnen de invloedssfeer van veehouderijen. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 9.2.

## 9.2. Sturing in het omgevingsplan

Om ongewenste effecten te voorkomen en te borgen dat toekomstige ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de gewenste omgevingskwaliteit worden in veel gevallen voorwaarden verbonden aan nieuwe initiatieven. Uitgangspunt voor het omgevingsplan is het vastleggen van de kaders waarbinnen toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De verschillende omgevingsaspecten spelen een belangrijke rol bij de uitwerking van de voorwaarden, regels en onderzoeksverplichtingen. Toetsing vindt plaats op het moment dat sprake is van een concreet initiatief en gebruik wordt gemaakt van de flexibiliteitsbepalingen.

### Algemene voorwaarden

In hoofdstuk 3 van de planregels zijn de regels voor nieuwe ontwikkelingen vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in 7 gebiedsbestemmingen voor de afzonderlijke deelgebieden (ontwikkelgebied wonen, groene dorpsmantel, intensief agrarisch ondernemen, gemengd gebied, glastuinbouwgebied, natuurlijk buitengebied en transformatiegebied. In de planregels zijn de ambities per deelgebied beschreven, waarbij het bijvoorbeeld gaat om het beperken van milieuhinder, realiseren van een duurzaam bodem- en watersysteem en een robuuste landschapsstructuur. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt onder andere getoetst aan de ambities voor de verschillende deelgebieden zoals die op basis van de gebiedsvisie zijn geformuleerd.

Tevens is aan de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden in de planregels een groot aantal voorwaarden opgenomen die vooral zijn gericht op het voorkomen van ongewenste effecten en onaanvaardbare situaties. Het gaat bijvoorbeeld om voorwaarden zoals:

- de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- er vindt geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaats;
- de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;
- de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;
- de ontwikkeling vindt hydrologisch neutraal plaats;
- er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten binnen 10<sup>-6</sup>-contouren van inrichtingen of leidingen gerealiseerd;
- voor ontwikkelingen binnen het invloedsgedebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats.

Met deze algemene voorwaarden wordt voor diverse thema's en criteria geborgd dat geen relevante negatieve effecten zullen optreden.

### *Voorwaarden uit de provinciale omgevingsverordening*

De provinciale omgevingsverordening is sterk bepalend voor de voorwaarden waaronder ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden geboden aan agrarische bedrijven. Waar relevant zijn de voorwaarden overgenomen in het omgevingsplan. In sommige gevallen gaat het daarbij om het uitsluiten van functies binnen bepaalde gebieden waaronder bijvoorbeeld de groenblauwe mantel en het Natuurnetwerk Noord-Brabant. In andere gevallen gaat het om het overnemen van voorwaarden, bijvoorbeeld waar het gaat om de eisen die worden gesteld aan nieuwe veehouderij initiatieven. Zo dient te worden voldaan aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. Daarnaast dient ter plaatse van omliggende gevoelige objecten te worden voldaan aan de normen voor de achtergrondbelasting



(geurhinder) en jaargemiddelde fijnstofconcentratie.

Deze kaders vanuit de provinciale omgevingsverordening leiden tot een beperking van de potentiële milieugevolgen van het omgevingsplan. Daarnaast dragen bepaalde voorwaarden bij aan een kwaliteitsverbetering als het gaat om landschappelijke en natuurwaarden, en een verduurzaming van de agrarische sector.

#### **Aanvullende voorwaarden veehouderijen**

Uit de effectbeschrijvingen in het planMER blijkt dat er op onderdelen aanvullende maatregelen wenselijk en/of noodzakelijk zijn om nadelige effecten door de ontwikkelingsmogelijkheden voor (met name de) veehouderijen te voorkomen. Zo zijn in de planregels voorwaarden opgenomen om een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden uit te kunnen sluiten. Dit betekent niet dat alle veehouderijen 'op slot' worden gezet. Uitbreiding is mogelijk door het treffen van voldoende stikstofreducerende maatregelen (toepassen van emissie-arme stalsystemen). Op deze wijze is in het omgevingsplan geborgd dat geen verdere verslechtering zal optreden.

Tevens zijn aanvullende voorwaarden opgenomen om een relevante toename van fijn stofconcentraties te voorkomen/beperken en is een afweging van de gezondheidseffecten en de mogelijke maatregelen die in dat kader kunnen worden getroffen noodzakelijk. Voor fijn stof kan geen drempelwaarde worden aangegeven waaronder er geen effecten meer zullen optreden. Om deze reden wordt een relevante toename van de concentraties fijn stof in alle gevallen onwenselijk geacht. Voor veehouderij initiatieven wordt (in aanvulling op de norm van 31,2 µg / m<sup>3</sup> uit de provinciale omgevingsverordening) vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen niet 'in betekende mate' mogen bijdragen aan de concentraties fijn stof. Uit de informatie uit het planMER blijkt dat de specifieke bedrijfskenmerken en al dan niet getroffen maatregelen sterk bepalend zijn voor de optredende gezondheidseffecten. Om te komen tot een beperking van de gezondheidseffecten en verbetering van de gezondheidssituatie is het wenselijk om in het omgevingsplan aanvullende voorwaarden te verbinden aan toekomstige veehouderij initiatieven die zijn gericht op het treffen van alle maatregelen met betrekking tot gezondheid (die redelijkerwijs mogelijk zijn) toe te passen. Daarbij kan onder andere aansluiting worden gezocht bij de Handreiking veehouderij en volksgezondheid en de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid. Hierin is een breed scala van mogelijke maatregelen opgenomen.

#### **Beeldkwaliteitsplan en Landschapvisie**

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en de Landschapvisie Elsendorp. In deze beoordelingskaders wordt niet alleen ingezet op een verbetering van de landschappelijke kwaliteit, maar ook op een veerkrachtig, klimaatadaptief watersysteem, het vergroten van natuurwaarden en biodiversiteit en het verbeteren van het recreatieve netwerk.

#### **Meerwaardeplan**

Het meerwaardeplan dat is gekoppeld aan het omgevingsplan heeft een directe relatie met de omgevingskwaliteit. Het meerwaardeplan streeft inhoudelijk de volgende doelstellingen na:

4. een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie;
5. een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
6. het tegengaan van verrommeling en verstening van het buitengebied.

Het meerwaardeplan gaat over de maatschappelijke meerwaarde en de financiële meerwaarde. Het meerwaardeplan bevat een beschrijving van de spelregels en het proces om te komen tot een maatwerkbijdrage vanuit de initiatieven.

Bij de maatschappelijke meerwaarde gaat het onder andere om maatregelen die positieve gevolgen hebben voor de omgevingskwaliteit. Bijvoorbeeld door de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het verwijderen

van asbest. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijk waarde. Dit kan door middel van investeringen in kwaliteit binnen het eigen plangebied en/of de omgeving en/of door een storting in een gebiedsfonds. Vanuit dit gebiedsfonds worden projecten (gedeeltelijk) gefinancierd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied van Elsendorp.

### Samenvattend overzicht effectbeoordeling

Tabel 9.1 geeft een samenvattend overzicht van de effectbeoordelingen uit het planMER, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de effectbeoordeling met en zonder de kaders zoals die zijn vastgelegd in de planregels.

Tabel 9.1 Samenvattend overzicht effectbeoordeling planMER Proeftuin Elsendorp

Hoofdaspect	Aspect	Criterium	Beoordeling			
			Agrarisch		Niet agrarisch	
			Maximaal	Kaders	Maximaal	Kaders
Natuur	Natura 2000-gebieden	- Arealverlies, versnippering, verontreiniging, verstoring of verandering van waterhuishouding binnen Natura 2000	0	0	0	0
		- Verzuring, vermesting	--	0	0/+	0/+
	Nationaal Natuurnetwerk en Groenblauwe mantel	- Natuurnetwerk Brabant	-	0	+	+
		- Groenblauwe mantel	0	+	0	+
		- Beschermde gebieden waterhuishouding	-/0	0	0	0
	Soorten	- Beschermde soorten	-	0 (+)*	-	0 (+)*
		- Biodiversiteit	-	0 (+)*	0	0 (+)*
Landschap, cultuurhistorie en archeologie	Landschap	- Openheid peelontginningenlandschap	-	+	0	+
		- Visuele verstedelijking	-	+	0	+
	Cultuurhistorie	- Waardevolle patronen en elementen	-	-/0	0	0
		- Beeldbepalende gebouwen	-	0	-	0
	Aardkundige waarde	- Aardkundige waarden	-	0	-	0
	Archeologie	- Archeologische waarden	-	-/0	-	-/0
Woon- en leefklimaat	Geurhinder	- Geurbelasting	+	+	0/+	0/+
		- Aantal geurgehinderden	+	+	-	0
	Luchtkwaliteit	- Concentraties luchtverontreinigende stoffen	-	-/0	0	0

Hoofdaspect	Aspect	Criterium	Beoordeling					
			Agrarisch		Niet agrarisch			
			Maximaal	Kaders	Maximaal	Kaders		
	Externe veiligheid	- Risicosituatie	0	0	0	0		
	Geluid	- Geluidbelasting	-	0	0	0		
	Gezondheid	Veehouderijen						
			- Geur	+	+	0	0	
			- Fijnstof	-	0	0	0	
			- Endotoxinen	-	0	0	0	
			- Ammoniak	-	0	0	0	
			- Zoönosen	-	0	0	0	
			Wegverkeer					
			- Geluid	0	0	-/0	0	
- Luchtkwaliteit			0	0	0	0		
		- Gezondheidsbevordering (groen, recreatie/beweging, functiemening)	0	0/+	0	+		
		Bodem en water	Bodem	- Bodemkwaliteit	0	0	0/+	0/+
		Water		- Waterkwantiteit	-	0/+	0	0/+
			- Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit	-	0	+	+	
			- Watersysteem	0	+	0	+	
	Verkeer en vervoer	- Bijdrage klimaatadaptieve inrichting	-	+	0	+		
		Verkeer en vervoer	- Verkeersafwikkeling	-/0	0	0	0	
		- Verkeersveiligheid	-	0	0	0		

\* Afhankelijk van inzet mogelijkheden en financiële middelen meerwaardeplan

### 9.3. Monitoring en evaluatie

#### 9.3.1. Algemeen

Het omgevingsplan biedt op onderdelen meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden dan een ‘regulier’ bestemmingsplan. Daarnaast is de looptijd van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de crisis- en herstelwet 20 jaar (voor een ‘regulier’ bestemmingsplan 10 jaar). Voor verschillende milieuthema’s en criteria is er sprake van een relatief grote onzekerheidsmarge als het gaat om de optredende effecten. Deze worden ook beïnvloed door allerlei ontwikkelingen buiten de scope van het omgevingsplan, zoals ontwikkelingen in wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen en

technologische ontwikkelingen. Het is daarom noodzakelijk om tijdens de looptijd van het omgevingsplan vinger aan de pols te houden en te monitoren hoe de milieusituatie binnen het studiegebied zich ontwikkelt en of de optredende milieugevolgen vragen om een bijsturing door aanpassing van de kaders in het omgevingsplan.

Voor de monitoring en evaluatie zijn zowel de gevolgen van agrarische initiatieven als de gevolgen van de niet-agrarische functies van belang. Gezien de potentiële effecten en de daarmee samenhangende onzekerheden wordt voorgesteld om iedere 5 jaar een integrale monitoring uit te voeren, waarbij voor de maatgevende thema's eventuele wijzigingen in de milieusituatie in beeld worden gebracht.

Bij de monitoringsrondes wordt het volgende in beeld gebracht:

- overzicht van de initiatieven binnen de monitoringsperiode: belangrijke vraag daarbij is of het aantal, de locaties en de aard en omvang van de initiatieven aansluit bij de visie op het buitengebied. Eventuele ongewenste ontwikkelingen of juist het uitblijven van nieuwe initiatieven, kunnen aanleiding geven om het omgevingsplan op onderdelen aan te passen.
- overzicht van de actuele milieusituatie (leefomgevingsfoto): daarbij ligt de focus op het woon- en leefklimaat en de landschappelijke/ruimtelijke kwaliteit.
- overzicht van relevante ontwikkelingen (wet- en regelgeving, technologisch, economisch) die van belang zijn voor de kaders in het omgevingsplan. Zo is het niet uitgesloten dat de komende jaren wijzigingen zullen worden doorgevoerd in de wet- en regelgeving op bijvoorbeeld het vlak van geurhinder en/of gezondheid. Ook kan sprake zijn van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven die op dit moment nog niet kunnen worden voorzien en die vragen om aanvullende of andere kaders;
- toets van de initiatieven en ontwikkelingen in de omgevingskwaliteit aan de doelstellingen en ambities en de beschikbare milieugebruiksruimte: dragen de kaders zoals vastgelegd in het omgevingsplan voldoende bij aan het realiseren van de beoogde omgevingskwaliteit en worden nieuwe knelpunten of ongewenste situaties voorkomen.
- integrale beoordeling op basis van de voorgaande onderdelen of aanpassing in het omgevingsplan noodzakelijk is: het toevoegen, schrappen of aanpassen van de gestelde kaders.

## **Bijlage 1    Overzicht veehouderijen BVB-bestand<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup> Peildatum is 1 juli 2021.

1	Gemeente	Dossier	Straat	Plaats	Coördinaat-X	Coördinaat-Y	Besch.jaar	Besch.soort	Status	Bedrijfstype	NH3-em. nieuwste RAV	Geuremissie (OU/s)	Fijnstofemissie (kg/jr)	Aantal NGE
1	Gemert-Bakel	5424SB74	Elsendorpseweg	ELSENDORP	181831	399283	2016	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Melkrundvee	1171	0	17,294	165
1	Gemert-Bakel	5424SB78	Elsendorpseweg	ELSENDORP	182234	399530	2016	Omgevingsvergunning Milieuneutraal	Definitief	Konijnen	3174	0	0	128
1	Gemert-Bakel	5424SB79	Elsendorpseweg	ELSENDORP	182133	399072	2018	Omgevingsvergunning-revisie	Definitief	Leghennen	1173	19315	1008,072	150
1	Gemert-Bakel	5424SB80	Elsendorpseweg	ELSENDORP	182188	399238	2018	Omgevingsvergunning Milieuneutraal	Definitief	Vleesvarkens	1219	54954	372,884	250
1	Gemert-Bakel	5424SB85	Elsendorpseweg	ELSENDORP	182391	399164	2016	Omgevingsvergunning Milieuneutraal	Definitief	Melkrundvee	3344	0	40,23	321
1	Gemert-Bakel	5424SB86	Elsendorpseweg	ELSENDORP	182453	399324	2013	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Biggen	1252	17138	169,872	81
1	Gemert-Bakel	5424SB94	Elsendorpseweg	ELSENDORP	182806	399398	2018	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Melkrundvee	456	1709	10,984	23
1	Gemert-Bakel	5424SB96	Elsendorpseweg	ELSENDORP	182828	399619	2018	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Melkrundvee	1572	0	15,102	147
1	Gemert-Bakel	5424SB97	Elsendorpseweg	ELSENDORP	182963	399213	2015	uitbreidings/veranderingsvergunning	Definitief	Vleeskuikens	24114	19619	2195,92	335
1	Gemert-Bakel	5424SB99	Elsendorpseweg	ELSENDORP	183098	399312	2018	Omgevingsvergunning-verandering	Definitief	Vleeskuikens	10000	37200	1720	208
1	Gemert-Bakel	5424SE55	Grensweg	ELSENDORP	183941	398187	2005	AMvB melkrundveehouderij	Definitief	Melkrundvee	1155	0	20,2	73
1	Gemert-Bakel	5424SG14	Stootershutweg	ELSENDORP	183195	399749	2020	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Vleeskuikens	930	9900	660	39
1	Gemert-Bakel	5424SG26	Stootershutweg	ELSENDORP	183046	399898	2013	Omgevingsvergunning milieu	Definitief	Nerts Vos	3000	0	96	667
1	Gemert-Bakel	5424SG50	Stootershutweg	ELSENDORP	182756	400667	2014	Intrekking gedeeltelijke veestand	Definitief	Paarden	15	0	0	4
1	Gemert-Bakel	5424SH24	Keizersberg	ELSENDORP	181615	399914	2006	Melding verandering inrichting 8.19	Definitief	Nerts Vos	2750	0	88	612
1	Gemert-Bakel	5424SH30	Keizersberg	ELSENDORP	181881	399905	2015	Omgevingsvergunning milieu	Definitief	Nerts Vos	5725	0	183,2	1273
1	Gemert-Bakel	5424SH36	Keizersberg	ELSENDORP	181995	399926	2015	Omgevingsvergunning milieu	Definitief	Vleeskuikens	5089	47480	3165,36	187
1	Gemert-Bakel	5424SH39	Keizersberg	ELSENDORP	182179	399761	2013	Omgevingsvergunning milieu	Definitief	Zeugen	5038	171106	366,246	973
1	Gemert-Bakel	5424SH45	Keizersberg	ELSENDORP	182426	399852	2011	Melding verandering inrichting 8.19	Definitief	Vleesvee	3955	39872	36,96	172
1	Gemert-Bakel	5424SH46	Keizersberg	ELSENDORP	182270	399951	2017	Omgevingsvergunning-verandering	Definitief	Leghennen	4032	12096	1545,6	94
1	Gemert-Bakel	5424SH49	Keizersberg	ELSENDORP	182566	399862	2021	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Paarden	34	156	0	7
1	Gemert-Bakel	5424SH52	Keizersberg	ELSENDORP	182503	400183	2017	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Melkrundvee	406	0	3,42	26
1	Gemert-Bakel	5424SH56	Keizersberg	ELSENDORP	182727	400231	2005	Oprichtingsvergunning	Definitief	Paarden	87	0	0	19
1	Gemert-Bakel	5424SH60	Keizersberg	ELSENDORP	182858	400086	2013	Omgevingsvergunning milieu	Definitief	Vleesvarkens	3397	47254	355,482	121
1	Gemert-Bakel	5424SJ25	Keizersven	ELSENDORP	181586	400177	2019	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Zeugen	4679	56659	493,668	292
1	Gemert-Bakel	5424SJ32	Keizersven	ELSENDORP	181699	400419	2019	Omgevingsvergunning Milieuneutraal	Definitief	Vleesvarkens	3322	46944	240,72	185
1	Gemert-Bakel	5424SJ34	Keizersven	ELSENDORP	181786	400371	2005	Oprichtingsvergunning	Definitief	Schapen	105	1170	0	8
1	Gemert-Bakel	5424SJ35	Keizersven	ELSENDORP	181871	400301	2012	Revisievergunning	Definitief	Zeugen	837	5838	42,74	23
1	Gemert-Bakel	5424SJ42	Keizersven	ELSENDORP	182033	400438	2019	Omgevingsvergunning Milieuneutraal	Definitief	Vleesvarkens	4381	119880	319,404	552
1	Gemert-Bakel	5424SJ48	Keizersven	ELSENDORP	182237	400460	1987	Conversie	Definitief	Melkrundvee	630	0	6,87	55
1	Gemert-Bakel	5424SJ6	Keizersven	ELSENDORP	181131	400228	2013		Definitief	Vleesvarkens	8192	86857	417,78	206
1	Gemert-Bakel	5424SM20	Ripseweg	ELSENDORP	181569	398714	2001	AMvB melkrundveehouderij	Definitief	Melkrundvee	544	0	5,77	45
1	Gemert-Bakel	5424SM40	Ripseweg	ELSENDORP	181960	398044	2014	Omgevingsvergunning milieu	Definitief	Melkrundvee	2895	0	49,626	392
1	Gemert-Bakel	5424SN49	Hendrik Jan Ippenberglin	ELSENDORP	182985	397523	1994	Conversie	Definitief	Melkrundvee	1749	1102	20,86	144
1	Gemert-Bakel	5424ST21	Sijpseweg	ELSENDORP	180542	397090	2016	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Melkrundvee	2366	0	25,364	199
1	Gemert-Bakel	5424ST53	Sijpseweg	ELSENDORP	181240	396979	2014	Intrekking gedeeltelijke veestand	Definitief	Melkrundvee	3426	0	38,52	311
1	Gemert-Bakel	5424TB10	Elsendorpseweg	ELSENDORP	179866	398872	2011	Revisievergunning	Definitief	Vleesvarkens	2165	26321	201,96	58
1	Gemert-Bakel	5424TB36	Elsendorpseweg	ELSENDORP	180917	398928	2016		Definitief	Melkrundvee	3231	19203	187,026	223
1	Gemert-Bakel	5424TC28A	Elsendorpseweg	ELSENDORP	180444	398849	2015	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Geiten	1260	17798	15,75	9
1	Gemert-Bakel	5424TL30	Zeelandsedijk	ELSENDORP	181056	399345	2013	Intrekking gedeeltelijke veestand	Definitief	Ov.Pluimvee	2108	10230	961	90
1	Gemert-Bakel	5424TL35	Zeelandsedijk	ELSENDORP	181222	399550	2006	AMvB melkrundveehouderij	Definitief	Melkrundvee	1078	0	11,668	92
1	Gemert-Bakel	5424TL62	Zeelandsedijk	ELSENDORP	180969	399876	2017	Intrekking gedeeltelijke veestand	Definitief	Melkrundvee	1165	0	12,666	100
1	Gemert-Bakel	5424TL74	Zeelandsedijk	ELSENDORP	180854	400265	2004	Oprichtingsvergunning	Definitief	Paarden	75	0	0	22
1	Gemert-Bakel	5424TM16	Gerele Peel	ELSENDORP	179941	399454	2020	Omgevingsvergunning-revisie	Definitief	Zeugen	2421	29595	168,146	422
1	Gemert-Bakel	5424TM17	Gerele Peel	ELSENDORP	179987	399275	2020	Intrekking gedeeltelijke veestand	Definitief	Vleesvee	2433	54186	73,186	408
1	Gemert-Bakel	5424TM22	Gerele Peel	ELSENDORP	180037	399641	2021	Omgevingsvergunning-verandering	Definitief	Vleesvarkens	2098	41098	194,778	188

1	Gemert-Bakel	5424TM50	Gerele Peel	ELSENDORP	180730	399587	2018	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Melkrundvee	2586	0	37,648	221
1	Gemert-Bakel	5424TN10	Paradijs	ELSENDORP	179178	400140	2018	Omgevingsvergunning-verandering	Definitief	Zeugen	2168	55094	163,045	417
1	Gemert-Bakel	5424TN14	Paradijs	ELSENDORP	179420	400188	2010	Melding verandering inrichting 8.19	Definitief	Vleesvarkens	5628	68919	600,689	245
1	Gemert-Bakel	5424TN19	Paradijs	ELSENDORP	179813	400028	2016	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Paarden	100	0	0	29
1	Gemert-Bakel	5424TN20	Paradijs	ELSENDORP	179668	400225	2006	AMvB melkrundveehouderij	Definitief	Melkrundvee	644	0	6,882	54
1	Gemert-Bakel	5424TN25A	Paradijs	ELSENDORP	180048	399940	2018	Omgevingsvergunning-verandering	Definitief	Vleeskuikens	2959	27900	1508,439	110
1	Gemert-Bakel	5424TN33	Paradijs	ELSENDORP	180017	400187	2012	Omgevingsvergunning milieu	Definitief	Vleesvarkens	8040	76056	341,664	285
1	Gemert-Bakel	5424TN40	Paradijs	ELSENDORP	180058	400318	2020	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Vleeskuikens	7000	66000	4400	260
1	Gemert-Bakel	5424TN46	Paradijs	ELSENDORP	180119	400362	2011	Melding verandering inrichting 8.19	Definitief	Vleesvarkens	6500	77073	489,537	184
1	Gemert-Bakel	5424TN49	Paradijs	ELSENDORP	180176	400241	2020	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Melkrundvee	1750	0	19,258	154
1	Gemert-Bakel	5424TN51	Paradijs	ELSENDORP	180256	400249	2018	Melding Activiteitenbesluit (met OBM)	Definitief	Biggen	2880	37560	272,547	262
1	Gemert-Bakel	5424TN56	Paradijs	ELSENDORP	180313	400389	2014	Omgevingsvergunning milieu	Definitief	Zeugen	2526	40353	145,143	363
1	Gemert-Bakel	5424TP27	Stichtingseweg	ELSENDORP	181467	400744	2017	Melding activiteitenbesluit	Definitief	Leghennen	5000	13600	3360	104
1	Gemert-Bakel	5424TP41	Stichtingseweg	ELSENDORP	181709	400841	1998	uitbreidings/veranderingsvergunning	Definitief	Melkrundvee	106	195	0,76	6
1	Gemert-Bakel	5424TR81	Zeelandsedijk	ELSENDORP	180808	400620	2010	Besluit Landbouw milieubeheer	Definitief	Melkrundvee	519	0	4,484	30
1	Gemert-Bakel	5424TX29	Oude-Domptweg	ELSENDORP	179489	399081	2011	Revisievergunning	Definitief	Vleesvee	7238	73638	68,079	299
1	Gemert-Bakel	5424TX41	Oude-Domptweg	ELSENDORP	179256	399600	2009	Besluit Landbouw milieubeheer	Definitief	Melkrundvee	1685	0	17,928	144

## Bijlage 2    Onderzoek    stikstofdepositie    (passende beoordeling)

### Inleiding

Om de gevolgen van het bestemmingsplan voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen zijn berekeningen uitgevoerd met het rekenmodel AERIUS Calculator (versie 2020).

In het onderzoek zijn de volgende situaties doorgerekend:

- Veehouderijen: referentie situatie (huidige, feitelijke legale situatie);
- Veehouderijen: maximaal ontwikkelingsscenario;
- Glastuinbouw: globale berekening onbenutte ruimte doorgroeigebied.

Deze bijlage geeft een overzicht van de berekeningsuitgangspunten en -resultaten.

### Veehouderijen: uitgangspunten

*Huidige, feitelijke situatie / vergunde situatie*

Voor het bepalen van de vergunde situatie is het provinciale Bestand Veehouderij Bedrijven (BVB) als vertrekpunt genomen<sup>4</sup>. Waar nodig heeft een bijstelling plaatsgevonden op basis van binnen de gemeente beschikbare informatie over recent ingetrokken vergunningen of overige wijzigingen. Niet de vergunde situatie, maar de feitelijke, huidige legale situatie vormt de referentiesituatie voor het bepalen van de mogelijke effecten van het omgevingsplan. Dit betekent dat onbenutte ruimte binnen omgevingsvergunningen / meldingen in principe geen onderdeel is van de referentiesituatie. Op basis van de gegevens uit het BVB is bekeken hoe de vergunde dieraantallen zich verhouden tot beschikbare gegevens over de huidige, feitelijke situatie (voor de gehele gemeente Gemert-Bakel). Daarbij is gebruik gemaakt van CBS-gegevens. Tabel 1 geeft een overzicht van de betreffende gegevens.

---

<sup>4</sup> Peildatum voor het BVB-bestand dat als vertrekpunt is gehanteerd voor het onderzoek stikstofdepositie is 1 juli 2020. Op 1 juli 2021 was de totale ammoniakemissie van alle bedrijven binnen het plangebied zoals opgenomen in het BVB-bestand ongeveer 10% lager dan een jaar eerder. Voor de beoordeling van de gevolgen voor de stikstofdepositie op het niveau van een planMER voor een groot gebied is een dergelijk verschil verwaarloosbaar en zal niet leiden tot andere conclusies. Uiteindelijk zal bij toekomstige initiatieven binnen de kaders van het omgevingsplan op basis van de meest actuele informatie moeten worden getoetst aan de stikstofgerelateerde voorwaarden zoals vastgelegd in de planregels.



**Tabel 1 Aantal dieren gemeente Gemert-Bakel (CBS / BVB)**

Aantal stuks vee			
Diercategorie	CBS (2019)	BVB (2019)	bezetting %
Rundvee (melkvee en vleesvee, incl. jongvee)	23.155	48.685	48%
Schapen	475	1.625	29%
Geiten	3.832	6.312	61%
Paarden en pony's	445	1674	27%
Pluimvee (leghennen, vleeskuikens, inclusief ouderdieren)	1.202.879	1.544.986	78%
Varkens (vleesvarkens, fokvarkens, biggen)	377.737	406.263	93%
Edelpelsdieren	206.966	180.191	115%
Konijnen	13.949	19.221	73%
<b>Totaal</b>	<b>1.828.933</b>	<b>2.208.957</b>	<b>83%</b>

Uit een vergelijking van de vergunde dieraantallen en gegevens van het CBS (gecombineerde opgave, metelling), blijkt dat er voor bepaalde diercategorieën mogelijk sprake is van aanzienlijke verschillen tussen de vergunde situatie en de feitelijke situatie. Om te komen tot de berekeningsuitgangspunten voor de veehouderijen binnen het plangebied heeft een correctie plaatsgevonden op basis van binnen de gemeente beschikbare informatie over de huidige, feitelijke situatie (bijvoorbeeld percelen waarvan bekend is dat er geen dieren meer worden gehouden, maar nog wel sprake is van vergunde rechten). Op deze wijze kan een deel van de verschillen tussen BVB-bestand en CBS-gegevens worden verklaard. Voor het deel dat niet kan worden verklaard is per diercategorie een algemene correctie toegepast. Wanneer bijvoorbeeld de CBS-aantallen voor rundvee 48% lager liggen dan de BVB-aantallen, is voor alle rundveehouderijen het vergunde aantal dieren met 48% verlaagd om te komen tot de huidige, feitelijke situatie. Hiermee kunnen de emissies zoals opgenomen in het rekenmodel op perceelsniveau afwijken van de daadwerkelijke feitelijke situatie, maar komen de aantallen en emissies op het niveau van het hele buitengebied overeen met de CBS-gegevens.

#### *Maximaal ontwikkelingsscenario agrarische bedrijven*

In dit scenario breiden alle veehouderijbedrijven binnen het plangebied uit tot 1,5 hectare. Het betreft een theoretische situatie. De maximale invulling is bepaald aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- alle bestaande veehouderijen breiden uit tot 1,5 hectare;
- Voor alle veehouderijen buiten het beperkingengebied veehouderij is voor de maximale situatie uitgegaan van een invulling met een intensieve veehouderij<sup>5</sup> Een invulling met pluimvee is voor de stikstofdepositie wordt case. Uitgegaan is van een invulling met 120.000 leghennen en een emissiefactor van 0,047, in totaal 5.640 kg NH<sub>3</sub> per jaar;;
- Binnen het beperkingengebieden veehouderij hebben intensieve veehouderijen geen uitbreidingsmogelijkheden (vanwege de voorwaarden m.b.t. grondgebondenheid). Grondgebonden veehouderijen mogen binnen het gebied Beperkingen veehouderij wel uitbreiden. Voor de bouwvlakken binnen het beperkingengebied (slechts een zeer beperkt aantal) is uitgegaan van een maximale invulling met melkrundvee. Voor de maximale invulling is uitgegaan van 250 stuks

<sup>5</sup> In de eerste versies van de regels voor het omgevingsplan waren geen beperkingen opgenomen t.a.v. omschakelmogelijkheden. Dat is daarom het uitgangspunt geweest voor het onderzoek stikstofdepositie. Uiteindelijk zijn in het omgevingsplan dezelfde beperkingen opgenomen als in het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent dat geen omschakeling naar pluimvee mogelijk is. Het onderzoek stikstofdepositie geeft daarom een overschatting van de maximale depositietoenames. Ook wanneer geen rekening wordt gehouden met omschakeling naar pluimvee en voor alle bouwvlakken wordt uitgegaan van een maximale invulling met varkens is sprake van depositietoenames binnen Natura 2000-gebieden. Voor de uiteindelijke stikstofregeling zoals die in de planregels is opgenomen heeft dit geen consequenties.

melkrundvee (excl. jongvee). Voor de verhouding melkvee –jongvee is 0.7 aangehouden (175 stuks jongvee). Voor het melkrundvee >2 jaar is uitgegaan van 7 kg NH<sub>3</sub> per dierplaats per jaar en voor vrouwelijk jongvee 4,4 kg NH<sub>3</sub> per dierplaats per jaar (maximaal toegestane emissie op basis van de provinciale omgevingsverordening. Hiermee komt de totale maximale emissie voor een bouwvlak van 1,5 hectare op 2.520 kg NH<sub>3</sub> per jaar. Wanneer de vergunde situatie hoger is dan de maximale situatie op basis van invulling met melkrundvee is aangesloten bij de vergunde situatie;

#### Veehouderijen: berekeningsresultaten

Tabel 2 geeft een overzicht van de hoogste berekeningsresultaten op maatgevende punten binnen de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Hierbij zijn uitsluitend de resultaten op de drie maatgevende Natura 2000-gebieden weergegeven. Bij het maximaal ontwikkelingsscenario veehouderijen (ten opzichte van de huidige, feitelijke situatie) is sprake zijn van een forse toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000. Ook binnen Natura 2000-gebieden op grotere toename kan een depositietoename niet worden uitgesloten (zie Aerius-uitvoer voor een gedetailleerd overzicht).

**Tabel 2 Berekeningsresultaten stikstofdepositie maximaal ontwikkelingsscenario (in mol N/ha/jaar)**

		Maximaal ontwikkelingssce- nario
1	Maasduinen	+9,29
2	Sint Jansberg	+6,69
3	Deurnsche Peel & Mariapeel	+5,78

Een toename van stikstofdepositie leidt tot een grotere en snellere verzuivering en verandering van de waterkwaliteit. Dit leidt tot een afname van de stikstofgevoelige habitattypen en –soorten in oppervlak, kwaliteit en aantal. Ook het geschikt leefgebied voor vogels neemt af, waardoor de aantallen afnemen. De behoud- en verbeterdoelstellingen die voor de gebieden zijn opgenomen in de aanwijzingsbesluiten, worden hierdoor niet behaald. In een overbelaste situatie kan ook bij een kleine toename echter in bepaalde gevallen sprake zijn van significante negatieve effecten. Significante negatieve effecten kunnen dan ook niet worden uitgesloten. In hoofdstuk 9 is ingegaan op de regeling die in het omgevingsplan wordt opgenomen om een toename van stikstofdepositie te voorkomen.

#### Glastuinbouw

Om de gevolgen binnen Natura 2000-gebieden m.b.t. het doorgroeigebied glastuinbouw in beeld te brengen is een verkennende berekening uitgevoerd. Het doorgroeigebied glastuinbouw heeft een oppervlakte van circa 50 hectare. Als uitgangspunt is genomen dat ongeveer de helft van dit gebied bebouwd wordt met kassen. De overige helft zal worden gebruikt voor overige voorzieningen als waterbassins, loodsen en verharding (25 hectare x 1004 kg NOx/jaar = **25.100 kg NOx/jaar**).

Tabel 3 geeft een overzicht van de hoogste berekeningsresultaten op maatgevende punten binnen de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Hierbij zijn uitsluitend de resultaten op de vier maatgevende Natura 2000-gebieden weergegeven.

**Tabel 3 Berekeningsresultaten stikstofdepositie glastuinbouw (in mol N/ha/jaar)**

		Ontwikkeling glastuinbouwgebied
1	Maasduinen	+0,17
2	Sint Jansberg	+0,15
3	Zeldersche Driessen	+0,14
4	Deurnsche Peel & Mariapeel	+0,12

*Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.*

*De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH<sub>3</sub>) en/of stikstofoxide (NO<sub>x</sub>).*

*Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).*

Berekening Referentie situatie (huidige, feitelijke, legale situatie) en Max. ontwikkelscenario

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	-, - -

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Proeftuin Elsendorp	Ruvo8TRV93px	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
16 september 2021, 23:27	2021	Berekend voor natuurgebieden

## Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Vershil
NOx	-	-	-
NH <sub>3</sub>	158,09 ton/j	232,45 ton/j	74,36 ton/j

## Resultaten

Hectare met  
hoogste verschil  
(mol/ha/j)

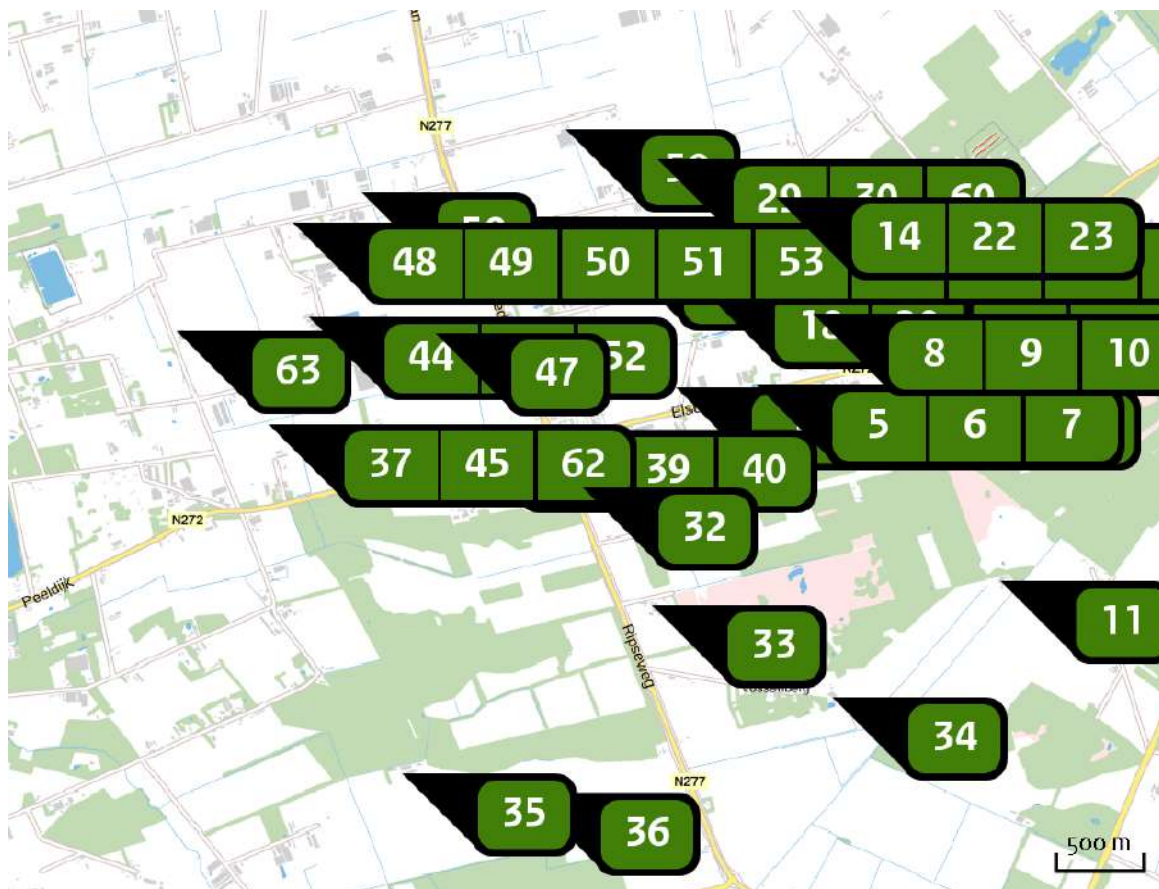
Natuurgebied	Vershil
Maasduinen	+ 9,29

## Toelichting

Berekening 1 referentie (huidige, feitelijke, legale situatie) versus maximaal ontwikkelen tot 1,5 ha

Locatie














Referentie situatie  
(huidige, feitelijke,  
legale situatie)





























Emissie

Referentie situatie  
(huidige, feitelijke,  
legale situatie)














Bron Sector	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
1  Elsendorpseweg 74 Landbouw   Stalemissies	619,70 kg/j	-
2  Elsendorpseweg 78 Landbouw   Stalemissies	2.317,00 kg/j	-
3  Elsendorpseweg 79 Landbouw   Stalemissies	914,94 kg/j	-
4  Elsendorpseweg 80 Landbouw   Stalemissies	1.133,67 kg/j	-
5  Elsendorpseweg 85 Landbouw   Stalemissies	1.624,80 kg/j	-
6  Elsendorpseweg 86 Landbouw   Stalemissies	1.164,36 kg/j	-

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>7</b>	 Elsendorpseweg 94 Landbouw   Stalemissies	218,40 kg/j	-
<b>8</b>	 Elsendorpseweg 96 Landbouw   Stalemissies	804,48 kg/j	-
<b>9</b>	 Elsendorpseweg 97 Landbouw   Stalemissies	18.808,92 kg/j	-
<b>10</b>	 Elsendorpseweg 99 Landbouw   Stalemissies	7.800,00 kg/j	-
<b>11</b>	 Grensweg Landbouw   Stalemissies	554,40 kg/j	-
<b>12</b>	 Stootershutweg 14 Landbouw   Stalemissies	2.784,60 kg/j	-
<b>13</b>	 Stootershutweg 26 Landbouw   Stalemissies	3.450,00 kg/j	-
<b>14</b>	 Stootershutweg 50 Landbouw   Stalemissies	4,05 kg/j	-
<b>15</b>	 Keizersberg 24 Landbouw   Stalemissies	3.162,50 kg/j	-
<b>16</b>	 Keizersberg 30 Landbouw   Stalemissies	6.583,75 kg/j	-
<b>17</b>	 Keizersberg 36 Landbouw   Stalemissies	3.969,42 kg/j	-
<b>18</b>	 Keizersberg 39 Landbouw   Stalemissies	4.685,34 kg/j	-
<b>19</b>	 Keizersberg 45 Landbouw   Stalemissies	1.898,40 kg/j	-

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>20</b>	 Keizersberg 46 Landbouw   Stalemissies	1.572,48 kg/j	-
<b>21</b>	 Keizersberg 49 Landbouw   Stalemissies	2.843,94 kg/j	-
<b>22</b>	 Keizersberg 52 Landbouw   Stalemissies	194,88 kg/j	-
<b>23</b>	 Keizersberg 56 Landbouw   Stalemissies	23,49 kg/j	-
<b>24</b>	 Keizersberg 60 Landbouw   Stalemissies	3.159,21 kg/j	-
<b>25</b>	 Keizersven 25 Landbouw   Stalemissies	4.351,47 kg/j	-
<b>26</b>	 Keizersven 32 Landbouw   Stalemissies	3.089,46 kg/j	-
<b>27</b>	 Keizersven 34 Landbouw   Stalemissies	30,45 kg/j	-
<b>28</b>	 Keizersven 35 Landbouw   Stalemissies	778,41 kg/j	-
<b>29</b>	 Keizersven 42 Landbouw   Stalemissies	4.074,33 kg/j	-
<b>30</b>	 Keizersven 48 Landbouw   Stalemissies	302,40 kg/j	-
<b>31</b>	 Keizersven 6 Landbouw   Stalemissies	7.618,56 kg/j	-
<b>32</b>	 Ripseweg 20 Landbouw   Stalemissies	261,12 kg/j	-

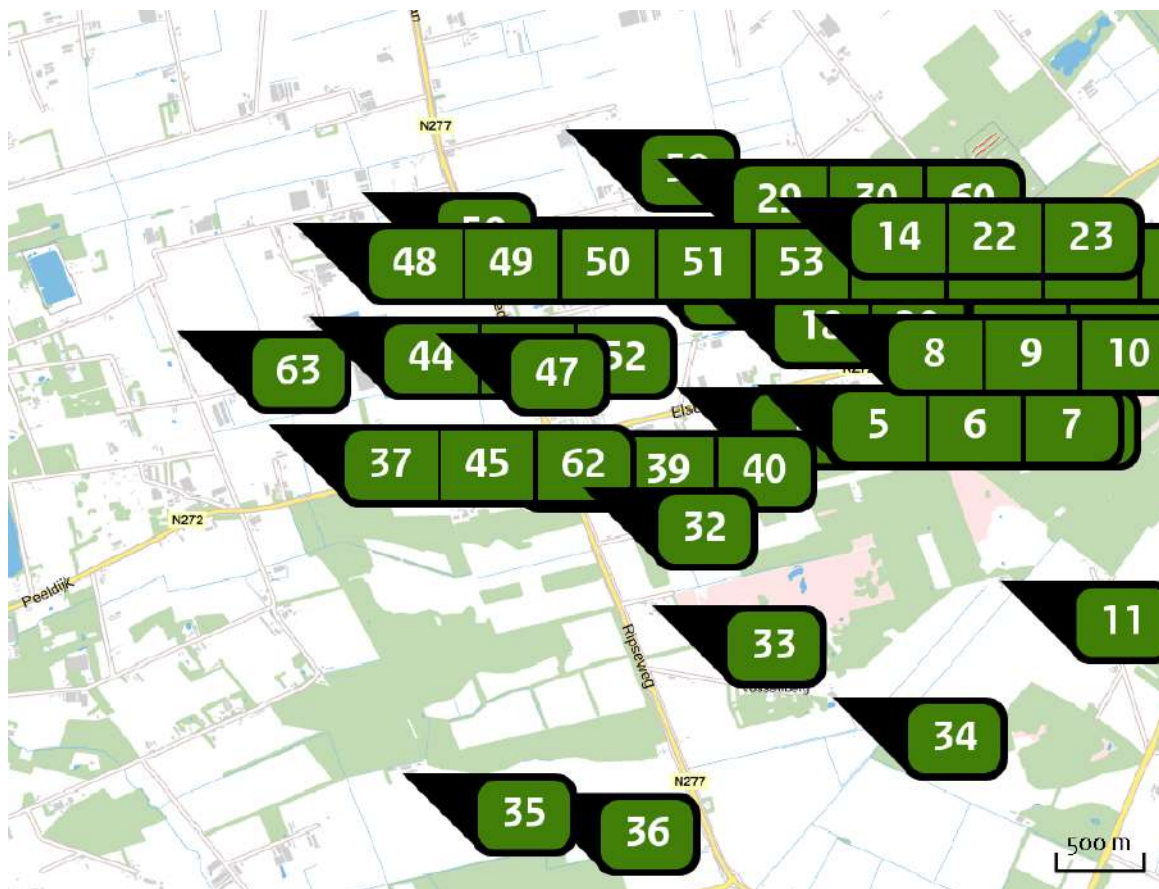
Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>33</b>	 Ripseweg 40 Landbouw   Stalemissies	1.502,40 kg/j	-
<b>34</b>	 Hendrik Jan Ijpenberglaan 49 Landbouw   Stalemissies	1.021,92 kg/j	-
<b>35</b>	 Sijpseweg 21 Landbouw   Stalemissies	1.135,68 kg/j	-
<b>36</b>	 Sijpseweg 53 Landbouw   Stalemissies	1.644,48 kg/j	-
<b>37</b>	 Elsendorpseweg 10 Landbouw   Stalemissies	2.013,45 kg/j	-
<b>38</b>	 Elsendorpseweg 36 Landbouw   Stalemissies	1.550,88 kg/j	-
<b>39</b>	 Elsendorpseweg 28A Landbouw   Stalemissies	768,60 kg/j	-
<b>40</b>	 Zeelandsedijk 30 Landbouw   Stalemissies	1.644,24 kg/j	-
<b>41</b>	 Zeelandsedijk 35 Landbouw   Stalemissies	517,44 kg/j	-
<b>42</b>	 Zeelandsedijk 62 Landbouw   Stalemissies	559,20 kg/j	-
<b>43</b>	 Zeelandsedijk 74 Landbouw   Stalemissies	20,25 kg/j	-
<b>44</b>	 Gerele Peel 16 Landbouw   Stalemissies	2.251,99 kg/j	-
<b>45</b>	 Gerele Peel 17 Landbouw   Stalemissies	2.199,45 kg/j	-



Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>46</b>	 Gerele Peel 22 Landbouw   Stalemissies	4.375,65 kg/j	-
<b>47</b>	 Gerele Peel 50 Landbouw   Stalemissies	1.241,28 kg/j	-
<b>48</b>	 Paradijs 10 Landbouw   Stalemissies	2.016,24 kg/j	-
<b>49</b>	 Paradijs 14 Landbouw   Stalemissies	5.234,04 kg/j	-
<b>50</b>	 Paradijs 19 Landbouw   Stalemissies	27,00 kg/j	-
<b>51</b>	 Paradijs 20 Landbouw   Stalemissies	309,12 kg/j	-
<b>52</b>	 Paradijs 25A Landbouw   Stalemissies	2.308,02 kg/j	-
<b>53</b>	 Paradijs 33 Landbouw   Stalemissies	7.477,20 kg/j	-
<b>54</b>	 Paradijs 40 Landbouw   Stalemissies	5.460,00 kg/j	-
<b>55</b>	 Paradijs 46 Landbouw   Stalemissies	6.045,00 kg/j	-
<b>56</b>	 Paradijs 49 Landbouw   Stalemissies	2.244,48 kg/j	-
<b>57</b>	 Paradijs 51 Landbouw   Stalemissies	2.895,09 kg/j	-
<b>58</b>	 Paradijs 56 Landbouw   Stalemissies	2.349,18 kg/j	-














Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>59</b> 	Stichtingseweg 27 Landbouw   Stalemissies	3.900,00 kg/j	-
<b>60</b> 	Stichtingseweg 41 Landbouw   Stalemissies	50,88 kg/j	-
<b>61</b> 	Zeelandsedijk 81 Landbouw   Stalemissies	249,12 kg/j	-
<b>62</b> 	Oude-Domptweg 29 Landbouw   Stalemissies	3.474,72 kg/j	-
<b>63</b> 	Oude-Domptweg 41 Landbouw   Stalemissies	808,80 kg/j	-














Locatie  
Max.  
ontwikkelscenario





























Emissie  
Max.  
ontwikkelscenario

Bron Sector	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
1  Elsendorpseweg 74 Landbouw   Stalemissies	2.520,00 kg/j	-
2  Elsendorpseweg 78 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
3  Elsendorpseweg 79 Landbouw   Stalemissies	2.520,00 kg/j	-
4  Elsendorpseweg 80 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
5  Elsendorpseweg 85 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
6  Elsendorpseweg 86 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>7</b>	 Elsendorpseweg 94 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>8</b>	 Elsendorpseweg 96 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>9</b>	 Elsendorpseweg 97 Landbouw   Stalemissies	18.808,92 kg/j	-
<b>10</b>	 Elsendorpseweg 99 Landbouw   Stalemissies	7.800,00 kg/j	-
<b>11</b>	 Grensweg Landbouw   Stalemissies	2.642,50 kg/j	-
<b>12</b>	 Stootershutweg 14 Landbouw   Stalemissies	2.520,00 kg/j	-
<b>13</b>	 Stootershutweg 26 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>14</b>	 Stootershutweg 50 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>15</b>	 Keizersberg 24 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>16</b>	 Keizersberg 30 Landbouw   Stalemissies	6.583,75 kg/j	-
<b>17</b>	 Keizersberg 36 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>18</b>	 Keizersberg 39 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>19</b>	 Keizersberg 45 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>20</b>	 Keizersberg 46 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>21</b>	 Keizersberg 49 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>22</b>	 Keizersberg 52 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>23</b>	 Keizersberg 56 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>24</b>	 Keizersberg 60 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>25</b>	 Keizersven 25 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>26</b>	 Keizersven 32 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>27</b>	 Keizersven 34 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>28</b>	 Keizersven 35 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>29</b>	 Keizersven 42 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>30</b>	 Keizersven 48 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>31</b>	 Keizersven 6 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>32</b>	 Ripseweg 20 Landbouw   Stalemissies	2.642,50 kg/j	-

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>33</b>	 Ripseweg 40 Landbouw   Stalemissies	2.520,00 kg/j	-
<b>34</b>	 Hendrik Jan Ijpenberglaan 49 Landbouw   Stalemissies	2.520,00 kg/j	-
<b>35</b>	 Sijpseweg 21 Landbouw   Stalemissies	2.520,00 kg/j	-
<b>36</b>	 Sijpseweg 53 Landbouw   Stalemissies	2.520,00 kg/j	-
<b>37</b>	 Elsendorpseweg 10 Landbouw   Stalemissies	2.520,00 kg/j	-
<b>38</b>	 Elsendorpseweg 36 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>39</b>	 Elsendorpseweg 28A Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>40</b>	 Zeelandsedijk 30 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>41</b>	 Zeelandsedijk 35 Landbouw   Stalemissies	2.520,00 kg/j	-
<b>42</b>	 Zeelandsedijk 62 Landbouw   Stalemissies	2.520,00 kg/j	-
<b>43</b>	 Zeelandsedijk 74 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>44</b>	 Gerele Peel 16 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>45</b>	 Gerele Peel 17 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>46</b>	 Gerele Peel 22 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>47</b>	 Gerele Peel 50 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>48</b>	 Paradijs 10 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>49</b>	 Paradijs 14 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>50</b>	 Paradijs 19 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>51</b>	 Paradijs 20 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>52</b>	 Paradijs 25A Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>53</b>	 Paradijs 33 Landbouw   Stalemissies	7.477,20 kg/j	-
<b>54</b>	 Paradijs 40 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>55</b>	 Paradijs 46 Landbouw   Stalemissies	6.045,00 kg/j	-
<b>56</b>	 Paradijs 49 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>57</b>	 Paradijs 51 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>58</b>	 Paradijs 56 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>59</b> 	Stichtingseweg 27 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>60</b> 	Stichtingseweg 41 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>61</b> 	Zeelandsedijk 81 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>62</b> 	Oude-Domptweg 29 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-
<b>63</b> 	Oude-Domptweg 41 Landbouw   Stalemissies	3.375,00 kg/j	-



Resultaten  
stikstof  
gevoelige  
Natura 2000  
gebieden  
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil	
Maasduinen	19,64	28,93	+ 9,29	
Sint Jansberg	14,15	20,84	+ 6,69	
Deurnsche Peel & Mariapeel	12,01	17,79	+ 5,78	
Zeldersche Driessen	10,51	15,49	+ 4,98	
Boschhuizerbergen	9,61	14,17	+ 4,56	
Oeffelter Meent	7,95	11,73	+ 3,78	
De Bruuk	6,93	10,21	+ 3,28	
Rijntakken	5,54	8,10	+ 2,56	
Strabrechtse Heide & Beuven	4,37	6,45	+ 2,08	
Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux	3,22	4,73	+ 1,50	
Veluwe	3,11	4,55	+ 1,45	
Groote Peel	2,87	4,23	+ 1,37	
Weerter- en Budelerbergen & Ringselven	2,78	4,10	+ 1,32	
Kampina & Oisterwijkse Vennen	2,37	3,48	+ 1,11	
Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek	2,24	3,28	+ 1,04	
Kempenland-West	1,91	2,81	+ 0,90	
Leudal	1,81	2,67	+ 0,86	
Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen	1,58	2,31	+ 0,73	
Swalmdal	1,45	2,15	+ 0,69	
Sarsven en De Banen	1,45	2,14	+ 0,69	

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2		
Landgoederen Brummen	1,37	2,00	+ 0,64	
Meinweg	1,24	1,82	+ 0,58	
Bekendelle	1,21	1,79	+ 0,58	
Korenburgerveen	1,18	1,74	+ 0,56	
Roerdal	1,08	1,59	+ 0,51	
Regte Heide & Riels Laag	1,07	1,57	+ 0,50	
Willinks Weust	0,91	1,34	+ 0,43	
Lingegebied & Diefdijk-Zuid	0,90	1,33	+ 0,42	
Stelkampsveld	0,90	1,32	+ 0,42	
Wooldse Veen	0,90	1,32	+ 0,42	
Binnenveld	0,85	1,25	+ 0,40	
Kolland & Overlangbroek	0,83	1,22	+ 0,39	
Borkeld	0,76	1,11	+ 0,36	
Sallandse Heuvelrug	0,75	1,09	+ 0,35	
Buurserzand & Haaksbergerveen	0,70	1,03	+ 0,33	
Ulvenhoutse Bos	0,69	1,00	+ 0,32	
Langstraat	0,63	0,93	+ 0,30	
Witte Veen	0,63	0,92	+ 0,29	
Brunsummerheide	0,58	0,85	+ 0,27	
Boetelerveld	0,55	0,81	+ 0,26	

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil		Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2		
Geleenbeekdal	0,54	0,79	+ 0,25	
Bunder- en Elslooërbos	0,53	0,77	+ 0,25	
Lonnekermeer	0,54	0,79	+ 0,25	
Biesbosch	0,53	0,77	+ 0,25	
Landgoederen Oldenzaal	0,50	0,73	+ 0,23	
Wierdense Veld	0,50	0,74	+ 0,23	
Aamsveen	0,46	0,69	+ 0,22	
Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem	0,46	0,68	+ 0,22	0,16
Vecht- en Beneden-Reggegebied	0,46	0,67	+ 0,22	
Geuldal	0,45	0,67	+ 0,21	
Lemselermaten	0,44	0,65	+ 0,20	
Dinkelland	0,44	0,65	+ 0,20	
Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek	0,43	0,63	+ 0,20	
Engbertsdijksvenen	0,41	0,60	+ 0,19	
Springendal & Dal van de Mosbeek	0,41	0,60	+ 0,19	
Bemelerberg & Schiepersberg	0,40	0,59	+ 0,19	
Savelsbos	0,37	0,55	+ 0,18	
Brabantse Wal	0,38	0,56	+ 0,18	
Bergvennen & Brecklenkampse Veld	0,36	0,53	+ 0,17	
Kunderberg	0,32	0,47	+ 0,15	

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2		
Oostelijke Vechtplassen	0,33	0,48	+ 0,15	
Sint Pietersberg & Jekerdal	0,32	0,46	+ 0,15	
Krammer-Volkerak	0,30	0,44	+ 0,14	
Bargerveen	0,28	0,42	+ 0,13	
Naardermeer	0,28	0,40	+ 0,13	
Dwingelderveld	0,27	0,40	+ 0,13	
De Wieden	0,27	0,40	+ 0,13	
Noorbeemden & Hoogbos	0,27	0,40	+ 0,13	
Drents-Friese Wold & Leggelderveld	0,26	0,39	+ 0,12	
Holtingerveld	0,26	0,38	+ 0,12	
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	0,26	0,38	+ 0,12	
Uiterwaarden Lek	0,25	0,36	+ 0,11	
Zouweboezem	0,25	0,36	+ 0,11	
Elperstroomgebied	0,24	0,35	+ 0,11	
Mantingerzand	0,23	0,34	+ 0,11	
Drouwenerzand	0,22	0,32	+ 0,10	
Mantingerbos	0,22	0,32	+ 0,10	
Grevelingen	0,22	0,32	+ 0,10	
Weerribben	0,22	0,32	+ 0,10	
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	0,21	0,31	+ 0,10	

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil	
Fochteloërveen	0,21	0,31	+ 0,10	
Drentsche Aa-gebied	0,21	0,30	+ 0,10	
Kennemerland-Zuid	0,20	0,29	+ 0,09	
Olde Maten & Veerslootslanden	0,19	0,28	+ 0,09	
Witterveld	0,19	0,28	+ 0,09	
Voornes Duin	0,20	0,29	+ 0,09	
Meijndel & Berkheide	0,18	0,27	+ 0,09	
Lieftingsbroek	0,18	0,27	+ 0,08	
Duinen Goeree & Kwade Hoek	0,18	0,27	+ 0,08	
Kop van Schouwen	0,18	0,26	+ 0,08	
Botshol	0,18	0,26	+ 0,08	
Westerschelde & Saeftinghe	0,17	0,25	+ 0,08	
Norgerholt	0,17	0,25	+ 0,08	
Solleveld & Kapittelduinen	0,17	0,25	+ 0,08	
Oosterschelde	0,17	0,25	+ 0,08	
Westduinpark & Wapendal	0,16	0,24	+ 0,08	
Noordhollands Duinreservaat	0,15	0,23	+ 0,07	
Manteling van Walcheren	0,16	0,23	+ 0,07	
Rottige Meenthe & Brandemeer	0,15	0,23	+ 0,07	
Coepelduynen	0,15	0,22	+ 0,07	

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil		Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2		
Zwarte Meer	0,14	0,21	+ 0,07	-
Maas bij Eijsden	0,14	0,21	+ 0,07	-
Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske	0,13	0,19	+ 0,06	
Schoorlse Duinen	0,12	0,18	+ 0,06	
Wijnjeterper Schar	0,12	0,17	+ 0,05	
Polder Westzaan	0,12	0,17	+ 0,05	
Bakkeveense Duinen	0,12	0,17	+ 0,05	
Yerseke en Kapelse Moer	0,12	0,17	+ 0,05	
Alde Feanen	0,11	0,16	+ 0,05	
Duinen Den Helder-Callantssoog	0,10	0,15	+ 0,05	
Duinen Schiermonnikoog	0,10	0,15	+ 0,05	
Vogelkreek	0,10	0,15	+ 0,05	-
Van Oordt's Mersken	0,10	0,14	+ 0,05	
Voordelta	0,09	0,14	+ 0,04	
Zwanenwater & Pettemerduinen	0,09	0,14	+ 0,04	
Duinen en Lage Land Texel	0,09	0,13	+ 0,04	
Zwin & Kievittepolder	0,09	0,13	+ 0,04	
Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder	0,09	0,13	+ 0,04	
Duinen Ameland	0,09	0,13	+ 0,04	
Duinen Vlieland	0,09	0,13	+ 0,04	

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil	
Waddenzee	0,09	0,13	+ 0,04	0,03
Duinen Terschelling	0,09	0,13	+ 0,04	
Groote Gat	0,08	0,11	+ 0,04	
Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving	0,07	0,11	+ 0,03	-
Canisvliet	0,07	0,11	+ 0,03	
IJsselmeer	0,07	0,10	+ 0,03	-
Groote Wielen	0,06	0,09	+ 0,03	-
Eilandspolder	0,06	0,09	+ 0,03	
Noordzeekustzone	0,06	0,08	+ 0,03	

\* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten  
per  
habitatype  
(mol/ha/j)voor de 10  
stikstofgevoelige  
Natura 2000-  
gebieden met het  
hoogste resultaat

## Maasduinen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verschil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verschil	
Lg13 Bos van arme zandgronden	19,64	28,93	+ 9,29	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	19,23	28,35	+ 9,12	
H4030 Droge heiden	13,44	19,79	+ 6,35	
Lg10 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het zand- en veengebied	12,95	19,15	+ 6,20	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	12,32	18,16	+ 5,84	
H2330 Zandverstuivingen	12,21	18,01	+ 5,80	
Lg04 Zuur ven	11,20	16,53	+ 5,33	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	10,56	15,58	+ 5,02	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	10,11	14,94	+ 4,83	
Lg06 Dotterbloemgrasland van beekdalen	10,04	14,82	+ 4,78	
H3130 Zwakgebufferde vennen	9,74	14,36	+ 4,62	
H3160 Zure vennen	9,71	14,31	+ 4,60	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	9,58	14,10	+ 4,52	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	8,96	13,21	+ 4,25	
H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	8,86	13,08	+ 4,22	
Lg09 Droog struisgrasland	7,91	11,67	+ 3,76	
H91Do Hoogveenbossen	6,92	10,24	+ 3,32	
H9190 Oude eikenbossen	6,14	9,07	+ 2,93	



## Maasduinen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil	
ZGH7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	6,08	8,95	+ 2,87	
H6120 Stroomdalgraslanden	2,93	4,34	+ 1,41	
Lg03 Zwakgebufferde sloot	2,10	3,11	+ 1,00	
L3130 Zwakgebufferde vennen	1,60	2,36	+ 0,76	
ZGH3130 Zwakgebufferde vennen	1,44	2,13	+ 0,68	

## Sint Jansberg

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil	
L91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	14,15	20,84	+ 6,69	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	13,11	19,31	+ 6,20	
H7210 Galigaanmoerassen	13,08	19,27	+ 6,19	
Lg05 Grote-zeggenmoeras	13,08	19,27	+ 6,19	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	12,80	18,85	+ 6,05	

## Deurnsche Peel &amp; Mariapeel

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H7120ah Herstellende hoogvenen, actief hoogveen	12,01	17,79	+ 5,78	
Lg04 Zuur ven	10,91	16,17	+ 5,26	
ZGH7120ah Herstellende hoogvenen, actief hoogveen	8,84	13,09	+ 4,25	
H7110A Actieve hoogvenen (hoogveenlandschap)	2,44	3,60	+ 1,16	
H4030 Droge heiden	2,33	3,43	+ 1,10	

## Zeldersche Driessen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	10,51	15,49	+ 4,98	
H91Fo Droge hardhoutoibossen	9,13	13,48	+ 4,35	
H6120 Stroomdalgraslanden	8,44	12,40	+ 3,96	
H6430C Ruigten en zomen (droge bosranden)	8,44	12,40	+ 3,96	

## Boschhuizerbergen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verschil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verschil	
H2330 Zandverstuivingen	9,61	14,17	+ 4,56	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	9,46	13,97	+ 4,52	
H5130 Jeneverbesstruwelen	9,28	13,68	+ 4,40	
H3130 Zwakgebufferde vennen	5,99	8,84	+ 2,85	

## Oeffelter Meent

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verschil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verschil	
H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	7,95	11,73	+ 3,78	
H6120 Stroomdalgraslanden	6,81	10,03	+ 3,22	

## De Bruuk

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verschil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verschil	
H6410 Blauwgraslanden	6,93	10,21	+ 3,28	

## Rijntakken

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verschil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verschil	
ZGLg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeeleigebied	5,54	8,10	+ 2,56	
H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	4,41	6,45	+ 2,05	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	4,41	6,45	+ 2,05	
ZGLg02 Geïsoleerde meander en petgat	3,92	5,75	+ 1,83	
ZGLg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	3,49	5,13	+ 1,64	
H6120 Stroomdalgraslanden	3,40	4,99	+ 1,59	
ZGLg08 Nat, matig voedselrijk grasland	3,40	4,99	+ 1,59	
ZGH3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	3,31	4,85	+ 1,55	1,17
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeeleigebied	3,23	4,74	+ 1,51	
H91EoB Vochtige alluviale bossen (essen- iepenbossen)	3,17	4,64	+ 1,47	1,34
H999:38 Habitatype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H6120).	3,07	4,50	+ 1,44	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	2,92	4,30	+ 1,38	
H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	2,92	4,29	+ 1,36	
H6430C Ruigten en zomen (droge bosranden)	2,90	4,26	+ 1,36	1,02
H91Fo Droge hardhoutooibossen	2,90	4,26	+ 1,36	1,09

## Rijntakken

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
Lgo8 Nat, matig voedselrijk grasland	2,83	4,17	+ 1,34	
ZGH <sub>1</sub> Fo Droge hardhoutoibossen	1,03	1,51	+ 0,48	-
H65 <sub>10</sub> B Glanshaver- en vossenstaartheuvels (grote vossenstaart)	0,85	1,23	+ 0,39	

## Strabrechtse Heide &amp; Beuven

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H40 <sub>10</sub> A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	4,37	6,45	+ 2,08	
H23 <sub>10</sub> Stui fzandheiden met struikhei	3,98	5,88	+ 1,90	
H40 <sub>30</sub> Droge heiden	4,02	5,91	+ 1,90	
H31 <sub>60</sub> Zure vennen	3,89	5,74	+ 1,84	
Lgo <sub>3</sub> Zwakgebufferde sloot	3,87	5,70	+ 1,84	
H31 <sub>30</sub> Zwakgebufferde vennen	3,83	5,64	+ 1,81	
H9 <sub>1</sub> EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	3,69	5,43	+ 1,74	
H23 <sub>30</sub> Zandverstuivingen	3,46	5,09	+ 1,64	
H31 <sub>10</sub> Zeer zwakgebufferde vennen	2,36	3,47	+ 1,11	

## Leenderbos, Groote Heide &amp; De Plateaux

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H9190 Oude eikenbossen	3,22	4,73	+ 1,50	
H4030 Droge heiden	3,15	4,63	+ 1,48	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	3,10	4,55	+ 1,45	
H3160 Zure vennen	2,97	4,37	+ 1,40	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	2,85	4,19	+ 1,34	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	2,74	4,02	+ 1,28	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	2,67	3,94	+ 1,26	
H2330 Zandverstuivingen	2,48	3,66	+ 1,18	
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	2,49	3,67	+ 1,17	
Lg09 Droog struisgrasland	2,49	3,66	+ 1,17	
H91Do Hoogveenbossen	2,44	3,59	+ 1,15	
H3130 Zwakgebufferde vennen	2,43	3,58	+ 1,15	
H9999:136 Habitatype onbekend/onzekeer KDW op basis meest kritische relevante type (H3130;H3140).	2,39	3,50	+ 1,12	
ZGH91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	1,47	2,16	+ 0,69	-
ZGH91Do Hoogveenbossen	1,36	2,00	+ 0,64	
H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	1,16	1,71	+ 0,55	
H7210 Galigaanmoerassen	1,15	1,68	+ 0,53	

## Leenderbos, Groote Heide &amp; De Plateaux

Habitattype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	1,12	1,64	+ 0,52	
H3140hz Kranswierwateren, op hogere zandgronden	1,06	1,56	+ 0,50	
ZGH316o Zure vennen	1,01	1,49	+ 0,48	

\* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie  
(per bron)  
Referentie situatie  
(huidige, feitelijke,  
legale situatie)



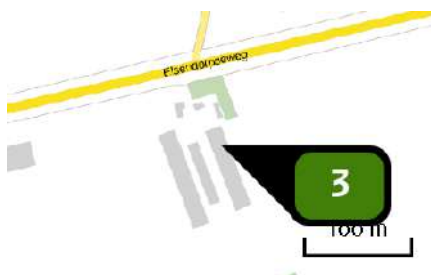
Naam **Elsendorpseweg 74**  
 Locatie (X,Y) **181831, 399283**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **619,70 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	619,700	619,70 kg/j



Naam **Elsendorpseweg 78**  
 Locatie (X,Y) **182234, 399530**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.317,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.317,000	2.317,00 kg/j



Naam **Elsendorpseweg 79**  
 Locatie (X,Y) **182133, 399072**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **914,94 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	914,940	914,94 kg/j





Naam **Elsendorpsweg 80**  
 Locatie (X,Y) **182188, 399238**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **1.133,67 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	1.133,670	1.133,67 kg/j



Naam **Elsendorpsweg 85**  
 Locatie (X,Y) **182391, 399164**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **1.624,80 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	1.624,800	1.624,80 kg/j



Naam **Elsendorpsweg 86**  
 Locatie (X,Y) **182453, 399324**  
 Uitstoothoogte **1,5 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **1.164,36 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	1.164,360	1.164,36 kg/j



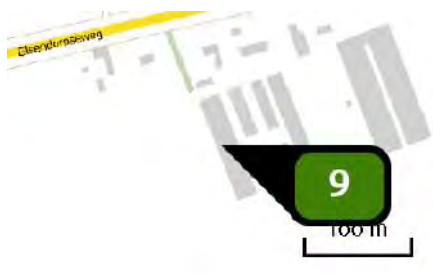
Naam **Elsendorpseweg 94**  
 Locatie (X,Y) **182806, 399398**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **218,40 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	218,400	218,40 kg/j



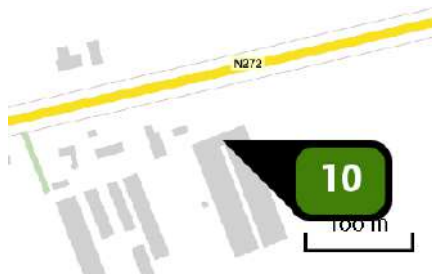
Naam **Elsendorpseweg 96**  
 Locatie (X,Y) **182828, 399619**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **804,48 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	804,480	804,48 kg/j



Naam **Elsendorpseweg 97**  
 Locatie (X,Y) **182963, 399213**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **18.808,92 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	18.808,920	18.808,92 kg/j



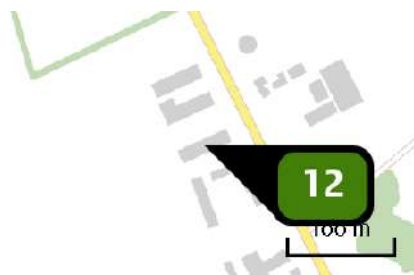
Naam **Elsendorpseweg 99**  
 Locatie (X,Y) **183098, 399312**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **7.800,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	7.800,000	7.800,00 kg/j



Naam **Grensweg**  
 Locatie (X,Y) **183941, 398187**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **554,40 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	554,400	554,40 kg/j



Naam **Stootershutweg 14**  
 Locatie (X,Y) **183195, 399749**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **2.784,60 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	2.784,600	2.784,60 kg/j



Naam **Stootershutweg 26**  
 Locatie (X,Y) **183046, 399898**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.450,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.450,000	3.450,00 kg/j



Naam **Stootershutweg 50**  
 Locatie (X,Y) **182756, 400667**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **4,05 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	4,050	4,05 kg/j



Naam **Keizersberg 24**  
 Locatie (X,Y) **181615, 399914**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.162,50 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.162,500	3.162,50 kg/j



Naam **Keizersberg 30**  
 Locatie (X,Y) **181881, 399905**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **6.583,75 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	6.583,750	6.583,75 kg/j



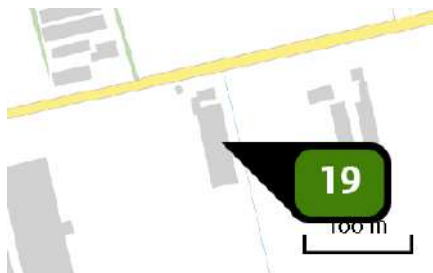
Naam **Keizersberg 36**  
 Locatie (X,Y) **181995, 399926**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.969,42 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.969,420	3.969,42 kg/j



Naam **Keizersberg 39**  
 Locatie (X,Y) **182179, 399761**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **4.685,34 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	4.685,340	4.685,34 kg/j



Naam **Keizersberg 45**  
 Locatie (X,Y) **182426, 399852**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **1.898,40 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	1.898,400	1.898,40 kg/j



Naam **Keizersberg 46**  
 Locatie (X,Y) **182270, 399951**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **1.572,48 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	1.572,480	1.572,48 kg/j




Naam **Keizersberg 49**  
 Locatie (X,Y) **182566, 399862**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.843,94 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.843,940	2.843,94 kg/j




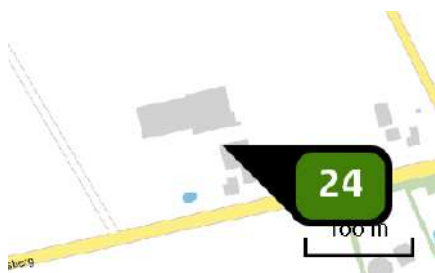
Naam **Keizersberg 52**  
 Locatie (X,Y) **182503, 400183**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **194,88 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	194,880	194,88 kg/j




Naam **Keizersberg 56**  
 Locatie (X,Y) **182727, 400231**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **23,49 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	23,490	23,49 kg/j



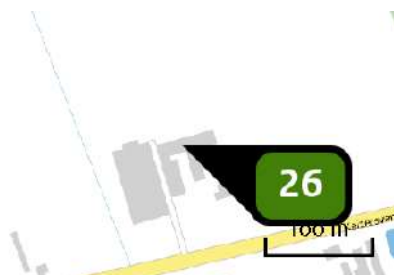
Naam **Keizersberg 60**  
 Locatie (X,Y) **182858, 400086**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.159,21 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.159,210	3.159,21 kg/j



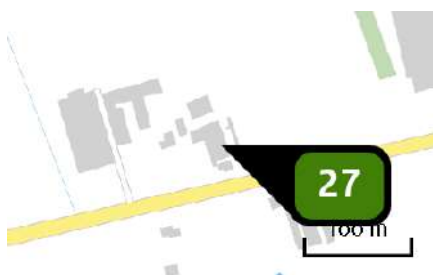
Naam **Keizersven 25**  
 Locatie (X,Y) **181586, 400177**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **4.351,47 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	4.351,470	4.351,47 kg/j



Naam **Keizersven 32**  
 Locatie (X,Y) **181699, 400419**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.089,46 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.089,460	3.089,46 kg/j



Naam **Keizersven 34**  
 Locatie (X,Y) **181786, 400371**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **30,45 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	30,450	30,45 kg/j





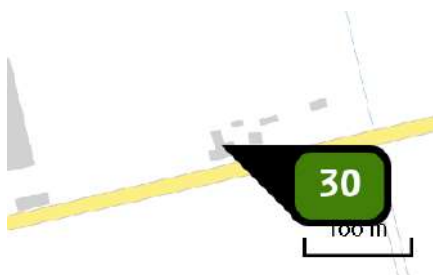
Naam **Keizersven 35**  
 Locatie (X,Y) **181871, 400301**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **778,41 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	778,410	778,41 kg/j



Naam **Keizersven 42**  
 Locatie (X,Y) **182033, 400438**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **4.074,33 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	4.074,330	4.074,33 kg/j



Naam **Keizersven 48**  
 Locatie (X,Y) **182237, 400460**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **302,40 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	302,400	302,40 kg/j



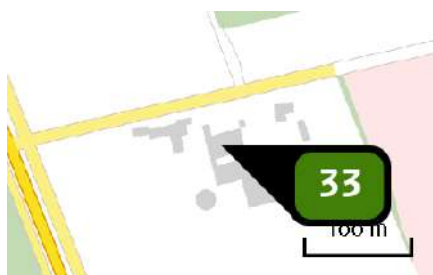
Naam **Keizersven 6**  
 Locatie (X,Y) **181131, 400228**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **7.618,56 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	7.618,560	7.618,56 kg/j



Naam **Ripseweg 20**  
 Locatie (X,Y) **181569, 398714**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **261,12 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	261,120	261,12 kg/j



Naam **Ripseweg 40**  
 Locatie (X,Y) **181960, 398044**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **1.502,40 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	1.502,400	1.502,40 kg/j



Naam **Hendrik Jan Ijpenberglaan 49**  
 Locatie (X,Y) **182985, 397523**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **1.021,92 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	1.021,920	1.021,92 kg/j



Naam **Sijpseweg 21**  
 Locatie (X,Y) **180542, 397090**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **1.135,68 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	1.135,680	1.135,68 kg/j



Naam **Sijpseweg 53**  
 Locatie (X,Y) **181240, 396979**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **1.644,48 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	1.644,480	1.644,48 kg/j



Naam **Elsendorpseweg 10**  
 Locatie (X,Y) **179866, 398872**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **2.013,45 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	2.013,450	2.013,45 kg/j



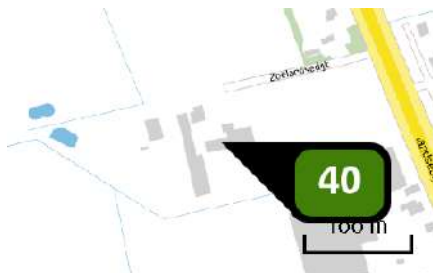
Naam **Elsendorpseweg 36**  
 Locatie (X,Y) **180917, 398928**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **1.550,88 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	1.550,880	1.550,88 kg/j



Naam **Elsendorpseweg 28A**  
 Locatie (X,Y) **180444, 398849**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **768,60 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	768,600	768,60 kg/j



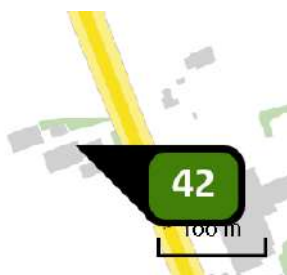
Naam **Zeelandsedijk 30**  
 Locatie (X,Y) **181056, 399345**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **1.644,24 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	1.644,240	1.644,24 kg/j



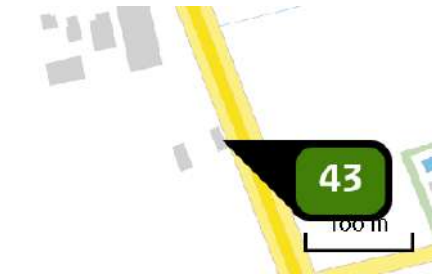
Naam **Zeelandsedijk 35**  
 Locatie (X,Y) **181222, 399550**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **517,44 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	517,440	517,44 kg/j



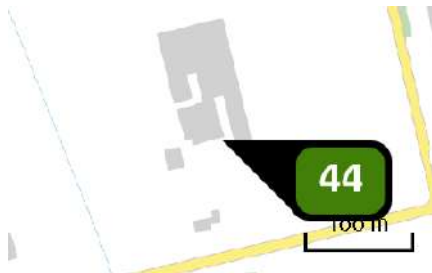
Naam **Zeelandsedijk 62**  
 Locatie (X,Y) **180969, 399876**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **559,20 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	559,200	559,20 kg/j



Naam **Zeelandsedijk 74**  
 Locatie (X,Y) **180854, 400265**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **20,25 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	20,250	20,25 kg/j



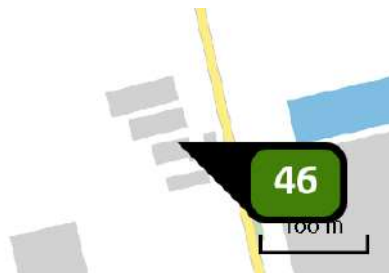
Naam **Gerele Peel 16**  
 Locatie (X,Y) **179941, 399454**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.251,99 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.251,995	2.251,99 kg/j



Naam **Gerele Peel 17**  
 Locatie (X,Y) **179987, 399275**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.199,45 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.199,450	2.199,45 kg/j



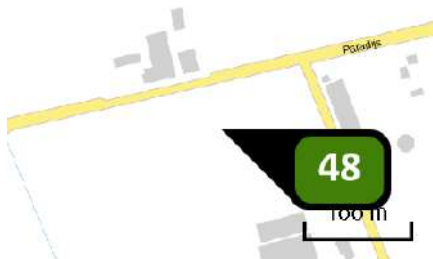
Naam Gerele Peel 22  
 Locatie (X,Y) 180037, 399641  
 Uitstoothoogte 5,0 m  
 Warmteinhoud 0,000 MW  
 NH3 4.375,65 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	4.375,650	4.375,65 kg/j



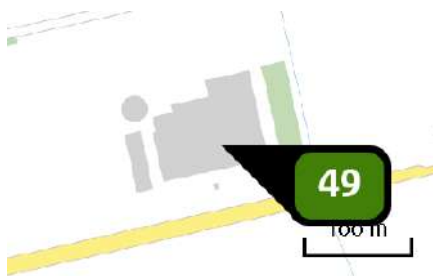
Naam Gerele Peel 50  
 Locatie (X,Y) 180730, 399587  
 Uitstoothoogte 5,0 m  
 Warmteinhoud 0,000 MW  
 NH3 1.241,28 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	1.241,280	1.241,28 kg/j



Naam Paradijs 10  
 Locatie (X,Y) 179718, 400140  
 Uitstoothoogte 5,0 m  
 Warmteinhoud 0,000 MW  
 NH3 2.016,24 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.016,240	2.016,24 kg/j



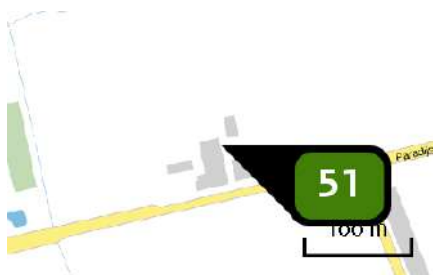
Naam **Paradijs 14**  
 Locatie (X,Y) **179420, 400188**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **5.234,04 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	5.234,040	5.234,04 kg/j



Naam **Paradijs 19**  
 Locatie (X,Y) **179813, 400028**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **27,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	27,000	27,00 kg/j




Naam **Paradijs 20**  
 Locatie (X,Y) **179668, 400225**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **309,12 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	309,120	309,12 kg/j






Naam **Paradijs 25A**  
 Locatie (X,Y) **180048, 399940**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **2.308,02 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	2.308,020	2.308,02 kg/j




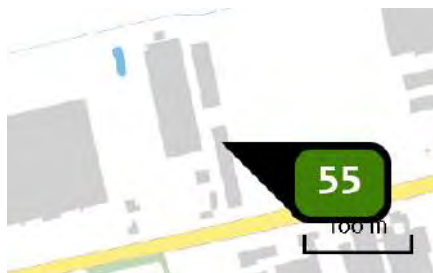
Naam **Paradijs 33**  
 Locatie (X,Y) **180017, 400187**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **7.477,20 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	7.477,200	7.477,20 kg/j



Naam **Paradijs 40**  
 Locatie (X,Y) **180058, 400318**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **5.460,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	5.460,000	5.460,00 kg/j



Naam **Paradijs 46**  
 Locatie (X,Y) **180119, 400362**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **6.045,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	6.045,000	6.045,00 kg/j



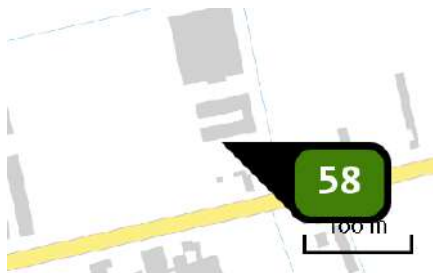
Naam **Paradijs 49**  
 Locatie (X,Y) **180176, 400241**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.244,48 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.244,480	2.244,48 kg/j



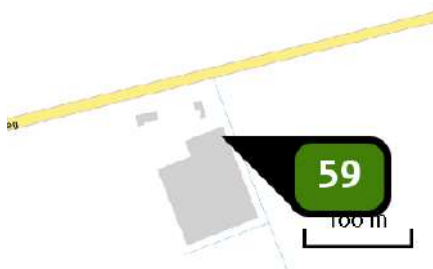
Naam **Paradijs 51**  
 Locatie (X,Y) **180256, 400249**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.895,09 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.895,090	2.895,09 kg/j



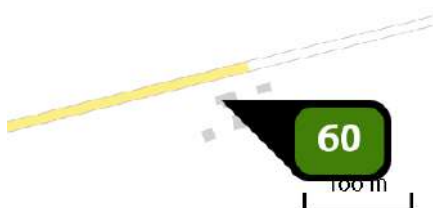
Naam **Paradijs 56**  
 Locatie (X,Y) **180313, 400389**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **2.349,18 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	2.349,180	2.349,18 kg/j



Naam **Stichtingseweg 27**  
 Locatie (X,Y) **181467, 400744**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.900,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.900,000	3.900,00 kg/j



Naam **Stichtingseweg 41**  
 Locatie (X,Y) **181709, 400841**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **50,88 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	50,880	50,88 kg/j



Naam **Zeelandsedijk 81**  
 Locatie (X,Y) **180808, 400620**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **249,12 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	249,120	249,12 kg/j



Naam **Oude-Domptweg 29**  
 Locatie (X,Y) **179489, 399081**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.474,72 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.474,720	3.474,72 kg/j



Naam **Oude-Domptweg 41**  
 Locatie (X,Y) **179256, 399600**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **808,80 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	808,800	808,80 kg/j

Emissie  
(per bron)  
Max.  
ontwikkelscenario



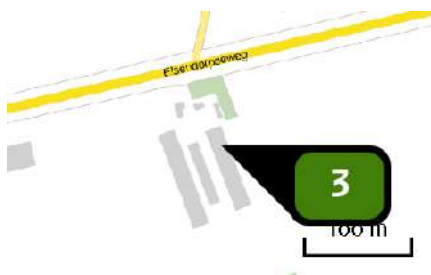
Naam **Elsendorpseweg 74**  
 Locatie (X,Y) **181831, 399283**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **2.520,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	2.520,000	2.520,00 kg/j



Naam **Elsendorpseweg 78**  
 Locatie (X,Y) **182234, 399530**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



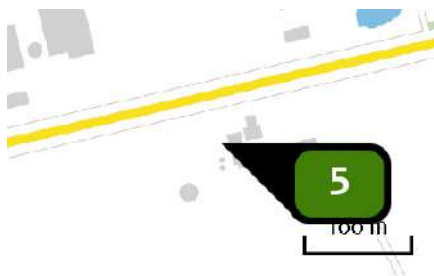
Naam **Elsendorpseweg 79**  
 Locatie (X,Y) **182133, 399072**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **2.520,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	2.520,000	2.520,00 kg/j



Naam **Elsendorpsweg 80**  
 Locatie (X,Y) **182188, 399238**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Elsendorpsweg 85**  
 Locatie (X,Y) **182391, 399164**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Elsendorpsweg 86**  
 Locatie (X,Y) **182453, 399324**  
 Uitstoothoogte **1,5 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Elsendorpseweg 94**  
 Locatie (X,Y) **182806, 399398**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



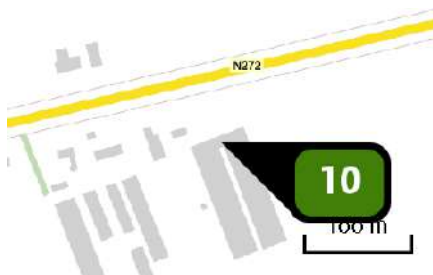
Naam **Elsendorpseweg 96**  
 Locatie (X,Y) **182828, 399619**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Elsendorpseweg 97**  
 Locatie (X,Y) **182963, 399213**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **18.808,92 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	18.808,920	18.808,92 kg/j



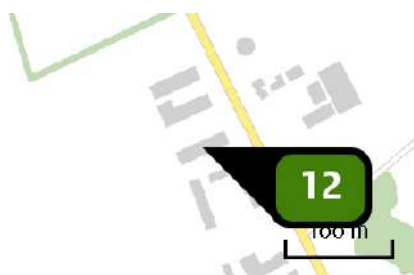
Naam **Elsendorpseweg 99**  
 Locatie (X,Y) **183098, 399312**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **7.800,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	7.800,000	7.800,00 kg/j



Naam **Grensweg**  
 Locatie (X,Y) **183941, 398187**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.642,50 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.642,500	2.642,50 kg/j



Naam **Stootershutweg 14**  
 Locatie (X,Y) **183195, 399749**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.520,00 kg/j**

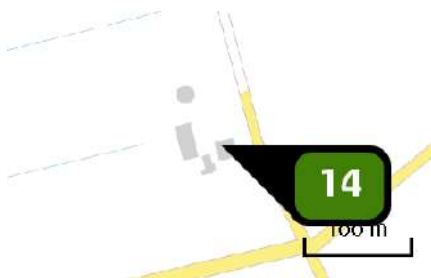
Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.520,000	2.520,00 kg/j





Naam **Stootershutweg 26**  
 Locatie (X,Y) **183046, 399898**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Stootershutweg 50**  
 Locatie (X,Y) **182756, 400667**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j




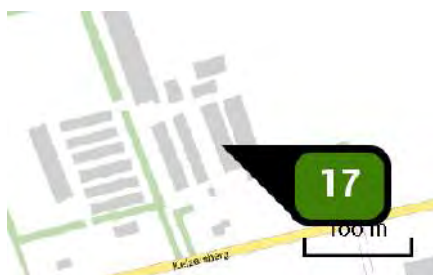
Naam **Keizersberg 24**  
 Locatie (X,Y) **181615, 399914**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j




Naam **Keizersberg 30**  
 Locatie (X,Y) **181881, 399905**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **6.583,75 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	6.583,750	6.583,75 kg/j




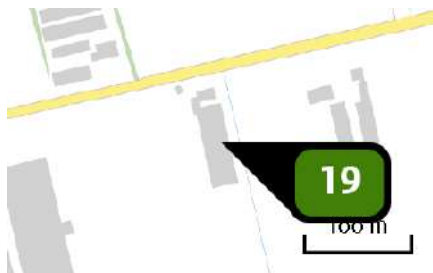
Naam **Keizersberg 36**  
 Locatie (X,Y) **181995, 399926**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Keizersberg 39**  
 Locatie (X,Y) **182179, 399761**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Keizersberg 45**  
 Locatie (X,Y) **182426, 399852**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Keizersberg 46**  
 Locatie (X,Y) **182270, 399951**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Keizersberg 49**  
 Locatie (X,Y) **182566, 399862**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Keizersberg 52**  
 Locatie (X,Y) **182503, 400183**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Keizersberg 56**  
 Locatie (X,Y) **182727, 400231**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



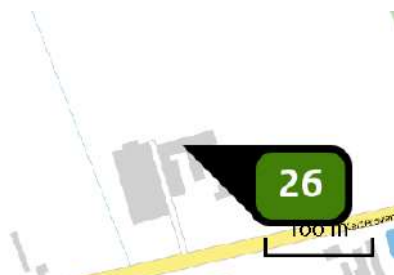
Naam **Keizersberg 60**  
 Locatie (X,Y) **182858, 400086**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



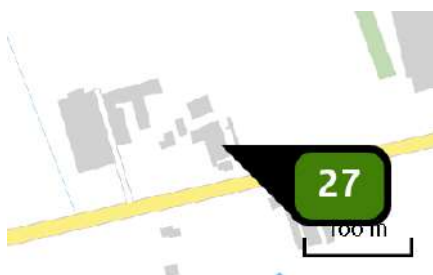
Naam **Keizersven 25**  
 Locatie (X,Y) **181586, 400177**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Keizersven 32**  
 Locatie (X,Y) **181699, 400419**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Keizersven 34**  
 Locatie (X,Y) **181786, 400371**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



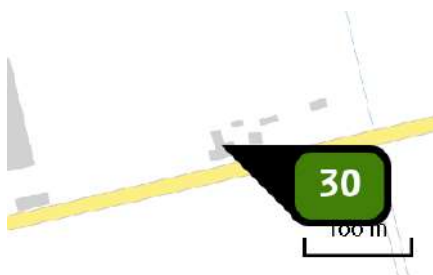
Naam **Keizersven 35**  
 Locatie (X,Y) **181871, 400301**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Keizersven 42**  
 Locatie (X,Y) **182033, 400438**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Keizersven 48**  
 Locatie (X,Y) **182237, 400460**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



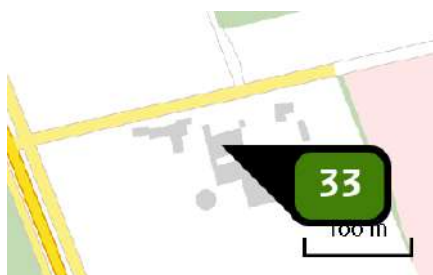
Naam **Keizersven 6**  
 Locatie (X,Y) **181131, 400228**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



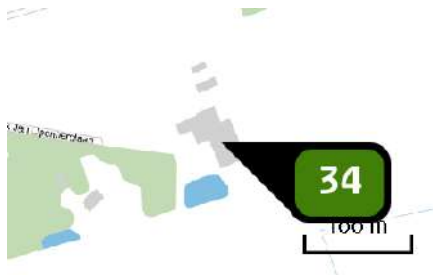
Naam **Ripseweg 20**  
 Locatie (X,Y) **181569, 398714**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **2.642,50 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	2.642,500	2.642,50 kg/j



Naam **Ripseweg 40**  
 Locatie (X,Y) **181960, 398044**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **2.520,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	2.520,000	2.520,00 kg/j



Naam **Hendrik Jan Ijpenberglaan 49**  
 Locatie (X,Y) **182985, 397523**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.520,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.520,000	2.520,00 kg/j



Naam **Sijpseweg 21**  
 Locatie (X,Y) **180542, 397090**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.520,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.520,000	2.520,00 kg/j



Naam **Sijpseweg 53**  
 Locatie (X,Y) **181240, 396979**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.520,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.520,000	2.520,00 kg/j





Naam **Elsendorpseweg 10**  
 Locatie (X,Y) **179866, 398872**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **2.520,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	2.520,000	2.520,00 kg/j



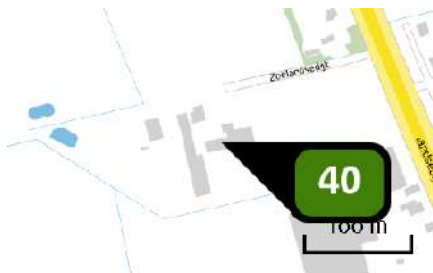
Naam **Elsendorpseweg 36**  
 Locatie (X,Y) **180917, 398928**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Elsendorpseweg 28A**  
 Locatie (X,Y) **180444, 398849**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



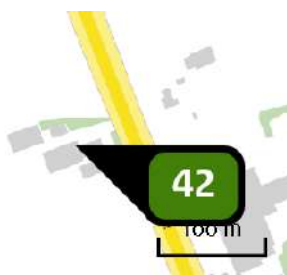
Naam **Zeelandsedijk 30**  
 Locatie (X,Y) **181056, 399345**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



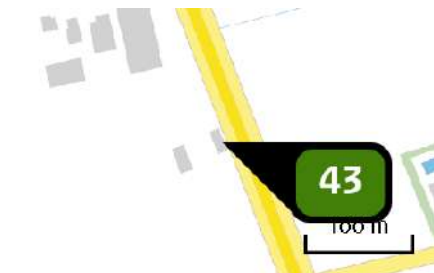
Naam **Zeelandsedijk 35**  
 Locatie (X,Y) **181222, 399550**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.520,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.520,000	2.520,00 kg/j



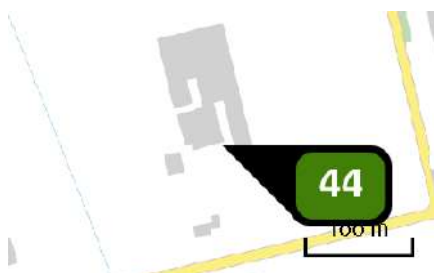
Naam **Zeelandsedijk 62**  
 Locatie (X,Y) **180969, 399876**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **2.520,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	2.520,000	2.520,00 kg/j



Naam **Zeelandsedijk 74**  
 Locatie (X,Y) **180854, 400265**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



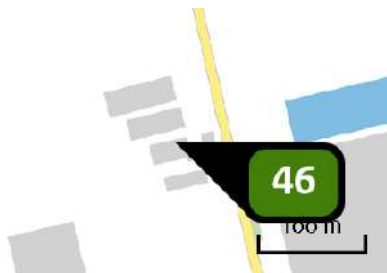
Naam **Gerele Peel 16**  
 Locatie (X,Y) **179941, 399454**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Gerele Peel 17**  
 Locatie (X,Y) **179987, 399275**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



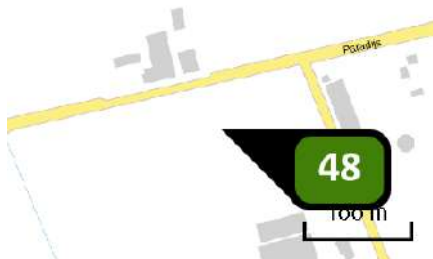
Naam Gerele Peel 22  
 Locatie (X,Y) 180037, 399641  
 Uitstoothoogte 5,0 m  
 Warmteinhoud 0,000 MW  
 NH3 3.375,00 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



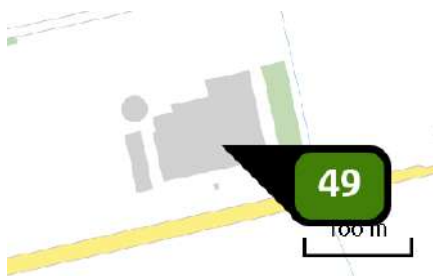
Naam Gerele Peel 50  
 Locatie (X,Y) 180730, 399587  
 Uitstoothoogte 5,0 m  
 Warmteinhoud 0,000 MW  
 NH3 3.375,00 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam Paradijs 10  
 Locatie (X,Y) 179718, 400140  
 Uitstoothoogte 5,0 m  
 Warmteinhoud 0,000 MW  
 NH3 3.375,00 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Paradijs 14**  
 Locatie (X,Y) **179420, 400188**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Paradijs 19**  
 Locatie (X,Y) **179813, 400028**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Paradijs 20**  
 Locatie (X,Y) **179668, 400225**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Paradijs 25A**  
 Locatie (X,Y) **180048, 399940**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



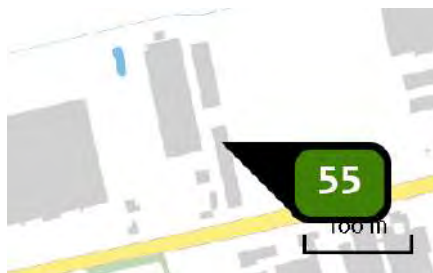
Naam **Paradijs 33**  
 Locatie (X,Y) **180017, 400187**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **7.477,20 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	7.477,200	7.477,20 kg/j



Naam **Paradijs 40**  
 Locatie (X,Y) **180058, 400318**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Paradijs 46**  
 Locatie (X,Y) **180119, 400362**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **6.045,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	6.045,000	6.045,00 kg/j



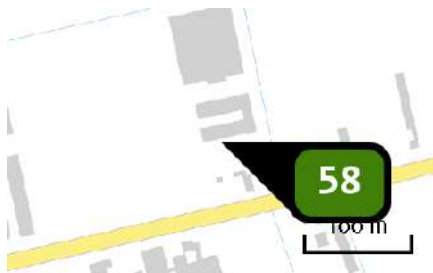
Naam **Paradijs 49**  
 Locatie (X,Y) **180176, 400241**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



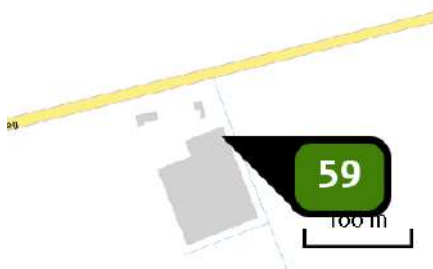
Naam **Paradijs 51**  
 Locatie (X,Y) **180256, 400249**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



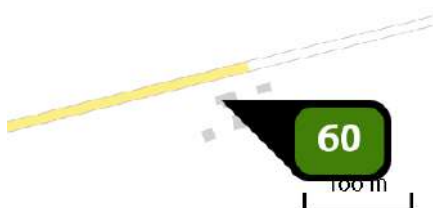
Naam **Paradijs 56**  
 Locatie (X,Y) **180313, 400389**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Stichtingseweg 27**  
 Locatie (X,Y) **181467, 400744**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Stichtingseweg 41**  
 Locatie (X,Y) **181709, 400841**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH <sub>3</sub>	3.375,000	3.375,00 kg/j





Naam **Zeelandsedijk 81**  
 Locatie (X,Y) **180808, 400620**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Oude-Domptweg 29**  
 Locatie (X,Y) **179489, 399081**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j



Naam **Oude-Domptweg 41**  
 Locatie (X,Y) **179256, 399600**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH3 **3.375,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	AFW	Totaal	1	NH3	3.375,000	3.375,00 kg/j

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020\_20210525\_2040287d5b

Database versie 2020\_20210713\_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

*Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.*

*De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH<sub>3</sub>) en/of stikstofoxide (NO<sub>x</sub>).*

*Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).*

## Berekening glastuinbouwgebied

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
*	-, - Elsendorp

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Proeftuin Elsendorp	RUGiXFYZv6QS	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
17 september 2021, 10:23	2021	Berekend voor natuurgebieden

## Totale emissie

	Situatie 1
NOx	25,10 ton/j
NH <sub>3</sub>	-

## Resultaten

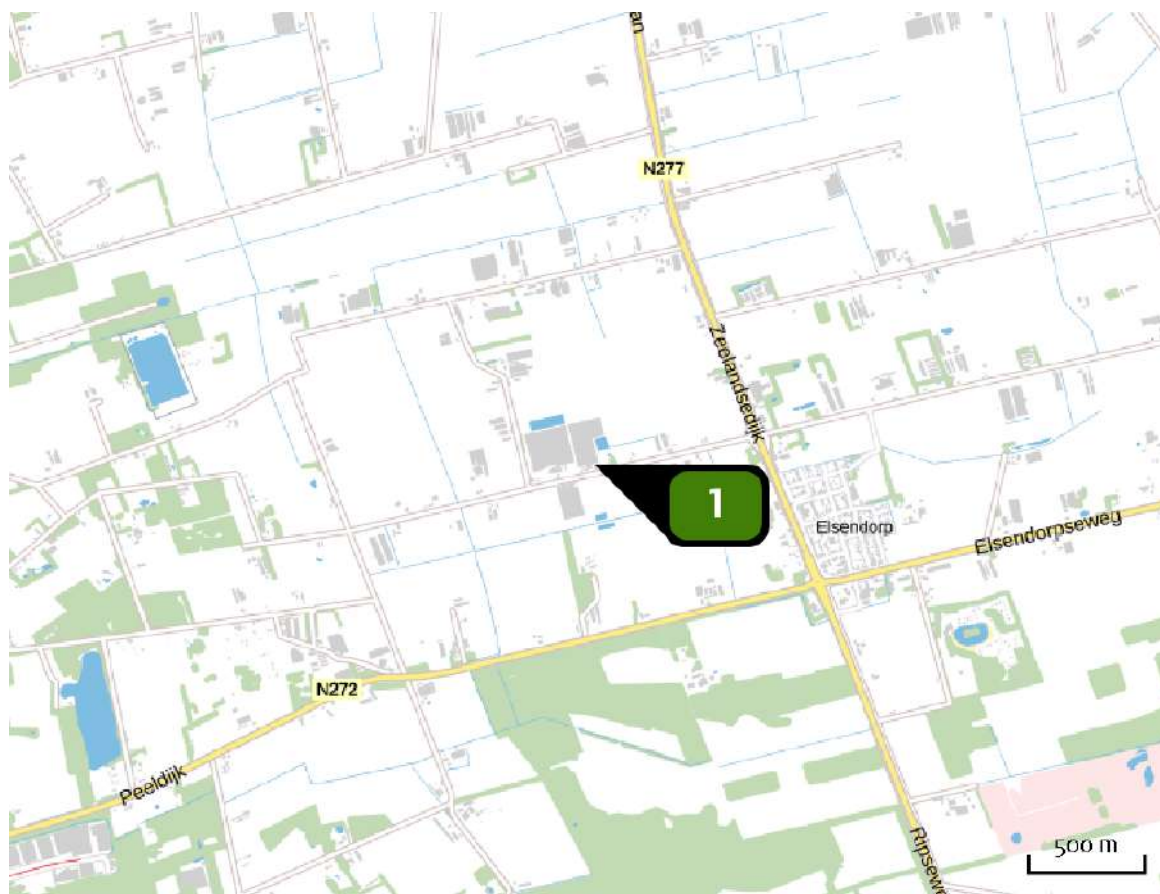
Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Maasduinen	0,17


## Toelichting

doorgroeigebied glastuinbouw

Locatie  
glastuinbouwgebied



Emissie  
glastuinbouwgebied

Bron Sector	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>1</b>  doorgroeigebied glastuinbouw Landbouw   Glastuinbouw	-	25,10 ton/j

Resultaten  
stikstof  
gevoelige  
Natura 2000  
gebieden  
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Maasduinen	0,17	
Sint Jansberg	0,15	
Zeldersche Driessen	0,14	
Deurnsche Peel & Mariapeel	0,12	
Boschhuizerbergen	0,11	
De Bruuk	0,09	
Oeffelter Meent	0,09	
Rijntakken	0,07	
Strabrechtse Heide & Beuven	0,06	
Veluwe	0,05	
Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux	0,05	
Groote Peel	0,05	
Kampina & Oisterwijkse Vennen	0,04	
Weerter- en Budelerbergen & Ringselven	0,04	
Landgoederen Brummen	0,04	
Bekendelle	0,04	
Korenburgerveen	0,04	
Kempenland-West	0,03	
Willinks Weust	0,03	
Regte Heide & Riels Laag	0,03	

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonalen*
Meinweg	0,03	
Stelkampsveld	0,03	
Leudal	0,03	
Wooldse Veen	0,03	
Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen	0,03	
Roerdal	0,03	
Borkeld	0,03	
Buurserzand & Haaksbergerveen	0,03	
Swalmdal	0,03	
Sallandse Heuvelrug	0,03	
Kolland & Overlangbroek	0,03	
Ulvenhoutse Bos	0,02	
Langstraat	0,02	
Witte Veen	0,02	
Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek	0,02	
Boetelerveld	0,02	
Sarsven en De Banen	0,02	
Aamsveen	0,02	
Lonnekermeer	0,02	
Wierdense Veld	0,02	

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Geleenbeekdal	0,02	
Lingegebied & Diefdijk-Zuid	0,02	
Brunsummerheide	0,02	
Landgoederen Oldenzaal	0,02	
Bunder- en Elslooërbos	0,02	
Lemselermaten	0,02	
Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek	0,02	
Geuldal	0,02	
Vecht- en Beneden-Reggegebied	0,02	
Engbertsdijksvenen	0,02	
Dinkelland	0,02	
Biesbosch	0,02	
Springendal & Dal van de Mosbeek	0,02	
Bemelerberg & Schiepersberg	0,02	
Savelsbos	0,02	
Bergvennen & Brecklenkampse Veld	0,02	
Sint Pietersberg & Jekerdal	0,02	
Brabantse Wal	0,02	
Oostelijke Vechtplassen	0,01	
Binnenveld	0,01	



Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Kunderberg	0,01	
Krammer-Volkerak	0,01	
Bargerveen	0,01	
Naardermeer	0,01	
De Wieden	0,01	
Mantingerzand	0,01	
Noorbeemden & Hoogbos	0,01	
Holtingerveld	0,01	
Dwingelderveld	0,01	
Mantingerbos	0,01	
Drents-Friese Wold & Leggelderveld	0,01	
Weerribben	0,01	
Elperstroomgebied	0,01	
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	0,01	
Voornes Duin	0,01	
Drouwenezand	0,01	
Lieftingsbroek	0,01	
Grevelingen	0,01	
Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem	0,01	
Drentsche Aa-gebied	0,01	

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Fochteloërveen	0,01	
Olde Maten & Veerslootslanden	0,01	
Solleveld & Kapittelduinen	0,01	
Kop van Schouwen	0,01	
Duinen Goeree & Kwade Hoek	0,01	
Witterveld	0,01	
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	0,01	
Meijndel & Berkheide	0,01	
Norgerholt	0,01	
Kennemerland-Zuid	0,01	
Rottige Meenthe & Brandemeer	0,01	
Westduinpark & Wapendal	0,01	
Manteling van Walcheren	0,01	
Oosterschelde	0,01	
Wijnjeterper Schar	0,01	
Bakkeveense Duinen	0,01	
Westerschelde & Saeftinghe	0,01	
Coepelduynen	0,01	
Botshol	0,01	
Zouweboezem	0,01	

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonalen*
Noordhollands Duinreservaat	0,01	
Zwarte Meer	0,01	-
Uiterwaarden Lek	0,01	
Yerseke en Kapelse Moer	0,01	
Alde Feanen	0,01	
Duinen Schiermonnikoog	0,01	
Maas bij Eijsden	0,01	-
Schoorlse Duinen	0,01	
Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske	0,01	
Van Oordt's Mersken	0,01	
Polder Westzaan	0,01	
Duinen Den Helder-Callantsoog	0,01	
Waddenzee	0,01	-
Vogelkreek	0,01	-
Zwin & Kievittepolder	0,01	

\* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten  
per  
habitatype  
(mol/ha/j)

voor de 10  
stikstofgevoelige  
Natura 2000-  
gebieden met het  
hoogste resultaat

## Maasduinen

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,17	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,17	
H4030 Droge heiden	0,15	
Lg10 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het zand- en veengebied	0,14	
Lg04 Zuur ven	0,13	
H2330 Zandverstuivingen	0,13	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,13	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,12	
H2310 Stui fzandheiden met struikhei	0,12	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,12	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,11	
H3160 Zure vennen	0,11	
H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	0,11	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,10	
Lg09 Droog struisgrasland	0,09	
H91Do Hoogveenbossen	0,09	
Lg06 Dotterbloemgrasland van beekdalen	0,09	
H9190 Oude eikenbossen	0,08	
ZGH7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	0,07	

## Maasduinen

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6120 Stroomdalgraslanden	0,04	
Lg03 Zwakgebufferde sloot	0,03	
L3130 Zwakgebufferde vennen	0,03	
ZGH3130 Zwakgebufferde vennen	0,02	

## Sint Jansberg

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,15	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,14	
H7210 Galigaanmoerassen	0,13	
L91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,13	
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,12	

## Zeldersche Driessen

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,14	
H91Fo Droge hardhoutooibossen	0,12	
H6120 Stroomdalgraslanden	0,12	
H6430C Ruigten en zomen (droge bosranden)	0,12	

## Deurnsche Peel &amp; Mariapeel

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H7120ah Herstellende hoogvenen, actief hoogveen	0,12	
Lgo4 Zuur ven	0,10	
ZGH7120ah Herstellende hoogvenen, actief hoogveen	0,09	
H7110A Actieve hoogvenen (hoogveenlandschap)	0,03	
H4030 Droge heiden	0,03	

## Boschhuizerbergen

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,11	
H2330 Zandverstuivingen	0,11	
H5130 Jeneverbesstruwelen	0,11	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,07	

## De Bruuk

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6410 Blauwgraslanden	0,09	

## Oeffelter Meent

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6120 Stroomdalgraslanden	0,09	
H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	0,08	

## Rijntakken

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,07	
Lgo2 Geïsoleerde meander en petgat	0,07	
ZGLgo2 Geïsoleerde meander en petgat	0,06	
ZGLgo8 Nat, matig voedselrijk grasland	0,06	
ZGLg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeeleigebied	0,05	
Lgo8 Nat, matig voedselrijk grasland	0,05	
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeeleigebied	0,05	
H91EoB Vochtige alluviale bossen (essen-iepenbossen)	0,05	
ZGH3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,05	0,04
H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	0,04	
Lgo7 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,04	
H6430C Ruigten en zomen (droge bosranden)	0,04	
H91Fo Droge hardhoutooibossen	0,04	
H9999:38 Habitatype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H6120).	0,04	
H6120 Stroomdalgraslanden	0,04	
ZGLgo7 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,04	
H6510B Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	0,02	



## Rijntakken

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
ZGH <sub>1</sub> Fo Droge hardhoutooibossen	0,02	-

## Strabrechtse Heide &amp; Beuven

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H <sub>4010</sub> A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,06	
L <sub>g03</sub> Zwakgebufferde sloot	0,05	
H <sub>91EoC</sub> Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,05	
H <sub>2310</sub> Stuifzandheiden met struikhei	0,05	
H <sub>4030</sub> Droge heiden	0,05	
H <sub>3160</sub> Zure vennen	0,05	
H <sub>3130</sub> Zwakgebufferde vennen	0,05	
H <sub>2330</sub> Zandverstuivingen	0,05	
H <sub>3110</sub> Zeer zwakgebufferde vennen	0,03	

## Veluwe

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Hg120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,05	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,05	
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,05	
ZGHg120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,05	
Lg09 Droog struisgrasland	0,05	
L4030 Droge heiden	0,05	
H4030 Droge heiden	0,05	
Hg190 Oude eikenbossen	0,05	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,05	
H2330 Zandverstuivingen	0,05	
ZGLg01 Permanente bron & Langzaam stromende bovenloop	0,05	
ZGLg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,05	
ZGLg13 Bos van arme zandgronden	0,05	
ZGL4030 Droge heiden	0,05	
ZGH6230 Heischrale graslanden	0,04	
H6230 Heischrale graslanden	0,04	
Lg01 Permanente bron & Langzaam stromende bovenloop	0,04	
ZGH4030 Droge heiden	0,04	
H3160 Zure vennen	0,04	

## Veluwe

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,04	
H5130 Jeneverbesstruwelen	0,04	
ZGH2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,04	
ZGLg09 Droog struisgrasland	0,04	
ZGH9190 Oude eikenbossen	0,04	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,04	
ZGH5130 Jeneverbesstruwelen	0,03	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,03	
ZGH2330 Zandverstuivingen	0,03	
H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	0,02	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,02	
H2320 Binnenlandse kraaiheibegroeiingen	0,02	
ZGH4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,02	
ZGH3130 Zwakgebufferde vennen	0,02	
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,01	
H6410 Blauwgraslanden	0,01	

\* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie  
(per bron)  
glastuinbouwgebied



Naam	doorgroeigebied glastuinbouw
Locatie (X,Y)	180428, 399507
Uitstoothoogte	<u>8,0 m</u>
Oppervlakte	<u>57,4 ha</u>
Spreiding	<u>4,0 m</u>
Warmteinhoud	<u>0,400 MW</u>
Temporele variatie	Verwarming van ruimten (zonder seizoenscorrectie)
NOx	25,10 ton/j

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020\_20210525\_2040287d5b

Database versie 2020\_20210713\_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>



## Bijlage 3   Uitgangspunten geurberekeningen

### Rekenmethodiek

Voor het onderzoek geurhinder is gebruik gemaakt van het rekenmodel V-stacks gebied. Dit rekenmodel is ontwikkeld voor het in beeld brengen van de achtergrondbelasting door veehouderijen. Met behulp van V-stacks gebied zijn in eerste instantie geurcontouren berekend. Vervolgens is de geurbelasting ter plaatse van de geurgevoelige adressen (op basis van BAG-gegevens) bepaald. Op deze wijze kan inzicht worden gegeven in het aantal adressen binnen verschillende geurbelastingsklassen. De berekeningsresultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 6 van het planMER.

### Referentiesituatie

Uitgangspunt voor de berekeningen voor de referentiesituatie vormt de vergunde emissie zoals opgenomen in het Web-BVB<sup>6</sup>. Waar nodig heeft wel een correctie plaatsgevonden op basis van bij de gemeente beschikbare informatie (het BVB-bestand blijkt niet in alle gevallen up-to-date). In de berekeningen is niet alleen rekening gehouden met de intensieve veehouderijen binnen het plangebied, maar ook met de veehouderijen die zijn gevestigd binnen een straal van circa 2 kilometer rondom het plangebied. Ook deze veehouderijen kunnen van invloed zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Naast de emissies dienen in het rekenmodel ook uitgangspunten te worden opgenomen voor de hoogte van gebouwen, emissiepunt en uittreesnelheid. Voor deze kenmerken is aangesloten bij de defaultwaarden uit het rekenmodel. Een dergelijke benadering volstaat om uitspraken te kunnen doen over de achtergrondbelasting binnen een heel buitengebied. In het kader van de toetsing van concrete initiatieven kan een meer gedetailleerde modellering noodzakelijk zijn.

Voor de locaties van de geurgevoelige objecten is gebruik gemaakt van BAG-gegevens.

### Maximaal ontwikkeling agrarische bedrijven

Voor het in beeld brengen van de achtergrondbelasting in het maximale ontwikkelingsscenario zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- binnen het beperkingengebied kunnen intensieve veehouderijen niet uitbreiden. Voor de veehouderijen die hier zijn gevestigd, is in de maximale situatie dan ook aangesloten bij de geuremissie in de vergunde situatie;
- voor de veehouderijen die zijn gevestigd in de omgeving van het plangebied wordt in het maximale ontwikkelingsscenario aangesloten bij de geuremissie conform Web-BVB;
- voor de overige intensieve veehouderijen is voor de maximale situatie uitgegaan van een invulling met vleesvarkens. Voor maximale invulling van een bouwvlak van 1.5 hectare is uitgegaan van 7.500 vleesvarkens. Daarnaast is voor de geuremissiefactor per dier 23 ouE/m<sup>3</sup> aangehouden (worstcase op grond van emissiefactoren uit de Regeling geurhinder en veehouderij). De totale geuremissie voor

---

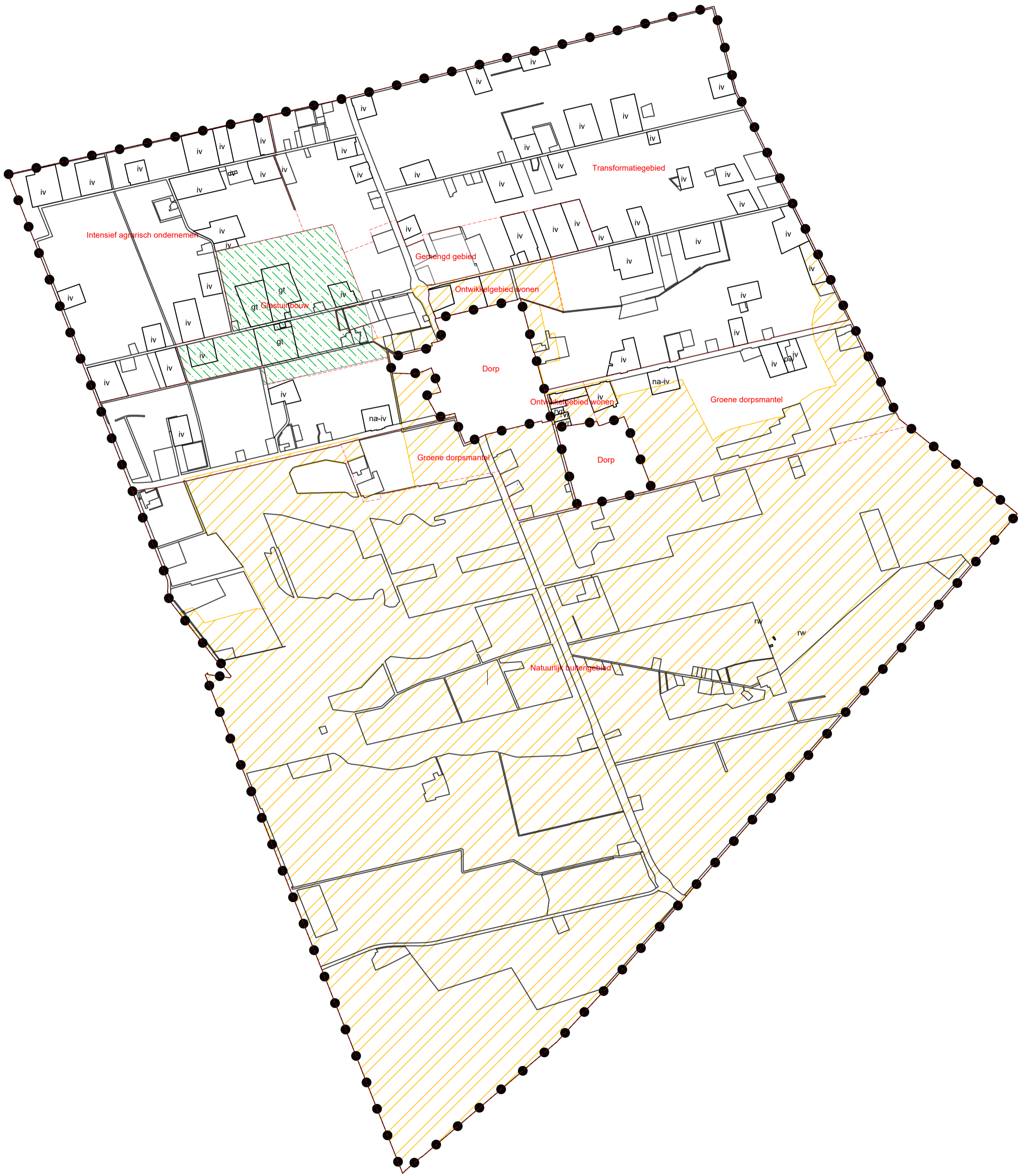
<sup>6</sup> Peildatum voor het BVB-bestand dat als uitgangspunt is gehanteerd voor de geurberekeningen is 1 juli 2020. Op 1 juli 2021 was de totale geuremissie van alle bedrijven binnen het plangebied zoals opgenomen in het BVB-bestand ongeveer 5% lager dan een jaar eerder. Voor de beoordeling van de geurhindersituatie op het niveau van een planMER voor een groot gebied is een dergelijk verschil verwaarloosbaar en zal niet leiden tot andere conclusies. Uiteindelijk zal bij toekomstige initiatieven binnen de kaders van het omgevingsplan op basis van de meest actuele informatie moeten worden getoetst aan de geurgerelateerde voorwaarden zoals vastgelegd in de planregels.

een intensieve veehouderijen buiten het beperkingengebied komt hierbij op 172.500 ouE/m<sup>3</sup>. Dat is een theoretisch maximum. In de praktijk leggen de omliggende geurgevoelige objecten beperkingen op aan de mate waarin emissieruimte kan worden benut.

In de berekeningen wordt rekening gehouden met de gemeentelijke normen (verordening geurhinder en veehouderij) die gelden voor de voorgrondbelasting. Deze normen leggen in veel gevallen beperkingen op aan de maximale ontwikkelingsruimte. De geuremissie neemt toe voor zover dat mogelijk is binnen de normen voor de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de gemeentelijke geurverordening. In het maximale ontwikkelingsscenario is in eerste instantie geen rekening gehouden met de voorwaarden uit de provinciale omgevingsverordening die gericht zijn op de maximale kans op geurhinder binnen en buiten de bebouwde kom. Deze randvoorwaarden zijn op voorhand ook lastig in het rekenmodel te integreren. Op basis van de berekeningsresultaten voor de referentiesituatie en het maximale ontwikkelingsscenario wordt geanalyseerd waar binnen het studiegebied de voorwaarden uit de provinciale omgevingsverordening leiden tot beperkingen en extra inspanningsverplichtingen.



## **Bijlage 4 Bestemmingen**



**Plangebied**

Plangrens

**Enkelbestemmingen**

- Agrarisch
- Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- Bedrijf
- Groen

- Maatschappelijk
- Natuur
- Recreatie
- Verkeer
- Water
- Wonen

- beperkingen veehouderij
- doorgroeigebied glastuinbouw
- iv intensive veehouderij
- gt glastuinbouwbedrijf
- rw recreatiewoning
- na-iv nevenactiviteit intensieve veehouderij
- rvr ruimte voor ruimte woningen
- pw plattelandswoning

deelgebieden



## **Bijlage 4 Meerwaardeplan**



---

# GEMERT-BAKEL

PROEFTUIN ELSENDORP

MEERWAARDEPLAN



PROEFTUIN ELSENDORP



# Gemert-Bakel

## Proeftuin Elsendorp

Meerwaardeplan



In samenwerking met:



**Provincie Noord-Brabant**

**RHO ADVISEURS**



### identificatie

projectnummer:

44001847.20190643

projectleider:

drs. M.P. Kegler

auteur(s):

ir. F.B. Dinkla  
ir. J.L.H.C. Bakker

### planstatus

datum:

08-11-2021

opdrachtgever:

Gemeente Gemert-Bakel





# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Introductie van het meerwaardeplan	3
1.1.1. Eerste stappen Proeftuin Elsendorp	3
1.1.2. De bouwstenen voor het meerwaardeplan	4
1.1.3. Het meerwaardeplan	4
1.1.4. Rol en positie van het meerwaardeplan	4
1.1.5. Uitvoering maatschappelijke en financiële meerwaarde	5
1.2. Doelstellingen van het meerwaardeplan	6
1.3. De werking van het meerwaardeplan	6
<b>2. Visies en bestemmingsplan</b>	<b>7</b>
2.1. Visie 'Proeftuin Elsendorp'	7
2.2. Uitwerking structuurvisie	7
2.3. Chw-bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp	8
<b>3. Het proces</b>	<b>11</b>
3.1. Algemeen	11
3.2. Procesbeschrijving	11
3.2.1. Voorbeelden van categorieën initiatieven	11
3.2.2. Het proces	13
<b>4. Financiële meerwaarde</b>	<b>15</b>
4.1. Subdoelstelling	15
4.2. Maatregelen	15
4.2.1. Regels financiële meerwaarde	15
4.2.2. Omvang financiële meerwaarde bepalen	16
4.2.3. Omvang investering in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit bepalen	16
<b>5. Maatschappelijke meerwaarde</b>	<b>19</b>
5.1. Subdoelstelling	19
5.2. Maatregelen	19
5.2.1. Regels maatschappelijke meerwaarde	19
5.2.2. Omvang maatschappelijke meerwaarde bepalen	19
5.2.3. Korting bij maatschappelijke meerwaarde	20
<b>6. Uitvoering van het meerwaardeplan</b>	<b>21</b>
6.1. De werking van een gebiedsfonds	21
6.2. Stichting	21
6.3. Inning van een bijdrage	22
6.4. Bestedingen uit het fonds	22
6.5. Het beheer van het fonds	22



## 1.1. Introductie van het meerwaardeplan

### 1.1.1. Eerste stappen Proeftuin Elsendorp

Het idee van de Proeftuin Elsendorp is ontstaan naar aanleiding van de Brabantse aanpak voor de leegstand van agrarische bebouwing. Naast vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn er in Elsendorp ook problemen op het gebied van asbest, wateroverlast/verdroging en modernisering van de energie-infrastructuur. Daarom is besloten te onderzoeken of door samenwerking tussen burgers, ondernemers en overheden niet alleen problemen kunnen worden opgelost, maar er ook nieuwe kansen kunnen ontstaan.

De Proeftuin is mede geïnitieerd door burgers en ondernemers in Elsendorp, vertegenwoordigd in het dorpsoverleg, om te werken aan een leefbare toekomst voor Elsendorp. Die samenwerking heeft zowel betrekking op toekomstige functies in en om Elsendorp als op samenspraak en overleg. Juist door samen te werken, ontstaan er betere en eenvoudigere oplossingen, die mogelijk zelfs goedkoper zijn door de collectiviteit die ontstaat.

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, de visie 'Proeftuin Elsendorp' opgesteld en is nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. De betrokken partijen geven hiermee een uitnodiging aan initiatieven<sup>1</sup> die willen bijdragen aan de doelen uit deze visie en het meerwaardeplan. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap<sup>2</sup>, maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

De combinatie van de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De visie 'Proeftuin' is in eerste instantie opgesteld voor het westelijke deel van het buitengebied van Elsendorp. In een later stadium is deze (structuur)visie aangevuld met het oostelijke deel, zodat deze visie (net als het meerwaardeplan en het nieuwe Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp') van toepassing is op het gehele buitengebied van Elsendorp. De (structuur)visie is tevens van toepassing op de kern van Elsendorp. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 1.4 en hoofdstuk 2.

---

<sup>1</sup> Een toelichting van het begrip 'initiatief' is opgenomen in paragraaf 2.3

<sup>2</sup> Dit geldt voor initiatieven uit categorie 1 en 2. De categorieën worden gedefinieerd in paragraaf 2.3. Voor initiatieven uit categorie 3 geldt een grotere inspanning t.a.v. de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt beschreven in dit meerwaardeplan en in het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'.

### 1.1.2. De bouwstenen voor het meerwaardeplan

In de Proeftuin Elsendorp is een aanzet gegeven voor een structuurvisie en voor principes en spelregels voor het meerwaardeplan. Bovendien wordt voortgebouwd op bestaand gemeentelijk beleid met een deels vergelijkbare set spelregels als beschreven in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap'<sup>3</sup>.

Uit welke twee belangrijke bouwstenen bestaat de meerwaarde van een initiatief? De bouwstenen zijn de financiële meerwaarde voor een initiatiefnemer en de maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp.

Het voorstel is om de financiële meerwaarde in hoofdzaak te bepalen door de waardesprong van de bestemming van de grond. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid beschreven met welke rekenregels de financiële meerwaarde wordt bepaald en wordt aangegeven welk deel van de financiële meerwaarde door een initiatiefnemer geïnvesteerd dient te worden in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit.

Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en het verminderen van het aantal (bedrijfs)woningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijk waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp. In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid beschreven op welke wijze de omvang van de maatschappelijke meerwaarde wordt bepaald en hoe deze maatschappelijke meerwaarde via een eventuele korting doorwerkt in de hoogte van de gevraagde investering in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit.

### 1.1.3. Het meerwaardeplan

Het voorliggende document is het meerwaardeplan. Dit is een beleidsregel die wordt aangehaald in de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'. Dit meerwaardeplan bouwt voort op de hiervoor genoemde eerste stappen en geeft concrete invulling aan het bepalen van de financiële en maatschappelijke meerwaarde in combinatie met de structuurvisie en het bestemmingsplan. Ook dit meerwaardeplan is gemaakt in nauwe samenwerking met het Dorpsoverleg Elsendorp, de gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatie-ontwikkeling. Om initiatiefnemers te inspireren om meerwaarde te creëren met het eigen initiatief en bij te dragen aan deze doelstellingen, wordt verwezen naar de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde', zoals opgenomen als bijlage bij het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'.

### 1.1.4. Rol en positie van het meerwaardeplan

Dit meerwaardeplan is onlosmakelijk verbonden met:

1. Visie (structuurvisie);
2. Plan (regels en toelichting uit het Chw-bestemmingsplan);
3. Uitvoering (besluitvorming / implementatie / operationalisatie).

<sup>3</sup> Dit geldt voor initiatieven uit categorie 1 en 2. De categorieën worden gedefinieerd in paragraaf 2.3. Voor initiatieven uit categorie 3 geldt een grotere inspanning t.a.v. de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt beschreven in dit meerwaardeplan en in het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'.

Het meerwaardeplan, in de vorm van een beleidsregel, geeft de wijze aan waarop de doelen uit de visiedocumenten concreet worden gemaakt, benoemt een aantal maatregelen/regels om deze doelen te realiseren en het is een belangrijke beleidsregel bij de uitwerking/uitvoering van het Chw-bestemmingsplan.

#### 1.1.5. Uitvoering maatschappelijke en financiële meerwaarde

Dit meerwaardeplan beschrijft de manier waarop wordt beoordeeld of initiatieven voldoende meerwaarde hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp en door middel van financiële en maatschappelijke meerwaarde voldoende bijdragen aan de doelstellingen voor Elsendorp. Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp.

De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald óf een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

Het meerwaardeplan is van toepassing op initiatieven vanuit een grondeigenaar of ontwikkelende partij in het buitengebied van Elsendorp, het gebied zoals weergegeven met een rode contour in figuur 1. Het gaat dan alleen om initiatieven die ruimtelijk aanvaardbaar zijn in het buitengebied op basis van geldend gemeentelijk, provinciaal beleid en de structuurvisie Proeftuin Elsendorp. Het meerwaardeplan is niet van toepassing op initiatieven, die op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gerealiseerd.



Figuur 1 Buitengebied Elsendorp

## 1.2. Doelstellingen van het meerwaardeplan

Dit meerwaardeplan streeft inhoudelijk de volgende doelstellingen na:

1. een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie;
2. een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
3. het tegengaan van verrommeling en verstening van het buitengebied.

Procesmatig streeft dit meerwaardeplan de volgende doelstellingen na:

1. nauwe interactie tussen dorp, buitengebied en tussen ondernemers onderling;
2. het dorp Elsendorp bepaalt in belangrijke mate zelf waarin geïnvesteerd wordt ten behoeve van de ontwikkeling van het buitengebied.

Met deze doelstellingen draagt het meerwaardeplan bij aan enkele provinciale ambities die in de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' zijn geformuleerd:

1. een gezonde, veilige en mooie leefomgeving;
2. het behouden en versterken van de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving;
3. het creëren van meerwaarde bij initiatieven.

## 1.3. De werking van het meerwaardeplan

Het meerwaardeplan gaat over de maatschappelijke meerwaarde en de financiële meerwaarde. Het meerwaardeplan bevat een beschrijving van de spelregels en het proces om te komen tot een maatwerkbijdrage vanuit de initiatieven. Deze systematiek draagt bij aan het behalen van de in paragraaf 1.2 benoemde doelstellingen. Het meerwaardeplan heeft bovendien een directe relatie met de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' en met het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'. Deze relatie wordt toegelicht in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het proces. De systematiek voor de financiële meerwaarde wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de spelregels voor het realiseren van maatschappelijke meerwaarde beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 beschreven hoe het gebiedsfonds werkt, welke rol betrokken partijen hierin hebben, hoe toezicht wordt gehouden op het fonds en het behalen van de doelstellingen met de maatregelen uit dit meerwaardeplan.

## 2. Visies en bestemmingsplan

7

### 2.1. Visie 'Proeftuin Elsendorp'

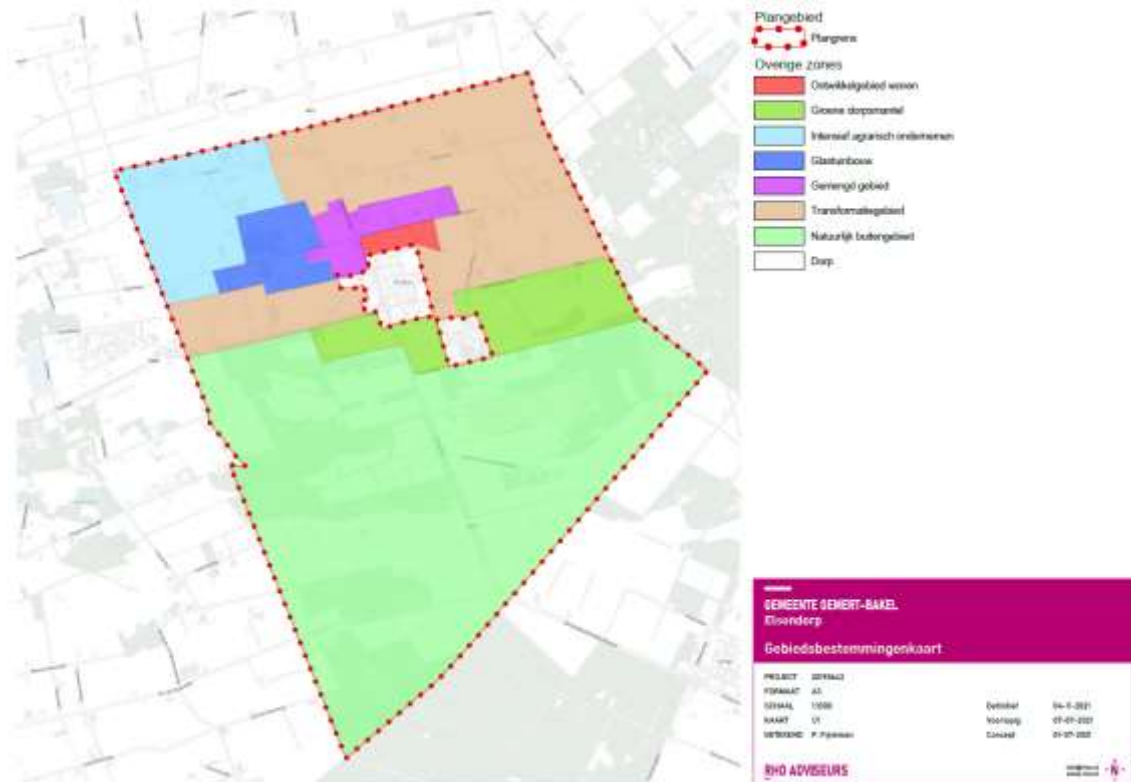
In 2019 is de visie 'Proeftuin Elsendorp' opgesteld vanuit een samenwerking van het Dorpsoverleg Elsendorp, de initiatiefnemers in het gebied, de gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Deze partijen willen samen vorm geven aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp. De belangrijkste aanleiding voor deze gebiedsvisie is de huidige en nog te verwachten hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp, inclusief de ruimtelijke, sociale en maatschappelijke gevolgen van deze leegstand.

De gebiedsvisie schetst een toekomstperspectief voor het buitengebied. In het buitengebied is voldoende ondernemerschap en zijn voldoende ideeën voor initiatieven om aan de gewenste toekomst vorm te geven. Door deze nieuwe initiatieven te koppelen aan de opgaven van het gebied ontstaan kansen om een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie te realiseren, toe te werken naar een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen en om de verrommeling en verstening van het buitengebied tegen te gaan.

Het meerwaardeplan kan gezien worden als een beleidsuitwerking van de doelstellingen die o.a. in de visie 'Proeftuin Elsendorp' zijn geformuleerd. Bij deze beleidsuitwerking staat centraal: een gedetailleerde uitwerking van de koppelingen tussen nieuwe initiatieven in het buitengebied en het aanpakken van de verschillende opgaven in dit gebied en de kern van Elsendorp.

### 2.2. Uitwerking structuurvisie

De visie 'Proeftuin Elsendorp' is in eerste instantie opgesteld voor ongeveer de helft van het buitengebied van Elsendorp, dat is weergegeven in figuur 1 in paragraaf 1.1. Om de maatschappelijke meerwaarde van toekomstige initiatieven te kunnen beoordelen, is besloten om enerzijds de bestaande visie uit te breiden naar het oostelijk deel. Anderzijds is de visie inhoudelijk verder uitgewerkt om concreter houvast te geven aan de toekomstige ruimtelijke ambities van Elsendorp. Het gehele buitengebied is nu ingedeeld in gebiedstypen met bijbehorende gebiedsbestemmingen, zoals weergegeven in figuur 2. Voor elk gebiedstype wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ontwikkelrichting. De gebiedsbestemmingen worden beschreven in het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'. Voor initiatieven wordt gekeken of deze passend zijn binnen de gebiedsbestemming(en), die op de specifieke locatie van toepassing is/zijn.



Figuur 2 Kaart met gebiedsbestemmingen

De visie krijgt de status van een structuurvisie met een financiële uitvoeringsparagraaf die o.a. de relatie duidt tussen enerzijds initiatieven in het buitengebied van Elsendorp, die conform het meerwaardeplan een maatschappelijk en/of financiële meerwaarde dienen te realiseren, en anderzijds de projecten in het buitengebied en in de kern van Elsendorp, die met de bestedingen vanuit het gebiedsfonds mede gefinancierd kunnen worden, en opgenomen worden op een projectenlijst die als bijlage bij de structuurvisie wordt gevoegd. Dit conform artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 2.3. Chw-bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp

De initiatieven in het buitengebied vormen de aanjagers voor het aanpakken van de verschillende gebiedsopgaven. Deze initiatieven passen – in de meeste gevallen – niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld: een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw-bestemmingsplan). Met dit Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' kan gebruik worden gemaakt van een aantal van de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet biedt, terwijl de Omgevingswet nog niet is ingevoerd.

Het Chw-bestemmingsplan heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De inhoud van deze ontwikkellaag is gebaseerd op de visie 'Proeftuin Elsendorp', de verdere uitwerking in de structuurvisie en de verordening van de provincie. De ontwikkellaag, in de vorm van de zeven gebiedsbestemmingen met bijbehorende ontwikkelrichtingen, wordt beschreven in het Chw-bestemmingsplan.



Het meerwaardeplan heeft een brede toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag (gebiedsbestemmingen) van het Chw-bestemmingsplan;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

Er worden in het Chw-bestemmingsplan voorwaarden gesteld aan het gebruik maken van deze extra bouw- en gebruiksmogelijkheden. Eén van deze voorwaarden is dat elk initiatief een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan voldaan wordt, wordt bepaald op basis van het gestelde in dit meerwaardeplan. Het voorliggende meerwaardeplan is daarmee de beleidsregel waarmee wordt bepaald hoe voldaan wordt aan de open norm in het Chw-bestemmingsplan.



### 3.1. Algemeen

In de proeftuin Elsendorp wordt geëxperimenteerd met een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling. De spelregels voor deze nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling worden vastgelegd in dit meerwaardeplan. Bij de gebiedsontwikkeling van de proeftuin Elsendorp zijn de stichting dorpsoverleg Elsendorp, de gemeente Gemert-Bakel, de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas en natuurlijk de initiatiefnemers betrokken.

Voor de uitvoering van dit meerwaardeplan wordt een gebiedsfonds opgericht met de 'Stichting de Boerenapostel' (hierna: Stichting) als beheerder. Het stichtingsbestuur wordt gevormd door één vertegenwoordiger op voordracht van de stichting dorpsoverleg Elsendorp en één vertegenwoordiger op voordracht van de Coöperatie Elsendorp. De Stichting overlegt met de initiatiefnemers over de beoogde ontwikkeling en adviseert aan de gemeente Gemert-Bakel over de wenselijkheid van het initiatief. De gemeente Gemert-Bakel toetst een initiatief op basis van het Chw-bestemmingsplan en deze beleidsregel.

Tevens beheert de Stichting een gebiedsfonds van waaruit projecten in het buitengebied worden ge(co)financierd. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de spelregels ten aanzien van de uitvoering en governance van deze nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling. Na vaststelling van dit meerwaardeplan zullen deze spelregels verder worden uitgewerkt en worden vastgelegd in de statuten van de Stichting.

De gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant geven gevraagd en ongevraagd advies aan de Stichting. De Stichting legt jaarlijks verantwoording af aan de gemeente Gemert-Bakel door middel van een jaarverslag. Op basis van een beoordeling van het jaarverslag verleent de gemeente vervolgens decharge aan het stichtingsbestuur.

### 3.2. Procesbeschrijving

Het proces begint op het moment dat een initiatiefnemer in het buitengebied een voornemen heeft om een beoogde ontwikkeling te realiseren die past in één van onderstaande drie categorieën:

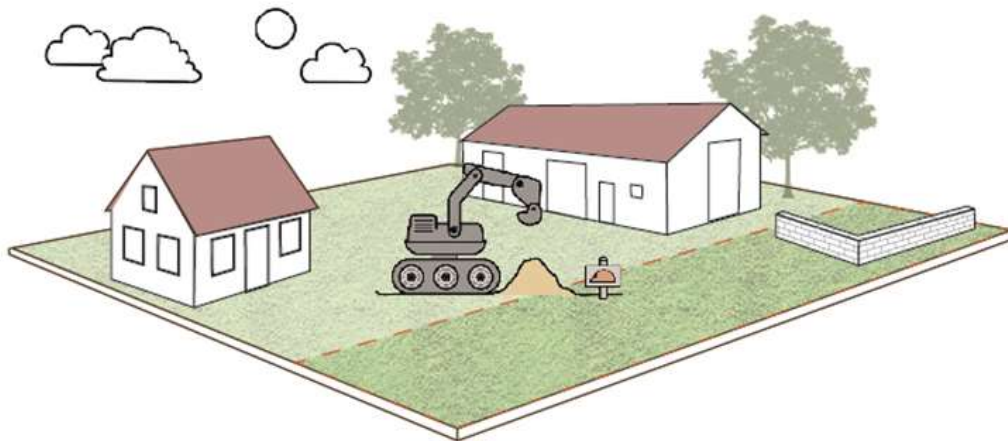
1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag (gebiedsbestemmingen) van het Chw-bestemmingsplan;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

#### 3.2.1. Voorbeelden van categorieën initiatieven

Elk van de drie categorieën wordt geïllustreerd met een fictief voorbeeld. Uiteraard zijn meerdere typen initiatieven per categorie mogelijk en is het niet uitgesloten dat een initiatief dat lijkt op een fictief voorbeeld, vanwege de locatie, omvang of een andere eigenschap, tot een andere categorie behoort. De fictieve voorbeelden dienen dus vooral om een beeld te vormen bij de drie categorieën van initiatieven.

*Fictief voorbeeld van een initiatief uit categorie 1*

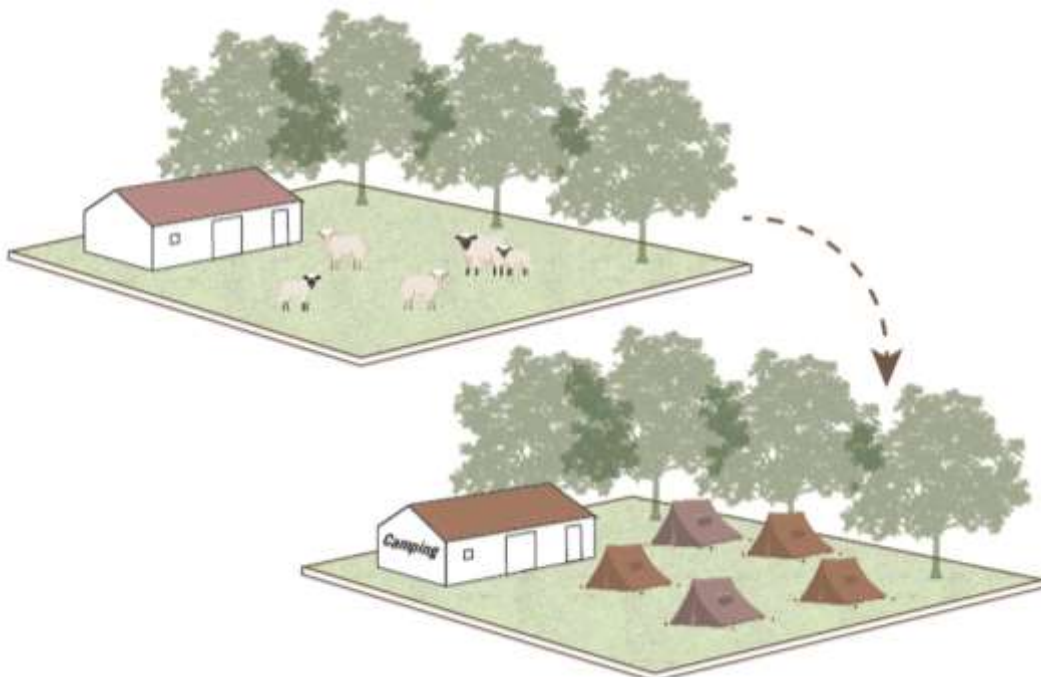
Een fictief voorbeeld van een initiatief dat passend is binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan (categorie 1) heeft betrekking op het bedrijfsperceel in figuur 3. Op dit bedrijfsperceel zijn een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning aanwezig. In de basislaag van het Chw-bestemmingsplan heeft ook de strook rechts van het bedrijfsperceel een bestemming 'Bedrijf'. De maximale bouwmogelijkheden uit het Chw-bestemmingsplan geven ruimte voor een uitbreiding van het bedrijf op de strook. De initiatiefnemer wil op deze strook een tweede bedrijfsgebouw realiseren passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan. Het gaat in dit fictieve voorbeeld om een uitbreiding.



*Figuur 3 Fictief voorbeeld van initiatief passend binnen de basislaag (categorie 1)*

*Fictief voorbeeld van een initiatief uit categorie 2*

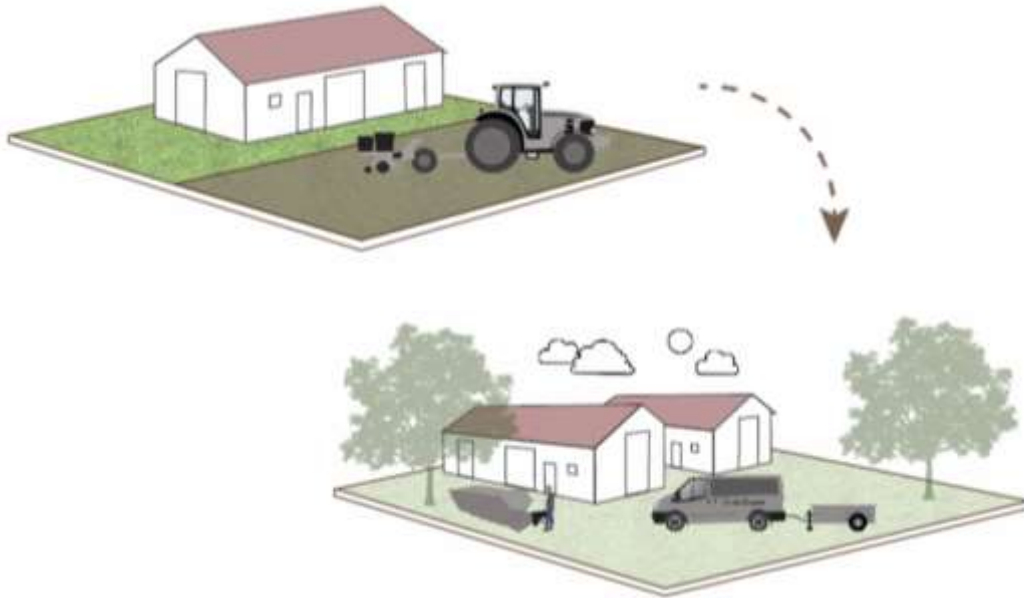
Een fictief voorbeeld van een initiatief dat gebruik maakt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag (gebiedsbestemmingen) van het Chw-bestemmingsplan (categorie 2) heeft betrekking op een agrarisch bedrijf in figuur 4. De initiatiefnemer wil de agrarische bedrijfsvoering stoppen en het perceel transformeren naar een mini-camping. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag maken dit op de betreffende locatie mogelijk. Het gaat in dit fictieve voorbeeld om een transformatie.



*Figuur 4 Fictief voorbeeld van initiatief dat gebruik maakt van bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag (categorie 2)*

### *Fictief voorbeeld van een initiatief uit categorie 3*

Een fictief voorbeeld van een initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp (categorie 3) heeft betrekking op het voormalige agrarische bedrijf in figuur 5. De initiatiefnemer sloopt de opstallen van dit agrarische bedrijf ten behoeve van de nieuwvestiging van een aannemersbedrijf op een ander perceel. Daarbij geldt dat de oppervlakte van de gesloopte opstallen groter dan of minstens even groot dient te zijn als de oppervlakte van het nieuwe opstal ten behoeve van het aannemersbedrijf. De initiatiefnemer dient bovendien aan te tonen dat het initiatief voldoende meerwaarde creëert. Het gaat in dit fictieve voorbeeld om een nieuwvestiging.



*Figuur 5 Fictief voorbeeld van initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp (categorie 3)*

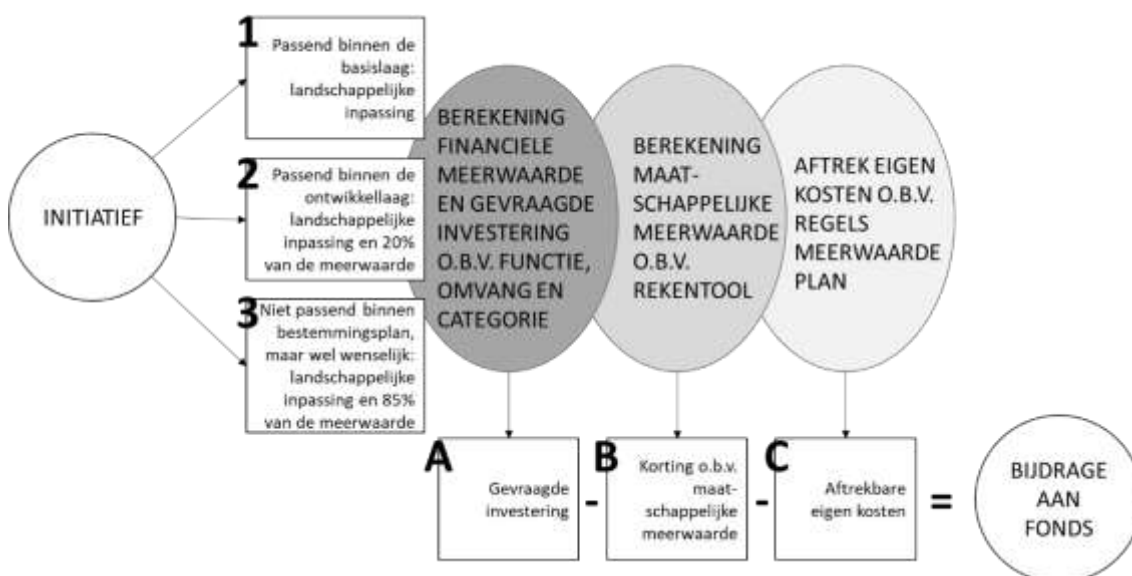
### **3.2.2. Het proces**

Op het moment dat het initiatief zodanig is uitgewerkt dat de initiatiefnemer in een ‘reguliere gebiedsontwikkeling’ in overleg zou treden met de gemeente over de ontvankelijkheid van het initiatief begint het navolgend beschreven proces te lopen. Vanaf dat moment worden de volgende stappen doorlopen:

1. Initiatieven uit de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> categorie kunnen direct door naar de tweede processtap. Initiatieven uit de 3<sup>de</sup> categorie worden in een vooroverleg met de gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant besproken en getoetst op wenselijkheid. Indien initiatieven uit de 3<sup>de</sup> categorie gewenst worden geacht en daarvoor eventuele ontheffingen verleend kunnen worden, gaan ook deze initiatieven door naar de volgende processtap.
2. De initiatiefnemer bespreekt het concept inrichtingsplan met bouw- en gebruiksmogelijkheden met de Stichting en de gemeente. Voor het initiatief wordt een berekening gemaakt door de initiatiefnemer op basis van de stappen uit dit meerwaardeplan. Met behulp van de rekentool wordt een berekening gemaakt van de bruto financiële meerwaarde, de gevraagde investering, de eventuele korting vanuit maatschappelijke meerwaarde, de aftrekbare meerwaarde die geleverd wordt door eigen werkzaamheden en, indien van toepassing, de bijdrage aan het gebiedsfonds. De stichting kan de initiatiefnemer begeleiden bij het invullen van de rekentool;
3. De initiatiefnemer past eventueel zijn plannen aan en bespreekt deze aanpassingen met de Stichting en de gemeente, op basis waarvan de initieel berekende bijdrage uit de rekentool van het meerwaardeplan dient te worden bijgesteld. Deze stap kan een aantal keren herhaald worden totdat er een plan en een meerwaardeberekening liggen waarover alle partijen tevreden zijn. Het

- waterschap en de provincie kunnen in deze processtap vanuit hun rol als adviseur gevraagd en ongevraagd advies gegeven over de beoogde ontwikkeling;
4. Op het moment dat de Stichting, de gemeente en een initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt over de meerwaarde van het initiatief op basis van de rekentool en de spelregels zoals beschreven in dit meerwaardeplan, wordt na toetsing door de gemeente een door de Stichting en de initiatiefnemer ondertekende uitdraai van de ingevulde rekentool t.b.v. de bepaling van de financiële en maatschappelijke meerwaarde bijgevoegd. De ondertekende uitdraai van de ingevulde rekentool dient als privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de Stichting;
  5. De rekentool leidt uiteindelijk tot óf de situatie dat geen financiële bijdrage geleverd dient te worden óf de situatie dat een financiële bijdrage betaald dient te worden. Alle bijdragen worden na accordering door de gemeente in de anterieure overeenkomst, betaald door de initiatiefnemer aan de Stichting. De Stichting voert met alle ontvangen bijdragen projecten uit ter verbetering van de leefkwaliteit van Elsendorp op basis van de jaarlijks te actualiseren projectenlijst, die een bijlage vormt van de structuurvisie.
  6. De initiatiefnemer bereidt vervolgens een definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor en dient deze formeel in bij de gemeente als (bouw)aanvraag, eventueel gelijktijdig met de aanvraag van andere benodigde vergunningen ten behoeve van de ontwikkeling (bijvoorbeeld een watervergunning bij het waterschap);
  7. De gemeente toetst de definitieve (bouw)aanvraag (inclusief de ingevulde en ondertekende rekentool), toetst of de aanvraag compleet en ontvankelijk is en maakt vervolgens een concept anterieure overeenkomst met de volgende elementen (indien van toepassing):
    - a. de standaard afspraken, o.a. over planning, proces, kostenverhaal, planschade en leges,
    - b. de fondsbijdrage, die in het kader van het meerwaardeplan is bepaald, dient betaald te worden aan de Stichting, met verwijzing naar de onder 4. genoemde afspraken tussen initiatiefnemer en Stichting;
    - c. de eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing;
    - d. de inspanningen van de initiatiefnemer op het gebied van de maatschappelijke meerwaarde.
  8. De gemeente start de formele planologische procedure (indien aan de orde) dan wel verleent de omgevingsvergunning;
  9. De initiatiefnemer kan aan de slag!

De hoofdlijn van het proces om de financiële en maatschappelijke meerwaarde te bepalen, wordt weergegeven in figuur 6 en verder uitgewerkt in hoofdstukken 4 en 5.



Figuur 6 Systeem financiële en maatschappelijke meerwaarde

### 4.1. Subdoelstelling

Elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. Bij deze doelstelling hoort de subdoelstelling dat de financiële meerwaarde van een initiatief (gedeeltelijk) wordt ingezet ten behoeve van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

### 4.2. Maatregelen

Of er bij een initiatief sprake is van financiële meerwaarde, wordt met objectieve rekenregels bepaald. De berekening van de financiële meerwaarde vindt plaats op basis van de volgende regels.

#### 4.2.1. Regels financiële meerwaarde

1. Grondwaarden van huidige en toekomstige situatie bepalen:

- Voor de berekening van de grondwaarden van de huidige en toekomstige situatie wordt uitgegaan van hetzelfde plangebied. De oppervlakte van het plangebied wordt samen met de grenzen van het plangebied op een kaart aangegeven;
- Voor de berekening van de grondwaarde van de huidige situatie wordt uitgegaan van de bestemmingsvlakken en de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de basislaag van het Chw-bestemmingsplan;
- Voor de berekening van de grondwaarde van de toekomstige situatie wordt bepaald welke bouw- en gebruiksmogelijkheden nodig zijn ten behoeve van het initiatief en in welke bestemmingsvlakken dat resulteert.
- Voor beide berekeningen wordt gewerkt met de grondwaarden uit onderstaande tabel:

Bestemming	Grondwaarde [€/m <sup>2</sup> ]
Natuur	€ 1
Verkeer	€ 1
Agrarisch	€ 5
Agrarisch met een bouwvlak	€ 25
Agrarisch verwante bedrijven	€ 25
Bedrijf	€ 62,50
Wonen	€ 100 tot 1.000 m <sup>2</sup> en € 70 voor elke extra m <sup>2</sup>
Maatschappelijk	€ 25
Recreatie	€ 25
Horeca	€ 25
Overig	Grondwaarde is maatwerk

- De grondwaarden van de huidige en toekomstige situatie worden berekend door de oppervlakte van een bestemmingsvlak (inclusief eventueel de oppervlakte van een functieaanduiding) te vermenigvuldigen met de bijbehorende grondwaarde uit bovenstaande tabel. Door vervolgens

de verschillende grondwaarden van de bestemmingsvlakken (en functieaanduidingen) op te tellen, wordt de totale grondwaarde van de huidige of toekomstige situatie berekend<sup>4</sup>.

2. Bruto financiële meerwaarde berekenen:

- De bruto financiële meerwaarde wordt berekend door de totale grondwaarde van de toekomstige situatie te verminderen met de totale grondwaarde van de huidige situatie.

**4.2.2. Omvang financiële meerwaarde bepalen**

Gecontroleerd wordt of de bruto financiële meerwaarde groter is dan € 0,-:

- Indien de bruto financiële meerwaarde positief is (groter dan € 0,-) dan geldt hetgeen dat in de rest van dit meerwaardeplan wordt beschreven;
- Indien de bruto financiële meerwaarde positief is (groter dan € 0,-), maar de initiatiefnemer aantoonbaar heeft gemaakt dat de berekende bijdrage niet betaald kan worden vanuit de businesscase van de ontwikkeling, dan kan de initiatiefnemer bij de gemeente een verzoek doen om maatwerk. Bij de behandeling van dit verzoek wordt de omvang van de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief sterk meegewogen;
- Indien de bruto financiële meerwaarde negatief is (kleiner dan € 0,-) dan wordt uitsluitend een basisbijdrage gevraagd van de initiatiefnemer: een landschappelijke inpassing met een oppervlakte gelijk aan 20% van de omvang van het bestemmingsvlak en conform de regels uit het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied' van oktober 2016.

**4.2.3. Omvang investering in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit bepalen**

De positieve financiële meerwaarde wordt ingezet ten behoeve van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de vorm van ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. Dit kan door middel van investeringen in kwaliteit binnen het eigen plangebied en/of de omgeving en/of door een storting in een gebiedsfonds. Vanuit dit gebiedsfonds worden projecten (gedeeltelijk) gefinancierd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied van Elsendorp.

De omvang van de bijdrage is afhankelijk van een aantal factoren, zoals de categorie waarin het initiatief valt. De volgende categorieën worden onderscheiden (zie ook de voorbeelden in paragraaf 3.2.1):

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag (gebiedsbestemmingen) van het Chw-bestemmingsplan;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

Uit het Chw-bestemmingsplan volgt dus tot welke categorie een initiatief behoort. Per categorie wordt een andere investering van de financiële meerwaarde gevraagd in de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied van Elsendorp. Dit wordt in onderstaande tabel beknopt weergegeven en wordt onder de tabel nader toegelicht.

<sup>4</sup> Omwille van de eenvoud van de bepaling van de financiële meerwaarde is daarbij door de projectgroep gekozen om alleen uit te gaan van grondwaarderingen. Dat voldoet voor de meeste te verwachten ontwikkelingen in Elsendorp. Op het moment dat ook nadrukkelijk de waarde van vastgoed relevant is, geeft het rekenen met alleen grondwaarderingen niet het volledige beeld van de financiële meerwaarde.



1. Initiatief passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan	2. Initiatief dat gebruik maakt van bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw-bestemmingsplan	3. Initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar o.b.v. bijv. structuurvisie wel ruimtelijk gewenst is en/of meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp
20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak landschappelijk inpassen conform de regels uit het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van oktober 2016	20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak landschappelijk inpassen conform de regels uit het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van oktober 2016 en 20% van de berekende bruto meerwaarde wordt door de initiatiefnemer gestort in het gebiedsfonds	20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak landschappelijk inpassen conform de regels uit het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van oktober 2016 en 85% van de berekende bruto financiële meerwaarde wordt door de initiatiefnemer gestort in het gebiedsfonds

#### *Initiatief uit categorie 1*

Wanneer een initiatief valt in categorie 1 en dus past binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, dan wordt een basisinspanning verwacht. De basisinspanning bestaat uit een landschappelijke inpassing, die een oppervlakte heeft die gelijk staat aan 20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak en die qua kwaliteit voldoet aan het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van oktober 2016. De Stichting, en daarna de gemeente, beoordeelt of de door de initiatiefnemer voorgestelde landschappelijke inpassing voldoet. Als de Stichting, en daarna de gemeente, beoordelen dat de betreffende kavel al gedeeltelijk of voldoende landschappelijk is ingepast, dan wordt de gevraagde oppervlakte van de landschappelijke inpassing verminderd met de bestaande oppervlakte van de landschappelijke inpassing. Wanneer niet of niet volledig wordt voldaan, dan zal een financiële bijdrage worden gevraagd die gelijk staat aan de kosten voor de landschappelijke inpassing.

#### *Initiatieven uit categorie 2 en 3*

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 en dus past binnen de ontwikkellaag van het Chw-bestemmingsplan, dan wordt een basisinspanning gevraagd die bestaat uit een landschappelijke inpassing, die een oppervlakte heeft van 20% van het bestemmingsvlak, en die qua kwaliteit voldoet aan het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van oktober 2016. Aanvullend wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Voor een initiatief uit categorie 3, dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, dient eerst bepaald te worden of het initiatief (ruimtelijk) wenselijk is. Indien dat het geval is, dan wordt een basisinspanning gevraagd die bestaat uit een landschappelijke inpassing, die een oppervlakte heeft van 20% van het bestemmingsvlak, en die qua kwaliteit voldoet aan het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van oktober 2016. Aanvullend wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 85% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief.

Indien vanwege de maatschappelijke meerwaarde een korting mag worden toegepast, zoals bedoeld in hoofdstuk 5, dan wordt deze korting op de gevraagde investering in mindering gebracht. Dit wordt geïllustreerd aan de hand van een voorbeeld. Bij een bruto financiële meerwaarde van € 100.000,- voor een initiatief uit categorie 2 wordt een investering gevraagd van € 20.000,-. Stel dat voor dit initiatief op basis van de maatschappelijke meerwaarde een korting van 10% is bepaald, dan bedraagt de gevraagde investering na aftrek van deze korting nog € 18.000,-.

Op deze gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

De initiatiefnemer mag alleen kosten van eigen werkzaamheden in mindering brengen op de gevraagde investering als hij deze kosten zelf maakt en betaalt.

De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) wordt door de initiatiefnemer gestort in het gebiedsfonds.

### 5.1. Subdoelstelling

Elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied. Bij deze doelstelling hoort de subdoelstelling dat elk initiatief maatschappelijke meerwaarde creëert. Hierbij hebben niet alle initiatieven dezelfde maatschappelijke meerwaarde. De omvang van de maatschappelijke meerwaarde kan op basis van de regels uit de volgende paragrafen bepaald worden.

### 5.2. Maatregelen

#### 5.2.1. Regels maatschappelijke meerwaarde

In de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' wordt het perspectief geschetst ten aanzien van de gewenste ruimtelijke invulling van het buitengebied. Daarin staan de beleidsmatige kaders ten aanzien van de maatschappelijke meerwaarde. Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied hebben, wordt rekening gehouden met ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet agrarische bedrijfsfuncties. Daarnaast kan de initiatiefnemer bereid zijn om, ondanks de relatief grote impact van zijn initiatief of nieuwe functie, problemen op een andere locatie in Elsendorp aan te pakken (denk aan sloop van VAB's, verwijderen van asbest, investeren in natuurontwikkeling of bufferen van overtollig water).

Van belang voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief in de visie op het buitengebied van Elsendorp?
2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief extra ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief meer landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een extra bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in de rekentool en dienen door de initiatiefnemer beantwoord te worden. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een 'omvang' van de maatschappelijke waarde. Op die 'omvang' zal in de navolgende paragrafen nader worden ingegaan.

#### 5.2.2. Omvang maatschappelijke meerwaarde bepalen

Een initiatief heeft alleen maatschappelijke meerwaarde als het passend is binnen de visie op het buitengebied Elsendorp. Dus als de eerste hoofdvraag met 'Ja' beantwoord kan worden.

De omvang van de maatschappelijke meerwaarde is afhankelijk van hoeveel van de resterende zes hoofdvragen met 'Ja' beantwoord kunnen worden. De tweede, derde, vierde, vijfde en zesde hoofdvraag worden beantwoord op basis van de positieve, neutrale of negatieve bijdrage van een initiatief aan de

beleidsdoelen die horen bij de betreffende hoofdvraag. Per hoofdvraag worden alleen de beleidsdoelen getoond die relevant zijn voor de gebiedsbestemming(en) waarbinnen het initiatief wordt gerealiseerd. Vandaar dat ook ingevuld moet worden binnen welke gebiedsbestemming(en) het initiatief ligt.

Per beleidsdoel wordt één van de volgende scores gegeven: +1, 0, -1. Die beleidsdoelen komen voort uit de kanskaart. Indien een initiatief per saldo een positieve bijdrage levert aan de beleidsdoelen, dan wordt de betreffende hoofdvraag met 'Ja' beantwoord. De zevende hoofdvraag wordt met een onderbouwde 'Ja' of 'Nee' beantwoord.

### **5.2.3. Korting bij maatschappelijke meerwaarde**

Naarmate een initiatief op meer fronten een maatschappelijke meerwaarde bezit, scoort dat initiatief 'hoger' bij de beoordeling van de maatschappelijke meerwaarde. De beantwoording van de eerste hoofdvraag uit de rekentool met 'Ja', geeft geen korting op de financiële bijdrage. Op het moment dat de tweede, derde, vierde, vijfde en zesde hoofdvraag met 'Ja' beantwoord kunnen worden ontstaat een korting van 5% per hoofdvraag. De beantwoording van de zevende hoofdvraag met 'Ja' geeft een korting van 10%. De maximale korting die bij een grote maatschappelijke meerwaarde behaald kan worden, is 35%.

Voor initiatieven die niet passen binnen de visie op het buitengebied Elsendorp geldt dat deze initiatieven volgens de regels van dit meerwaardeplan geen maatschappelijke meerwaarde hebben en niet in aanmerking komen voor een korting op de financiële bijdrage.

## 6. Uitvoering van het meerwaardeplan

Met name de uitvoering van het gebiedsfonds heeft een aantal uitgangspunten die in deze uitvoeringsparagraaf worden besproken.

### 6.1. De werking van een gebiedsfonds

In essentie houdt fondsvorming in dat vanuit bijdragen van initiatiefnemers, geld in een 'spaarpot' wordt gereserveerd voor besteding aan een gedefinieerd doel. Een bijdrage wordt gezien als onverschuldigde betaling. Dat houdt in dat degene die de bijdrage heeft gedaan ervan uit mag gaan dat zijn/haar bijdrage besteed wordt aan het gedefinieerde doel. De fondsbeheerder moet dan ook kunnen aantonen dat het beheerde geld in het gebiedsfonds binnen een redelijke termijn wordt besteed aan dat doel. Op het moment dat het geld niet daaraan besteed wordt, kan via een gerechtelijke uitspraak de bijdrage worden teruggevorderd. Voor de bestedingen van het geld uit het fonds dienen vooraf gestelde en bekende criteria bepaald te zijn, zodat degene die de bijdrage 'aan de voorkant' doet, op de hoogte is van hetgeen waarvoor zijn/haar bijdrage (mede) bedoeld is en welke doelen (lees projecten) (mede)gefinancierd worden vanuit het gebiedsfonds. Omdat het gebiedsfonds mede op basis van publiekrechtelijke instrumenten wordt afgedwongen, maar wel privaat wordt beheerd, dient in het volledige traject zowel de hoogte van de bijdragen (inkomsten) als ook de spelregels ten aanzien van bestedingen van het fonds (uitgaven) volledig transparant te zijn.

### 6.2. Stichting

Er dient een partij opgericht te worden, die het fonds leefkwaliteit buitengebied Elsendorp (verder te noemen: het gebiedsfonds) beheert. Daarvoor zal een Stichting de Boerenapostel (de Stichting) worden opgericht bestaande uit één vertegenwoordiger op voordracht van de stichting dorpsoverleg Elsendorp en één vertegenwoordiger op voordracht van de Coöperatie Elsendorp. De Stichting overlegt met de initiatiefnemers over de beoogde ontwikkeling en beheert het gebiedsfonds van waaruit projecten in het buitengebied worden ge(co)financierd. De gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant geven vanuit hun rol als adviseur gevraagd en ongevraagd advies aan de Stichting.

De Stichting legt jaarlijks verantwoording af aan de gemeente Gemert-Bakel door middel van een jaarverslag met daarin in ieder geval:

- een verantwoording van de ontvangen fondsbijdragen vanuit de initiatieven;
- een verantwoording van de bestedingen vanuit het fonds aan projecten, die zijn opgenomen op de projectenlijst;
- de genoemde projectenlijst inclusief eventuele wijzigingen ten opzichte van het voorgaande jaar;
- een overzicht van de bereikte resultaten ten aanzien van de doelstellingen die zijn genoemd in dit meerwaardeplan.

De gemeente Gemert-Bakel verleent na beoordeling en controle van het jaarverslag decharge aan de bestuurders van de Stichting.

### 6.3. Inning van een bijdrage

Op het moment dat een initiatiefnemer uit het proeftuingebied zich meldt, dan wordt het proces doorlopen zoals beschreven in hoofdstuk 3, 4 en 5. Op het moment dat de initiatiefnemer uit het proeftuingebied bij de gemeente formeel een aanvraag omgevingsvergunning indient wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer opgesteld. Voorafgaand aan de ondertekening van de anterieure overeenkomst en het verlenen van de omgevingsvergunning (of andere planologische procedure) dienen de Stichting en de initiatiefnemer aan te tonen dat ofwel geen fondsbijdrage verschuldigd is ofwel dat op basis van een ondertekende uitdraai met de ingevulde rekentool er overeenstemming is over de betaling van de fondsbijdrage aan de Stichting. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt in samenspraak met de Stichting afgesproken op welk moment de bijdrage betaald dient te zijn. In principe is het betalingsmoment het moment van afgifte van de als laatste af te geven omgevingsvergunning (dat kan zijn omgevingsvergunning voor afwijking bestemmingsplan, dat kan zijn omgevingsvergunning voor bouwen, dat kan zijn omgevingsvergunning voor afwijken van gebruik).

### 6.4. Bestedingen uit het fonds

Op basis van de structuurvisie voor de 'Proeftuin Elsendorp' worden projecten benoemd die in aanmerking komen voor bestedingen uit het fonds. Deze projecten worden benoemd in een projectenlijst die als bijlage bij de structuurvisie wordt gevoegd. De projecten op de lijst kunnen zowel projecten in de kern als in het buitengebied van Elsendorp zijn. Deze projectenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en bijgevoegd bij het jaarverslag van de Stichting. Op het moment dat een project is uitgevoerd verdwijnt die van de projectenlijst en als er een nieuw project ontstaat wordt deze door de projectvoorbereider aangemeld en op basis van een beslissing van de Stichting, na consultatie van de gemeente, aan de projectenlijst toegevoegd. Daarbij dient zowel door de Stichting als de gemeente getoetst te worden of het toe te voegen project past binnen de kaders van de structuurvisie.

De verschillende projecten worden inhoudelijk voorbereid (o.a. ontwerp, kostenraming, aanbesteding en uitvoeringsbegeleiding e.d., maar ook participatie) door één van de betrokken partijen (publieke en/of private partijen dan wel eventueel de Stichting zelf). Die partij heet de projectvoorbereider. Naast het aanmelden van dit project t.b.v. de projectenlijst moet de projectvoorbereider tevens, op het moment dat er een kostenraming van het project definitief is geworden, financiële dekking gaan zoeken voor de te maken kosten. Eén van de dekkingsbronnen is het fonds. De projectvoorbereider moet op het moment dat de kostenraming definitief is én het project voorkomt op de projectenlijst een verzoek doen aan de Stichting of zij bereid zijn een deel van de opgebouwde 'spaarpot' in te zetten voor het betreffende project. De Stichting en de projectvoorbereider voeren dan overleg om te komen tot een reële bijdrage. Het overeengekomen bedrag wordt vervolgens vastgelegd in een overeenkomst, waarbij tevens afspraken worden gemaakt over het moment van betaling (bijv. als eerste uitvoeringswerkzaamheden zijn aangevangen). Deze overeenkomst wordt door de Stichting ook gebruikt als legitimatie in de richting van de initiatiefnemers die een bijdrage leveren aan het gebiedsfonds en richting de gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en de inwoners en bedrijven in Elsendorp.

### 6.5. Het beheer van het fonds

De operationele activiteiten van het fonds worden uitgevoerd door de Stichting. De Stichting is verantwoordelijk voor een correcte administratie van de ontvangen bijdragen en uitgaven ten behoeve van projecten. Tevens is de Stichting verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarverslag. Desgevraagd moet de Stichting ook aan initiatiefnemers uitleg geven over het beheer en bestedingen van het fonds.

## **Bijlage 5 Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde**



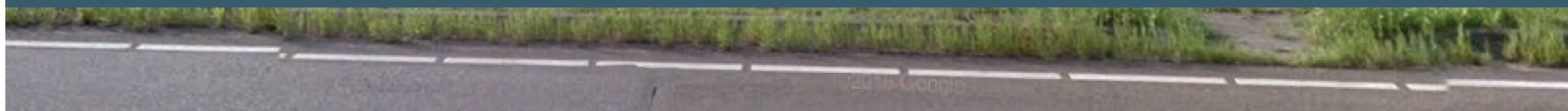


# RUIJTER VER DE HOEVEN

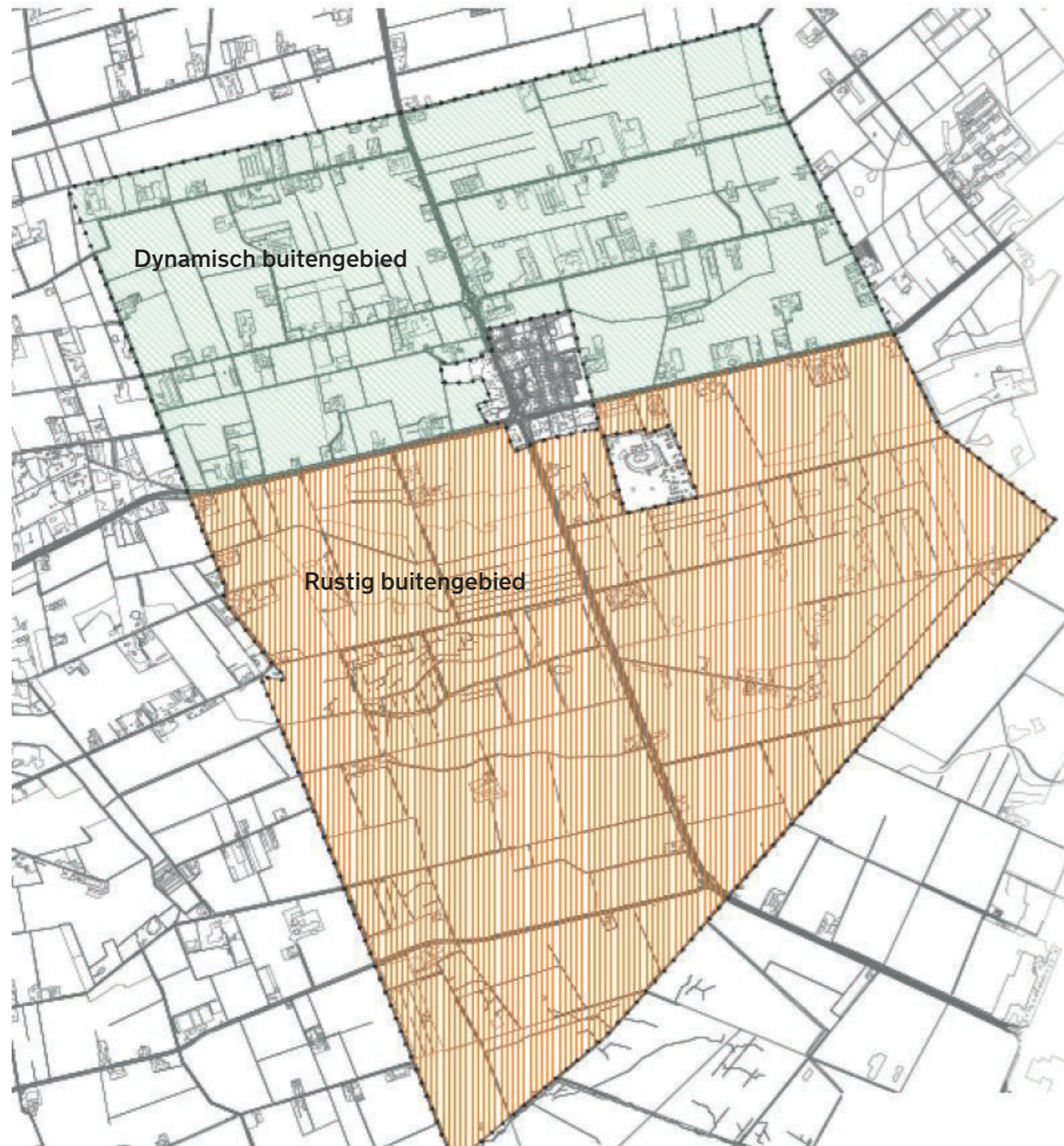


**Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde**

Proeftuin Elsendorp | 22 februari 2021



# 1. Inleiding en status document



Verbeelding gebiedsbestemmingen in bestemmingsplan Elsendorp

## Inleiding en status document

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het buitengebied van Elsendorp, in de gemeente Gemert-Bakel is opgesteld naar aanleiding van de 'visie Proeftuin Elsendorp'. Deze gebiedsvisie is door de dorpsgemeenschap zelf opgesteld en ze omvat nieuwe initiatieven om de leefbaarheid op het platteland te versterken, verpaupering door leegstand tegen te gaan en op de juiste plekken ruimte te maken voor kleinschalige en duurzame bedrijvigheid, wonen en recreatie. Het idee van de Proeftuin Elsendorp is ontstaan als gevolg van de Brabantse aanpak voor de leegstand.

De gebiedsvisie staat niet op zichzelf. De basis hiervoor ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan. Het meerwaardeplan is door de samenwerkende overheden, gemeente, waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant in samenwerking met vertegenwoordigers van het dorp gemaakt. Het meerwaardeplan is het kader waarmee wordt geborgd dat per individueel initiatief een meerwaarde wordt geleverd aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid). Maar ook de activiteiten op zich en de daaruit voortvloeiende meerwaarde op gebiedsniveau worden erin meegewogen. De systematiek daarvoor wordt uitgelegd in het meerwaardeplan.

Het bestemmingsplan, het meerwaardeplan en de gebiedsvisie hebben betrekking op het buitengebied van Elsendorp. Om meer inzicht te geven in de gewenste en mogelijke ontwikkelingen is in aanvulling op deze documenten een landschapsinspiratiekaart gemaakt. Daarnaast zijn er thematisch richtlijnen en bouwstenen benoemd op basis waarvan meerwaardemaatregelen kunnen worden genomen. Daarbij zijn niet alle bouwstenen nieuw, grotendeels komt zij voort uit bestaand beleid. Meerwaarde gaat daarbij vaak om slimme combinaties maken. De keuzes kunnen echter verschillen per ondernemer, situatie en mogelijkheden. Het betreft dan ook altijd maatwerk.

De volgende bladen beschrijven achtereenvolgens de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en een beknopte thematische uitwerking.

## Inhoud document

	blz.
1. Inleiding en status document	2
2. Landschappelijke doelstelling	3
3. Landschapsbeeld per gebied	4
4. Inspiratiekaart landschappelijke meerwaarde	5
5. Thema   Veerkrachtig, klimaatadaptief watersysteem	7
6. Thema   Robuuste landschappelijke structuur	10
7. Thema   Cultuurhistorie	13
8. Thema   Versterking natuurwaarden en biodiversiteit	15
9. Thema   Dorpsparkzone Elsendorp	17
10. Thema   Inpassing zonnevelden	19
11. Thema   Vitale bodem	20

## 2. Landschappelijke doelstellingen



Bron: Landschappelijke hoofthema's uitgewerkt in 'De Schakelkast' (2020)

### Landschap en leefbaarheid

Het landschap staat onder druk en bedreigt de leefbaarheid. Bijvoorbeeld door droogte en wateroverlast, de drastische vermindering van biodiversiteit en de bodem die steeds verder achteruit gaat door jarenlange bemesting met kunstmest en inzet van pesticiden. Het landschap heeft echter verschillende betekenissen en lagen die van belang zijn. Voor een duurzaam en leefbaar perspectief voor Elsendorp en omgeving moet er worden ingezet op al die lagen. Er zijn 3 hoofdthema's:

- een **veerkrachtig natuurlijk systeem** dat in balans is en een gezonde leefomgeving vormt voor mens en dier. Klimaatschommelingen en veranderingen weet zij op te vangen.
- **het verdienvermogen blijft op orde en is volhoudbaar:** ondernemersschap in het landschap is van belang voor de instandhouding daarvan. Daarbij wordt ondernemersschap gestimuleerd dat in balans is met het landschap, zo wordt de bodem niet uitgeput en is er ruimte voor biodiversiteit.
- het landschap heeft **een sterke gebiedsbeleving en gemeenschapswaarde.** Het landschap is aantrekkelijk en heeft een recreatieve meerwaarde voor mensen. Daarbij heeft het landschap waarde voor het dorp: de identiteit van Elsendorp wordt grotendeels ontleend aan het jonge ontginningslandschap, een landschap dat met enorme inzet en inspanning van vorige generaties productief is gemaakt.

### Doelstellingen

De bovengenoemde hoofdthema's kunnen worden uitgesplitst in verschillende doelstellingen voor het landschap:

1. **een veerkrachtig en klimaatadaptief watersysteem:** ten behoeve van de toekomstbestendigheid van zowel landbouw- als natuurgronden, in zowel Elsendorp als benedenstreams (Boekel).
2. **een gezonde bodem met waterbergend vermogen** (hogere organische stof, vermindering fosfaat en stikstofdruk), voor zowel landbouw- als natuurgronden.
3. **een robuuste landschapsstructuur** ten behoeve van een veerkrachtig systeem (bodem, water, biodiversiteit), belevingswaarde, gezondheid en welbevinden van bewoners.
4. behoud en versterking van de bijzondere **cultuurhistorische samenhang van het ontginningslandschap.**
5. **bedrijfsmatig vitale en landschappelijk ingepaste erven.**
6. **een recreatief aantrekkelijk en toegankelijk landschap** vanuit het dorp en in de landgoederenzone.
7. **een gezond landschap:** beperking milieuhinder zoals geur- en geluidsoverlast.
8. **goede inpassing en integratie van duurzame energiebronnen,** zowel groot- als kleinschalig.

### Maatwerk

Bovengenoemde drie hoofdthema's dienen in balans te zijn met elkaar bij uitwerking van de plannen. Meerwaarde gaat ook vaak om slimme combinaties maken. Bijvoorbeeld de aanplant van een beplantingselement dat ingezet wordt om meerdere doelen te behalen: het wegvangen van wind voor het bedrijf, de ontginningstructuur beter beleefbaar maken en de bijdrage van de aanplant voor insecten en vogels.

De keuzes kunnen echter verschillen per ondernemer, situatie en mogelijkheden. Het betreft dan ook altijd maatwerk.

### 3. Landschapsbeeld per gebied



Drie landschappelijke eenheden met ieder een eigen streefbeeld

#### Landschappelijke beelden

Het bestemmingsplan maakt een uitwerking voor twee verschillende gebiedsbestemmingen met een eigen hoofdambitie: 'het dynamische buitengebied en het rustige buitengebied'. Deze gebiedsbestemmingen zijn gebaseerd op de verschillende landschappelijke verschijningsvormen en gebruik. Daarbij is er een derde beeld beschreven voor het gebied rondom het dorp, als dorpslandschapszone.

#### 1. Noordelijk gelegen 'dynamisch buitengebied'

De rationele, doelmatige en functionele opbouw van het ontginningslandschap wordt gerespecteerd. Daarnaast wordt een nieuwe landschappelijke laag voorgesteld dat past bij de hedendaagse opgaven van biodiversiteit, bodemherstel en tegengaan van droogte.

Het streefbeeld wordt gevormd door:

1. de openheid en vergezichten vanuit de ontginningswegen worden gerespecteerd.
2. grote, ondernemende erven zijn ingeplant met een robuuste landschappelijke erfbepanting.
3. perceelsgrensbeplanting, eventueel gekoppeld met kruiden- en wadistroken, staat haaks op de ontginningswegen. De beplanting wordt ingezet als windsingel (shelterbelt) ten behoeven van de toename van de productie. (zie pagina 10).
4. grootschalige opwekking van zonne-energie kan eventueel een plek krijgen in het gebied tussen Gerele peel/Keizersberg en Landmeerseloop/Stichtingseweg (dit zal blijken uit het traject van de Regionale Energie Strategie). Daarbij dient er plaats te zijn voor een goede landschappelijke inpassing en waar mogelijk gecombineerd met de opgave van waterretentie en ruimte voor biodiversiteit.

#### 2. Zuidelijk gelegen 'rustig buitengebied'

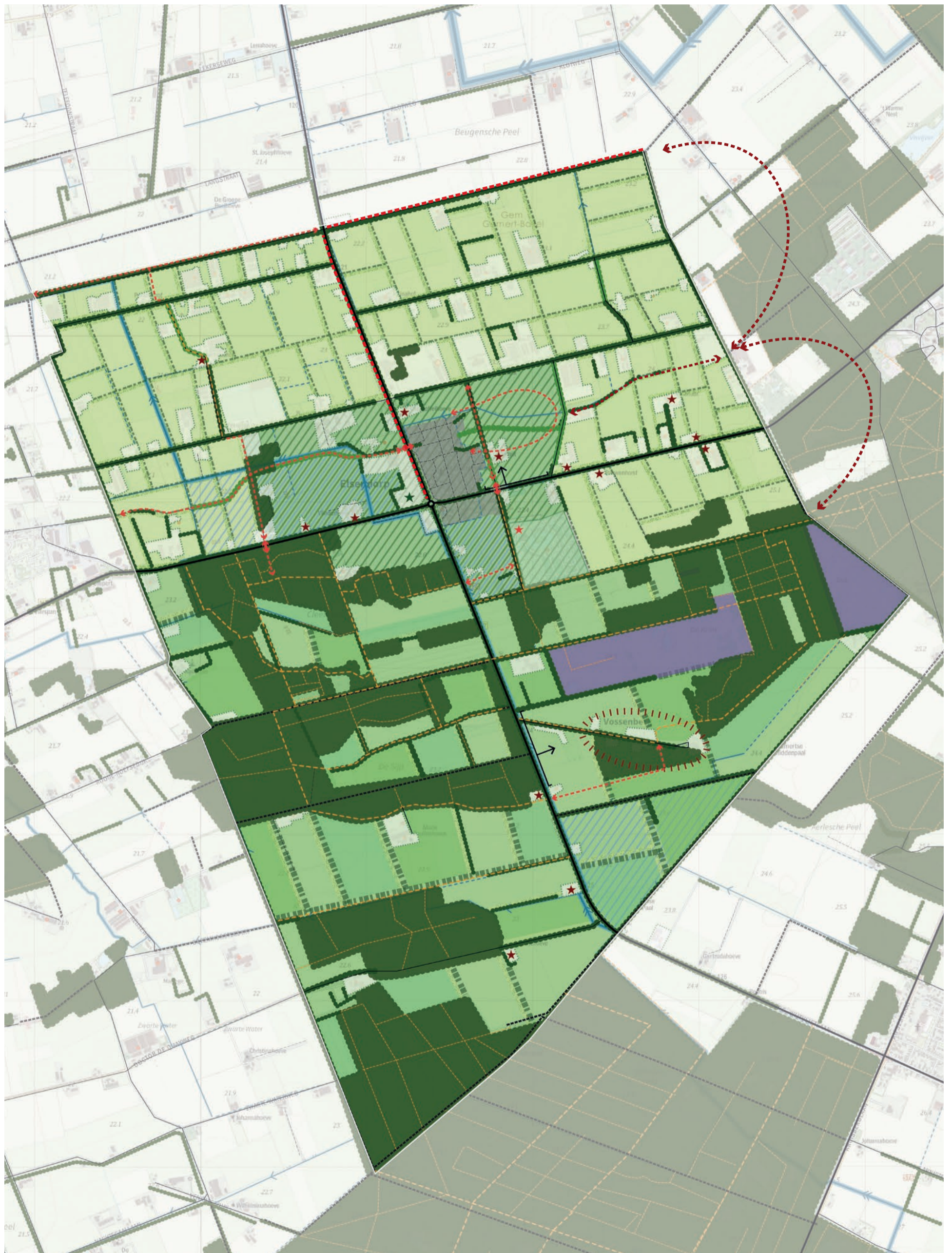
Dit landschap biedt een afwisseling van extensieve weides en natuurinclusieve akkers met de klimaatadaptieve bossen. Daarbij wordt het huidige naaldbos omgevormd naar loofbos. Het grondwater stijgt weer als gevolg van de brede inzet van maatregelen in het systeem. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels, die tevens ingezet worden als windsingel (shelterbelts). Zij kunnen worden aangevuld met kruidenrijke akkerranden. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers, de doorgaande paden zijn verbonden met de omliggende landgoederen buiten het plangebied. Er is geen plaats voor grootschalige opwekking van zonne-energie.

#### 3. Dorpslandschapszone

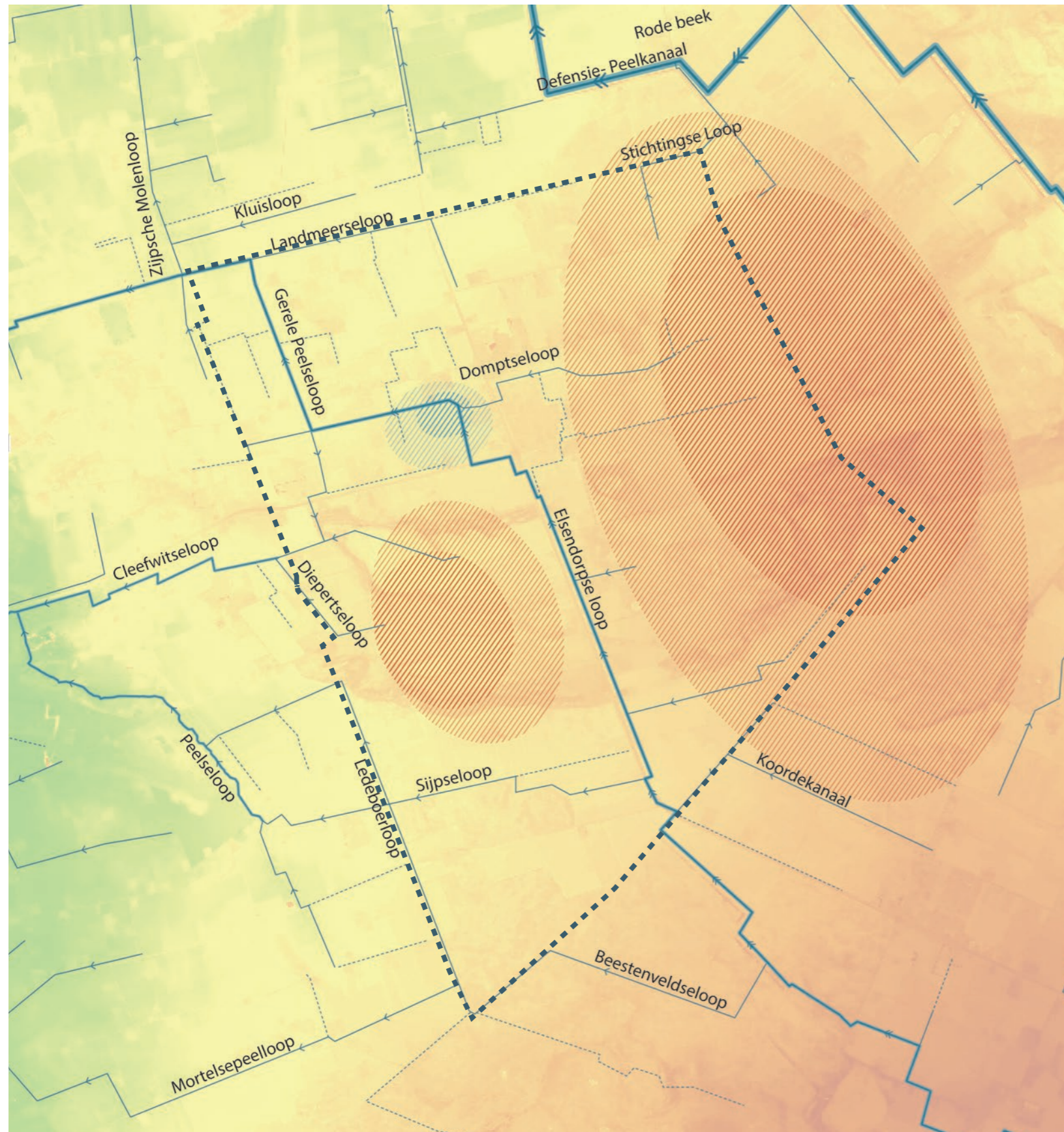
De zone rondom het dorp, waar tevens de planologische duiding kernrandzone in ligt, bestaat uit een kleinschalig afwisselend landschap van kruidenrijke dierenweides, kleinere bosjes en houtsingels haaks op de ontginningswegen. Het heeft een sterk recreatieve meerwaarde voor het dorp. De aanleg van paden maakt een wandeling door dit gebied mogelijk. Ten oosten van het dorp is er ruimte voor landschapsinclusief wonen in kleinere erven/eenheden.



## 4. Kansencarta landschappelijke meerwaarde Elsendorp



## 5. Thema | Veerkrachtig, klimaatadaptief watersysteem



Huidig watersysteem over AHN

### Huidige hydrologische situatie





Elsendorp ligt op een horst, het hogere deel in het peelgebied. Er zijn plaatselijk hoogteverschillen. De hoofdwatergang door Elsendorp Elsendorpseloop en de Gerele Peelse loop voorziet het achterland van wateraanvoer in droge tijden (Boekel en Venhorst). Het water is afkomstig uit het Koordekanaal en het Peelkanaal. Bij Elsendorp wordt, voornamelijk wanneer er overstorten zijn uit het dorp of van kassen, wateroverlast ervaren op de lager gelegen percelen tussen de Elsendorpsweg, de Gereleweg en de Zeelandsedijk.

Bij veel wateraanbod wordt meer water via stuw JDB (Gerele Peelse loop) richting Gemert geleid. Of via de Sijpseloop, of via Beestenveldseloep.



Veel waterlopen (met name aan de uiteinden van het watersysteem) liggen droog. Veel agrarische gronden als ook de natuurgebieden als De Krim en Cleefs Wit kampen met watertekort.

Ondanks de ligging in het breukengebied zijn er geen gegevens van wijstgronden in het plangebied.

### Watersysteem

-  Defensie- of Peelkanaal gevoed met Maaswater
-  Watergang langs Elsendorp gevoed met water uit het Peelkanaal voorziet achterland van wateraanvoer (Boekel en Venhorst) in droge tijden.
-  A-watergangen
-  B-watergangen

### Huidige problematieken

-  Watertekort en droogte  
Algemene problematiek in het gehele gebied, maar op de hoogste gebieden het sterkst.
-  Wateroverlast  
Lager gelegen percelen (22.50 tot 22.75m N.A.P.)

### Waterkwaliteit

De Sijpseloop en Landmeerseloop hebben een slechte waterkwaliteit. Zij hebben een ecologische doelstelling vanuit de KRW.

# 5. Thema | Veerkrachtig, klimaatadaptief watersysteem

## Opgaven

Het gebied heeft een aantal opgaven. Dit zijn het onder andere het realiseren van extra wateraanvoer voor Boekel-Venhorst en het oplossen van de in de praktijk ervaren knelpunten voor wateroverlast in en rondom Elsendorp. In de GGOR visie Goorloop Snelle Loop (vastgesteld 6 juli 2018) zijn er op hoofdlijnen enkele oplossingsrichtingen geformuleerd. Zo is er, om de door agrariërs ervaren wateroverlast in Elsendorp aan te pakken, de zogenaamde 'bypass' onderzocht en verder uitgewerkt als maatregel. Het betreft het verruimen van de waterloop parallel aan de zuidzijde van de Elsendorpseweg. Hierdoor kan in perioden van veel neerslag het te veel aan water worden omgeleid.

De Sypseloop en de Landmeerseloop is een zogenoemd KRW waterlichaam. Hier geldt vanuit de Europese Kaderrichtlijn water een opgave om de ecologische kwaliteit van het water te verbeteren. Met de aanleg van een natuurvriendelijke oever wordt hieraan bijgedragen.

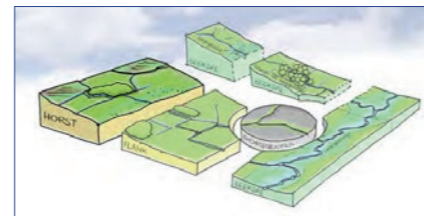
Ten behoeve van de droogteproblematiek voor natuur en de landbouw is er opgave om het water niet af te wentelen van oost naar west, maar om het vast te houden waar het valt. Daarin heeft iedere speler in het gebied een rol en taak: zowel organisatie, ondernemer als bewoner. Het betreft zoveel mogelijk het afkoppelen, vasthouden en infiltreren van regenwater op eigen terrein. Dit kan bijvoorbeeld door LOP-stuwen te plaatsen en door de kleinste watergangen (C) te dempen).

## Bouwstenen uit 'samen maken we het AA-dal klimaatrobuust'

Het Waterschap Aa en Maas heeft een document opgesteld ten behoeve van een klimaatrobuuste inrichting van het Aa-dal en daarmee ook het gebied Elsendorp. Per deelgebied zijn er uitgangspunten geformuleerd en bouwstenen opgesteld die richting geven voor een aanpak van de droogte. Daarbij nodigt zij alle partners uit hiermee aan de slag te gaan, zowel organisaties, ondernemers als bewoners.

De bouwstenen die zijn opgesteld kunnen worden meegenomen als meerwaardemaatregel bij initiatieven in het gebied. Op de volgende pagina is een kanskaart getekend voor Elsendorp, waarbij de geformuleerde bouwstenen zijn gepositioneerd waar ze effectief zijn. Voor alle bouwstenen geldt dat bekeken moet worden naar de relatie van de natuurlijke mogelijkheden van een perceel.

## IDEAALBEELD - Horsten



### Ideaalbeeld Horsten

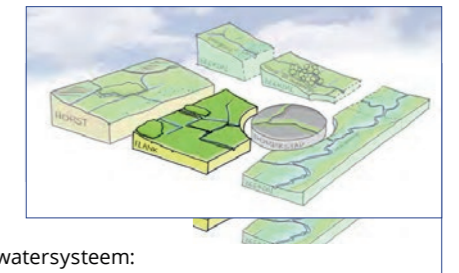
- Spons van het stroomgebied
- Maximaal water conserveren en infiltreren
- Waterreservoir in de bodem voor droge tijden
- Basis voor kwel in de flanken en het dal
- Herstellen breuklijn
- Natte natuur op de laagste delen en langs de breuklijn
- Continue aanvoer water uit de Maas via Kanaal van Deurne

### GIDSPRINCIPES

- Vergroten sponswerking door maximaal water te conserveren
- Aangevoerd water zuiveren en infiltreren t.b.v. kwel
- Landbouw: risico afgewogen landgebruik



## IDEAALBEELD - Flanken

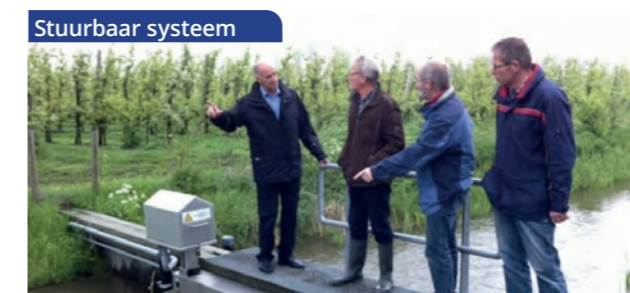


### Ideaalbeeld Flanken

- Conserveren als het kan
- Alleen afvoeren als het moet
- Snelle sturing watersysteem mogelijk
- Ideale plek voor veel vormen van landbouw (ook kapitaalsintensieve gewassen)
- Landbouw volgt hoogteligging en lokaal waterpeil
- Innovatieve irrigatiesystemen voor de landbouw
- Infiltratie op bedrijfsniveau

### GIDSPRINCIPES

- Optimaal stuurbaar watersysteem:
  - Conserveren als het kan (t.b.v. droogte bestrijding) &
  - Snelle afvoer als het moet (om wateroverlast te voorkomen)
- Minder diep ontwateren
- Risico-afgewogen landgebruik
- Optimaal landbouwgebied door snel stuurbaar watersysteem



Bron: Waterschap Aa en Maas; Presentatie van het Verhaal van de Aa 'SAMEN MAKEN WE HET AA-DAL KLIMAATROBUUST'

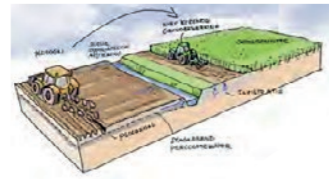


# 5. Thema | Veerkrachtig, klimaatadaptief watersysteem

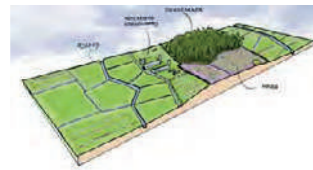
## Bouwstenen veerkrachtig watersysteem



Sloten afdammen en verontdiepen



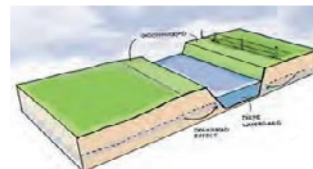
Stimuleren betere bodemstructuur



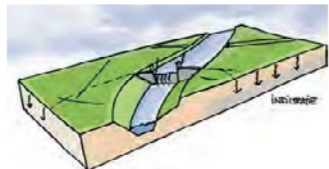
Droog bos transformeren naar tot loofbos met waterbufferende soorten



Waterbuffering op huiskavel (opvangen regenwater gebouwen en verharding)



Brede ondiepe watergangen



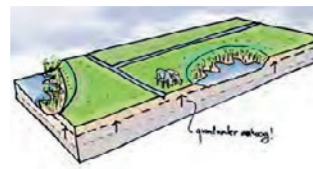
Alle stuwen A-watergang in de hoogste stand



Ander innovatief grondgebruik als vloeivelden, natte teelten,...



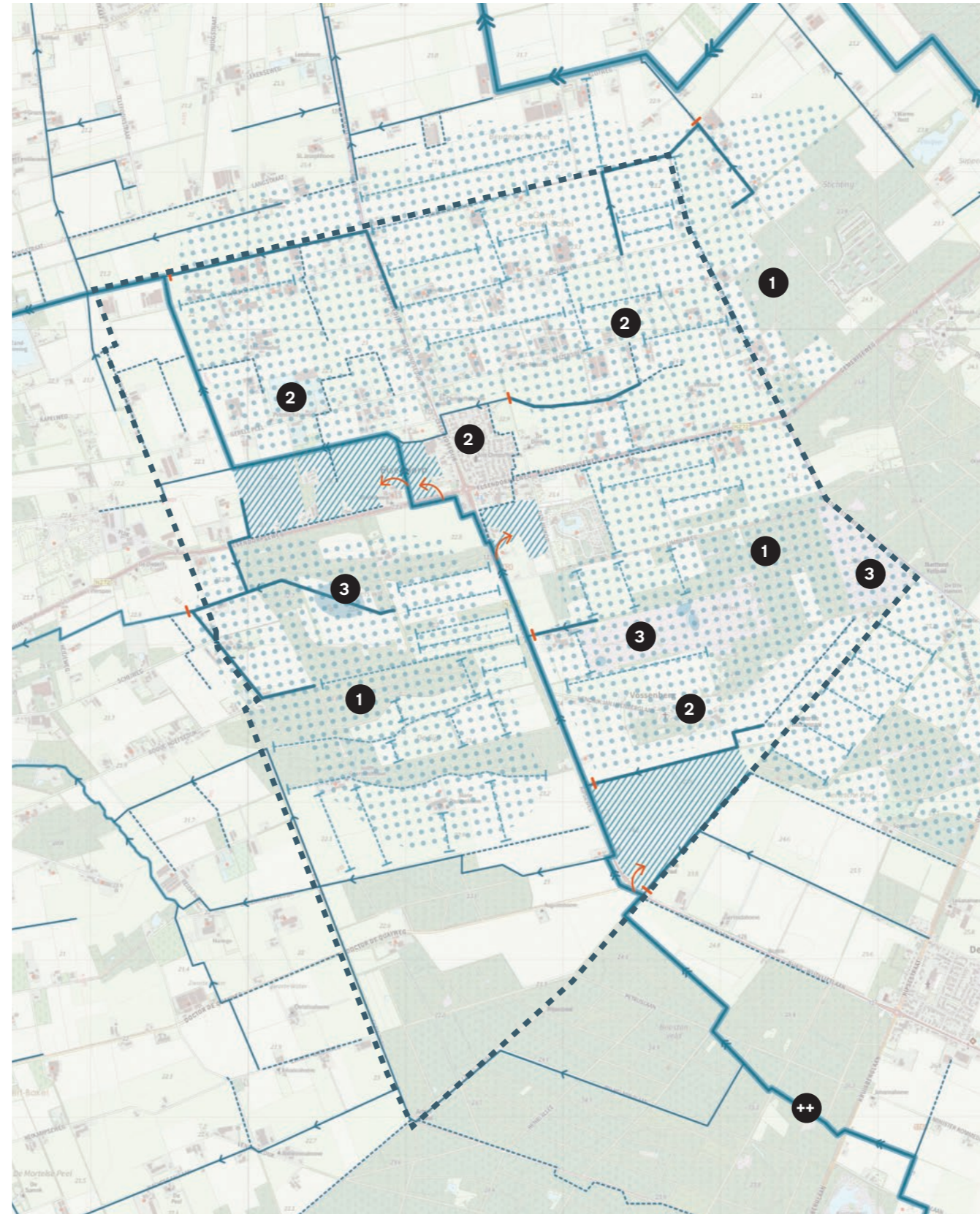
... rabattenbossen



Laagste delen van de Peel en Maashorst bestemmen voor natuur




Bron: Waterschap Aa en Maas; Presentatie van het Verhaal van de Aa 'SAMEN MAKEN WE HET AA-DAL KLIMAATROBUUST'

## Toepassing bouwstenen in het gebied





## Legenda kansenkaart





### Bouwstenen perceelsniveau t.b.v. droogte

-  Sloten afdammen en verontdiepen
-  Stimuleren betere bodemstructuur
-  Naaldbos transformeren naar loofbos met waterbufferende soorten

### Bouwstenen perceelsniveau t.b.v. wateroverlast

-  Waterbuffering op huiskavel (opvangen regenwater gebouwen en verharding)
-  Innovatief grondgebruik als watergerelateerde teelten

### Bouwstenen gebiedsniveau t.b.v. droogte

-  Opvoeren watertoevoer vanuit Peelskanaal
-  Brede ondiepe watergangen  
Alle stuwen A-watergang in de hoogste stand
-  Zoekgebied waterberging  
zoals vloeivelden, natte teelten, rabattenbossen
-  Laagste delen van de Peel en Maashorst bestemmen voor natuur

Kansenkaart veerkrachtig, klimaatadaptief watersysteem

# 6. Thema | Robuuste landschappelijke structuur

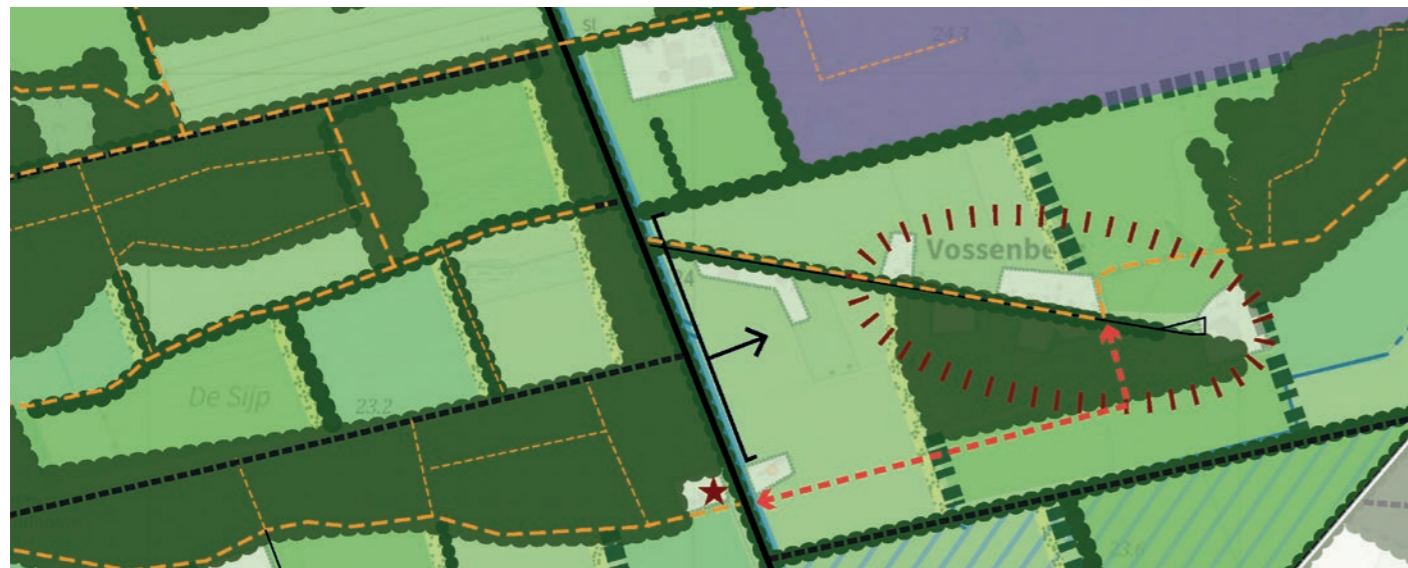
## Bouwstenen en randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied

In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (2016) van de gemeente Gemert zijn de kernkwaliteiten van het ontginningslandschap op een goede wijze uiteengezet. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij randvoorwaarden aan voor landschap en erfinrichting. De bouwstenen en richtlijnen die zijn genoemd, zijn toegepast op de kanskaart. Zo zijn waardevolle zichten geduid, is er een principevoorstel opgenomen voor behoud en aanleg van landschapselementen (lanen, houtwallen, bomenrijen).

Op enkele aspecten van het beeldkwaliteitsplan worden er op de volgende pagina's een aantal aanvullingen gedaan ten aanzien van nieuwe inzichten in biodiversiteitsherstel en klimaatadaptatie. Dit betreft bijvoorbeeld de inzet van zogenoemde 'shelterbelts'. Er wordt daarbij een voorstel gedaan met respect voor de historische ontginningsstructuur.



Inspiratiekaart: zoom op intensief agrarisch gebied



Inspiratiekaart: zoom op extensief agrarisch gebied

1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

**1.1 Uitstraling van het landschap**

- Behouden van het open en weidse karakter.
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert aan beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen in het ontginningslandschap.
- In stand houden van de rechte lijnen en geordende verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen.
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden.

**1.2 Kwaliteitsverbetering (extra inspanning)**

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland of poelen.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing.
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden.

K W A L I T E I T S V E R B E T E R I N G

akkerrand

struweel

opknappen waardevolle bebouwing

bomenrijen (droge soorten)

bomenrijen (natte soorten)

houtsingel

Bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied - Gemeente Gemert

# 6. Thema | Robuuste landschappelijke structuur

## Randvoorwaarden en bouwstenen erfinrichting

In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (2016) zijn er heldere randvoorwaarden opgesteld voor de inpassing van de grote agrarische erven die het ontginningslandschap zo kenmerkt.

Met name in het noordelijk deel mag de erfbeplanting ook flink robuust als tegenhanger van het huidige stenige beeld. Voor de erfplannen geldt dat iedere situatie weer anders is en ook iedere ondernemer verschilt in zijn bedrijfsvoering. Er is dan ook ruimte voor maatwerk, mits er voldoende kwaliteit wordt geleverd in de geest van de hieronder beschreven principes.

Aanvullingen op het beeldkwaliteitskader:

- vanuit klimaatadaptatie en verhoging van de organische stof in de bodem, is er steeds meer actuele informatie van soorten die hieraan bijdragen. Zoals de zogenaamde ‘rijkestrooisel soorten’ als de linde en hazelaar. Dit betekent niet dat de oorspronkelijke soorten als eik en berk worden losgelaten, maar dat een goede variatie wordt nagestreefd.
- voor het verbeteren van de diversiteit en het tegengaan vatbaarheid ziekten en plagen dient er in een houtsingel of bossages een gevarieerde aanplant van soorten te worden toegepast.
- meekoppelkans veerkrachtig watersysteem: bij de lagere delen op het erf kan de erfaanplant worden gecombineerd met regenwateropvang.

### PEELONTGINNINGEN



#### Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Aaneengesloten stevige erfbeplanting op één erfgrans
- Erfbeplanting haaks op de weg.
- Eenduidige richting van de bedrijfsbebouwing.
- Onderbreken van lange gevels van bebouwing door strategische plaatsing van bomengroepen of vrijstaande bomen en/of struiken.

## 2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

- 40 % bestaande uit:
- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

#### Hagen op het voorerf

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

#### Struiken op het voorerf

- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

#### Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)

Bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied - Gemeente Gemert

# 6. Thema | Robuuste landschappelijke structuur

## Perceelsrandbeplanting in de vorm van 'shelterbelts'

Shelterbelts zijn beplantingsstructuren die worden ingezet ten behoeve van de opbrengstverhoging in de landbouw én klimaatadaptatie. Daarmee houden deze beplantingen rekening met doelstellingen van het agrarisch ondernemen. Uit buitenlandse studies blijkt dat indien (deels) winddoorlatend en op het zuidwestengericht, de gewasopbrengst midden op de akker 50% worden verhoogd. Bij 12 meter hoogte, 200 meter effect. De ontginningsstructuur van Elsendorp leent zich goed voor deze toepassing. Tegelijkertijd hebben de beplantingsstructuren positieve effecten op de gebiedsdoelen. De grafieken is vooralsnog onderbouwt op onderzoeken uit het buitenland, op dit moment wordt dit nader onderbouwt voor de Nederlandse situatie.

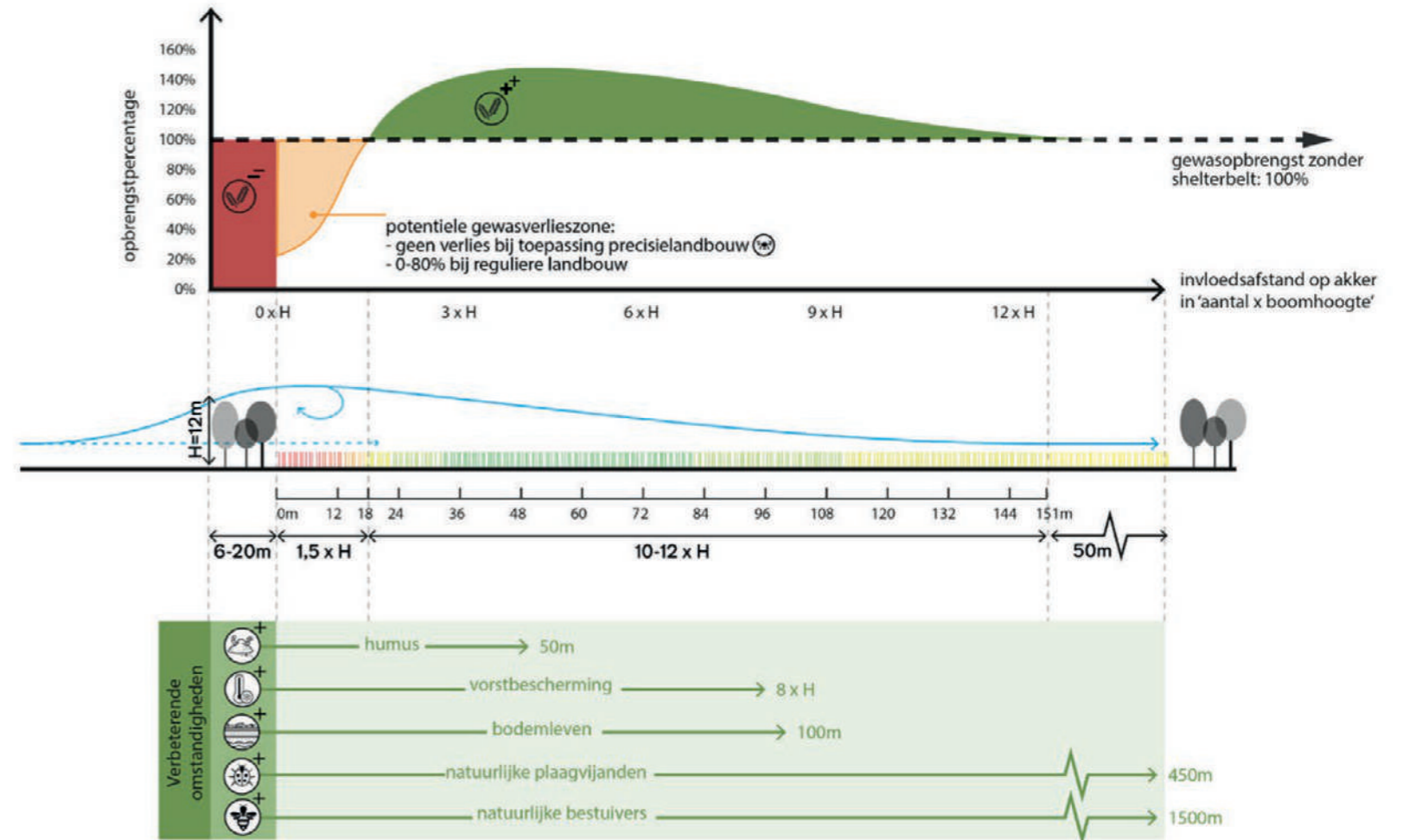
De shelterbelts introduceren een nieuwe beeldbepalende laag in het open ontginnings-landschap. Het betreft een 'doorvertaling' vanuit de hedendaagse opgaven. Om de leesbaarheid van het landschap te borgen en recht te doen aan de oorspronkelijke karakteristiek dient de aanplant zorgvuldig te gebeuren: de aanplant volgt de ontginningslijnen vanuit de wegen en doorzichten vanuit deze wegen blijven gehandhaafd.

### Positieve effecten op de gebiedsdoelen:

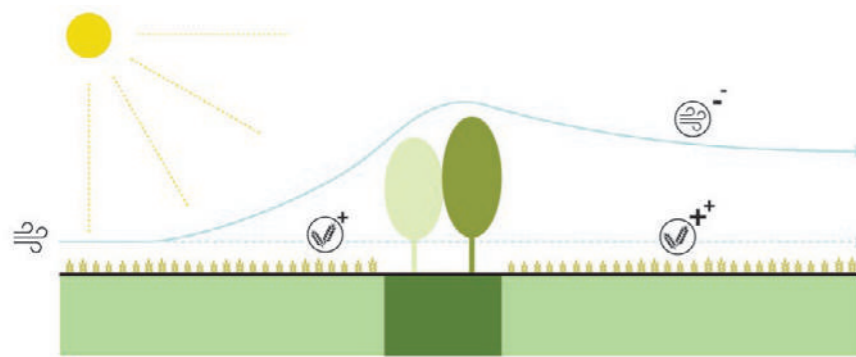
- windluwte: beperken verdroging en gewasschade.
- reductie vorstgevoeligheid.
- verbetering grondwaterhuishouding ('bomen als waterpompen').
- natuurlijke plaagbestrijding.
- bodemverbetering (effect bodemleven).
- biodiversiteit.
- vastleggen CO<sup>2</sup>

### Meekoppelkansen

- bosstroken inrichten met rijkstrooiselsoorten t.b.v. hogere organische stof.
- beplantingsstructuren koppelen aan dempen van C-watgangen.
- combinatie voeder- of voedselbomen of teelt voor biobased industrie.
- aanleggen t.b.v. bossenstrategie (i.p.v. bosvlakken).



Schema op basis van studies Frankrijk, Canada en Nieuw-Zeeland (bron: De Schakelkast, 2020)



Basisprincipe



Principe gecombineerd met bosmantelstrook / recreatief pad / wadistrook i.p.v. sloot



Voorbeeld met combinatie kruidenstrook



Voorbeeld van nevendienst

## Bijzondere geschiedenis Elsendorp

Elsendorp en omgeving kent een bijzondere en nog een relatief jonge landschappelijke geschiedenis. De heide is begin vorige eeuw ontgonnen en Elsendorp is opgebouwd volgens een orthogonaal ontginningspatroon met als basis het assenkruis van de Middenpeelweg en de Elsendorpseweg. De Dompt, nu rijksmonument, is nog steeds een belangrijk object in dit samenhangend geheel. Aan de ontginningswegen liggen nog meer verschillende fraaie ontginningsboerderijen, wisselend qua opbouw en architectuur. Daarnaast zijn er in het zuiden van het gebied een cultuurhistorisch waardevol buurtschap, Vossenbergh, en fraaie ontginningslandgoederen, zoals Cleefswit-de Sijp en Jonge Heide ontginning de Krim. Deze elementen zijn als zodanig gewaardeerd in de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant.

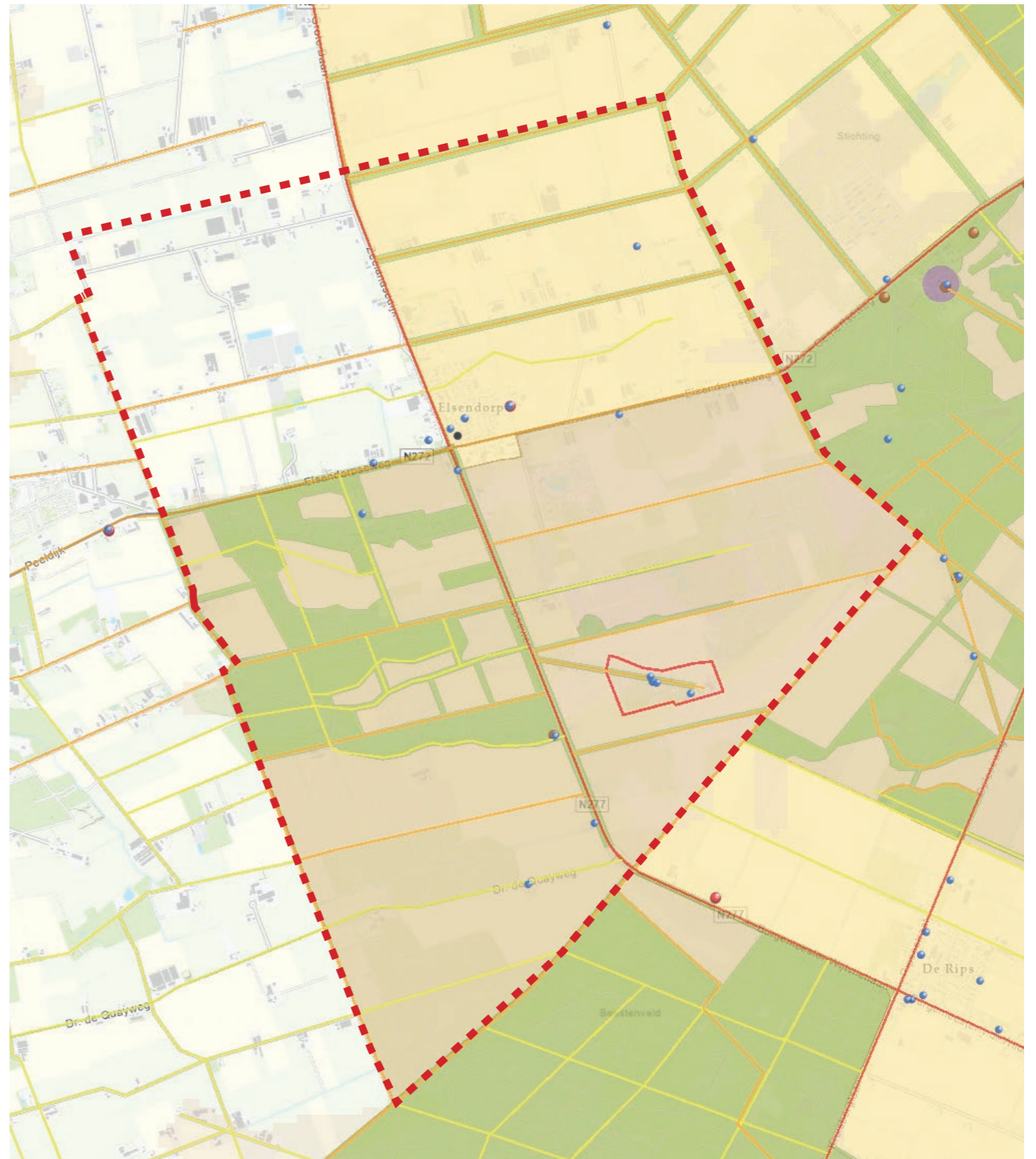
Bij ontwikkeling van erven en maatregelen in het landschap dient onderbouwd te worden hoe zij het cultuurhistorische landschap recht doen.

### CULTUURHISTORIE

*Het peelgebied was in vroegere tijden een ondoordringbaar en woest heide- en veencomplex. Het gebied, circa 1.000 km<sup>2</sup> groot, strekte zich uit tussen Grave en Weert, en vormde globaal de grens tussen Noord-Brabant en Limburg. In 1718 werd een verbindingroute gerealiseerd in de vorm van een zandpad dat zich van oost naar west uitstrekte door het eertijds onherbergzame landschap. Dit pad is in de periode 1853-1861 verhard en is heden ten dage bekend als de Peeldijk en Elsendorpseweg. Tot circa 1875 bestond de ontginning van de Peel enkel uit kleinschalige ontginningen aan de randen van het gebied. Begin van de twintiger jaren van de 20e eeuw werd begonnen met de grootschalige ontginning van het Peelgebied. Tevens werd ter bevordering hiervan de Middenpeelweg aangelegd.*

*De dorpskern Elsendorp vindt haar oorsprong in het begin van de 20e eeuw. De Gemertse Peel bestond destijds uit uitgestrekte heidevelden. In het gebied werd een viertal boerderijen gebouwd waarna de ontginning van de heidevelden zijn aanvang nam. Deze boerderijen waren de hoeven de Dompt, Cleefswit, de Pauwenhorst en de Vossenbergh. De ontginning van de heidegebieden genereerde veel werkgelegenheid. Op de landgoederen werden de arbeiders gehuisvest in arbeiderswoningen. Bij de kruising van de Middenpeelweg en de Elsendorpseweg ontstond in 1923 een nederzetting na de vesting van een smid, een café/kruidenierszaak en een bakker. Tevens werden elders in het dorp een transportbedrijf en een molen gevestigd. Op het moment dat de bevolking voldoende qua omvang was voor de bouw van een kerk en een school, werden ook deze voorzieningen gerealiseerd. Een houten noodkerk werd gebouwd in 1927 nabij de kruising van de Middenpeelweg en de Elsendorpseweg. Deze kerk zou later vervangen worden door de huidige kerk aan het St. Christoffelplein. Eind jaren dertig werd in het dorp een klooster opgericht. In 1965 zijn in de kloostertuin ook wooneenheden opgericht voor de huisvesting van bejaarden. Na de oorlog werd een nagenoeg nieuwe dorpskern opgericht met een school en een Wit Gele Kruisgebouw. Op de Vossenbergh was een openbare school gelegen. De Vossenbergh, nu gelegen ten zuiden van de dorpskern, fungeerde als centrum voor de Protestanten. Katholieke bewoners vestigden zich in Elsendorp. In de jaren vijftig is de Middelpeelweg gerealiseerd als verharde noord-zuid-verbinding. De wegenstructuur van het dorp heeft zich analoog aan de verkaveling, op basis van een orthogonale (lineaire) structuur, verder ontwikkeld. Deze structuur is kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet van Elsendorp.*

Bron: Structuurvisie Elsendorp, Gemeente Gemert-Bakel, oktober 2005



Cultuurhistorische waardenkaart

# 7. Thema | Cultuurhistorie

## Bouwstenen

De bouwstenen voor behoud en versterking van de bijzondere cultuurhistorische samenhang van het ontginningslandschap zijn:

- behoud en versterken van de laanbeplanting langs ontginningswegen.
- behoud en versterken van het haaks op de weg gelegen perceleling. Bijvoorbeeld bij het toevoegen van beplanting.
- behoud en versterken van de ontginningsboerderijen en hun erven. Inpassing met een gevarieerde en gebiedseigen erfbeplanting, zoals aangegeven in het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan. Bij ontwikkeling van de erven staan de bijgebouwen niet naast, maar achter de ontginningsboerderij, zodat het beeld op de boerderij in tact blijft.



Voormalige school, Hendrik Jan Ypenberglaan 26



Woonhuis, Ripseweg 11 (1931)



Pauwenhorst, Elsendorpseweg 85 (1918)



Onderdeel van Langoed Cleefswit, Ripseweg 51 (1906)



Petronella hoeve, gerele peel 26 (1928)



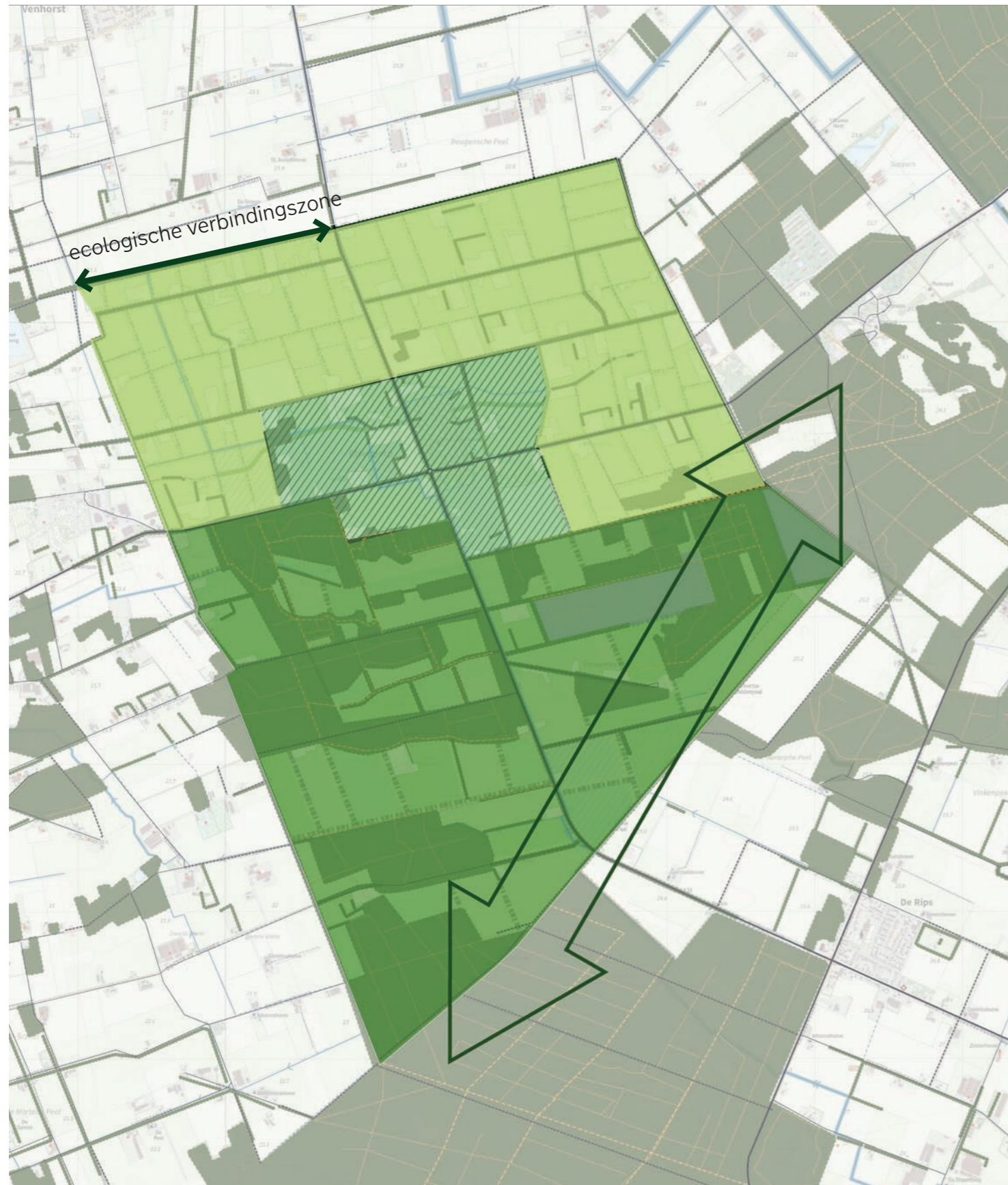
Martinushof, Paradijs 23 (1950)



De dompt, Elsendorpseweg 72-74 (1910)



Vlinderhoeve, Elsendorpseweg 36 (1936)



Gebiedsdelen landschapsvisie en versterking natuurwaarden Elsendorp

## Bouwstenen

### Bouwstenen biodiversiteitsversterking voor het noordelijk deel 'dynamisch buitengebied'.

Voor het noorden is er de opgave om de algehele biodiversiteitswaarden te versterken. Daarvoor zijn er verschillende bouwstenen:

- een groene dooradering van het gebied door middel van houtsingels (shelterbelts);
- kruidenrijke randen rondom de agrarische velden en de akkers;
- kruidenrijke en extensief beheerde bermen langs waterlopen en wegen;
- inrichtingen ecologische verbindingzone langs de Landsmeerseloop.

### Bouwstenen natuur zuidelijk deel 'rustig buitengebied':

Voor het zuidelijk deel zijn er grotere natuurdoelstellingen. Een groot deel ligt in het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en de agrarische velden ertussen zijn bestempeld met de duiding Groenblauwe mantel. Dit is een duiding voor de bufferzones rondom de NNB. Het gebied heeft veel te lijden onder de verdrogingsproblematiek: de bossen verdrogen. De opgave is om de agrarische gronden in dit gebied door te ontwikkelen naar een extensievere vorm van landbouw, in samenspraak met ondernemers en grondeigenaren. We zien de volgende bouwstenen voor de ontwikkeling van een veerkrachtig systeem (bodem, water, biodiversiteit):

1. bestaande (naald)bossen in de NNB geleidelijk omvormen naar klimaatadaptieve loofbossen. Met rijke strooiselsoorten als linde en hazelaar en soorten die bestand zijn tegen verdroging/vernatting.
2. shelterbelts, houtsingels met kruidenstroken als biodiverse verbindingstroken tussen de bossen.
3. agrarische gronden inzetten voor extensieve vorm van landbouw, bijvoorbeeld kringlooplandbouw. Hierdoor wordt de bodem minder belast door intensief landgebruik met kunstmest, pesticiden en overmatige beregening.

## Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant Gebiedspaspoort Provincie Noord-Brabant

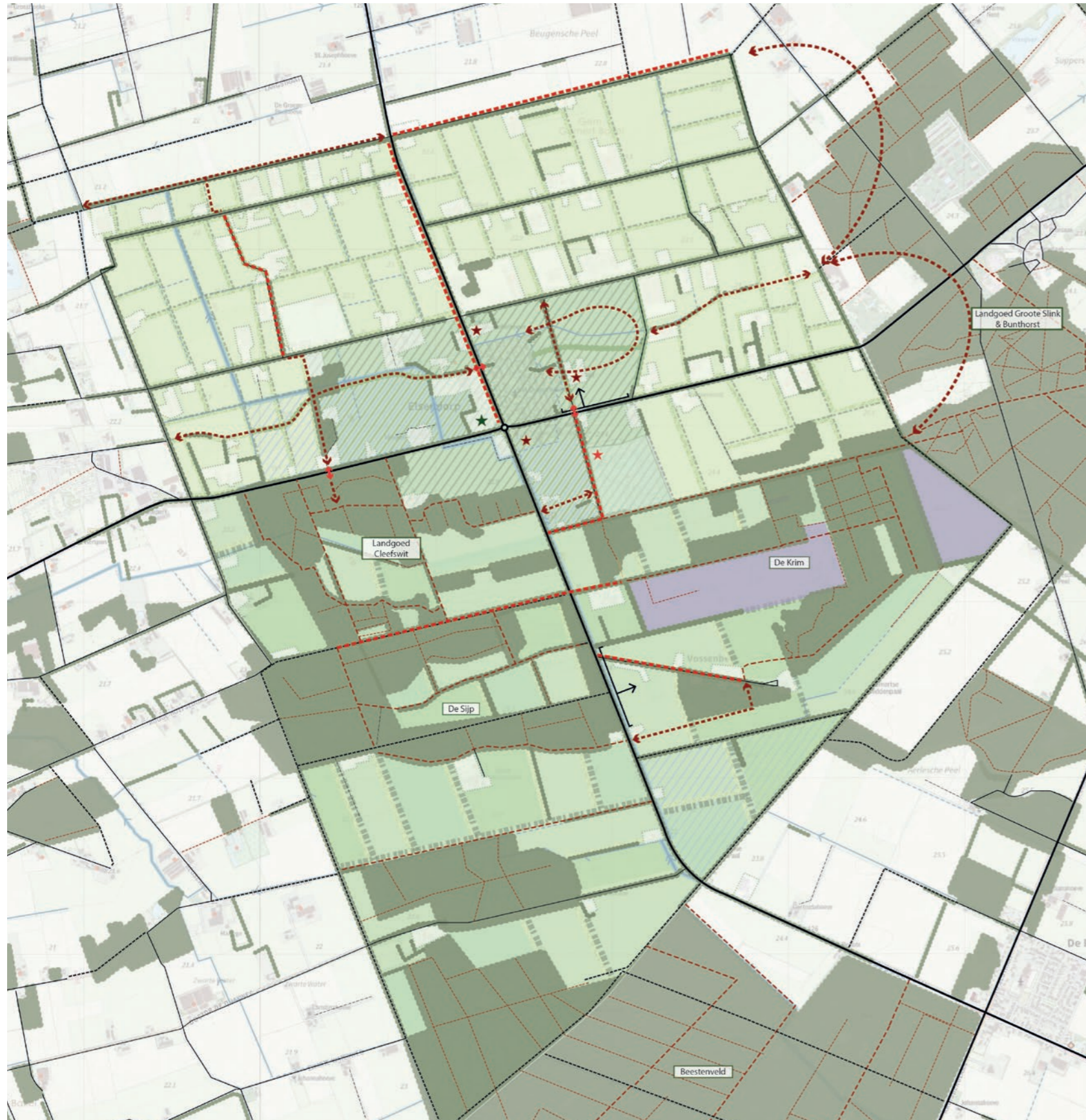


- Natuur en landelijk gebied
- Natuurnetwerk Brabant + EVZ's (groen)
  - Groenblauwe mantel (blauw)



- Ambitiekaart
- Natuur verbinden
  - Versterken landschapsstructuur door peelontginning

## 8. Thema | Versterking recreatief netwerk



Inspiratiekaart: recreatief netwerk

### Bouwstenen

Het gebied heeft een meerledig doel ten aanzien van het recreatieve wandelnetwerk:

#### 1. Toegankelijkheid landschap vanuit dorp:

- Voor de gezondheid en leefklimaat is het waardevol om vanuit het dorp een wandeling door het landschap te maken. Daartoe zijn gewenste paden verbeeld op de kaart.
- Voor een toegankelijk landschap zijn enkele veilige oversteken over de Elsendorpsweg en de Middenpeelweg van essentieel belang. Prioriteit heeft oversteek van de Provinciale weg bij De Dompt, zodat het landschap voor de bewoners en recreanten op een veilige wijze toegankelijk wordt.

#### 2. Verbinding dorp naar Boekel

- Pad langs Landmeerseloop naar de Herenboerderij en Huize Padua.
- Pad dat een verbinding maakt tussen een nieuwe pad ten oosten van het dorp en het pad langs de Landmeerseloop.

#### 3. Verbindingen in de landgoederen zone voor recreatief gebruik recreanten

- Het zuidelijk gebied is onderdeel van een grotere landgoederenzone. Mensen uit de omgeving wandelen graag in de bossen en de heide van De Krim en het landgoed Cleef's Wit.
- Voor een comfortabele routing, zijn er nog een aantal missing links in het routenetwerk.



## 9. Thema | Dorpsparkzone Elsendorp



Inspiratiekaart: zoom op dorpsparkzone

### Bouwstenen

De zone rondom de kern heeft kansen in zich om tot een aantrekkelijk landschap te ontwikkelen. Over het algemeen betreft een kleinschalig landschap, met een diversiteit aan beplantingsstructuren.

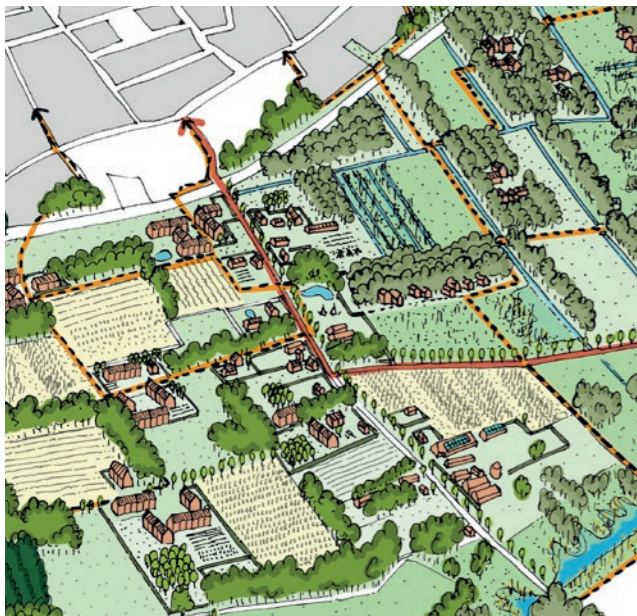
Het noordwestelijk deel biedt kansen voor infiltratie van water zo het gehele gebied veerkrachtiger te maken bij droogte. Door middel van het terugbrengen van het Krommepad (geïnspireerd op, maar niet perse het letterlijk terugbrengen op de oorspronkelijke ligging) en de ontwikkeling van bosjes, bomen en kruidenrijk grasland, wordt een aantrekkelijk gebied voor het dorp gecreëerd.

Het noordoostelijk deel ligt in de duiding kernrandzone. Dit betekent dat er meer functies mogelijk zijn passend bij de overgang van kern naar het buitengebied. Ook ligt er een kans om een toekomstige woonontwikkeling uit te werken in een kleinschalig landschapsinclusief woonmilieu in relatie tot landschapsontwikkeling. Voor inspiratie, zie beelden op bladzijde 15. De fraaie uitstraling van De Dompt en de zichten vanuit de Elsendorpseweg op dit rijksmonument dienen daarbij gerespecteerd te worden.

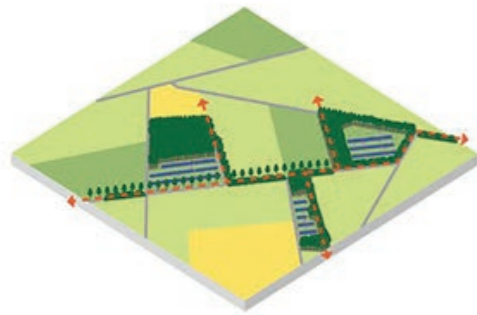


# 9. Thema | Dorpsparkzone Elsendorp

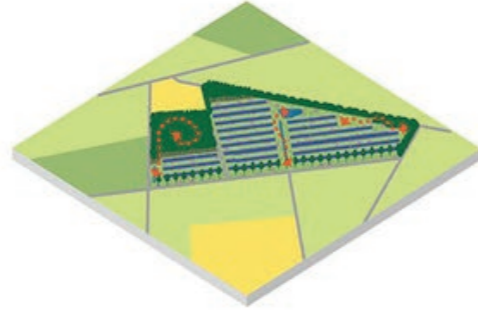
## Inspiratie



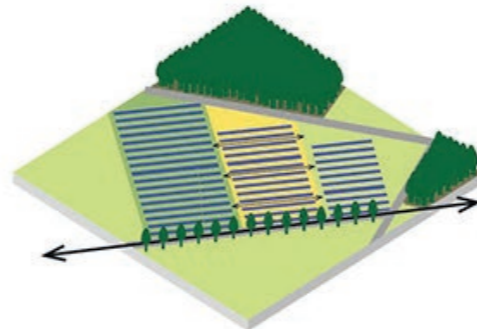
# 10. Thema | Inpassing zonnevelden



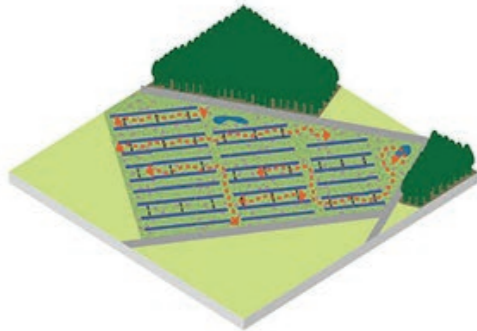
**(Schaal)grootte (1):** Belang van ecologische verbindingzone bij meerdere kleine zonnevelden



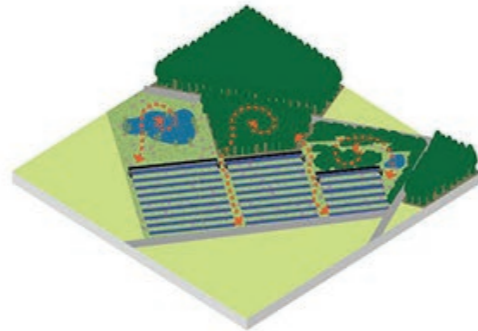
**(Schaal)grootte (2):** Meer ruimte voor landschappelijke elementen en natuurontwikkeling bij één groot zonneveld



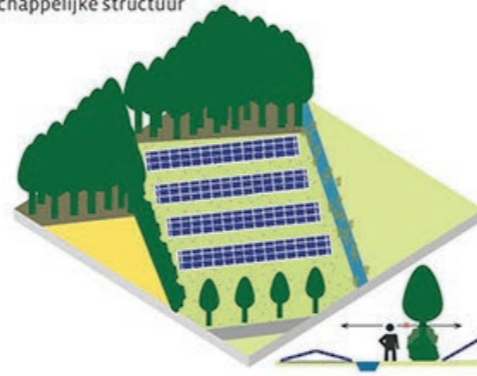
**Oriëntatie:** parallel aan dominante landschappelijke structuur



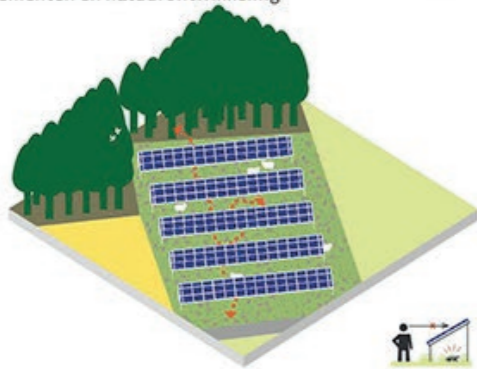
**Dichtheid, type opstelling en inrichting (1):** Lage dichtheid van panelenrijen biedt tussenruimtes voor landschapselementen en natuurontwikkeling



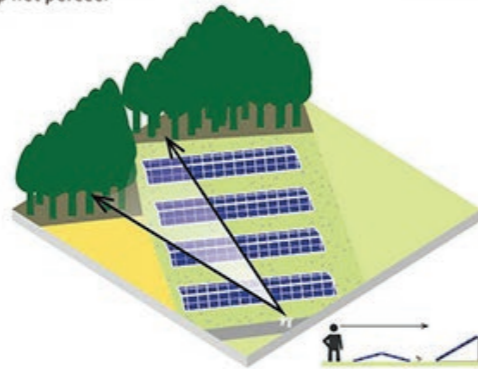
**Dichtheid, type opstelling en inrichting (2):** Geconcentreerd een hoge dichtheid van panelenrijen laat ruimte vrij elders op het perceel



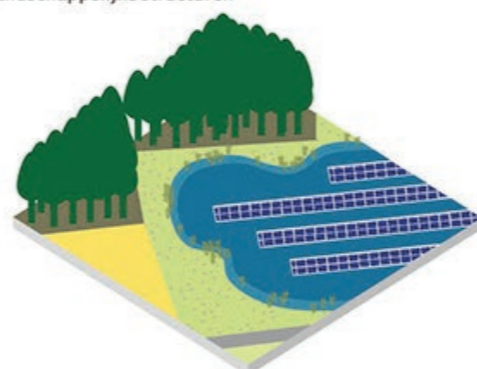
**Afscherming:** in relatie tot zicht in het landschap, meerwaarde voor ecologie en aansluiting op landschappelijke structuren



**Hoogte (1):** in relatie tot openheid van het landschap: zo laag mogelijk voor zo min mogelijk impact



**Hoogte (2):** in relatie tot ruimte voor natuur: een hogere opstelling biedt meer mogelijkheden binnen het veld



**Zonnevelden op water**

## Grootschalige zonne-energie

In het concept 'Regionale Energie Strategie' is Elsendorp als zoekgebied aangewezen voor grootschalige opwekking. Landschappelijk biedt met name het grootschalig intensief agrarische gebied tussen de Landmeerseloop/Stichtingseweg en de Gerele Peel/Keizersberg kansen voor de plaatsing van grootschalige zonnevelden. In de andere gebieden biedt het landschap te weinig draagkracht en staat het grondgebruik erg onder druk onder meer voor een extensievere vorm van landbouw.

## Bouwstenen inpassing (zowel groot- als kleinschalige zonnevelden)

Kleinere zonnevelden dienen zoveel mogelijk op daken te worden gelegd. Indien in het landschap dient er rekening te worden gehouden met verschillende bouwstenen ten aanzien van inpassing en meekoppelen van andere doelstellingen als biodiversiteit, infiltratie van regenwater en vitale bodem.

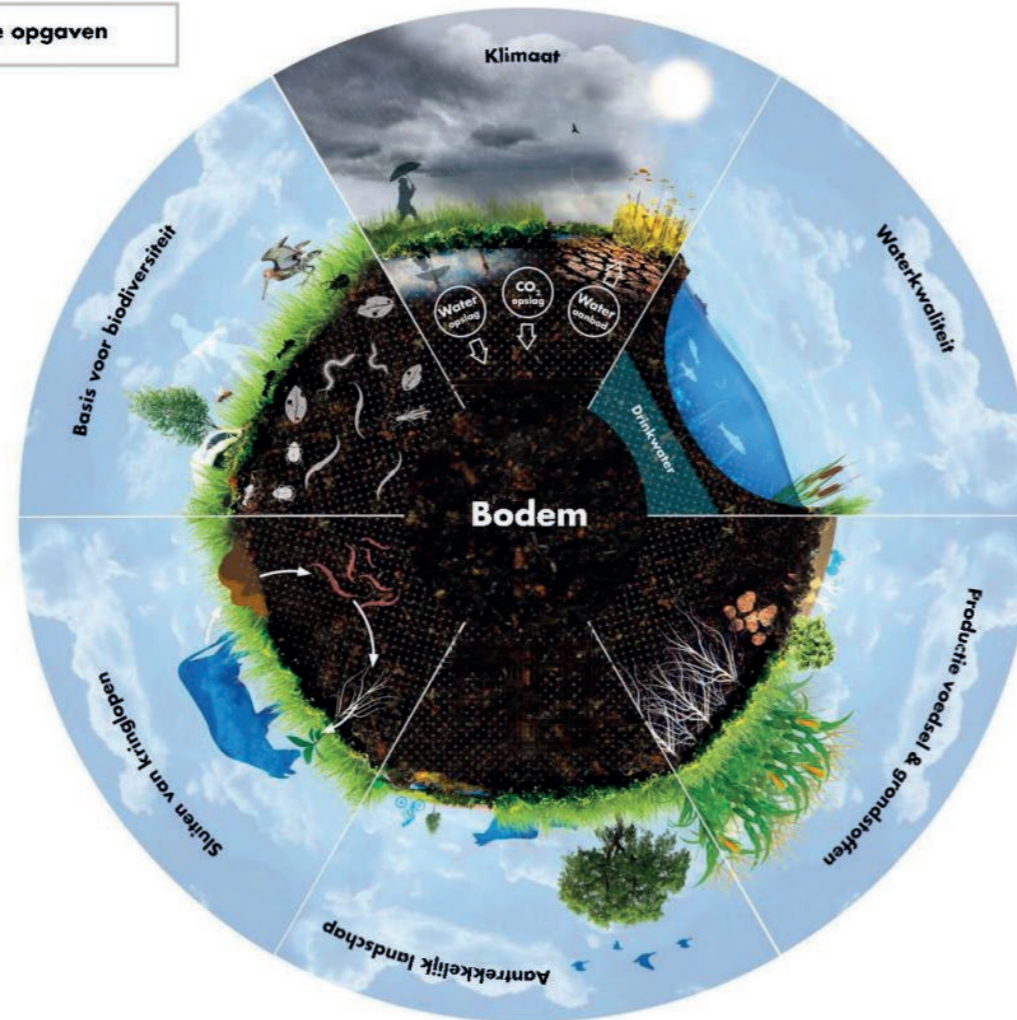
PM Provincie levert bouwstenen aan.

Voorbeelden van landschappelijke bouwstenen uit de 'Gelderse gebiedsgids zonnevelden' uit 2019

# 10. Thema | Vitale bodem

Bodem, partner voor maatschappelijke opgaven

Provincie Noord-Brabant



## Belang bodemvitaliteit

De toestand van de bodem wordt door diverse eigenschappen bepaald, zoals het bodemleven, de hoeveelheid en kwaliteit van de organische stof, de bodemstructuur, en de voorraad aan voedingsstoffen. De vitaliteit van de bodem geeft informatie of de bodem in staat is haar gebruiksfunctie te vervullen: voor de productie van landbouwgewassen zijn andere voorwaarden met betrekking tot de vitaliteit van toepassing dan voor natuur. Voor zowel landbouw als natuur geldt dat de bodem in staat moet zijn water en voedingsstoffen te bergen en weer af te geven aan planten en verliezen van stoffen naar het water te voorkomen. Maar ook dat er zich een gevarieerd bodemleven kan ontwikkelen en de bodem zo een bijdrage levert aan het sluiten van kringlopen van voedingsstoffen en koolstof. (Bron: de toestand van de Brabantse bodem in kaart (Provincie Noord Brabant).

Bij het agrarische landgebruik in Elsendorp is het dan ook van belang te werken aan een vitale bodem, die bijdraagt aan de verschillende landschappelijke doelstellingen, maar ook voor een duurzaam bedrijfs perspectief van de ondernemer.

## Bouwstenen

PM Provincie levert bouwstenen aan.

Bron: De toestand van de Brabantse bodem in kaart (Provincie Noord Brabant)

## Bouwstenen landschappelijke meerwaarde

### Proeftuin Elsendorp

<b>opdrachtgever:</b>	Provincie Noord-Brabant (i.s.m. Gemeente Gemert en Waterschap Aa en Maas)
<b>contactpersoon provincie NB</b>	Ine van Gompel
<b>contactpersoon gemeente Gemert</b>	Patrick de Wit
<b>contactpersoon waterschap Aa en Maas</b>	Susan Dingarten
<b>datum:</b>	22 februari 2021
<b>documentnaam:</b>	2063 R001
<b>auteur:</b>	Marianne Verhoeven

### **verhoeven de rijter** ideeën voor stad en land

hoogstraat 301  
5654 nb eindhoven  
www.verhoevenderijter.nl



## **Bijlage 6 Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 28a**





---

# ELSENDORPSEWEG 28A ELSENDORP

## Ruimtelijke Onderbouwing

1 december 2021

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

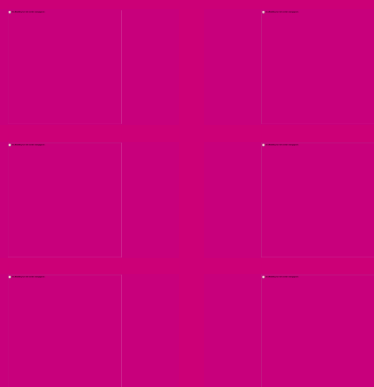
---

**DATUM** 1 december 2021  
**KENMERK** 20190643.005

**PROJECT** Proeftuin Elsendorp – initiatief Elsendorpseweg 28a  
**PROJECTLEIDER** ing. D.C.W. van Roij

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Gemert-Bakel  
**PROJECTNUMMER** 20190643

**AUTEUR** Linda de Jong  
**STATUS** Ontwerp



# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. De Ontwikkeling</b>	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie en meerwaarde voor Elsendorp	7
2.3 Bestemmingsplan	9
2.3.1 Huidige planologische situatie	9
2.3.2 Beoogde planologische situatie	9
<b>3. Toetsing Beleid</b>	<b>10</b>
3.1 Provinciaal beleid	10
3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.2 Gemeentelijk beleid	19
3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp	19
3.2.2 Meerwaardeplan	21
3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'	23
<b>4. Milieuparagrafen</b>	<b>27</b>
4.1 Milieuhinder bedrijvigheid	27
4.2 Geluidhinder	28
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Geurhinder en veehouderij	30
4.5 Ecologie	31
4.6 Bodem- en grondwateronderzoek	36
4.7 Water	36
4.8 Archeologie	39
4.9 Cultuurhistorie	41
4.10 Externe Veiligheid	41
4.11 Kabels en Leidingen	43
4.12 Verkeer en parkeren	43
4.13 Gezondheid	44
<b>5. Conclusie</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan</b>	
<b>Bijlage 2 Planverbeelding beoogde situatie</b>	
<b>Bijlage 3 Rekenmodel bij meerwaardeplan</b>	
<b>Bijlage 4 Bodemonderzoek</b>	
<b>Bijlage 5 Quick scan ecologie</b>	

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



---

## 1. INLEIDING

Voor 'Proeftuin Elsendorp' wordt het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die een meerwaarde zijn voor Elsendorp. Het bestemmingsplan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet en heeft het een pilot status gekregen onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo'n pilot omgevingsplan biedt veel ontwikkelingsruimte en flexibiliteit. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet.

De initiatiefnemer aan de Elsendorpseweg 28a is een van de koplopers die samen met een aantal andere koplopers een bijdrage levert aan meerwaarde voor het dorp. Voor de koplopers in de proeftuin is het mogelijk gemaakt om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook hun initiatief planologisch te regelen.

Om de initiatieven samen met het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' mogelijk te maken is een motivering nodig waarin aangetoond wordt dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief aan de Elsendorpseweg 28a gemotiveerd aan de hand van de doelen voor meerwaarde voor Elsendorp, het relevante provinciale omgevingsbeleid en de geldende normen voor de relevante milieukundige aspecten. Het initiatief aan de Elsendorpseweg 28a is aanvaardbaar binnen de bestaande fysieke leefomgeving als aan voornoemde wordt voldaan.

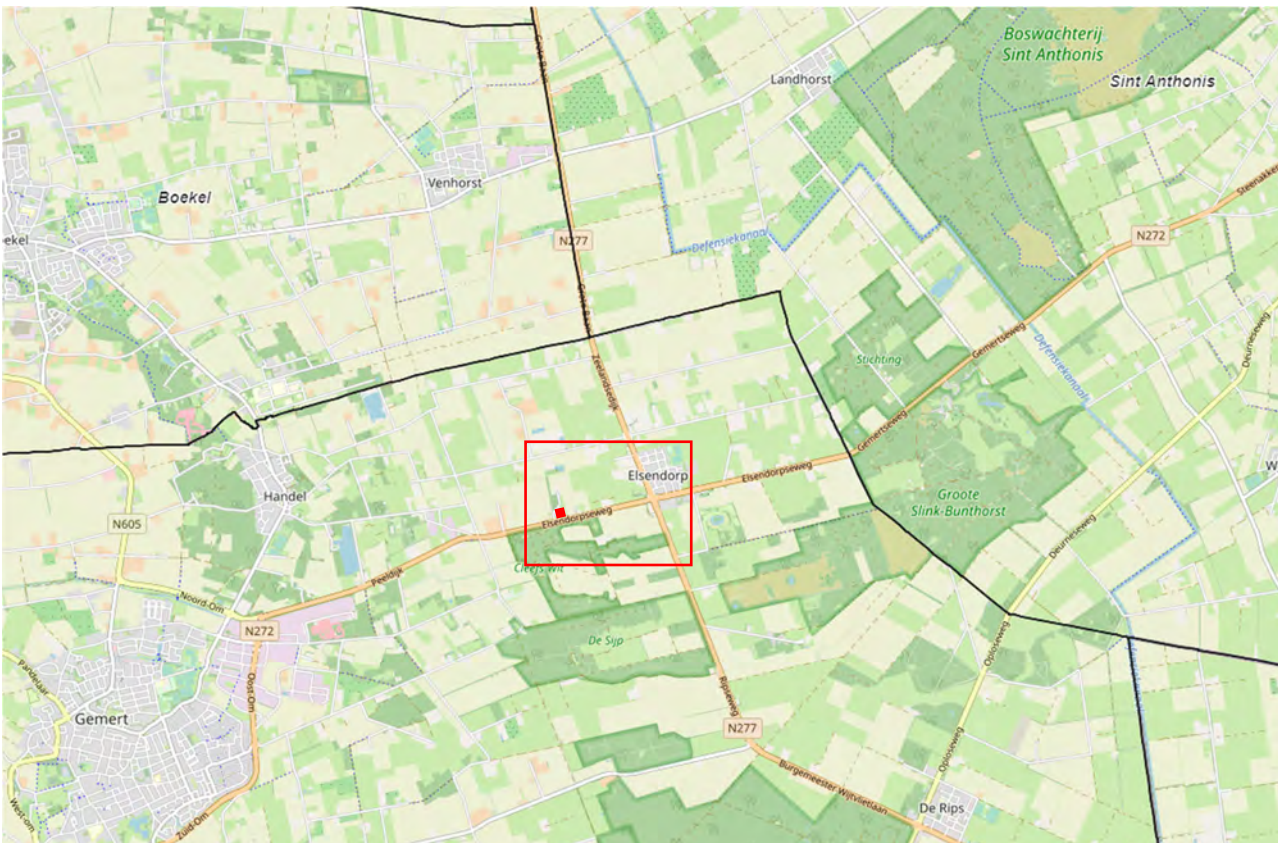
## 2. DE ONTWIKKELING

### 2.1 Huidige situatie

Het Brabantse dorp Elsendorp ligt aan de kruising van de twee provinciale wegen de Zeelandsedijk en de Elsendorpseweg tussen Gemert en Boxmeer. Het dorp valt onder de gemeente Gemert-Bakel. Het is omgeven door een agrarisch landschap met meerdere intensieve veehouderijen en met in het zuiden een aantal natuurgebieden zoals de 'Groote Slink-Bunthorst', 'De Sijp' en 'Cleefs Wit'.

Elsendorpseweg 28a ligt ten westen van het dorp in het buitengebied. Op dit adres staat een woonboerderij met daarnaast twee grote schuren. Het perceel wordt op twee punten ontsloten op het doodlopende straatje aan de Elsendorpseweg, aan de westkant langs het woonhuis naar het erf en aan de noordzijde direct naar de voormalige stallen. Tussen de bebouwing en de Elsendorpseweg ligt een grasland. Het bedrijf wordt in het noorden en zuiden omgeven door natuur/bos. Aan weerszijden van de veehouderij zijn woningen gevestigd. Iets noordelijker is nog een andere (inmiddels beëindigde) intensieve veehouderij gevestigd.

In het verleden was hier een intensieve varkenshouderij gevestigd. Daarnaast is in het verleden voor de locatie een vergunning voor het houden van geiten verleend, en die nog steeds geldig is. In 2014 heeft al een gedeeltelijke intrekking van de vergunning voor 880 vleesvarkens plaatsgevonden. Met de beoogde ontwikkeling zal ook de vergunning voor het houden van geiten worden ingetrokken. De veehouderij activiteiten zijn een aantal jaar geleden al gestaakt en de transformatie naar een niet-agrarisch bedrijf is in gang gezet. De initiatiefnemer beheert nu een bedrijfsverzamelgebouw in de meest oostelijke stal, waar momenteel een aantal kleinschalige bedrijven gevestigd zijn. Deze transformatie leest u in de volgende paragraaf.



Figuur 2.1: Kaart omgeving met plangebied rood aangeduid.



Figuur 2.2: Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

## 2.2 Beoogde situatie en meerwaarde voor Elsendorp

De initiatiefnemer wenst het perceel aan de Elsendorpseweg 28a om te schakelen naar een gemengd bedrijf met twee hoofdfuncties. Initiatiefnemer wenst gefaseerd het bedrijf te ontwikkelen. In eerste instantie worden de bestaande voormalige stallen getransformeerd naar een bedrijfsverzamelgebouw. In een later stadium wenst initiatiefnemer tevens een recreatiebedrijf op te starten.

### *Bedrijfsverzamelgebouw*

In eerste instantie worden de twee bestaande voormalige stallen volledig in gebruik genomen ten behoeve van bedrijfsverzamelgebouw. In een later stadium zal de meest oostelijk liggende stal gesloopt worden en hiervoor in de plaats een nieuw gebouw gebouwd worden ten behoeve van het recreatiebedrijf. Deze toekomstige ontwikkeling wordt verderop in deze paragraaf beschreven.

De meest oostelijk liggende stal heeft een omvang van 1.159 m<sup>2</sup>. De andere naastliggende stal heeft een omvang van 934 m<sup>2</sup>. De ruimten in beide voormalige stallen worden verhuurd aan particulieren, voor bijvoorbeeld opslag van spullen, als extra hobby of bergruimte voor mensen die dat bij hun eigen woning niet hebben, de stalling van caravans, verhuur van ruimte aan (startende) ondernemers en aan zelfstandigen die opslag nodig hebben. De vraag naar opslagruimte is in de omgeving van Elsendorp groot, aangezien de ruimtes in de meest oostelijk liggende voormalige stal op dit moment al bijna volledig verhuurd zijn. De ruimtes worden in veel gevallen verhuurd aan startende zelfstandige ondernemers. Deze doelgroep zoekt ruimte voor relatief lage huurprijzen. Die zijn op de lokale en regionale bedrijventerreinen niet te vinden, waardoor uitgeweken wordt naar geschikte locaties in het buitengebied. De voormalige veehouderijlocatie aan de Elsendorpseweg 28a is zo'n geschikte locatie.

Het faciliteren van startende ondernemers is belangrijk voor het dorp Elsendorp en de regio. Als starter is zo'n locatie geschikt, maar zodra een bedrijf succes krijgt en begint te groeien, groeit ook de vraag naar meer ruimte en wordt personeel

---

aangenomen. Een ondernemer zoekt dan vaak naar nieuwe ruimte in de regio waar hij of zij gestart is, daar zit meestal zijn klantenbestand ook. Dat uitgeweken wordt naar één van de lokale of regionale bedrijventerreinen in de gemeente of regio is dan een logische stap. Het faciliteren van startende ondernemers is belangrijk voor de werkgelegenheid, economie en daarmee dus ook de leefbaarheid van Elsendorp, de gemeente Gemert-Bakel en de regio. Dit initiatief aan de Elsendorpseweg 28a draagt daar aan bij.

### *Recreatiebedrijf*

In een later stadium (mogelijk over 5 tot 10 jaar) wenst initiatiefnemer een recreatiebedrijf te starten. De locatie ligt gunstig aan de Elsendorpseweg als entree vanaf Gemert en tegenover landgoed Cleefswit welke veel recreanten aantrekt. Nu al wil initiatiefnemer hierop inspelen door aan de voorzijde van zijn bedrijf een openbare parkeerplaats aan te leggen. Recreanten kunnen van dit parkeerterrein gebruik maken om bijvoorbeeld over te stappen van auto naar fiets of te voet en vanuit hier het gebied in te trekken. Daarnaast wordt binnen de proeftuin een natuurzone met recreatiepad gewenst langs de Dompseloop. Het recreatiepad zal dan lopen vanaf het dorp Elsendorp en komt bij het bedrijf van de initiatiefnemer uit. Ook vanwege die toekomstige ontwikkeling ziet initiatiefnemer kansen om op deze locatie een recreatiebedrijf te starten. Het openbaar parkeerterrein zal direct na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aangelegd worden en draagt daarmee direct bij aan de recreatieve doelstellingen van de proeftuin.

Voor het toekomstige recreatiebedrijf wenst initiatiefnemer een speelhal voor kinderen te realiseren met horeca. Ook wordt een terras gewenst. Dit wenst initiatiefnemer ter plaatse van de meest oostelijk liggende voormalige stal te realiseren. Deze voormalige stal is niet geschikt om te transformeren naar een speelhal. De hoogte is niet voldoende toereikend en er zijn te veel aanpassingen nodig, onder andere vanwege de aanwezige mestkelders. Daarnaast zijn de stallen jarenlang gebruikt voor het houden van varkens waardoor ook na lange tijd van leegstand nog steeds varkensgeur aanwezig is. Dat is niet wenselijk in een speelhal. Er wordt daarom gekozen om deze stal te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw gebouw terug te bouwen, waarbij het totaal aan bedrijfsgebouwen gelijk blijft aan de huidige situatie (te weten 2.093 m<sup>2</sup>).

Aan de voorzijde wordt een parkeerterrein gerealiseerd ten behoeve van het recreatiebedrijf. Deze zal dan aansluiten op het openbare parkeerterrein zodat sprake zal zijn van één parkeerterrein dat ontsloten wordt via de bestaande inrit op de Elsendorpseweg.

Het beoogde bedrijf wordt tevens landschappelijk ingepast. In de huidige situatie ligt er aan de oostzijde van de oprijlaan een hertenkamp. Dit hertenkamp wordt omgevormd in een parkeerterrein t.b.v. recreatie en zal aansluiten op de halverharding van het andere parkeerterrein. Halfverharding zorgt ervoor dat regenwater makkelijk de grond in kan en dat bevordert de afwatering. Tussen de parkeerterreinen staat een beukenhaag (1,5 meter) om zo een natuurlijke afscheiding te creëren en de auto's uit het zicht te ontnemen. Het perceel aan de oostzijde van de loodsen wordt in tweeën gedeeld. Het ene deel is voor recreatie en het andere deel zal agrarisch gebruikt worden. Door middel van een groene struweelhaag te plaatsen zal er een natuurlijk afscheiding ontstaan. Dit struweel zorgt voor schuilplekken voor vogels en kleine zoogdieren. Het volledige landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in bijlage 1.

### **Conclusie**

Het bedrijfsverzamelgebouw en het recreatiebedrijf dragen bij aan de doelen van de proeftuin. Het zorgt er voor dat er een gunstig ondernemersklimaat gehandhaafd blijft en het gebied interessant(er) wordt voor recreanten. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van Elsendorp. Daarnaast wordt de vergunning voor het houden van geiten ingetrokken en zal het asbest van de daken verwijderd worden, waardoor een aanzienlijke milieuwinst behaald wordt.

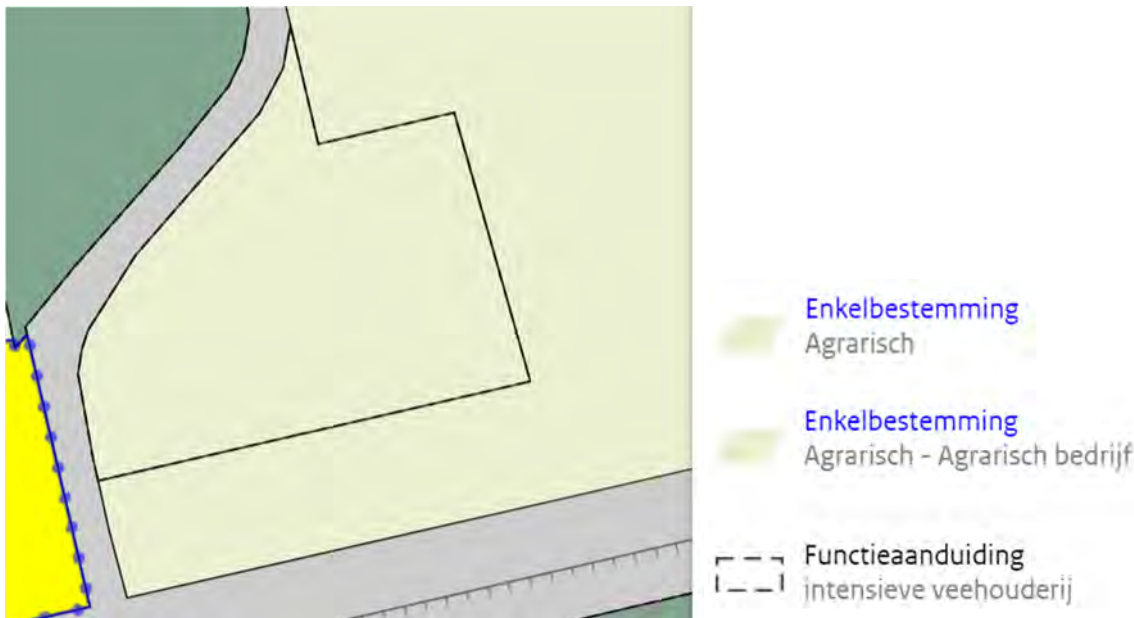


## 2.3 Bestemmingsplan

### 2.3.1 Huidige planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan is 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Binnen het plangebied zijn volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

De uitbreiding van het bedrijf is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De beoogde situatie wordt planologisch geregeld met de vaststelling van 'het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte proeftuin Elsendorp'.



Figuur 2.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.3.2 Beoogde planologische situatie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'intensieve veehouderij' omgezet naar de bestemming 'Bedrijf', 'Groen' en 'Agrarisch'. Beide stallen krijgen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' met een maatvoering van maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing, inclusief de bedrijfswoning: 2.253 m<sup>2</sup>.

De oostelijke stal en de toekomstige parkeerplaats krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - recreatiebedrijf' en ter plaatse van de toekomstige parkeerplaats de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeerterrein uitsluitend ten behoeve van recreatiebedrijf'. en ter hoogte van de parkeerplaats de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeerterrein uitsluitend tbv recreatiebedrijf'.

De openbare parkeerplaats krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - openbaar parkeerterrein'.

Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind van 9.797 m<sup>2</sup> naar 7.205 m<sup>2</sup>, zodat deze aansluit op de bestaande gebouwen, en wordt het perceel landschappelijk ingepast. In totaal wordt er 1.332 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit bestaat uit een beukenhaag en een struweelhaag. In bijlage 2 is de planverbeelding van de beoogde planologische situatie weergegeven.

### 3. TOETSING BELEID

#### 3.1 Provinciaal beleid

##### 3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant

###### Beleid

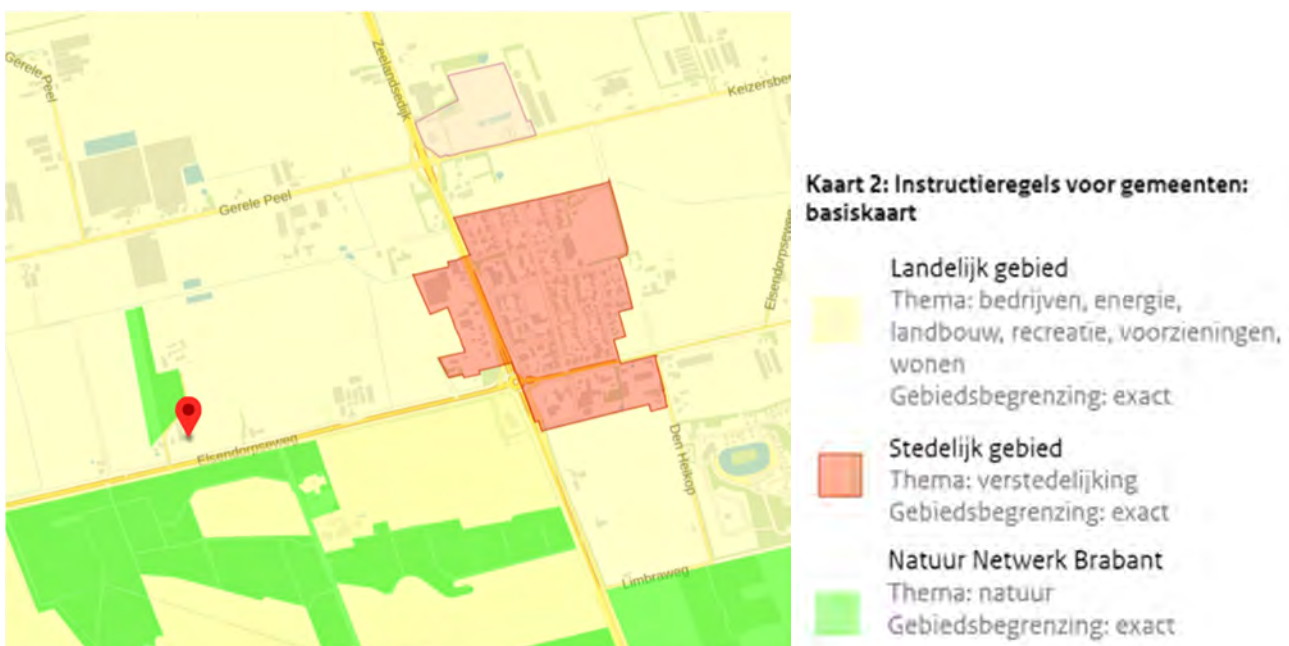
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Ontwerp Omgevingsverordening is, na de Interim Omgevingsverordening, een tweede stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Omgevingsverordening.

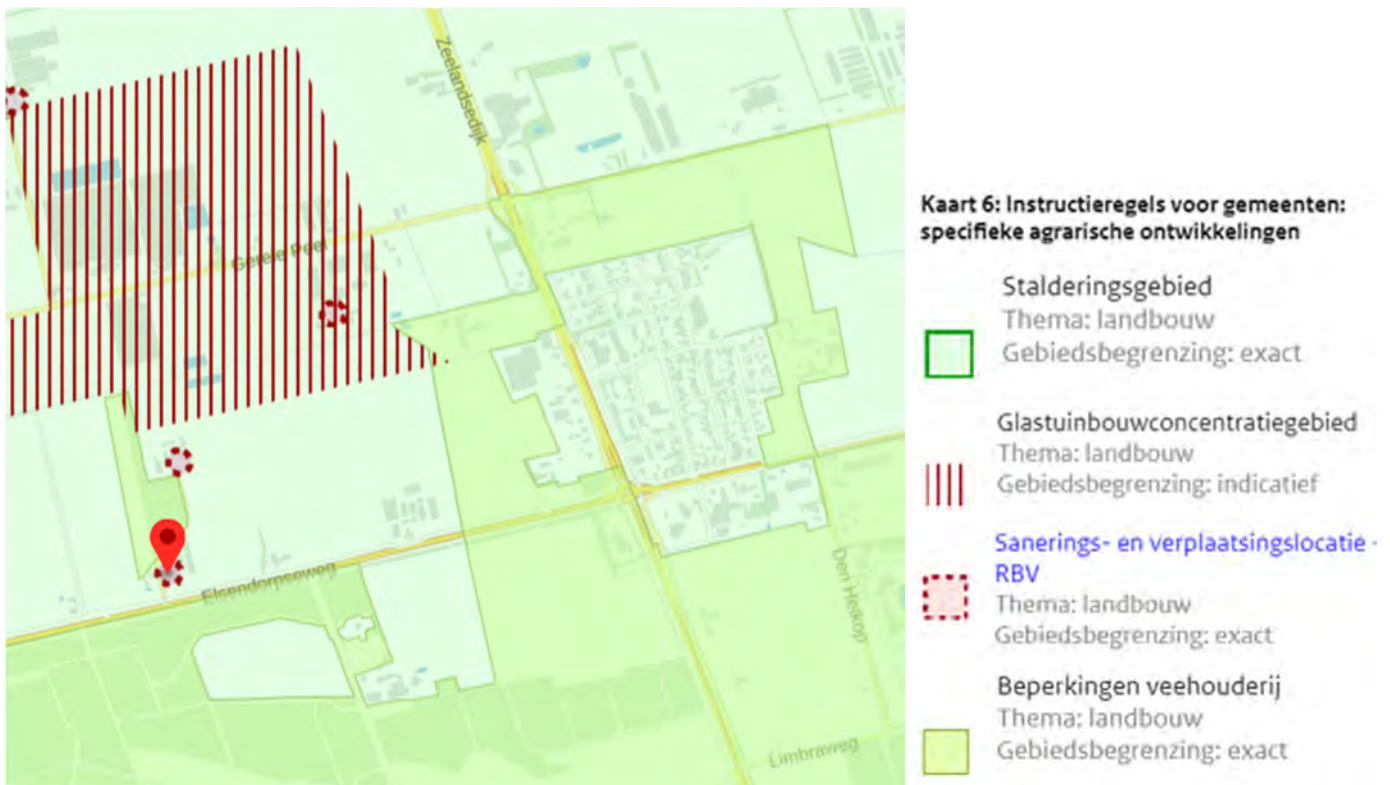
De Ontwerp Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter ten opzichte van de voorheen geldende verordening ruimte en de nu nog geldende interim omgevingsverordening. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Hoewel op dit moment de interim omgevingsverordening nog geldend is, wordt in de ruimtelijke onderbouwing wel al getoetst aan de ontwerp omgevingsverordening. Aangezien de ontwikkeling op de locatie Elsendorpseweg 28a onderdeel is van de proeftuin en het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (voorloper op omgevingsplan) is dat op dit moment het meest passende beoordelingskader voor deze nieuwe ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 van de Ontwerp Omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels in de ontwerp omgevingsverordening ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de ontwerp omgevingsverordening zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'Landelijk Gebied'. Daarnaast is de aanduiding 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' van toepassing.



Figuur 3.1: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 2 basiskaart - met plangebied in 'Landelijk gebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 3.2: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 6 specifieke agrarische ontwikkelingen – met plangebied in Stalderingsgebied en Sanerings- en verplaatsingslocatie (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planologische ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw in de voormalige varkensstallen en later een recreatiebedrijf. Op dat bestaande bouwvlak was voorheen een intensieve varkenshouderij gevestigd.

In het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) zijn ter plaatse van het bouwperceel aan de Elsendorpseweg 28a de gronden bestemd voor een intensieve veehouderij. In het nieuwe bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' krijgt het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw', 'specifieke vorm van bedrijf – recreatiebedrijf' en ter plaatse van de parkeerplaatsen 'specifieke vorm van bedrijf – parkeerterrein uitsluitend ten behoeve van recreatiebedrijf' en 'specifieke vorm van agrarisch – openbaar parkeerterrein'. Hierna worden de nieuwe functies binnen het plangebied getoetst aan de relevante instructieregels uit de ontwerp omgevingsverordening.

### Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw in de voormalige agrarische stallen en later een recreatiebedrijf. Deze niet-agrarische functies worden gevestigd in 'landelijk gebied'. Deze ontwikkeling wordt daarom getoetst aan artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' van de Ontwerp Omgevingsverordening. De locatie wordt daarnaast aangemerkt als een 'Sanerings en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf' en wordt daarom getoetst aan artikel 4.76

Naast de regels voor 'niet-agrarische activiteiten' op het 'Vitale platteland' gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 4.7 tot 4.10) en de regels voor het versterken van de omgevingskwaliteit (artikel 4.11 tot 4.13). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Dit zijn het totaal aantal regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant waar dit initiatief aan getoetst wordt:

Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten (hoofdstuk 4):

*Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2):*

- Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 4.10 Meerwaardecreatie.

*Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3):*

- Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling;
- Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting;

*Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4):*

- Artikel 4.76 Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf;
- Artikel 4.78: Niet-agrarische activiteiten.

**Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening):**

**Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit:**

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 4.8;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering als bedoeld in Artikel 4.9; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in Artikel 4.10.

Toetsing:

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels in artikel 4.7 wordt onderbouwd bij de genoemde artikelen 4.8, 4.9 en 4.10.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 28a voldoet aan de regels uit artikel 4.7 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

**Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag behalve wanneer in dit hoofdstuk de ontwikkeling van een activiteit of functie daarbuiten wordt toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

### Toetsing:

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en binnen de bestaande bebouwing die zijn geconcentreerd binnen het bouwperceel. In het latere stadium wanneer de recreatiehal wordt gerealiseerd zal deze nieuwe hal exact dezelfde oppervlakteafmetingen krijgen en op dezelfde plek komen te staan als de huidige oostelijke stal. De herbestemming van bestaand vastgoed wordt in beginsel niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen als het een functiewijziging van wezenlijke aard en omvang betreft, wordt een herbestemming wel als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is in dit geval dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat de ontwikkeling niet aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toch wordt de behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw al onderbouwd door het feit dat op dit moment het grootste gedeelte van de ruimtes in de oostelijk stal al is verhuurd. De locatie aan de Elsendorpseweg 28a is geschikt voor deze functie, omdat het leegstand van voormalige agrarische bebouwing tegengaat en zorgt voor bedrijvigheid in de omgeving.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 28a voldoet aan de regels uit artikel 4.8 'Zorgvuldig ruimtegebruik' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering**

#### Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

#### Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag, 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.

#### Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen vanwege de ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

### Toetsing:

In de milieuparagrafen wordt per milieu aspect beschreven of en hoe de beoogde ontwikkeling het aspect beïnvloed. In de lagenbenadering bekijken we dit per laag:

- de ondergrond: voor de beoogde ontwikkeling is het in eerste instantie niet noodzakelijk de bodem te roeren. Het bedrijfsverzamelgebouw zal in de voormalige varkensstallen plaatsvinden. In een later stadium zal de oostelijke stal met daaronder de mestkelders worden gesloopt en zal een nieuwe loods ten behoeve van een recreatiebedrijf worden gebouwd. Deze nieuwe loods zal op dezelfde plek worden herbouwd met hetzelfde oppervlak. De extra parkeerplaats ten behoeve van het recreatiebedrijf zal met halfverharding worden gemaakt waardoor water nog steeds de grond in kan trekken. Het verhard oppervlak zal dus niet worden vergroot.
- de netwerklaag: Het recreatiepad langs de Domptseloop zal vanaf het dorp tot aan het perceel van de Elsendorpseweg 28a lopen. Daarnaast ligt het plangebied tegenover het recreatiegebied Cleefs Wit. De initiatiefnemer wil het gebruik van deze natuurlijke recreatievoorzieningen faciliteren door op dit knooppunt een recreatiebedrijf te beginnen.
- de bovenste laag: de landschappelijke waarden worden versterkt door de landschappelijke inpassing met inheemse struweelhagen en een beukenhaag. Voor de gezondheid van spelende kinderen in de toekomstige recreatiehal zal

de voormalige varkensstal worden gesloopt en een nieuwe schone hal worden teruggebouwd. De omvang van de bebouwing zal in de nieuwe situatie niet toenemen. Met het faciliteren van een recreatieverblijf op deze plek support de initiatiefnemer het recreëren in het natuurgebied Cleefs Wit en het nieuwe recreatiepad. Actief recreëren in de vorm van wandelen en fietsen draagt positief bij aan de volksgezondheid.

Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 28a wordt de lagenbenadering toegepast conform artikel 4.9 'Toepassen lagenbenadering' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

**Artikel 4.10 Meerwaardecreatie**

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren zodat meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemeoid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap en de bouw-sloop regeling, bedoeld in Artikel 4.12 kunnen deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing:

Om te zorgen dat er bij initiatieven in de proeftuin voldoende meerwaarde voor Elsendorp gerealiseerd wordt is het meerwaardeplan opgesteld. In het meerwaardeplan is beschreven dat elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 28a aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. Het initiatief realiseert voldoende meerwaarde.

Ook moet de ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 28a in samenhang worden gezien met de andere ontwikkelingen van de koplopers die met het bestemmingsplan 'proeftuin Elsendorp' mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen tezamen realiseert een meerwaarde voor Elsendorp.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 28a voldoet aan de regels uit artikel 4.10 'Meerwaardecreatie' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

**Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3 ontwerp omgevingsverordening):**

**Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap**

Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

### Lid 3

- a. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingzone;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

### Lid 4

Ingeval toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Toetsing:

Uit het meerwaardeplan volgt dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met een landschappelijke inpassing van het perceel. De toetsing van het initiatief aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De wijze waarop een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan dat in bijlage 1 is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Een uitsnede uit het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in figuur 2.3. In dit plan is rekening gehouden met de historie, de huidige groenstructuren en met de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwsteden landschappelijke meerwaarde' voor proeftuin Elsendorp. In de huidige situatie ligt er aan de oostzijde van de oprijlaan een hertenkamp. Dit hertenkamp zal wat ingenomen worden om een parkeerplaats voor recreanten te creëren. Recreanten kunnen hier hun auto parkeren en gebruik maken van de (nieuwe) recreatieve route). De openbare parkeerplaats heeft circa 10 parkeerplekken en bestaat uit halfverharding. Het huidige hertenkamp wordt omgevormd in een parkeerterrein tbv recreatie en zal aansluiten op de halverharding van het andere parkeerterrein. Halfverharding zorgt ervoor dat regenwater makkelijk de grond in kan en dat bevordert de afwatering. Tussen de parkeerterreinen staat een beukenhaag (1,5 meter) om zo een natuurlijke afscheiding te creëren en de auto's uit het zicht te ontnemen. Het perceel aan de oostzijde van de loodsen wordt in tweeën gedeeld. Het ene deel is voor recreatie en het andere deel zal agrarisch gebruikt worden. Door middel van een groene struweelhaag te plaatsen zal er een natuurlijk afscheiding ontstaan. De struweelhaag bestaat uit éénstijlige meidoorn (25%), tweestijlige meidoorn (25%), veldesdoorn (25%) en hondstroos (25%). Het struweel bestaat uit vier-rijige beplanting met onderlinge afstand van 1 meter. Dit struweel zorgt voor schuilplekken voor vogels en kleine zoogdieren.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 28a voldoet aan de regels uit artikel 4.11 'kwaliteitsverbetering landschap' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling**

#### Lid 1

Een omgevingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied en die het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtebeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds, behalve als toepassing wordt gegeven aan Artikel 4.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling.

#### Lid 2

Het oprichten van gebouwen buiten bestaand ruimtebeslag is alleen mogelijk binnen de voorwaarden die in deze verordening zijn gesteld.

### Toetsing:

In het landelijk gebied ligt een grote opgave om de toenemende leegstand van bebouwing tegen te gaan. Veel agrarische ondernemers stoppen met de bedrijfsvoering. Vanwege de toenemende leegstand, het streven om verpaupering en criminaliteit tegen te gaan alsmede het terugdringen van verstening van het buitengebied, is in de ontwerp omgevingsverordening een bouw-sloop regeling opgenomen. Dit betreft echter een nieuwe regeling die in de voorgaande provinciale verordeningen nog niet opgenomen was. In samenspraak met gemeente en andere belanghebbenden wordt deze nieuwe regeling de komende periode verder uitgewerkt. De regeling moet uitvoerbaar zijn zowel vanuit juridisch als economisch oogpunt en eenvoudig toepasbaar. Het is daarbij denkbaar dat de regeling wordt geïntegreerd in de regionale afspraken die op basis van de regionale afspraken die op basis van de regeling Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 4.10 ontwerp omgevingsverordening) zijn gemaakt. Voor de proeftuin zijn de afspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen in het meerwaardeplan. Hierin is echter, vooralsnog, geen bouw-sloop regeling opgenomen. Wel wordt de sloop van bebouwing gezien als een meerwaarde voor Elsendorp. Daarnaast is de sloop van leegstaande (agrarische) bebouwing een doelstelling in de visie van proeftuin Elsendorp.

Met de beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpsweg 28a wordt in eerste instantie geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt voor het exploiteren van het bedrijfsverzamelgebouw. Wanneer over 5 a 10 jaar het recreatiebedrijf ontwikkeld gaat worden zal de oostelijke stal gesloopt worden en zal op dezelfde plek met dezelfde oppervlakte een recreatiehal worden teruggebouwd. Het verhard oppervlak zal hierbij niet toenemen.

### Conclusie:

Deze regel is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpsweg 28a. Daarnaast moet deze regeling nog nader uitgewerkt worden.

### **Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting**

#### Lid 1

In een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 4.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

### Toetsing:

De ontwikkelingsrichting voor Elsendorp is beschreven in de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan.

De toetsing van de ontwikkeling aan de Elsendorpsweg 28a aan de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. Uit de toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpsweg 28a voldoet aan de regels uit artikel 4.13 'Ontwikkelingsrichting' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.



## **Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4)**

### **Artikel 4.76 Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf**

Een omgevingsplan van toepassing op een Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf voorziet in de toedeling van een passende functie of gebruiksactiviteit op de locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:

- a. Regeling beëindiging veehouderijtakken (RBV);
- b. Subsidieregeling beëindiging intensieve veehouderijen Noord-Brabant (BIV);
- c. Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden Noord-Brabant (GTB);
- d. Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV);
- e. Subsidieregeling urgentiegebieden Noord-Brabant 2016 (SUN).

#### **Toetsing:**

De voormalige veehouderij is gesaneerd en er komt een bedrijfsbestemming in de plaats. Deze bedrijfsbestemming voor het bedrijfsverzamelgebouw en later het recreatiebedrijf van de initiatiefnemer is op deze locatie een passende functie. Er zal ter plaatse niet opnieuw een veehouderij opgestart worden.

#### **Conclusie:**

De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 28a voldoet aan de regels uit artikel 4.76 'Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.78 Niet-agrarische activiteiten**

#### **Lid 1**

Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan regels bevatten voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten binnen een bestaand bouwperceel als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
- c. de ontwikkeling geen betrekking heeft op:
  1. een kantoor met baliefunctie;
  2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
  3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

#### **Toetsing lid 1:**

- a. De ontwikkeling is reeds getoetst aan artikel 4.13 uit de ontwerp omgevingsverordening. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- b. Er is geen overtollige bebouwing aanwezig. Alle gebouwen die worden behouden worden in gebruik genomen ten behoeve van de beoogde het bedrijfsverzamelgebouw en later het recreatiebedrijf.
- c. Het bedrijfsverzamelgebouw en later het recreatiebedrijf, hebben geen betrekking op een baliefunctie, laten geen nieuwe lawaaisport toe en zorgen niet voor een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

#### **Lid 2**

Het omgevingsplan borgt dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 4.13 en stelt regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

### Toetsing lid 2:

- a. Deze wegassen Elsendorpsweg en Zeelandsedijk zijn kenmerkend in Elsendorp en vormen de verkeersontsluiting van het dorp en regio. Aan deze wegassen wordt ruimte geboden voor wonen en bedrijvigheid die qua maat en schaal hierbij passend zijn.

De omvang van het beoogde bedrijfsperceel bedraagt 7.205 m<sup>2</sup>. De twee voormalige stallen blijven behouden en krijgen de nieuwe bedrijfsfunctie 'bedrijfsverzamelgebouw'. De maximale omvang aan gebouwen bedraagt 2.253 m<sup>2</sup>, dit zijn de twee stallen en de bedrijfswoning. Deze maximale omvang aan gebouwen wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Gezien het maximum oppervlakte aan gebouwen (onder de 5.000 m<sup>2</sup>) en de ligging aan de wegassen waar ruimte geboden wordt voor bedrijvigheid conform Visie Proeftuin Elsendorp, is deze ontwikkeling hier passend.

Naast deze eis stelt de provincie dat bedrijvigheid kleinschalig moet zijn en moet passen binnen een gemeente omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze op een bedrijventerrein te vestigen. De omvang van het bedrijf moet worden gezien in relatie tot de korrelgrootte van de erven aan de Elsendorpsweg in het landschap. In de omgeving zijn een aantal grote intensieve veehouderijen gevestigd. Deze zijn gelijk of zelfs groter in omvang en bouwhoogte dan dit initiatief. De omvang van het bedrijfsperceel is passend bij de schaal en maat van de overige bedrijfspercelen in deze omgeving en in relatie tot de omliggende percelen kleinschalig.

Tevens ligt het niet in de rede dat dit bedrijf zich kan vestigen op een bedrijventerrein. De bedrijfsvoering is voornamelijk gericht aan het verhuren van ruimten aan kleine en startende ondernemers. Dit type ondernemers huurt graag ruimten tegen een relatief lage huurprijs. Op (regionale) bedrijventerreinen is dat vaak onmogelijk. Wel kunnen startende ondernemers doorgroeien en vervolgens wel de stap maken om nieuwe ruimte te huren op een (regionale) bedrijventerrein. Dit type bedrijfsverzamelgebouwen zijn daarom ook voor de regio belangrijk voor het ontstaan van nieuwe bedrijvigheid. Het recreatiebedrijf dat over 5 a 10 jaar is beoogd is specifiek op deze locatie voorzien door de ligging tegenover het Cleefs Wit en aan het eind van het nieuwe recreatiepad langs de Domptseloop. Op een andere locatie zal het recreatiebedrijf zijn meerwaarde verliezen.

Daarnaast heeft de beoogde functie van het bedrijfsverzamelgebouw weinig verkeersaantrekkende werking, de verkeerswegingen zullen toenemen wanneer het recreatiebedrijf wordt gerealiseerd. Hiervoor zal een extra parkeerterrein worden gerealiseerd dat uitsluitend beschikbaar is voor bezoekers van het recreatiebedrijf. Het extra verkeer zal via de provinciale 60 km/u weg, de Elsendorpsweg kunnen worden afgewikkeld. In paragraaf 4.12 is het aspect verkeer en parkeren beschreven. De verkeersaantrekkende werking is passend in de omgeving en zal geen overlast geven voor de omgeving.

- b. In het bestemmingsplan worden de specifieke gebruiksactiviteiten bedrijfsverzamelgebouw, het recreatiebedrijf en de parkeerplaatsen geregeld. Daarnaast zijn overige gebruiksactiviteiten met maximaal milieucategorie 2 uit de brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, uitgebracht door de Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG), toegestaan. Hieronder valt het recreatiebedrijf.
- c. De opslag en stalling van voorwerpen of materiaal vindt plaats in de gebouwen. Er is geen sprake van buitenopslag.
- d. Dit artikel is niet van toepassing. De beoogde ontwikkeling is passend in de omgeving.

### Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

### Toetsing lid 3:

- a. In lid 2 onder a is dit reeds beschreven.
- b. Een detailhandelsvoorziening met een omvang van het verkoopvloeroppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> wordt niet toegestaan in het bestemmingsplan.
- c. Het bedrijfsbestemmingsoppervlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – recreatiebedrijf' heeft een oppervlak van 4.320 m<sup>2</sup>. Dit ligt ruim onder de grens van 1 hectare.

---

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpsweg 28a voldoet aan de regels uit artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Samenvatting en conclusie**

De beoogde ontwikkeling is hierboven getoetst aan de relevante regels uit de ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening) en tevens voldoet aan de regels voor niet-agrarische activiteiten (artikel 4.78 ontwerp omgevingsverordening). Daarnaast worden mogelijk aanwezige aardkundige waarden (artikel 4.43 ontwerp omgevingsverordening) niet aangetast. De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpsweg 28a voldoet aan de regels uit de ontwerp omgevingsverordening.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

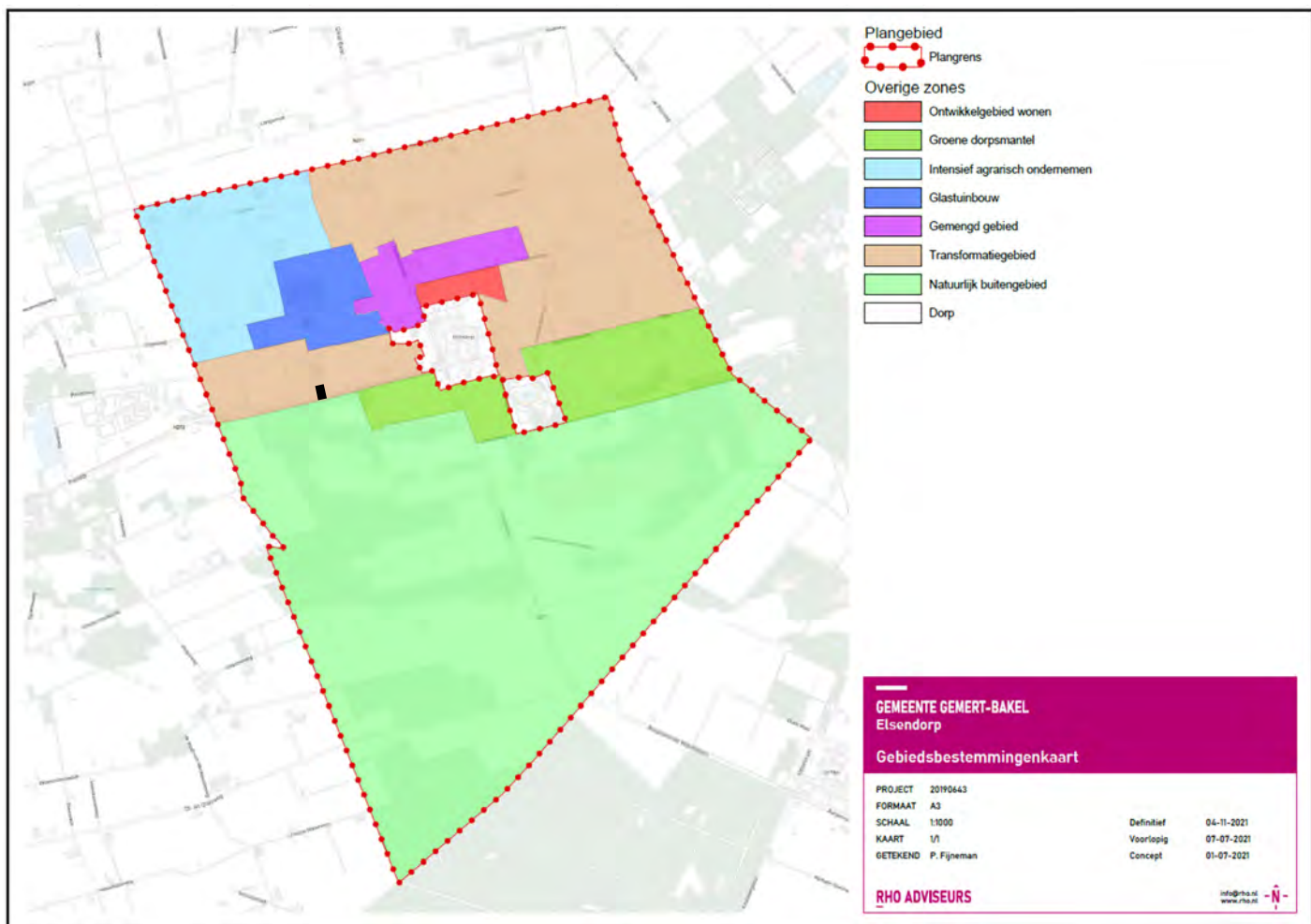
### **3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp**

Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Leegstand heeft een ruimtelijke impact, brengt risico's voor ondernemers en heeft gevolgen voor voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. De goed georganiseerde dorpsraad en de ondernemers met ideeën hebben samen met de gemeente, het waterschap en de provincie de handen ineen geslagen om vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Hieruit is de Proeftuin Elsendorp ontstaan. De missie van de Proeftuin is om een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied op te stellen die leidt tot meer kwaliteit voor de ondernemers en inwoners van het dorp, zowel op de korte als op de lange termijn.

In het buitengebied liggen een aantal uitdagingen die de uitgangspunten vormen voor de Proeftuin:

- Sociaal – ondernemers die vervroegd moeten stoppen de mogelijkheid bieden om het bedrijf om te schakelen, de hechte samenleving te behouden en versterken en uit te zoeken om men in de huidige woning kan blijven wonen.
- Economisch – voldoende bedrijvigheid houden, zodat er een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat blijft bestaan.
- Maatschappelijk – gezamenlijk maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt ingezet om leegloop, verloedering en verarming van het platteland tegen te gaan.
- Ruimtelijk – gezamenlijk uitzoeken hoe vrijgekomen locaties het beste ingericht kunnen worden, wie betaalt voor de sloop en of bewoning op bepaalde locaties behouden kan blijven.

Vanuit de doelen en kansen is een globale structuurvisiekaart uitgewerkt. Daarin is aangegeven wat de hoofdcoördinatoren voor de verschillende delen van het buitengebied is.



Figuur 3.4: Structuurvisiekaart Proeftuin Elsendorp, plangebied in zwart aangegeven (Bron: Proeftuin Elsendorp 2019)

De verschillende deelgebieden worden in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp beschreven in de vorm van een analyse en gewenste ontwikkelrichting.

Het Meerwaardeplan is ook een onderdeel van de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp, deze wordt apart beschreven in de volgende paragraaf.

### Toetsing

Het plangebied aan de Elsendorpsweg 28a ligt in het westelijk deel van het 'Transformatiegebied'. De agrarische sector is sterk aanwezig en bestaat grotendeels uit (voormalig) intensieve veehouderijen. Veel van deze agrariërs stoppen of zijn al gestopt. In het gebied komt daardoor veel bebouwing vrij. Daardoor bestaat er een grote kans op verrommeling, ondermijning en strijdig gebruik van de bebouwing. Drugscriminaliteit ligt hier op de loer. Het westelijk gedeelte rond de Domptse loop ervaart vaak wateroverlast in het geval van hevige neerval.

De vrijgekomen voormalige agrarische stallen aan de Elsendorpsweg 28a zijn getransformeerd tot bedrijfsverzamelgebouwen en later zal de oostelijke stal worden gesloopt en herbouwd tot een recreatiehal. Met deze nieuwe bedrijfsfuncties wordt leegstand en daarmee verrommeling en ondermijning tegengegaan. De parkeerplaats die ten behoeve van het recreatiebedrijf zal worden aangelegd zal in halfverharding worden uitgevoerd waardoor hemelwater kan wegzakken in de bodem.

### 3.2.2 Meerwaardeplan

#### Inleiding

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. Dit dient als een uitnodiging voor initiatieven die willen bijdragen aan de doelen uit de Visie Proeftuin Elsendorp. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

#### *Tweedelige waarde*

De combinatie van de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De financiële meerwaarde van een initiatief wordt in hoofdzaak bepaald door de waardesprong van de bestemming van de grond. Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en overbodige of verpauperde bedrijfswoningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijke waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

#### *Doel*

Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatieontwikkeling.

#### *Uitvoering*

Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald óf een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

#### **Toetsing**

Het meerwaardeplan heeft een toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, waarbij 20% van de omvang van de bouw-kavel landschappelijk moet worden ingepast;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw bestemmingsplan, waarbij 20% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp;

3. Initiatief dat niet past binnen het Chw -bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp, waarbij 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 28a is niet mogelijk binnen de regels van de basislaag. Het voorliggende initiatief past wel binnen de ontwikkellaag van het 'Transformatiegebied'. De toetsing van het initiatief aan de voorwaarden in de ontwikkellaag voor het 'Transformatiegebied' is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Hierdoor valt het initiatief in categorie 2 uit het meerwaardeplan.

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 en dus past binnen de ontwikkellaag van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, dan wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Het gaat daarbij om de financiële meerwaarde van de ondergrond die door het omzetten van een bestemming gegenereerd wordt. Op de gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen waarde toevoegende werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

Op de gevraagde investering kan een korting gekregen worden indien een initiatief een maatschappelijk meerwaarde voor Elsendorp oplevert. Voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief bij de Visie 'Proeftuin Elsendorp'?
2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in een rekentool. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een kortingspercentage dat op de gevraagde investering in mindering gebracht mag worden. De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) dient door de initiatiefnemer gestort te worden in het gebiedsfonds.

Het initiatief aan de Elsendorpseweg 28a voegt op verschillende van deze punten maatschappelijke meerwaarde toe aan het dorp en de omgeving. Deze meerwaarde is beschreven in paragraaf 2.2. De verschillende waarde toevoegende aspecten zijn ingevoerd in de rekentool. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt middels een berekening verrekend tot een kortingspercentage van 20%. De volledige berekening in de rekentool is weergegeven in bijlage 3.

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 28a gaat gepaard met de kwaliteitsverbetering van het landschap. De bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, zie bijlage 1. Gezien de maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde die gepaard gaan met de ontwikkeling blijkt uit de rekentool dat er nog een bedrag overblijft dat gestort dient te worden in het gebiedsfonds. Met dit fonds kunnen projecten ten behoeve van het behoud van de leefbaarheid van Elsendorp worden gefinancierd.

### 3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'

Voor Elsendorp is vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. De pilotstatus die dit project onder de Crisis- en herstelwet (Chw) heeft gekregen biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om daarmee:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte er voor gekozen om de bestaande rechten uit de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels over te nemen. Dit is de basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden voor locaties. Voor toekomstige ontwikkelen binnen de proeftuin zijn regels opgenomen in gebiedsaanduiding. In de gebiedsbestemmingen zijn de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden uit de visie Proeftuin Elsendorp vertaald.

#### Toetsing

Het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw en later een recreatiebedrijf aan de Elsendorpseweg 28a past niet binnen de basislaag, doordat er geen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen voor deze activiteit in de regels voor bestaand gebied. De beoogde ontwikkeling is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de regels voor ontwikkelingen uit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Voor de ontwikkellocatie zijn de regels van gebiedsaanduiding 'Transformatiegebied' (artikel 21) van toepassing. In het transformatiegebied moet een initiatief gericht zijn op de transformatie naar een gebied met een afwisseling van activiteiten zoals:

- a. duurzame agrarische bedrijvigheid;
- b. wonen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
  2. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. vrijetijdseconomie;
  5. opwekking van duurzame energie;
- d. natuur en groen;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het transformatiegebied.

In artikel 21.1 zijn de activiteiten benoemd die toegestaan zijn binnen het gebied. Een bedrijfsverzamelgebouw is toegestaan, het betreft namelijk een bedrijfsmatige activiteit in de vorm van bedrijvigheid geschikt voor functiemenging. Binnen het bedrijfsverzamelgebouw zullen vele typen bedrijven huisvesten en draagt daarom bij aan functiemenging. Daarnaast ligt de locatie in een gemengd gebied met agrarische-, bedrijfs-, recreatieve en natuur functies. Het recreatiebedrijf is ook toegestaan, het betreft namelijk een bedrijfsmatige activiteit in de vorm van vrijetijdseconomie.

Verder zijn voor het toestaan van een bedrijfsverzamelgebouw en een recreatiebedrijf de regels uit de vergunningsvoorwaarden van toepassing. De beoogde situatie wordt weliswaar in dit bestemmingsplan planologisch geregeld waardoor een vergunning ingevolge artikel 21.3 van het bestemmingsplan niet van toepassing zijn, wordt er in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wel aan getoetst. Het gaat hier immers om koplopers die een voorbeeld stellen voor andere toekomstige ontwikkelingen binnen de proeftuin. De ontwikkelingen van de koplopers dienen derhalve te voldoen aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan voor de proeftuin.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de regels uit 22.1.1 algemeen geldende voorwaarden, de regels uit artikel 22.1.8 voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven en de regels uit artikel 22.1.8 voorwaarden voor recreatiebedrijven van toepassing.

## **22.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen**

### **22.1.1 Algemeen geldende voorwaarden**

Aangetoond moet worden dat:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de Landshapsvisie Elsendorp.
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

#### Toetsing:

Het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw en later het recreatiebedrijf aan de Elsendorpseweg 28a levert op verschillende punten meerwaarde voor Elsendorp. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. De toets aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Het plangebied is landschappelijk ingepast middels het toevoegen van inheems struweel en een beukenhaag. De landschappelijke inpassing wordt beschreven in paragraaf 2.2 en bijlage 1. De visie Proeftuin Elsendorp is door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap opgesteld. Het voorontwerp wordt gebruikt om met alle betrokkenen te communiceren. De schriftelijke verslagen van de dialogen zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

ten aanzien van natuur:

- d. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk ' geen activiteiten plaatsvinden die de natuurwaarde aantasten;
- f. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- g. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- h. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- i. in aanvulling op sub f en g geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Ontwikkelgebied Wonen';
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- n. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- o. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour van een risicobron;
- p. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;



- q. de bodemkwaliteit geschikt is;

**Toetsing:**

In paragraaf 4.5 is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden, andere natuurnetwerken en natuurwaarden. In paragraaf 4.4 is aangetoond dat de ontwikkeling geen geurhinder veroorzaakt. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en gevaar. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat de ontwikkeling de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloed. In paragraaf 4.12 is berekend welke extra verkeersgeneratie de ontwikkeling zal veroorzaken. Deze kan worden afgevoerd over de provinciale Elsendorpsweg. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De parkeerplaatsen worden van halfverharding voorzien, waardoor hemelwater toch de grond in kan zakken. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De bodemkwaliteit is aangetoond in paragraaf 4.6.

**22.1.8 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven**

- a. Uitbreiding of vestiging van niet agrarische bedrijven is toegestaan als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
  - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  - 3. hoe de uitbreiding of vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied;
- b. er dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand erf en bestaande bebouwing;
- c. In aanvulling op a. geldt voor de vestiging van niet agrarische bedrijven dat:
  - 1. het moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid;
  - 2. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak;
  - 3. bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd en zorg zijn toegestaan tot maximaal 1 hectare bouwperceel;
  - 4. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel,
  - 5. overtollige bebouwing wordt gesloopt,
  - 6. er geen mestbewerking, kantoor met baliefunctie of lawaaisport plaatsvindt.

**Toetsing:**

In paragraaf 3.2.1 is beschreven waarom het bedrijfsverzamelgebouw en het recreatiebedrijf passen binnen het transformatiegebied. In paragraaf 2.2 is de behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw onderbouwd met de reden dat bijna alle ruimtes in de oostelijke stal al verhuurd zijn. Het faciliteren van (kleine) lokale ondernemers zorgt voor een goed vestigingsklimaat wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. De behoefte aan een recreatiebedrijf wordt onderbouwd door de locatie tegenover het Cleefs Wit en aan het eind van het nieuwe recreatiepad langs de Domptselooop. Doordat het bedrijfsverzamelgebouw en straks het recreatiebedrijf gelegen zijn aan de provinciale weg kunnen de extra voertuigen worden afgewikkeld. De omgevingskwaliteit wordt verbeterd door het landschappelijk inpassen van het plangebied. De nieuwe inheemse bomen en het struweel zal de groenstructuur versterken. Daarnaast biedt het struweel ook een schuilplaats voor vogels en kleine zoogdieren.

Het bedrijfsverzamelgebouw is gesitueerd in de voormalige stallen, de bebouwing is niet toegenomen. Voor de vestiging van het recreatiebedrijf zal de oostelijke stal worden gesloopt en zal er een recreatiehal voor in de plaats worden gebouwd. Dit gebeurt op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte afmetingen. De bebouwing zal dus ook in de toekomstige situatie niet toenemen.

---

Het niet agrarische bedrijf is een kleinschalig bedrijf, zonder detailhandel. Het bedrijfsbestemmingsoppervlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – recreatiebedrijf' heeft een oppervlak van 4.320 m<sup>2</sup>. Dit ligt ruim onder de grens van 1 hectare. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot splitsing van een bouwperceel. Er is geen overtollige bebouwing die gesloopt kan worden. De bedrijfsactiviteiten hebben geen betrekking op mestverwerking, bevat geen baliefunctie in een kantoor of lawaaisport.

#### **22.1.9 Voorwaarden voor recreatiebedrijven**

- a. Uitbreiding of vestiging van recreatiebedrijven is toegestaan tot maximaal 1 hectare bebouwing;
- b. In afwijking van het gestelde onder a kan een grotere oppervlakte bebouwing worden toegestaan als er bebouwing wordt gesloopt voor de omvang van de bebouwing die boven de 1 hectare;
- c. Per bedrijf zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan;
- d. permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan;
- e. het terrein en de woningen worden bedrijfsmatig beheerd.

#### **Toetsing:**

Het bedrijfsbestemmingsoppervlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – recreatiebedrijf' heeft een oppervlak van 4.320 m<sup>2</sup>. Dit ligt ruim onder de grens van 1 hectare. Het bedrijf heeft één bedrijfswoning, er zal geen nieuwe bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt. Er worden geen recreatiewoningen gerealiseerd in de beoogde situatie.

#### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 28a past binnen de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en de systematiek van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan het meerwaardeplan.

## 4. MILIEUPARAGRAFEN

### 4.1 Milieuhinder bedrijvigheid

#### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. De afstanden worden gemeten tussen grenzen van bestemmingsvlakken (maximale planologische ruimte).

#### Beoordeling

##### *Invloed beoogde ontwikkeling op omgeving*

Het plangebied ligt in een gemengd gebied vanwege de ligging aan hoofdinfrastructuur N272. Het bedrijfstype bedrijfsverzamelgebouw valt onder de categorie 2. In de VNG is een richtafstand van 30 meter aangegeven ten behoeve van geluid voor 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimtes)'. Een recreatiebedrijf in de vorm van een speelhal valt ook onder categorie 2. In de VNG is hiervoor ook een richtafstand van 30 meter aangegeven ten behoeve van geluid voor 'Amusementshallen'. Vanwege de ligging in een gemengd gebied mag de afstandstrede met één stap teruggebracht worden naar een richtafstand van 10 meter.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie is een woning aan de westkant van het bedrijf. Tussen de stallen en de woning staat de bedrijfswoning van Elsendorpseweg 28a. Deze bedrijfswoning houdt het meeste geluid vanaf de bedrijfsgebouwen tegen. Op basis van artikel 5.1 lid i uit het bestemmingsplan kan deze woning, die reeds vergund is, niet op een andere plek binnen het bedrijfsbestemmingsvlak worden teruggebouwd. De bedrijfswoning blijft dus op deze locatie staan en blijft het geluid nu en in de toekomst vanaf de bedrijfsgebouwen tegenhouden. Gemeten vanaf de oostzijde van de bedrijfswoning tot aan het woningbestemmingsvlak aan de andere kant van de weg ligt voldoende afstand, zie figuur 4.1. De afstand bedraagt circa 33 meter.



Figuur 4.1: Afstand tot dichtstbijzijnde woning (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### *Invloed omgeving op beoogde ontwikkeling*

De aanwezigheid van omliggende bedrijven heeft geen beperkende werking op de beoogde ontwikkeling, aangezien een bedrijfsverzamelgebouw geen milieugevoelige functie is. Een recreatieverblijf is ook geen milieugevoelige functie aangezien de gasten er niet voor een langere tijd verblijven.

### **Conclusie**

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.2 Geluidhinder**

### **Beleid en normstelling**

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid voor (spoor)weglawaai. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het toetsingskader voor industrielawaai volgt rechtstreeks uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".

### **Beoordeling**

#### *Weg- en railverkeerlawaai*

Zoals in paragraaf 4.1 aangegeven is een bedrijfsverzamelgebouw, evenals een recreatiebedrijf, volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige functie. Dit betekent dat er geen toetsing aan de (normen van de) Wet geluidhinder respectievelijk het Besluit geluidhinder hoeft plaats te vinden.

#### *Industrielawaai*

Het bedrijfsverzamelgebouw en het recreatiebedrijf zijn beiden bedrijven uit categorie 2. Zoals in paragraaf 4.1 aangegeven ligt het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige gebouw op voldoende afstand van de nieuwe bedrijfsbestemming.

### **Conclusie**

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

### **Beleid en normstelling**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde) en fijn stof (PM<sub>10</sub>-jaar- en daggemiddelde) van belang:

<b>Stof</b>	<b>Concentratie jaargemiddelde</b>
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup> (daggemiddelde is 50 µg/m <sup>3</sup> )
PM <sub>2,5</sub>	20 µg/m <sup>3</sup>

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

## NIBM

In dit Besluit 'niet in betekende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Daarnaast heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdragen van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

### Beoordeling

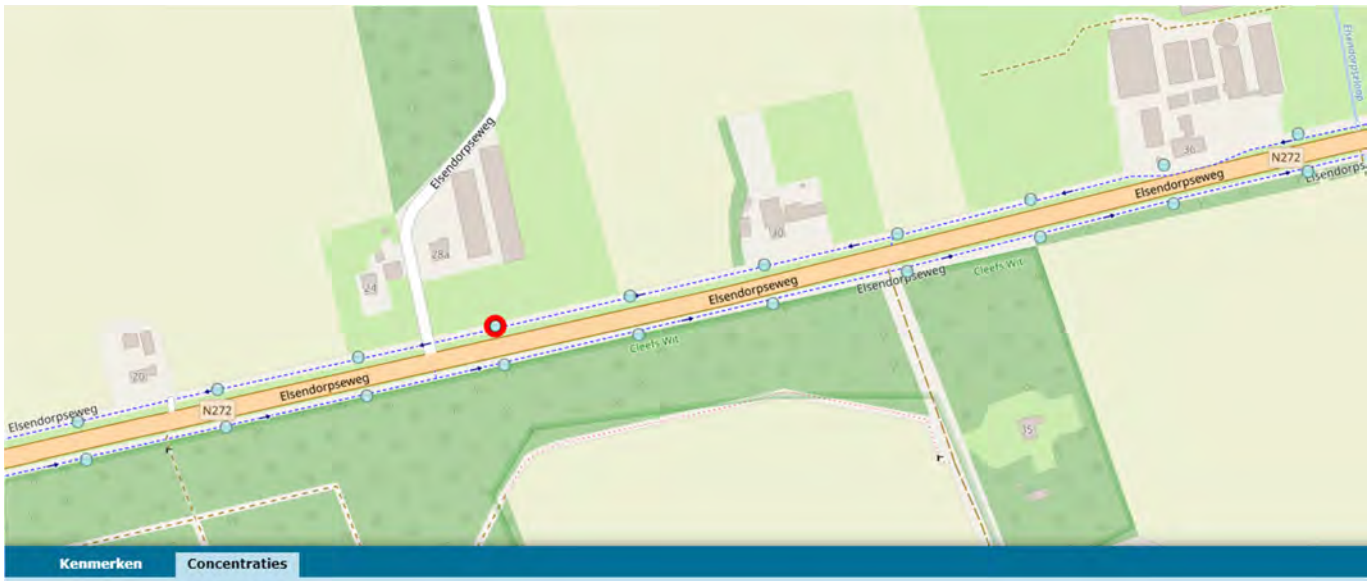
De bijdrage van de beoogde ontwikkeling aan de luchtkwaliteit is vrijwel volledig afkomstig van de voertuigbewegingen. Aan de hand van de berekende aantal worst-case verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.12) is de NIBM-tool ingevuld.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	224
Aandeel vrachtverkeer	6,00%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,234
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,044
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Figuur 4.2: Berekening NIBM-tool

Uit de rekentool (figuur 4.2) blijkt dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Rekenpunt 16024475

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	-	16.543	18.276	11.329
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.428	-
SRM2-bijdrage [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	5.546320	-	-	0.226170	0.088962
SRM2-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.118137	-	-
SRM1-bijdrage [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	0.000000	-	-	0.000000	0.000000
SRM1-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	-	-	-
Achtergrondconcentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	46.5	13.9	18.1	11.2
GCM achtergrondconcentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	-	-	-	-

Figuur 4.3: NSL-monitoringstool 2017 (Bron: <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Elsendorpseweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 16,5  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor NO<sub>2</sub>, 18,3  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor PM<sub>10</sub> en 11,3  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt 6,4. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

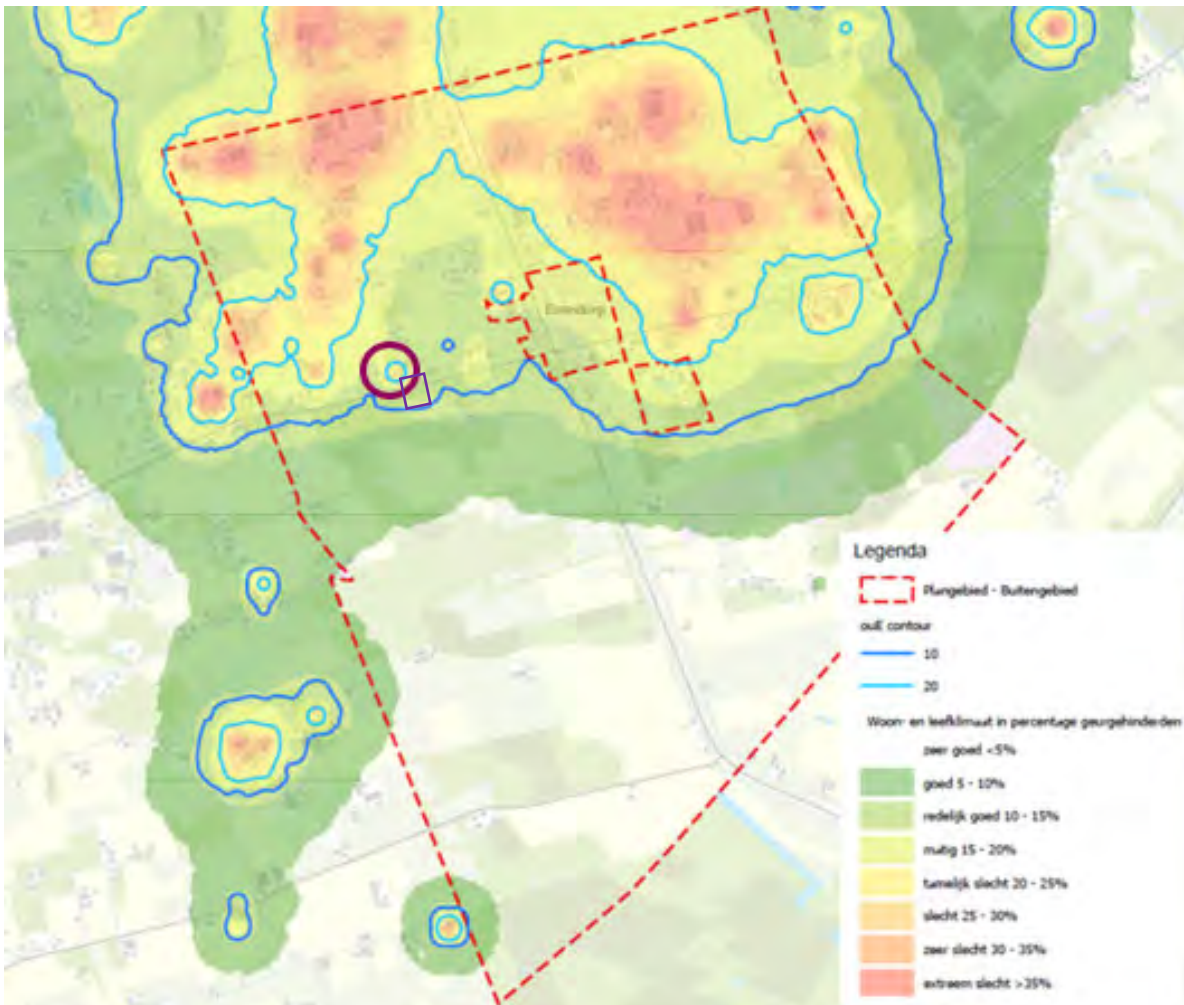
## 4.4 Geurhinder en veehouderij

### Beleid en normstelling

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

### Beoordeling

Het bedrijfsverzamelgebouw dat in eerste instantie wordt gerealiseerd kan worden gezien als geurgevoelig object waardoor het aspect geur dient te worden afgewogen. Dit is ook het geval wanneer in latere instantie een speelhal voor kinderen wordt gerealiseerd. Ter plaatse hiervan moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. De dichtstbij liggende veehouderij betreft de veehouderij aan de Elsendorpseweg 36. Deze veehouderij ligt op een afstand van circa 440 meter. Geurhinder afkomstig van veehouderijen is daardoor niet aan de orde. Het woon- en leefklimaat ten aanzien van geur afkomstig van veehouderijen is hiermee voldoende aangetoond.



Figuur 4.4: Geurbelasting ter plaatse van het projectgebied (paarse cirkel) (Bron: referentiesituatie *planMER Proeftuin Elsendorp, september 2021*)

## Conclusie

Het aspect 'geurhinder en veehouderij' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.

## 4.5 Ecologie

### Beleid en normstelling

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

---

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

#### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

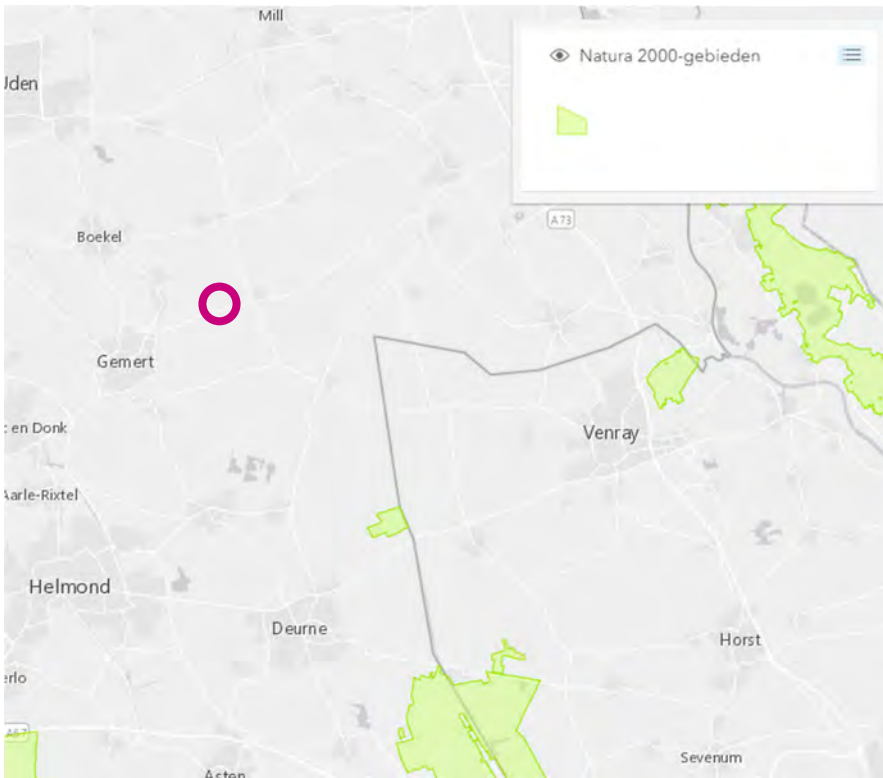
Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

## **Onderzoek**

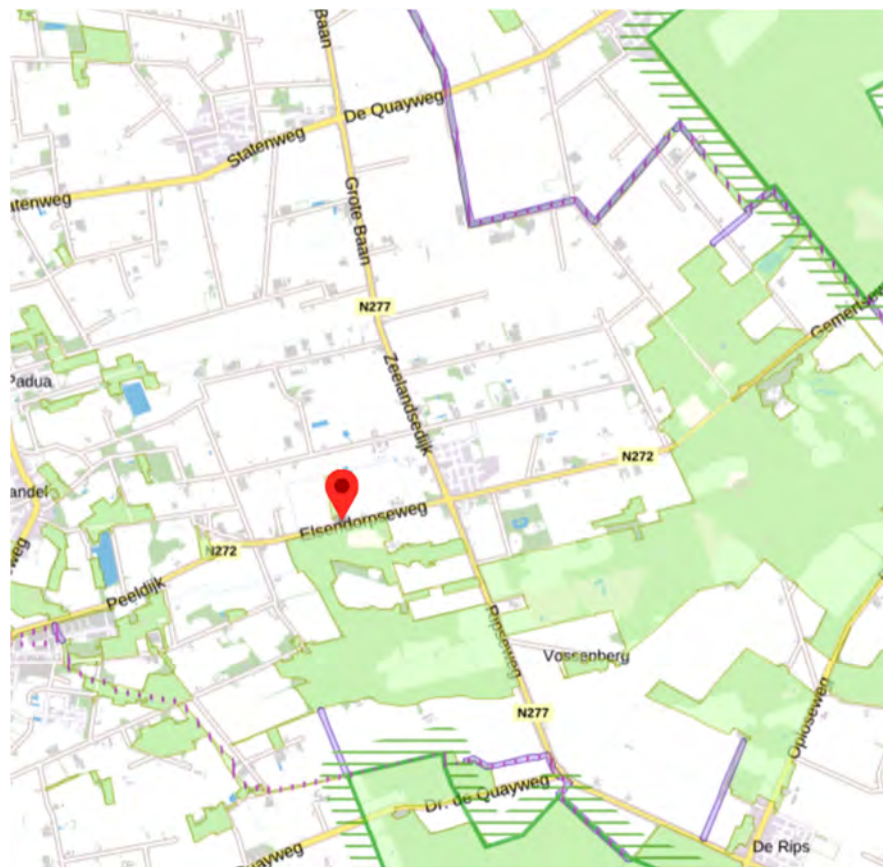
### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (in Brabant Natuur Netwerk Brabant). In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen beschermde landschapselementen aanwezig. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Bult bedraagt circa 11 km. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering, kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden en het feit dat er geen verharding wordt toegepast kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Deze ruime afstand tot Natura 2000-gebieden zorgt er eveneens voor dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten heeft qua stikstofuitstoot. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.





Figuur 4.5: Natura 2000-gebieden met plangebied omcirkeld (Bron: [Natura 2000 gebieden | natura 2000](#))



Kaart 4: Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden

- Natuur Netwerk Brabant  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: exact
- Behoud en herstel van watersystemen  
Thema: natuur, waterkwantiteit  
Gebiedsbegrenzing: indicatief
- Attentiezona stiltegebied  
Thema: milieu  
Gebiedsbegrenzing: indicatief
- Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Figuur 4.6: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 4 natuur en stiltegebieden (Bron: [ruimtelijkeplannen.nl](#))

## Soortenbescherming

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige varkensstal op de onderzoekslocatie te slopen ten behoeve van de ontwikkeling van een recreatiebedrijf. Op de weide aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie zal een parkeerplaats gerealiseerd worden. Het woonhuis en de westelijke stal blijven behouden. De initiatiefnemer is voornemens de bomen op de onderzoekslocatie te behouden. In een quick scan ecologie (zie bijlage 5) is de ecologische potentie van het plangebied onderzocht.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 4.1. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van broedgelegenheid buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren door een ter zake kundige
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de functie van de onderzoekslocatie voor kerkuil en steenuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen
	foerageergebied	ja	nee, mits*	nee	nee	*een toename in verlichting in de richting van het boschage ten noorden van de onderzoekslocatie dient te worden voorkomen
	vliegroutes	ja	nee, mits*	nee	nee	*een toename in verlichting in de richting van het bomenrij ten zuiden van de onderzoekslocatie dient te worden voorkomen
Grondgebonden zoogdieren	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van egel en diverse muizensoorten
	steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de functie van de onderzoekslocatie voor steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel
	das	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de functie van de onderzoekslocatie voor das

Amfibieën	algemeen	matig	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad
	alpenwatersalamander en vinpootsalamander	matig	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de functie van het gebied voor alpenwatersalamander en, vinpootsalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>		<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingreep verstorend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000		10,5 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		5 m	mogelijk	ja	mogelijk	effectenonderzoek Natuurnetwerk Brabant
Houtopstanden		n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	-

\*Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek

Tabel 4.1: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de voorgenomen plannen middels nader onderzoek meer informatie te worden verkregen over de essentiële functie van de onderzoekslocatie ten aanzien van kerkuil, steenuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, das, alpenwatersalamander en vinpootsalamander.

Met betrekking tot de mogelijke functie van foerageergebied en vliegroute is overtreding van de Wet natuurbescherming te vermijden door verstorende verlichting in de richting van het bosschage ten noorden en de bomerrij ten zuiden van de onderzoekslocatie te voorkomen.

Ten aanzien algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te laten uitvoeren door een ter zake kundige. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën is het binnen het kader van zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

## Conclusie

De aanvullende onderzoeken naar kerkuil, steenuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, das, alpenwatersalamander en vinpootsalamander zullen uitgevoerd worden voorafgaande aan de verlening van de bouwvergunning. Het resultaat uit dit vervolgonderzoek heeft echter geen invloed op de doorgang van het voorgenomen plan. Er bestaan immers mitigerende maatregelen voor deze soorten. De instandhouding van deze soorten is daarmee ten alle tijden geborgd, mocht deze worden aangetroffen binnen het plangebied. Het aspect ecologie staat de vaststelling van dit bestemmingsplan derhalve niet in de weg. Wel dient het vervolgonderzoek afgerond te zijn voordat gestart kan worden met de bouw. Dit wordt echter niet via het ruimtelijk spoor, maar via

het omgevingsvergunning spoor geborgd. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt de bescherming van soorten geborgd.

## 4.6 Bodem- en grondwateronderzoek

### Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

### Onderzoek

Aangezien de bestemming verandert van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

PM

*Onderzoek moet nog worden uitgevoerd. Rapport bodemonderzoek bijvoegen in bijlage 4*

### Conclusie

PM

## 4.7 Water

### Beleid en normstelling

#### Waterbeheerplan 2016-2021

De gemeente Gemert-Bakel valt onder het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap haar strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Werken met water, Voor nu en later' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding.

Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. De Keur schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied.

#### Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas. Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichten van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan wordt verbeterd.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het volgende:

1. Nieuwe ontwikkelingen hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en dragen zo mogelijk bij aan een verbetering van het watersysteem en de waterketen.
2. Ontwikkelingen dienen tenminste hydrologisch neutraal te zijn en hebben oog voor de gevolgen in de omgeving;

3. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt en algemeen uitgangspunt voor de ontwateringsdiepte van 80 cm ten opzichte van het straatpeil (as van de weg). Afwijkingen bijvoorbeeld in wijstgebieden worden nadrukkelijk opgenomen in het waterhuishoudings- en of rioleringsplan.

#### *Waterbergingsvoorziening binnen een ontwikkeling*

Voor de waterberging die binnen een ontwikkeling wordt gerealiseerd gelden een aantal eisen. Eén van deze eisen is dat de waterbergingsvoorziening 60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak probleemloos moet kunnen bergen. Daarnaast mag de afvoer uit een voorziening maximaal 2 l/s/ha zijn en moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.

#### *Opnemen gebruiksregel waterbergingsvoorziening in bestemmingsplan*

Voor (ver)nieuwbouw neemt de gemeente Gemert-Bakel bij bestemmingsplanwijzigingen een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan op waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven. Dit compenseert de versnelde afvoer van hemelwater naar de openbare ruimte of riolering vanaf verhard oppervlak.

#### *Aandachtspunten rondom lozing op de riolering*

Om een doelmatige werking te kunnen garanderen hanteert de gemeente de volgende beleidsregels:

- Al het huishoudelijk afvalwater op de vrijverval- en drukriolering wordt geaccepteerd.
- Bestaande bedrijfsafvalwaterlozingen op de vrijvervalriolering worden geaccepteerd.
- Bij nieuwe bedrijfsafvalwaterlozingen wordt getoetst of de voorziene nieuwe situatie de doelmatige werking van zuivering en transportsysteem belemmert (in hoeveelheid en in samenstelling).
- Nieuwe (of bestaande) aansluitingen van bedrijven die de waterketen onevenredig zwaar belasten kunnen worden geweigerd.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf krijgt toestemming voor maximaal één aansluiting op de drukriolering.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf mag maximaal 0,5 m<sup>3</sup> per uur afvalwater op de drukriolering lozen.
- Bij een aanbod groter dan 0,5 m<sup>3</sup> per uur dient het afvalwater op eigen terrein te worden gebufferd. Wanneer buffering niet mogelijk is, wordt onderzocht of de capaciteit van de drukriolering kan worden vergroot. De voortkomende uitvoeringskosten hiervan zijn voor de perceeleigenaar, van huisaansluiting tot lozingspunt in de vrijvervalriolering.
- Lozing van hemelwater op drukriolering is niet toegestaan.

#### *Aandachtspunten rondom aansluiting op de riolering*

Voor het realiseren van de aansluiting op de gemeentelijke riolering moet rekening gehouden worden met een aantal voorwaarden. Zo dient het vuil water en (de overstort van) regenwater gescheiden te worden aangeboden op de perceelgrens. Daarnaast gelden nog een aantal technische eisen voor de rioolaansluiting.

### **Onderzoek**

Het plangebied bevindt zich aan de Elsendorpsweg 28a ten westen van Elsendorp. Ter plaatse was in het verleden een intensieve veehouderij gevestigd. De beoogde ontwikkeling betreft omschakeling naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw en tevens recreatiebedrijf. De oostelijke stal wordt daarbij gesloopt en herbouwd naar een kinderspeelhal. De andere stal wordt ingericht als bedrijfsverzamelgebouw.

#### *Bodem en grondwater*

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de grond ter plaatse van het plangebied uit veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Ter plaatse van het plangebied is sprake van grondwatertrap VI. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) schommelt tussen 40 en 80 centimeter onder maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt op 120 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld ligt op circa 22 meter boven NAP.

#### *Waterkwantiteit*

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door een B-watgang. Rond een B watgang gelden geen beschermingszones.



Figuur 4.7: Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas met de globale ligging van het plangebied

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Het plangebied is niet gelegen nabij een watergang die is aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

In of nabij het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen. Derhalve is het plangebied niet gelegen binnen een beschermingszone van een waterkering.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Het huidige plangebied is grotendeels bebouwd waarbij de woonbebouwing is aangesloten op het rioolstelsel.

#### **Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie wordt het bebouwingsoppervlak niet uitgebreid. Het parkeerterrein wordt uitgevoerd in een half-verharding. De exacte toename van verharding is nog niet exact bekend. In de regels van het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp wordt geborgd dat het watersysteem van aangrenzende gebieden niet wordt aangetast en dat toekomstige toename van verharding moet worden gecompenseerd.

#### *Bodem en grondwater*

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

#### *Waterkwantiteit*

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m).

Er is binnen het plangebied geen sprake van een toename van oppervlakteverharding. Compensatie is daarom niet nodig.

#### *Waterveiligheid*

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

### *Afvalwaterketen en riolering*

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

### **Conclusie**

Als gevolg van de voorwaarden zoals opgenomen in het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp heeft het voorliggende plan geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

## **4.8 Archeologie**

### **Beleid en normstelling**

#### *Verdrag van Malta*

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

#### *Bestemmingsplan*

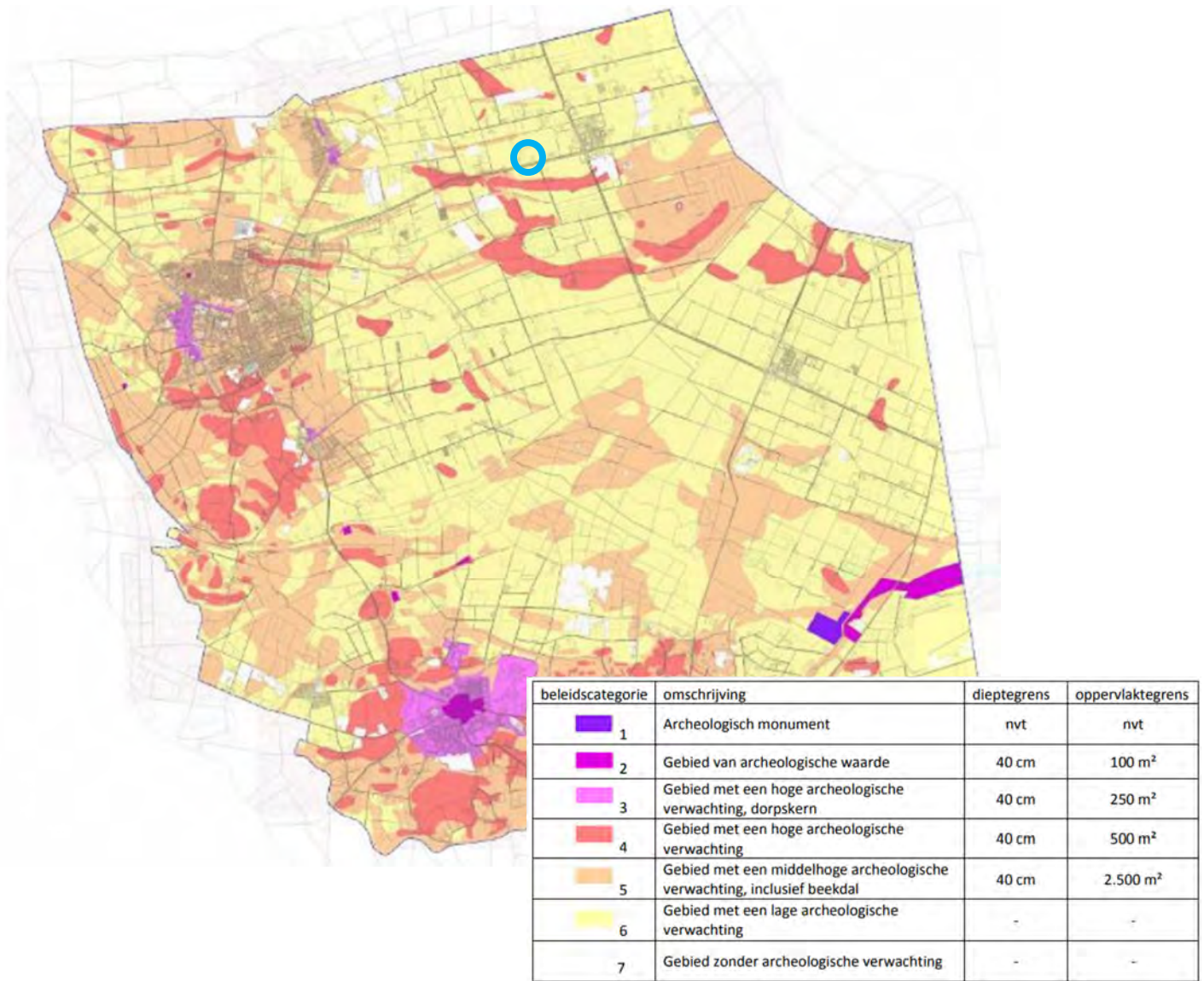
In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

#### *Archeologiebeleid gemeente*

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.



Figuur 4.8: Beleidskaart archeologie van de gemeente Gemert-Bakel, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 januari 2010, plangebied blauw omcirkeld (Bron: Gemeente Gemert-Bakel, Evaluatie archeologiebeleid 2009-2014)

### Beoordeling

Ten eerste zijn er voor de beoogde ontwikkeling geen bodemingrepen noodzakelijk, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Ten tweede ligt het plangebied in gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor zijn geen vrijstellingsgrenzen opgenomen. Hierdoor is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren. In het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' wordt het plangebied dan ook niet aangeduid met een dubbelbestemming archeologische waarde.

### Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



---

## 4.9 Cultuurhistorie

---

### Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluisen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

### Beoordeling

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

### Conclusie

De geplande ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## 4.10 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Risicorelevante inrichtingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen*

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar.

- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

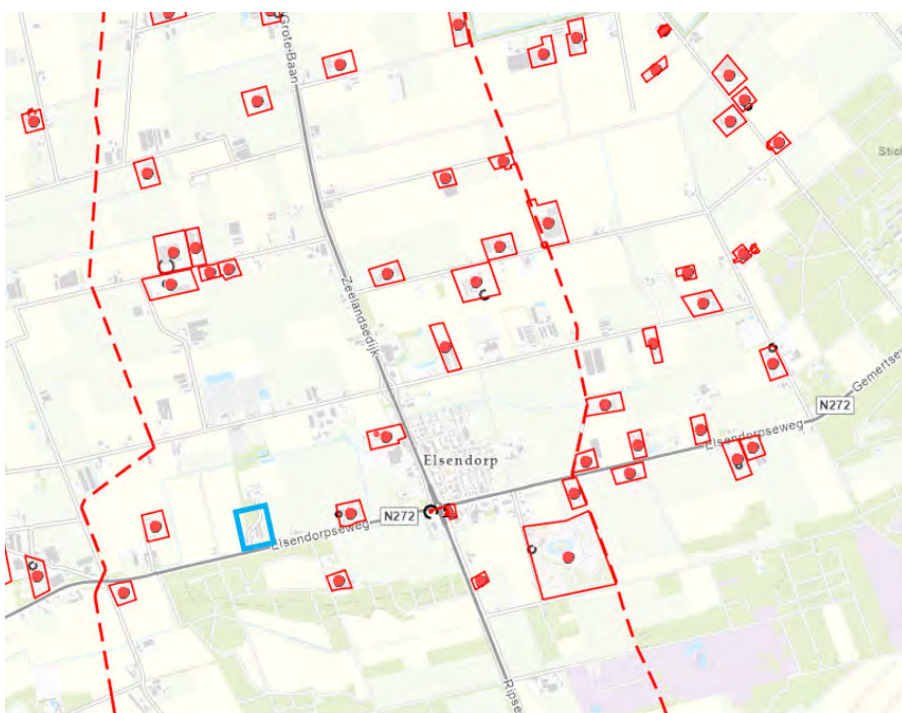
Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

### Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

### Beoordeling en conclusie

Nabij het projectgebied zijn enkele risicobronnen gelegen (figuur 4.9). Het betreffen voornamelijk agrarische bedrijven met propaantanks. Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR10-6 risicocontour of invloedsgebied van een risicobron.



Figuur 4.9: Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omkaderd

Daarnaast vindt in de nabije omgeving slechts op zeer beperkte schaal transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (o.a. de N277 en N272), met name ter bevoorrading van de inrichtingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. De transportbewegingen zijn dermate beperkt dat geen sprake is van ruimtelijke beperkingen langs de routes en leidt derhalve niet tot beperking in het projectgebied. Op grotere afstand (circa >300 meter) van het projectgebied hoofdaardgas-transportleidingen gelegen. Het projectgebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze gasleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.11 Kabels en Leidingen

### Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

### Beoordeling

Op circa 340 meter van het plangebied bevindt zich een rioolleiding. Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand van het invloedsgebied van de leiding. Afgezien van deze rioolleiding bevinden zich geen brandstofleidingen, hogedruk aardgasleidingen, drinkwatertransportleidingen of hoogspanningsleidingstracé in de nabijheid van het plangebied.

### Conclusie

Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

## 4.12 Verkeer en parkeren

Voor het onderzoek naar de invloed van verkeer dient het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de bedrijfsverzamelgebouwen bepaald te worden. Door het planologisch toevoegen van dit bedrijf kunnen nadelige gevolgen optreden door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om een juist beeld te krijgen van het aantal verkeersbewegingen dient de worst-case situatie bepaald te worden.

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 en voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

- Het bedrijfsvloeroppervlakte betreft circa 2.093 m<sup>2</sup>;
- Het bereikbaarheidskenmerk is Buitengebied
- Stedelijkheidsgraad van de kern Elsendorp is 5
- Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt het midden van de bandbreedte aangehouden.

### Parkeren

- Oude situatie:
  - Voormalige agrarisch bedrijf: Bedrijfs arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)
  - Parkeercijfer: 0,8 per 100 m<sup>2</sup> bvo
  - =  $2.093 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 0,8 = 17$  parkeerplaatsen,
- Nieuwe situatie met bedrijfsverzamelgebouw:
  - Parkeercijfer: 1,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo
  - =  $2.093 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 1,7 = 36$  parkeerplaatsen
- Nieuwe situatie met bedrijfsverzamelgebouw en recreatiebedrijf (over 5 a 10 jaar):
  - Bedrijfsverzamelgebouw 934 m<sup>2</sup>
  - Parkeercijfer: 1,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo
  - =  $934 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 1,7 = 16$  parkeerplaatsen
  - Recreatiebedrijf (= Indoorspeeltuin) 1.159 m<sup>2</sup>
  - Parkeercijfer: 5,9 per 100 m<sup>2</sup> bvo
  - =  $1.159 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 5,9 = 68$  parkeerplaatsen.

In fase 1( alleen bedrijfsverzamelgebouw) moeten er dus  $36 - 17 = 19$  parkeerplekken worden gerealiseerd voor het bedrijfsverzamelgebouw.

De parkeerbehoefte van 19 parkeerplekken kan worden voorzien op het eigen voormalige agrarische erf.

Na realisatie fase 2 (bedrijfsverzamelgebouw + recreatiebedrijf) (instantie moeten er nog  $(68 + 16) - 36 = 48$  extra parkeerplekken worden gerealiseerd. Deze parkeerplekken komen op het nieuwe parkeerterrein aan de voorkant te liggen welke uitsluitend voor het recreatiebedrijf wordt gerealiseerd.

## Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

- Oude situatie:
  - Voormalige agrarisch bedrijf: Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)
  - Verkeersgeneratie per 100<sup>2</sup> bvo: min. 3,9 en max. 5,7 = gemiddeld 4,8 voertuigenbewegingen per etmaal;
  - =  $2.093 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 4,8 = 101$  voertuigbewegingen per etmaal,.
- Nieuwe situatie met bedrijfsverzamelgebouw:
  - Verkeersgeneratie per 100<sup>2</sup> bvo: min 7 en max. 8,7 = gemiddeld 7,85 voertuigenbewegingen per etmaal;
  - =  $2.093 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 7,85 = 165$  voertuigbewegingen per etmaal,.
- Nieuwe situatie met bedrijfsverzamelgebouw en recreatiebedrijf (over 5 a 10 jaar):
  - Bedrijfsverzamelgebouw 934 m<sup>2</sup>
  - Verkeersgeneratie per 100<sup>2</sup> bvo: min 7 en max. 8,7 = gemiddeld 7,85 voertuigenbewegingen per etmaal;
  - =  $934 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 7,85 = 74$  voertuigbewegingen per etmaal,.
  - Recreatiebedrijf (= Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner) 1.159 m<sup>2</sup>
  - Verkeersgeneratie per 100<sup>2</sup> bvo: min 4,4 en max. 12,9 = gemiddeld 8,65 voertuigenbewegingen per etmaal;
  - =  $1.159 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 8,65 = 101$  voertuigbewegingen per etmaal.

### Fase 1

Na fase 1 (realisatie bedrijfsverzamelgebouw) zal er een verkeerstoename zijn van  $165 - 101 = 64$  voertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Om de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag te bepalen dient de weekdagintensiteit vermenigvuldigd te worden met factor 1,33 (CROW 381). Dit leidt tot een verkeerstoename van 86 voertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Deze zal worden afgewikkeld op de N272. Gezien de inrichting en de verwachte intensiteit op de N272 kan deze beperkte toename van verkeer zonder knelpunten worden afgewikkeld.

### Fase 2

In tweede instantie komen er nog extra verkeersbewegingen bij ten opzichte van fase 1. Er zal dan sprake zijn van een verkeerstoename 10 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag (74-64). Om de verkeersgeneratie per werkdag te bepalen, dient de weekdagintensiteit met een factor 1,33 (CROW 381) te worden vermenigvuldigd. Daarmee komt de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling van fase 2 uit op 15 voertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. .

Na fase 2 zal het verkeer dat ontsluit op de N272 (Elsendorpseweg) toenemen met  $86 + 15$  motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Deze totale verkeerstoename na fase 1 en 2 is nog steeds dermate beperkt dat, gezien de inrichting en de verwachte verkeersintensiteiten op de N272 dit niet tot knelpunten zal leiden.

## Verkeersveiligheid

De toevoeging van het plan, leidt verder niet tot knelpunten in de verkeersveiligheid. Want de fietsoversteek is duidelijk zichtbaar en de toename van het verkeer is dermate klein dat dit niet leidt tot knelpunten.

## Conclusie

Het aspect 'Verkeer en Parkeren' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.13 Gezondheid

In voorgaande paragrafen is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan alle milieunormen. Daarmee is ter plaatse sprake van gezond woon- en leefklimaat.

Daarbovenop is het initiatief landschappelijke ingepast waarbij extra groen wordt toegevoegd aan het landschap. Groen draagt positief bij aan het mentaal welbevinden van mensen. Daarbij zorgen extra bomen en planten voor een gezondere lucht en daarmee voor een gezonde leefomgeving.

Met de recreatieve voorzieningen die dit initiatief beoogd te realiseren, wordt de mogelijkheid aan bezoekers geboden om op een ontspannen manier te genieten van het natuurgebied Cleefs Wit en het nieuwe recreatiepad langs de Domptseloop. Dit draagt positief bij aan de fysieke gezondheid van mensen.

---

## 5. CONCLUSIE

In voorgaande hoofdstukken is het initiatief aan de Elsendorpseweg 28a getoetst aan beleid, gemotiveerd aan de hand van doelen en beoordeeld op basis van de geldende normen voor relevante milieukundige aspecten. In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en aan de regels voor niet-agrarische activiteiten. Eveneens past het initiatief bij de doelen uit de structuurvisie van proeftuin Elsendorp, doordat het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij leegstand tegengaat. Daarbovenop wordt meerwaarde voor het dorp gecreëerd door het vestigen van een recreatiebedrijf met extra parkeerplaatsen, speelgelegenheid voor kinderen, het beschikbaar stellen van een openbare parkeerplaats, het landschappelijk inpassen van het terrein en het intrekken van de vergunning voor het houden van geiten. In hoofdstuk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regelgeving van verschillende milieukundige aspecten. Hieruit is gebleken dat er geen milieukundige aspecten zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan en zijn er tegelijkertijd geen aspecten die door de beoogde ontwikkeling negatief worden beïnvloed.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan daarom geconcludeerd worden dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving en daadwerkelijk een positieve invloed zal hebben op de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van Elsendorp.



---

# BIJLAGEN







## Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan







**ELSENDORPSEWEG 28A, ELSENDORP**  
**FAMILIE MEULENMEESTERS**

RHO ADVISEURS

Zeelandsedijk 82  
Sjara Schuur

Paradijs 66  
Tina van der Meulen

KeizersVan 34  
Jan Oudkers

Gele Pijl 1  
Kees van der Meulen

Elsendorpseweg 1  
Martien Oudkers

Elsendorpseweg 2  
Kees van der Meulen

Ripseweg 59  
Mama Centen

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 06-09-2021

**PROJECT:** ELSENDORPSEWEG 28A

**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Elsendorpsweg in Elsendorp is het bedrijf van de familie Meulenmeesters gevestigd.

In de huidige situatie ligt er een brede groenstrook tussen de weg en de bebouwing. Deze groene zone functioneert nu als hertenkamp.

Bij de beoogde ontwikkeling, ten oosten en zuiden van het perceel, wordt de groene zone ingevuld voor recreanten.

De wandelroute 'Peelse loop' zal hier langs komen wat mooie kansen biedt.

Bij de ontwikkeling hoort een landschappelijke inpassing.

Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren, de zichtlijnen en met de landschapsvisie van de gemeente.



## 2. HISTORIE



anno  
- 1950 -

- Veel boskavels rondom perceel;
- Geen bebouwing;
- Elsendorpseweg belangrijke route.



anno  
- 1990 -

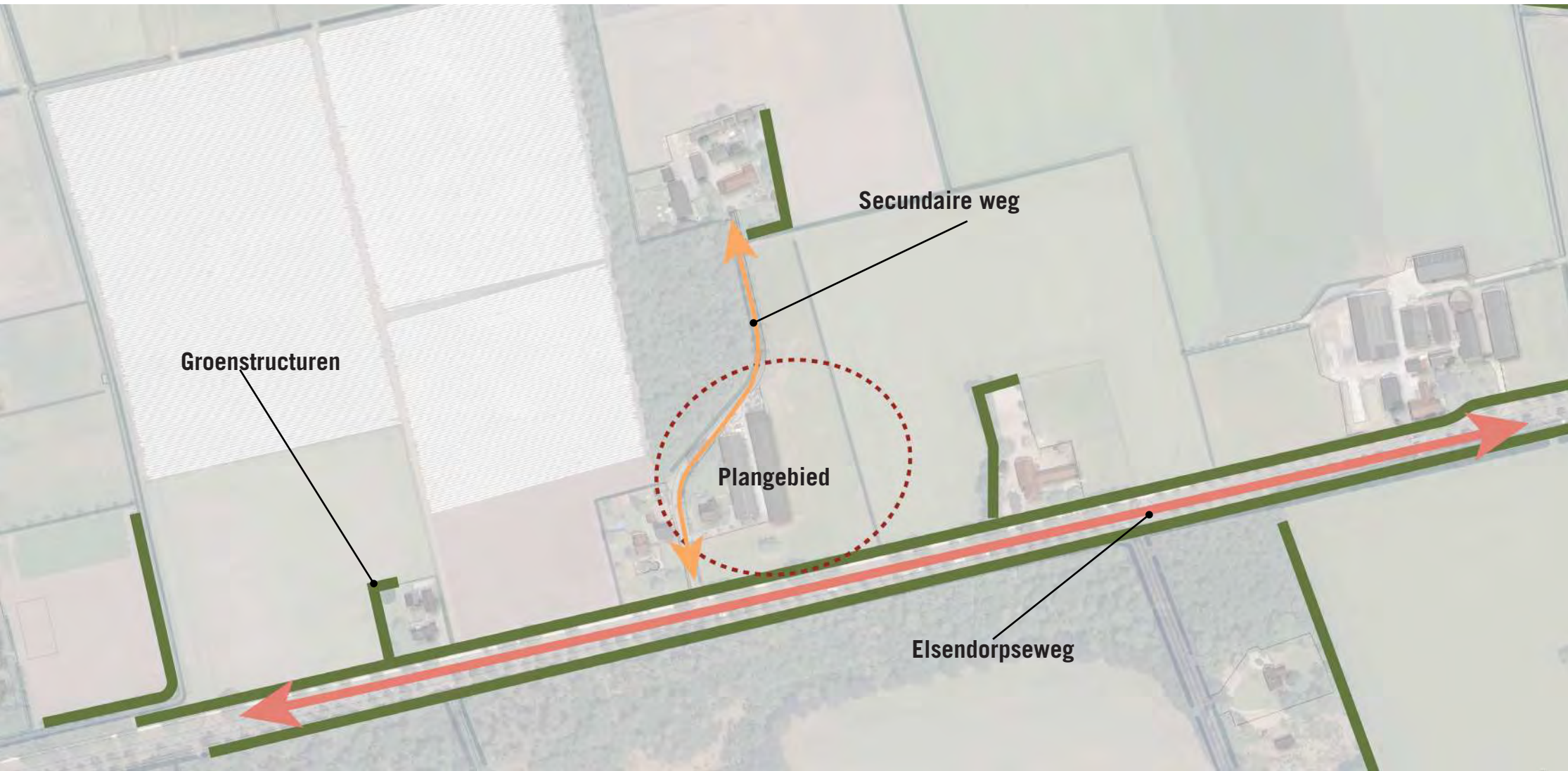
- Kavels transformatie van bos naar grasland/akkerbouw;
- Bebouwing langs de Elsendorpseweg.



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Zuidzijde Elsendorpseweg kent nog steeds groenstructuur.

### 3. ANALYSE OMGEVING





De Elsendorpsweg is een belangrijke en doorgaande weg naar Elsendorp. Enkele secundaire wegen zijn hierop ontsloten.

De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.

De groenzone tussen de Elsendorpsweg en bebouwing op nummer 28A is nu een hertenkamp. Veel recreanten stoppen hier. Bij de ontwikkeling is het belangrijk om deze zone groen te houden.



*Groene zone tussen bebouwing en Elsendorpsweg*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepplanting staat haaks op de ontginningswegen. De beplanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.





Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfrens.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfrens.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf




- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf



- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



### Algemeen

-  Kern
-  Grootschalige camping
-  Erven



### Gebiedsdelen

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik




### Routing en hotspots

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje








### Watersysteem

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

### Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

### Beplanting/Landschapsstructuur

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (sheiterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidenrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)

## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente en de zichtlijnen.

In de huidige situatie ligt er aan de oostzijde van de oprijlaan een hertenkamp. Dit hertenkamp zal wat ingenomen worden om een parkeerplaats voor recreanten te creëren.

Recreanten kunnen hier hun auto parkeren en gebruik maken van de (nieuwe) recreatieve route).

De openbare parkeerplaats heeft circa 10 parkeerplekken en bestaat uit halfverharding. Het huidige hertenkamp wordt omgevormd in een parkeerterrein tbv recreatie en zal aansluiten op de halverharding van het andere parkeerterrein. Halfverharding zorgt ervoor dat regenwater makkelijk de grond in kan en dat bevordert de afwatering.

Bij het realiseren van de parkeerplaats zal er een natuurlijke afscheiding komen om zo de auto's uit het zicht te ontnemen.

Het perceel aan de oostzijde van de loodsen wordt in twee gedeeld. Het ene deel is voor recreatie en het andere deel zal agrarisch gebruikt worden. Door middel van een groene zone ingevuld met Zomereiken en struweelhaag zal er een natuurlijk afscheiding ontstaan.

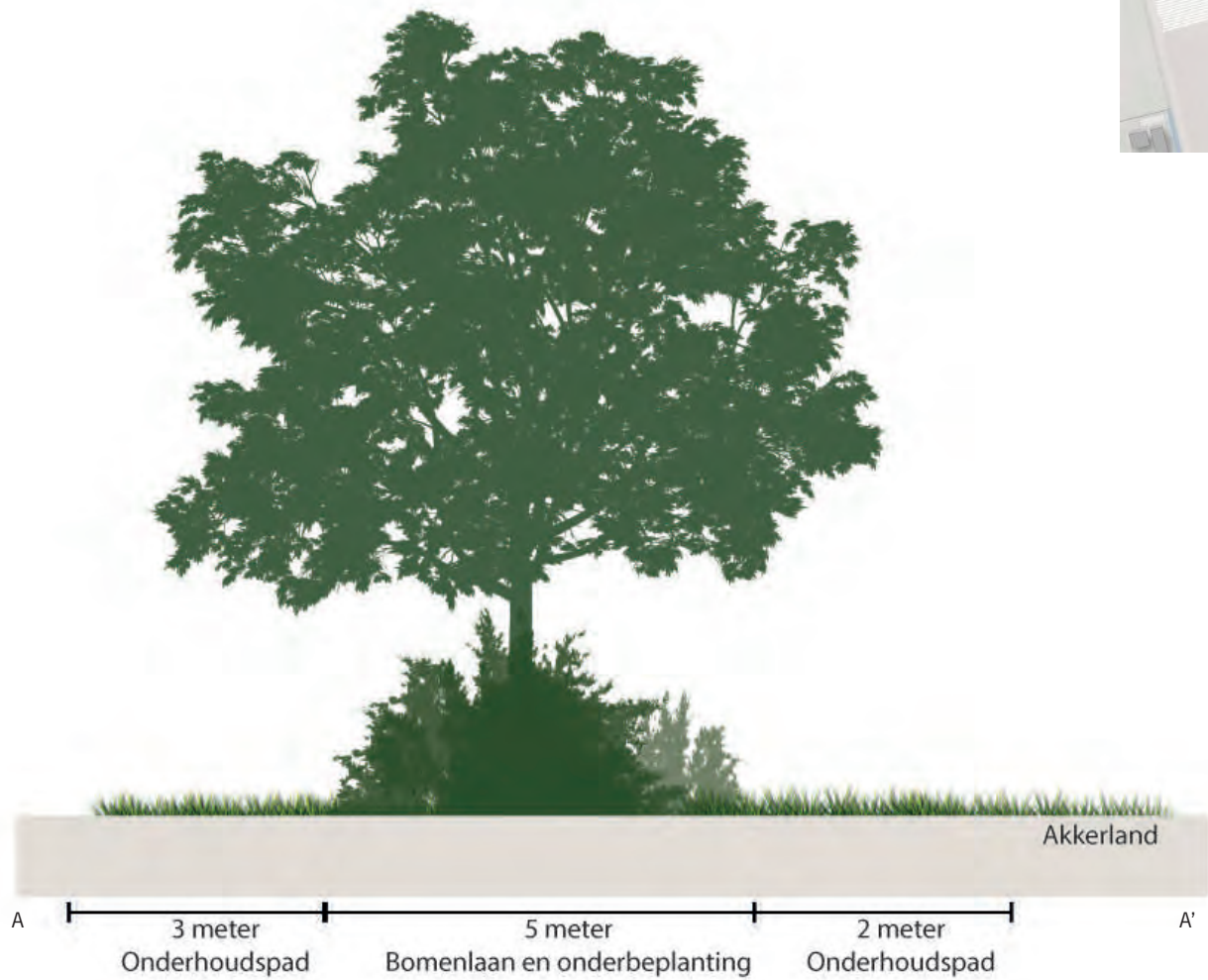
De struweelhaag zal enkele keren onderbroken worden om zo meer openheid te creëren. Deze haag bestaat uit éénstijlige meidoorn (25%), tweestijlige meidoorn (25%), veldesdoorn (25%) en hondsroos (25%). Het struweel bestaat uit vierrijige beplanting met onderlinge afstand van 1 meter.

Dit struweel zorgt voor schuilplekken voor vogels en kleine zoogdieren.



Hondsroos

# DOORSNEDE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



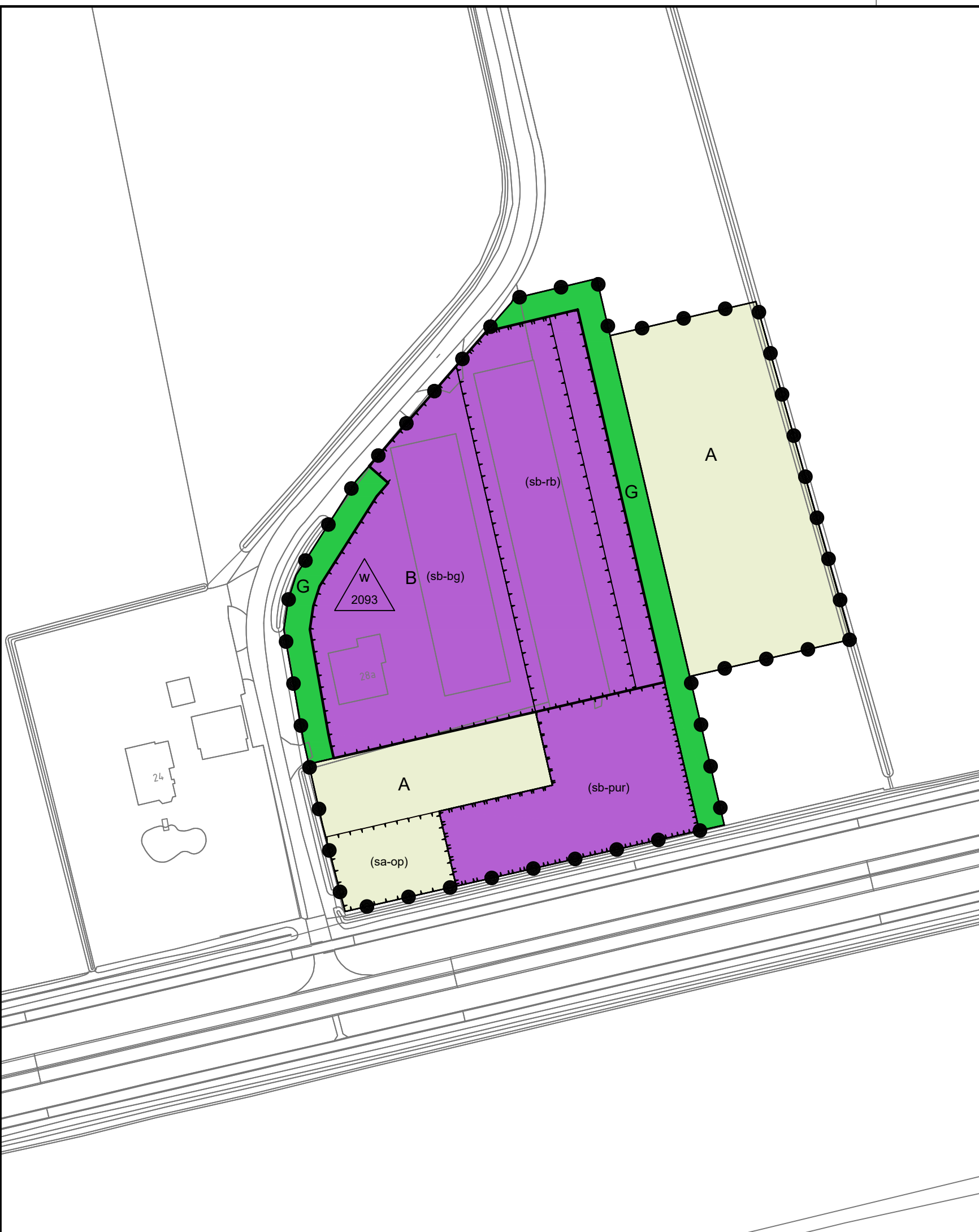




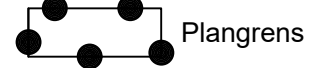
## Bijlage 2 Planverbeelding beoogde situatie







**Plangebied**



**Enkelbestemmingen**

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- G Groen

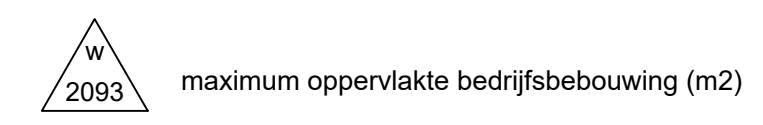
**Functieaanduidingen**

- (sa-op) specifieke vorm van agrarisch - openbaar parkeerterrein
- (sb-bg) specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw
- (sb-pur) specifieke vorm van bedrijf - parkeerterrein uitsluitend ten behoeve van recreatiebedrijf
- (sb-rb) specifieke vorm van bedrijf - recreatiebedrijf

**Bouwvlakken**



**Maatvoeringen**



**GEMEENTE GEMERT-BAKEL**  
 Verbrede reikwijdte Proeftuin  
 Elsendorpseweg 28a  
 bestemmingsplan



project	20190643		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	K. Heijmeriks	concept	08-11-2021
idn	NL.IMRO.		



w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
 e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)





## Bijlage 3 Rekenmodel bij meerwaardeplan





<b>Naam initiatief:</b>	Elsendorpseweg 28a - Meulenmeesters
<b>Datum:</b>	10-3-2021
<b>Ingevuld door:</b>	D. van Roij

### 1. Past het initiatief in de Visie? (zie bijlage 1 van het meerwaardeplan)

Toelichting: omschakelen IV-bedrijf naar bedrijf met recreatie  
 Ja/Nee: Ja

### 2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Reduceren overlast intensieve veehouderij (geur, geluid, uitstoot)	1	Saneren IV-bedrijf
Asbest verwijderen	1	Asbest op voormalige stallen wordt verwijderd
Leegstand/VAB's opruimen	1	Nieuwe functie voor VAB
Zelfvoorzienend in energie (zonneweides, -daken, windenergie)	1	Op de daken komen zonnepanelen
Minder wonen in IV-gebied	0	Toelichting hier invoeren
Verkeersveiligheid Gerele Peel	0	Toelichting hier invoeren
Voldoende kwalitatieve woningen (per doelgroep)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Moderne stalsystemen installeren	0	Toelichting hier invoeren
Kansen bieden aan koplopers	0	Toelichting hier invoeren
Circulaire economie in agrarische sector	0	Toelichting hier invoeren
Nieuwe bedrijvigheid aantrekken/ruimte bieden	1	omschakeling naar bedrijfverzamelgebouw en recreatiebedrijf
Energiekansen 'pakken' (duurzame deals)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Bedrijvigheid concentreren in paarse zone	0	Toelichting hier invoeren
Buitengebied verbinden met het dorp	0	Toelichting hier invoeren
Beeldkwaliteit bewaken en verbeteren	1	bebouwing wordt landschappelijk ingepast
Lege milieuvergunningen intrekken	3	Vergunning voor houden van geiten (hindercontour van 2 km) wordt
Ja/Nee:	Ja	

### 5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Waterbuffer groter dan 20.000 m3	0	Toelichting hier invoeren
Oplossen knelpunten in waterbeheer	0	Toelichting hier invoeren
Verbeterde niveauregeling	0	Toelichting hier invoeren
Bijdrage aan klimaatadaptatie	0	Toelichting hier invoeren
Waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Transitie naar een recreatief aantrekkelijke omgeving	3	Vestiging van recreatiebedrijf + openbaar parkeerplaats voor toeristen
Interessant 'gebiedsverhaal' als grondlegger	0	Toelichting hier invoeren
Doelgroepen benadering	1	recreatiebedrijf voor kinderen (speelhal)
Recreatie aanbod bundelen	0	Toelichting hier invoeren
Combinatie waterbeheer, natuur en recreatie	0	Toelichting hier invoeren
Elsendorp verbinden met landgoederen	1	Realisatie van een openbaar parkeerplaats nabij landgoed Cleefs Wit
Recreatieve routes uitzetten	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Toelichting: Toelichting hier invoeren  
 Ja/Nee: Nee

### Korting op maatschappelijke meerwaarde:

20%

Naam initiatief:	Elsendorpseweg 82
Categorie van het initiatief [1, 2 of 3]:	2
Kortingspercentage o.b.v. maatschappelijke meerwaarde [zie werkblad maatschappelijk]:	20%

Grondwaarde huidige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Huidige waarde [€]
Natuur			€ 1,00	€ -
Agrarisch			€ 5,00	€ -
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven	9.797		€ 25,00	€ 244.925
Bedrijf			€ 62,50	€ -
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Vastgoedwaarde (alleen bij sloop van een opstal)			€ -	€ -
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal:</b>	<b>9.797</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 244.925</b>

Grondwaarde toekomstige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Toekomstige waarde [€]
Natuur	1.332		€ 1,00	€ 1.332
Agrarisch	1.260		€ 5,00	€ 6.300
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven			€ 25,00	€ -
Bedrijf	5.000		€ 62,50	€ 312.500
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie	2.205		€ 25,00	€ 55.125
Horeca			€ 25,00	€ -
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal</b>	<b>9.797</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 375.257</b>

Bruto financiële meerwaarde	Verskil oppervlakte [m2]	Opmerking	Meerwaarde
<b>Bruto financiële meerwaarde</b>	-		<b>€ 130.332</b>

Eigen werkzaamheden	Opp. binnen plangebied [m2]	Opp. buiten plangebied [m2]	Einheidsprijs	Gemaakte kosten
Slopen agrarische gebouwen [m2]			€ 25,00	€ -
Slopen kassen [m2]			€ 5,00	€ -
Landschappelijke inpassing [m2]	1.332		€ 10,00	€ 13.320
Overig	125		€ 40	€ 5.000 openbaar parkeerterrein
<b>Totaal</b>				<b>€ 18.320</b>

Omvang investering/fondsbijdrage	Investering [€]
<i>Categorie 2</i>	
Gevraagde investering	20% Bruto meerwaarde afdragen
	€ 26.066
Te realiseren investering	korting o.b.v. maatschappelijke meerwaarde
	€ 5.213
	gevraagde inspanning na korting
	€ 20.853
	o.b.v. eigen werkzaamheden
	€ 18.320
	o.b.v. storting in gebiedsfonds
	€ 2.533





## Bijlage 4 Bodemonderzoek







## Bijlage 5 Quick scan ecologie







QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

ELSENDORPSEWEG 28A

TE ELSENDORP





**Ecologie**



# Rapportage quickscan Wet natuurbescherming

## Elsendorpseweg 28a te Elsendorp

<b>Opdrachtgever</b>	Rho adviseurs voor leefruimte Torenallee 20 5617 BC Eindhoven
<b>Rapportnummer</b>	14115.001
<b>Versienummer</b>	D1
<b>Status</b>	Eindrapportage
<b>Datum</b>	10 mei 2021
<b>Vestiging</b>	Brabant Heinz Moormannstraat 1b 5831 AS Boxmeer 088 - 5001600 boxmeer@econsultancy.nl
<b>Opsteller</b>	Mevrouw R. Heldens
<b>Paraaf</b>	
<b>Kwaliteitscontrole</b>	De heer ing. M.H.M. Gijsbers
<b>Paraaf</b>	



### *Kwaliteitszorg*

Econsultancy is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbers een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhandboek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001 en NEN-EN-ISO 14001.

### *Betrouwbaarheid*

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten en het al dan niet voorkomen van soorten. De gebruikte informatie omtrent verspreiding van soorten is deels afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden. Econsultancy accepteert op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek neemt.

In het algemeen kan gesteld worden dat een quickscan geldig is voor een periode van 2 tot 3 jaar, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd en/of de Wet natuurbescherming, dan wel inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. Bij uitstel van de uitvoering van een project met meer dan 3 jaar verdient het de aanbeveling de resultaten van de quickscan opnieuw te toetsen.

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	1
2	GEBIEDSBESCHRIJVING .....	2
	2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving .....	2
	2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen .....	3
3	ONDERZOEKSMETHODIEK .....	5
4	OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING .....	6
	4.1 Zorgplicht .....	6
	4.2 Soortenbescherming .....	6
	4.3 Gebiedenbescherming .....	7
	4.4 Houtopstanden .....	8
5	AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN .....	9
	5.1 Vogels .....	9
	5.2 Vleermuizen .....	10
	5.3 Overige zoogdieren .....	12
	5.4 Reptielen .....	14
	5.5 Amfibieën .....	14
	5.6 Vissen .....	15
	5.7 Ongewervelden .....	15
	5.8 Vaatplanten .....	16
6	TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING .....	17
	6.1 Broedvogels .....	17
	6.2 Vleermuizen .....	18
	6.3 Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel .....	19
	6.4 Das .....	19
	6.5 Alpenwatersalamander en vinpootsalamander .....	19
	6.6 Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën .....	19
	6.7 Overige soort(groep)en .....	20
7	TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING .....	21
	7.1 Natura 2000 .....	21
	7.2 Natuurnetwerk Nederland .....	22
8	HOUTOPSTANDEN .....	23
9	SAMENVATTING EN CONCLUSIES .....	24

Bijlage 1      toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming  
 Bijlage 2      verklarende woordenlijst

## 1 INLEIDING

Econsultancy heeft van Rho adviseurs voor leefruimte opdracht gekregen voor het uitvoeren van een quickscan Wet natuurbescherming aan de Elsendorpseweg 28a te Elsendorp.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Econsultancy is lid van de branchevereniging "Netwerk Groene Bureaus" en werkt volgens de door het Netwerk opgestelde gedragscode en protocollen. In dat kader verklaart Econsultancy ten behoeve van de onderzoekslocatie niet eerder betrokken te zijn geweest voor ecologische advisering of ecologisch onderzoek.



## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

De onderzoekslocatie ( $\pm 1,6$  ha) ligt aan de Elsendorpseweg 28a, op circa één kilometer ten westen van de kern van Elsendorp.

Volgens de topografische kaart van Nederland zijn de coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie  $X = 180.446$ ,  $Y = 398.843$ . In figuur 1 is de topografische ligging van de onderzoekslocatie weergegeven.



Figuur 1. Topografische ligging van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie is bebouwd met een woonhuis met bijhorende tuin, een schuur (autobedrijf) en een voormalige varkensstal. De stal is opgetrokken uit baksteen en voorzien van spouwmuren en een golfplaten dak. Ten oosten en zuiden van de bebouwing zijn weilanden aanwezig die tevens behoren tot de onderzoekslocatie. Deze worden begraasd door edelherten en damherten. De onderzoekslocatie wordt omringd door woningen en bedrijven met agrarische percelen. Ten noorden van de onderzoekslocatie is een klein stuk bos gelegen en ten zuiden bevindt zich de N272. Ten zuiden van de N272 is landgoed 'De Sijp' gelegen.

In figuur 2 is een luchtfoto van de onderzoekslocatie en de directe omgeving weergegeven. De figuren 3 t/m 8 geven een impressie van de onderzoekslocatie, middels foto's die zijn genomen tijdens het veldbezoek.



**Figuur 2.** Luchtfoto onderzoekslocatie en directe omgeving.



**Figuur 3.** Oostzijde onderzoekslocatie; weide en stal.



**Figuur 4.** Elsendorpseweg 28a; woonhuis.



**Figuur 5.** Middelste pand op onderzoekslocatie; autobedrijf EMRO.



**Figuur 6.** Voorgevel voormalige varkensstal.



**Figuur 7.** Zijgevel voormalige varkensstal (links) en hertenweide ten oosten van de onderzoekslocatie.



**Figuur 8.** Hertenweide op zuidkant van de onderzoekslocatie.

## 2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige varkensstal op de onderzoekslocatie te slopen ten behoeve van de ontwikkeling van een recreatief bedrijventerrein (figuur 9). Op de weide aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie zal een parkeerplaats gerealiseerd worden. Het woonhuis en de

schuur blijven behouden. De initiatiefnemer is voornemens de bomen op de onderzoekslocatie te behouden.



Figuur 9. Ontwerp bestemmingsplanwijziging Elsendorpseweg 28a te Elsendorp

### 3 ONDERZOEKSMETHODIEK

Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.

Het veldbezoek is afgelegd op 12 april 2021. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

Vanwege de aanwezigheid van donkere ruimten is er met behulp van onder andere een zaklantaarn gezocht naar de aanwezigheid van potentiële rust- voorplantingsplaatsen van vleermuizen, overige zoogdieren en vogels.

Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen, andere standaardwerken en op basis van “expert judgement” nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen op de onderzoekslocatie en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Noord-Brabant opgevraagd. Actuele verspreidingsgegevens van flora en fauna zijn uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) opgevraagd.

De quickscan Wet natuurbescherming is een toets van de ecologische potenties van de onderzoekslocatie en betreft geen volwaardig soort(en) specifiek onderzoek. Er zijn in het onderhavige onderzoek geen inventarisaties uitgevoerd van soorten en soortgroepen. Een ecologische inventarisatie bestaat meerdere veldbezoeken gedurende de voor de soortgroep meest gunstige periode van het jaar.

## 4 OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING

Dit hoofdstuk geeft achtergrondinformatie over de natuurwetgeving waaraan de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie wordt getoetst. Er wordt een globale toelichting gegeven ten aanzien van potentiële overtredingen van de Wet natuurbescherming bij de meest voorkomende soorten en soortgroepen. Dit hoofdstuk is niet toegespitst op de situatie op de onderzoekslocatie, maar geeft enkel een beschrijving van de vigerende wetgeving. De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

### 4.1 Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

In bijlage 1 wordt dit artikel nader toegelicht.

### 4.2 Soortenbescherming

Bij een quickscan wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In bijlage 1 worden deze artikelen nader toegelicht.

### 4.3 Gebiedenbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

#### 4.3.1 Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de provincie Noord-Brabant.

#### 4.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

#### **4.4 Houtopstanden**

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat. In bijlage 1 (tabel VI) worden de regels nader toegelicht.

Wanneer houtopstanden geveld worden, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Op basis van deze melding wordt door de provincie beoordeeld of de voorgenomen velling aanvaardbaar is in het kader van natuur- en landschapswaarden. Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Indien bij de voorgenomen ontwikkeling herplantplicht geldt, maar niet voldaan kan worden aan de herplantplicht op de projectlocatie zelf, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden met betrekking tot de herplantplicht bij de desbetreffende provincie. De provincie toetst vervolgens of voldaan wordt aan de bij de provinciale verordening gestelde regels voor herbeplanting op andere perceelsgronden. Deze regels hebben onder andere betrekking op de kwaliteit, oppervlakte en locatie van de andere grond en de natuurwaarde van de te vellen houtopstand. Tevens kan ontheffing verleend worden van herplantplicht ter plaatse, indien gewerkt wordt via een door het ministerie goedgekeurde gedragscode die gebruikt mag worden door een van de betrokken partijen voor een wijze van vellen en een wijze van herplanten.

## 5 AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN

Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruik maken van verschillende plekken om te verblijven. Al deze plekken (biotopen) kunnen een bepaalde functie voor de soort vervullen. In dit hoofdstuk wordt op basis van het aanwezige habitat/verblijfsmogelijkheden samen met verspreidingsgegevens beschreven welke beschermde soorten binnen de onderzoekslocatie kunnen voorkomen. Afhankelijk van de soort wordt ingegaan op de potentiële aanwezigheid van vaste rust- of voortplantingsplaatsen, foerageergebied en verbindingroutes. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenoemen plannen een negatief effect kunnen hebben op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. In hoofdstuk 6 wordt beschreven welke juridische implicaties dit voor het project heeft.

### 5.1 Vogels

#### 5.1.1 Broedvogels (nesten jaarrond beschermd)

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van: huismus, gierzwaluw, kerkuil, steenuil, grote gele kwikstaart, ooievaar, boomvalk, buizerd, havik, slechtvalk, sperwer, wespendif, ransuil en roek. Van deze soorten kan een broedlocatie van de slechtvalk op voorhand worden uitgesloten. Deze soort broedt enkel op hoge stenige bebouwing, zoals kantoorgebouwen, torens en fabrieksschoorstenen, welke op de onderzoekslocatie niet aanwezig zijn.

##### *Huisumus en gierzwaluw*

De huismus en gierzwaluw zijn typische gebouwbewonende koloniebroeders. De nesten van de gierzwaluw bevinden zich over het algemeen binnen de bebouwde kom. De huismus wordt zowel binnen als buiten de bebouwde kom waargenomen. Het woonhuis op de onderzoekslocatie biedt in principe geschikte nestgelegenheden voor de huismus, maar blijft behouden. Het dak van de schuur en stal bieden door de sandwichpanelen en golfplaten daken geen ruimte voor huismussen om onder te broeden. Daarnaast zijn tijdens het veldbezoek, te midden van de optimale onderzoeksperiode, geen huismussen op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie waargenomen. Gezien de afstand tussen de te slopen stal en het voor huismussen geschikte woonhuis, zijn negatieve effecten ten aanzien van huismus uit te sluiten. Onder de dakrand is te weinig ruimte aanwezig voor een soort als gierzwaluw om gebruik van te maken. Gezien de ligging in het buitengebied zonder overige nestgelegenheden in de wijde omgeving (agrarisch terrein) is het gebruik van de onderzoekslocatie door de gierzwaluw uit te sluiten. Verstoring ten aanzien van de huismus en de gierzwaluw, als gevolg van de voorgenoemen plannen, is dan ook uitgesloten.

##### *Kerkuil en steenuil*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn waarnemingen bekend steenuil en kerkuil in de omgeving van de onderzoekslocatie. De dichtstbijzijnde waarneming van steenuil is op circa 1,3 kilometer ten westen van de onderzoekslocatie en van kerkuil is de dichtstbijzijnde waarneming op een afstand van circa 550 meter ten noordoosten van de onderzoekslocatie. De kerkuil en steenuil hebben een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Meestal broeden genoemde soorten in speciale nestkasten, schuren en soms in boomholten. De te slopen voormalige varkensstal biedt mogelijk geschikte nestlocaties voor soorten als steenuil en kerkuil gezien de vele loze ruimtes tussen de wanden en dakplaten. Daarnaast zijn de door herten begraasde weides geschikt voor desbetreffende soorten om te foerageren. In het meest zuidelijk gelegen deel van de varkensstal zijn tijdens het veldbezoek diverse braakballen van kerkuil aangetroffen wat wijst op gebruik van de locatie door deze soort. Gezien de afstand tot bekende waarnemingen in



de omgeving, aanwezigheid van potentiële nestlocaties, de aanwezigheid van geschikt foerageergebied en aangetroffen sporen (kerkuil), kan dan ook niet op voorhand worden uitgesloten dat de onderzoekslocatie een essentiële functie heeft voor desbetreffende soorten. De voorgenomen ingreep kan mogelijk leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming (hoofdstuk 6).

#### *Grote gele kwikstaart*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn er waarnemingen bekend van een grote gele kwikstaart op circa 2 kilometer afstand van de onderzoekslocatie. Deze soort broedt en foerageert vrijwel uitsluitend aan de oevers van stromende beken, rivieren of heel sporadisch langs stilstaand water met het liefst loofbos of loofbomen omzoomd. Tevens kan de grote gele kwikstaart in bebouwing nestelen dat in de nabijheid staat van water. Op of in nabijheid van de onderzoekslocatie is geen waterlichaam aanwezig, derhalve kan een nestgeval van de grote gele kwikstaart worden uitgesloten.

#### *Ooievaar*

Ooievaars maken bij voorkeur gebruik van menselijke bouwsels zoals telefoonpalen, schoorstenen, kerktorens, hoogspanningsmasten of houten platforms op palen om in te nestelen. Soms nestelt de ooievaar in bomen. De grote nesten zijn makkelijk te herkennen. Deze zijn op of in nabijheid van de onderzoekslocatie niet aangetroffen. Negatieve effecten ten aanzien van de ooievaar zijn uitgesloten.

#### *Roofvogels, ransuil en roek*

Volgens verspreidingsgegevens worden in het gebied op en rond de onderzoekslocatie waarnemingen gedaan van boomvalk, buizerd, havik, slechtvalk, sperwer, wespandief, ransuil en roek. De hoge bomen op en rondom de onderzoekslocatie konden goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten. Er zijn echter geen potentiële nesten van desbetreffende soorten aangetroffen, zodat de aanwezigheid van een vaste rust of verblijfplaats van desbetreffende soorten kan worden uitgesloten. Verstoring ten aanzien van potentieel jaarrond beschermde nesten van roofvogels dan wel roek en ransuil is op voorhand uit te sluiten.

### **5.1.2 Overige broedvogels**

Tijdens het veldbezoek zijn meerdere actieve nesten van kauwen aangetroffen in de te slopen stal. De bebouwing kan mogelijk ook broedgelegenheid bieden voor zwarte roodstaart, spreeuw en witte kwikstaart. Verder kan de beplanting op de onderzoekslocatie nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals merel, winterkoning en roodborst. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen (hoofdstuk 6).

De broedvogels waarvan het nest in uitzonderlijke gevallen eveneens jaarrond is beschermd, zijn voornamelijk holenbroeders, zoals spechten en mezen, of makers van grote nesten, zoals ekster en zwarte kraai. In de bomen op de onderzoekslocatie zijn geen nesten van desbetreffende soorten aangetroffen. Verstoring of vernietiging van een nest van dergelijke soorten door de voorgenomen werkzaamheden is dan ook op voorhand uit te sluiten.

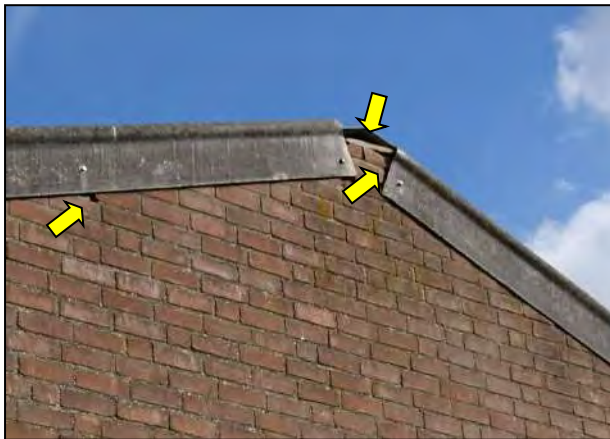
### **5.2 Vleermuizen**

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en het cursusdictaat “Vleermuizen en Planologie” (Limpens en Regelink, 2017) is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, bosvleermuis franjestaart en baardvleermuis.

### *Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie*

De te slopen bebouwing (de voormalige varkensstal) op de onderzoekslocatie is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen die toegang verlenen tot de spouwmuren. De ruimte in de nok van het dak en open voegen bieden toegang tot de spouwmuur (figuur 10 en 11). De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Deze soorten kunnen de bebouwing gebruiken als zomer-, kraam- paar en milde winterverblijfplaats. Het is dan ook niet op voorhand uit te sluiten dat bij de sloop van de voormalige varkensstal negatieve effecten ontstaan ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen (hoofdstuk 6).

De te behouden bebouwing (het woonhuis en de schuur) is tevens geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Hier zijn geen negatieve effecten te verwachten mits er rekening wordt gehouden met verstorende verlichting richting deze gebouwen (hoofdstuk 6).



**Figuur 10.** Geschikte openingen (gele pijlen) voor vleermuizen; open nok en voegen.



**Figuur 11.** Geschikte opening (gele pijl) voor vleermuizen; open voegen onder dakrand.

De aanwezige bomen op de onderzoekslocatie zijn onderzocht op holtes, spleten en/of loshangend schors, die kunnen dienen als potentiële vaste rust- of voortplantingsplaats voor boombewonende vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen en daarmee zijn verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uit te sluiten.

### *Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie*

Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing in de omgeving niet aannemelijk dat er in de directe invloedssfeer van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden van de werkzaamheden.

### *Foerageerhabitat*

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, in de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig. Er dient echter wel rekening te worden gehouden met het voorkomen van verstorende verlichting in de richting van het bosschage ten noorden van de onderzoekslocatie (zie hoofdstuk 6).

### Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Door de herinrichting van de onderzoekslocatie worden geen vliegroutes verstoord, mits versturende verlichting in de richting van de bomenrij ten zuiden van de onderzoekslocatie (aan de N272) voorkomen wordt (hoofdstuk 6).

## 5.3 Overige zoogdieren

Alle zoogdieren in Nederland zijn beschermd. Voor sommige algemeen voorkomende soorten geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Op deze wijze is er onderscheid te maken in streng beschermde en licht beschermde soorten.

### 5.3.1 Streng beschermde soorten

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en Broekhuizen *et al.* (2016) ligt de onderzoekslocatie binnen het verspreidingsgebied van de volgende streng beschermde grondgebonden zoogdieren: steenmarter, bunzing, wezel, hermelijn, eekhoorn, das en bever. Van deze soorten kan het voorkomen van bever op de onderzoekslocatie op voorhand worden uitgesloten. De bever heeft zijn leefgebied in en nabij waterlichamen. Geschikt habitatype is op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie niet aanwezig.

#### *Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel*

De steenmarter maakt gebruik van oude hopen van onder andere konijnen, vossen en dassen, maar ook van hoozolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. De kleine marterachtigen, bunzing, wezel en hermelijn, maken gebruik van oude hopen van onder andere mollen en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Desbetreffende soorten hebben binnen hun territorium verscheidene verblijfplaatsen. Op de onderzoekslocatie bevinden zich potentiële verblijfplaatsen voor desbetreffende soorten in de vorm van stenen- en takkenhopen. Daarnaast zouden desbetreffende soorten gebruik kunnen maken van ruimtes tussen de muren van de leegstaande varkensstallen. Tijdens het veldbezoek zijn tevens uitwerpselen van waarschijnlijk steenmarter of bunzing aangetroffen (figuur 12). Negatieve effecten ten aanzien van vaste rust- of voortplantingsplaats van steenmarter, bunzing, hermelijn of wezel zijn niet uit te sluiten (hoofdstuk 6).



**Figuur 12.** Uitwerpsel van steenmarter of bunzing.

### *Eekhoorn*

De onderzoekslocatie vormt matig geschikt habitat voor de eekhoorn. De hoge bomen op de onderzoekslocatie konden door het ontbreken van bladerdek goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten. Er zijn geen nesten van eekhoorns aangetroffen, zodat de aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van de eekhoorn kan worden uitgesloten.

### *Das*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn er meerdere waarnemingen bekend van dassen in de omgeving van de onderzoekslocatie. De dichtstbijzijnde waarneming is gedaan op circa één kilometer ten zuiden van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie is door het ontbreken van reliëf en/of schuilmogelijkheden ongeschikt als vaste rust- of voortplantingsplaats voor dassen. De onderzoekslocatie is door de aanwezigheid van de weide wel geschikt als foerageergebied voor de das. Tijdens het veldbezoek zijn er actieve dassenpijpen (figuur 13) en een latrine (figuur 14) aangetroffen in het bosschage ten noorden van de onderzoekslocatie. Tevens zijn er aan de rand van de onderzoekslocatie wissels aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie door de das (figuur 15 en 16). Het is dan ook aannemelijk dat dassen op de onderzoekslocatie en nabij gelegen agrarische percelen en weilanden foerageren. Negatieve effecten ten aanzien van de burcht en het foerageergebied van de das als gevolg van de voorgenomen ingreep zijn dan ook niet op voorhand uit te sluiten (hoofdstuk 6).



**Figuur 13.** Pijp van een dassenburcht in bosschage aan de noordzijde van de onderzoekslocatie.



**Figuur 14.** Uitwerpselen van das in een latrine bij de burcht aan de noordzijde van de onderzoekslocatie.



**Figuur 15.** Wissel van een das onder het hekwerk aan de oostzijde van de hertenweide op de onderzoekslocatie.



**Figuur 16.** Wissel van een das onder het hekwerk aan de oostzijde van de hertenweide op de onderzoekslocatie.

### Overige soorten

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld. Vanwege het ontbreken van geschikt habitat kan het voorkomen ervan redelijkerwijs worden uitgesloten.

### 5.3.2 Licht beschermde soorten

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor licht beschermde grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als egel en diverse muizensoorten. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen en verblijfplaatsen worden vergraven (hoofdstuk 6).

## 5.4 Reptielen

Volgens gegevens van RAVON (Van Delft *et al.* 2015) en de NDFF is er in de afgelopen 10 jaar in de directe omgeving van de onderzoekslocatie de streng beschermde levendbarende hagedis en hazelworm waargenomen.

Reptielen stellen specifieke eisen aan het habitat die betrekking hebben op verschillende factoren. De levendbarende hagedis en hazelworm worden voornamelijk waargenomen op bos- en heideterreinen, maar maken daarnaast gebruik van tal van verschillende habitattypes zoals houtwallen, struwelen, spoor- en wegbermen. Gezien de onderzoekslocatie bestaat bebouwing, verharding en monotoon grasland, en er verder weinig variatie aanwezig is, maakt dat er geen geschikt leefgebied aanwezig is voor de levendbarende hagedis en hazelworm. Negatieve effecten ten aanzien van deze soorten zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

## 5.5 Amfibieën

Volgens gegevens van de NDFF zijn binnen enkele kilometers rondom de onderzoekslocatie in de afgelopen 5 jaar de volgende soorten waargenomen: alpenwatersalamander, vinpootsalamander, heikikker, poelkikker, rugstreeppad, kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad.

### 5.5.1 Streng beschermde soorten

#### *Alpenwatersalamander en vinpootsalamander*

De alpenwatersalamander is een streng beschermde soort die weinig kritisch is. De soort heeft een voorkeur voor zandige leemgronden, waar hij voorkomt in beboste gebieden (loofbos) of kleinschalige landschappen met heggen en struwelen, echter wordt de soort in meerdere typen habitat/water waargenomen. De vinpootsalamander plant zich voornamelijk voort in bronpoelen, bospoelen drink-poelen en kleine zwak stromende beekjes. De sloot ten zuiden van de onderzoekslocatie is geschikt bevonden voor een soort als de alpenwatersalamander. Voor de vinpootsalamander is het geen optimaal geschikt habitat, echter zijn er diverse poelen in de nabijheid van de onderzoekslocatie gelegen die voortplantingshabitat kunnen bieden aan deze soort, waardoor niet kan worden uitgesloten dat de vinpootsalamander kan worden aangetroffen op de onderzoekslocatie. Aangezien salamanders delen van het jaar op het land leven en er mogelijk aanpassingen worden gedaan aan en rondom de aanwezige geschikte voortplantingswateren is een negatief effect als gevolg van de voorgenomen plannen ten aanzien van de alpenwatersalamander en vinpootsalamander niet op voorhand uit te sluiten (zie hoofdstuk 6).

#### *Heikikker en poelkikker*

De heikikker en poelkikker zijn kritische soorten. De heikikker en poelkikker er hebben een voorkeur voor de landschapstypen heide, hoogveen, laagveen en halfnatuurlijk grasland. Op en in de directe

omgeving van de onderzoekslocatie is dergelijk type landschap niet aanwezig. Het voortplantingsbiotoop van de heikikker bestaat uit voedselarme, ondiepe, stilstaande wateren met oevervegetatie. De poelkikker komt voor in vennen, poelen en sloten met schoon water en goed begroeide oevers. De nabij de onderzoekslocatie gelegen sloot biedt geen geschikt voortplantingshabitat voor de heikikker en poelkikker gezien de voedselrijke omstandigheden en gezien hier weinig oevervegetatie te verwachten is. Gezien het ontbreken van geschikt habitat op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie kan de aanwezigheid van heikikker en poelkikker dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten. Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de heikikker en poelkikker zijn bij de voorgenomen plannen niet aan de orde.

#### *Rugstreepad*

De rugstreepad is een soort die graag van ondiepe wateren gebruik maakt. Ondiepe wateren warmen snel op en zijn voor deze moeilijk zwemmende soort toegankelijk. De rugstreepad plant zich in tijdelijke wateren voort. Op de onderzoekslocatie is vanwege de afwezigheid van dergelijke waterplassen geen geschikt voortplantingshabitat voor de rugstreepad aanwezig. Tevens is op de onderzoekslocatie geen geschikt landhabitat voor de rugstreepad aanwezig gezien het ontbreken van makkelijk vergraafbare zandige bodems. Het is daarmee uitgesloten dat een vaste rust- of voortplantingsplaats van de rugstreepad op de onderzoekslocatie aanwezig is. Negatieve effecten ten aanzien van rugstreepad zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

### **5.5.2 Licht beschermde soorten**

De onderzoekslocatie vormt geschikt landhabitat voor algemene amfibieënsoorten als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. De mogelijk waterhoudende sloot die zich aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie bevindt, kan voortplantingswater bieden aan deze algemene soorten. Deze zal bij de voorgenomen plannen echter behouden blijven. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen planten en onder takkenhopen. Door de voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve gevolgen ontstaan ten aanzien van algemene soorten (zie hoofdstuk 6).

### **5.6 Vissen**

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en RAVON zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen gedaan van de streng beschermde grote modderkruiper. Naar verwachting hebben deze waarnemingen betrekking op de 'Domptseloop'. De grote modderkruiper heeft een voorkeur voor ondiepe wateren met een dikke modderlaag en een uitbundige waterplantengroei. De sloot ten zuiden van de onderzoekslocatie is niet geschikt voor deze soort, gezien hier naar verwachting te weinig structuur in de vorm van waterplantengroei aanwezig is en de waterkwaliteit onvoldoende is. Tevens zal de sloot bij de voorgenomen plannen behouden blijven. Hierdoor zijn negatieve effecten ten aanzien van de grote modderkruiper op voorhand uit te sluiten.

### **5.7 Ongewervelden**

#### *Libellen*

Er zijn slechts enkele libellensoorten die binnen de Wet natuurbescherming een strenge bescherming genieten. Deze zijn voor wat betreft hun verspreiding gebonden aan specifieke habitateisen, die veelal alleen in natuurgebieden zijn te vinden. Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn er in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van de beschermde gevlekte witsnuitlibel. De gevlekte witsnuitlibel plant zich voornamelijk voort in laagveenmoerassen, vegetatierijke vennen en duinplassen. Gezien het ontbreken van dergelijk habitat op de onderzoekslocatie kan het voorkomen van deze soort op de onderzoekslocatie redelijkerwijs worden uitgesloten. Daarnaast zal de aan de onderzoekslocatie grenzende sloot bij de voorgenomen plannen behouden blijven. Negatieve ef-

fecten ten aanzien van een beschermde libellensoort is bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

#### *Vlinders*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF is de teunisbloempijlstaart in de omgeving van de onderzoekslocatie waargenomen. Beschermde vlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat. Bij het habitat is het belangrijk dat aan de eisen van alle stadia van de vlindersoort wordt voldaan. Voor de beschermde soorten in Nederland geldt dat deze veelal gebonden zijn aan specifieke waardplanten. Geschikte waardplanten voor beschermde vlindersoorten als teunisbloempijlstaart (wilgenroosje, teunisbloem, basterdwederik en kattenstaart) zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Er is daarom geen negatief effect voor de gunstige staat van instandhouding voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

#### *Overige soorten*

Overige beschermde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, zijn op de onderzoekslocatie uit te sluiten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten op de onderzoekslocatie aanwezig.

### **5.8 Vaatplanten**

Aangezien de locatie geheel bestaat uit bebouwing, verharding, tuin, erf en intensief begraasd weiland (monotoon grasland) is het niet te verwachten dat er beschermde of zeldzame plantensoorten op de locatie te vinden zijn. De aanwezigheid van water, de zuurgraad van de bodem, de beschikbare hoeveelheid voedingsstoffen, de hoeveelheid zonlicht en de antropogene beïnvloeding bepalen in hoeverre een groeiplaats voor een bepaalde plant geschikt is. Vanwege de specifieke eisen die de meeste beschermde soorten stellen aan de groeiomstandigheden zijn beschermde vaatplanten op de onderzoekslocatie niet te verwachten. Negatieve effecten ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn dan ook op voorhand uitgesloten.

## 6 TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING

Als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit soortbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming optreden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke soorten er sprake is van dreigende overtreding van de Wet natuurbescherming en of met eenvoudige maatregelen overtreding is te voorkomen. Verder wordt beschreven voor welke soorten een vervoltraject noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat toetsing van de ingreep aan de Wet natuurbescherming op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet mogelijk is, en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van ontheffingen.

### 6.1 Broedvogels

#### 6.1.1 Jaarrond beschermde broedvogels

##### *Kerkuil*

De nesten van de kerkuil zijn het gehele jaar beschermd en vallen onder de beschermingscategorie 3 van vogelnesten. Dit zijn nesten van broeders die elk seizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. Volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming is het verboden nesten van kerkuilen te beschadigen, te vernielen of weg te nemen. Indien er op de onderzoekslocatie vaste rust- of voortplantingsplaatsen van kerkuilen aanwezig zijn, hetgeen op basis van de huidige informatie niet is uit te sluiten, zal de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Om vast te stellen of er op de onderzoekslocatie een beschermde functie van de kerkuil aanwezig is, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden tijdens het broedseizoen van de soort. Indien een vaste rust- of voortplantingsplaats van desbetreffende soort aanwezig is dienen de te nemen maatregelen vastgelegd te worden in een activiteitenplan. Het activiteitenplan kan dan ter goedkeuring worden voorgelegd bij Provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag.

##### *Steenuil*

De steenuil en zijn leefgebied is beschermd volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. De soort staat tevens vermeld in de EU-vogelrichtlijn. De steenuil staat als kwetsbaar vermeld op de Rode Lijst van Nederlandse broedvogels (2017) en valt onder categorie 1 van beschermde broedvogelnesten. De nesten van steenuilen zijn het hele jaar beschermd. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de functionele leefomgeving ervan. Bij aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van steenuil, hetgeen op basis van de huidige informatie niet is uit te sluiten, zal de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Om vast te stellen of op de onderzoekslocatie of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie een essentiële functie van kerkuil aanwezig is, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden tijdens het broedseizoen van desbetreffende soort. Op basis van deze resultaten kan dan een analyse worden gedaan om eventuele afname van het leefgebied in kaart te brengen. Indien een essentiële functie van desbetreffende soort aanwezig is dienen de te nemen maatregelen vastgelegd te worden in een activiteitenplan. Het activiteitenplan kan dan ter goedkeuring worden voorgelegd bij Provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag.

#### 6.1.2 Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie aangetroffen en te verwachten zijn, geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd en de voormalige varkensstal buiten het broedseizoen wordt gesloopt, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden wegge-



nomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien het aanwezige groen toch binnen het broedseizoen verwijderd wordt of de sloopwerkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelcheck uitgevoerd te worden door een ter zake kundige.

Indien groen verwijderd dient te worden, dient dit buiten het broedseizoen plaats te vinden. Tevens wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Een grote stapel snoeiafval vormt namelijk een ideale broedlocatie voor kleine vogelsoorten als de winterkoning. Indien onverhoopt een dergelijke soort hierin tot broeden komt, mag het snoeiafval niet eerder worden verwijderd dan wanneer de jongen definitief zijn uitgevlogen.

## 6.2 Vleermuizen

De te slopen stal op de onderzoekslocatie is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de stal zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Vleermuizen worden ook benoemd in Bijlage II van de conventie van Bonn.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. De vleermuissoorten die onderzocht dienen te worden zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Een dergelijk aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek (Netwerk Groene Bureaus). Dit houdt in dat afhankelijk van de potentiële functies er in de periode april tot en met september een aantal veldbezoeken uitgevoerd dient te worden. Vervolgens kan aan de hand van de onderzoeksresultaten worden vastgesteld of er overtredingen plaats zullen vinden bij de uitvoering van het project.

Bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen is bij de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming naar verwachting niet te vermijden en is daarom een ontheffingsaanvraag aan de orde. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of voortplantingsplaats behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen, omschreven in een activiteitenplan, dienen vervolgens ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag.

Gelet op het bosschage ten noorden van de onderzoekslocatie met potentiële functie als foerageergebied en de bomenrij ten zuiden van de onderzoekslocatie met potentiële functie als vliegroute, is bij de voorgenomen plannen overtreding van de Wet natuurbescherming te vermijden als mogelijk foerageergebied en vliegroute functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierbij dient tijdens de bouw en gebruiksfase rekening gehouden te worden met het voorkomen van een toename in verlichting ten opzichte van de huidige situatie, in de richting van het bosschage ten noorden en bomenrij ten zuiden van de onderzoekslocatie.

### **6.3 Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel**

In de provincie Noord-Brabant zijn de steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel beschermde inheemse diersoorten en tevens opgenomen in onderdeel A, behorende bij artikel 3.10, eerste lid, onderdeel A, van de nationaal beschermde dier- en plantensoorten volgens de Wet natuurbescherming.

Het is op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet op voorhand uit te sluiten dat de steenmarter, bunzing, hermelijn of wezel gebruik maakt van de onderzoekslocatie als vaste rust- of voortplantingsplaats. Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor marterachtigen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor marterachtigen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. Indien blijkt dat de onderzoekslocatie in gebruik is door desbetreffende soorten dienen mitigerende maatregelen genomen te worden en dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd.

### **6.4 Das**

De aangetroffen dassenburcht in het nabijgelegen bosschage ten noorden van de onderzoekslocatie wordt mogelijk verstoord bij de voorgenomen plannen. Tevens kan er door de voorgenomen plannen foerageergebied verloren gaan. Middels aanvullend onderzoek dient de exacte functie van de onderzoekslocatie voor de das te worden vastgesteld. Bij de voorgenomen werkzaamheden is overtreding van de Wet natuurbescherming mogelijk niet te vermijden en zal een ontheffingsaanvraag aan de orde zijn. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen, omschreven in een activiteitenplan, dienen vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag.

### **6.5 Alpenwatersalamander en vinpootsalamander**

De alpenwatersalamander en vinpootsalamander zijn beschermd middels artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Aanvullend onderzoek in de maanden mei- juli dient aan te tonen of op de onderzoekslocatie voortplantingswater voor genoemde streng beschermde amfibieënsoorten aanwezig is en of de onderzoekslocatie daarnaast in gebruik is als landhabitat. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtreding van de Wet natuurbescherming aan de orde is. Indien blijkt dat de onderzoekslocatie in gebruik is door een streng beschermde amfibieënsoort dienen mitigerende maatregelen genomen te worden en dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

### **6.6 Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën**

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van sloop- en graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

## 6.7 Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

## 7 TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING

In algemene zin kan er door een plan sprake zijn van negatieve gevolgen, op vanuit de Wet natuurbescherming aangewezen beschermde gebieden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke gebieden er mogelijk sprake is van negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingrepen op de onderzoekslocatie. Verder wordt beschreven of een vervolgtraject noodzakelijk is en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van vergunningen.

### 7.1 Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Deurnsche Peel & Mariapeel', bevindt zich op circa 10,5 kilometer afstand ten zuidoosten van de onderzoekslocatie (figuur 11).



**Figuur 17.** Ligging onderzoekslocatie (gele pijl) ten opzichte van Natura 2000.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, trilling, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand ( $\pm 10,5$  km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en bouw) niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

## 7.2 Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 5 meter ten noordwesten van de onderzoekslocatie (figuur 12).



**Figuur 18.** Ligging onderzoekslocatie (rood vlak) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groen vlak).

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Noord-Brabant de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk ten opzichte van de oorspronkelijke situatie mogelijk veranderen. Dit zal middels een effectenonderzoek Natuurnetwerk Brabant nader moeten worden onderzocht.

Ingrepen die de natuur significant aantasten, mogen niet worden toegestaan in het bestemmingsplan, tenzij ze een groot openbaar belang dienen én er geen alternatieven zijn buiten de natuur (nee, tenzij-principe). Als het toegestaan is, is natuurcompensatie verplicht. Op een andere plek moet dan nieuwe natuur komen.

## 8 HOUTOPSTANDEN

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmataregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

De initiatiefnemer is voornemens de aanwezige bomen op de onderzoekslocatie te behouden. De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming, gezien het enkele solitaire bomen betreft. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om de aanwezige bomen bij de voorgenomen plannen te behouden. Indien de aanwezige bomen onverhoopt gekapt dienen te worden, geldt mogelijk wel dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is. De gemeente is hiervoor het bevoegd gezag.

## 9 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Econsultancy heeft in opdracht van Rho adviseurs voor leefruimte een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd aan de Elsendorpseweg 28a te Elsendorp.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige varkensstal op de onderzoekslocatie te slopen ten behoeve van de ontwikkeling van een recreatief bedrijventerrein (figuur 9). Op de weide aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie zal een parkeerplaats gerealiseerd worden. Het woonhuis en de schuur blijven behouden. De initiatiefnemer is voornemens de bomen op de onderzoekslocatie te behouden.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

**Tabel I. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen**

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van broedgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren door een ter zake kundige
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de functie van de onderzoekslocatie voor kerkuil en steenuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen
	foerageergebied	ja	nee, mits*	nee	nee	*een toename in verlichting in de richting van het boschage ten noorden van de onderzoekslocatie dient te worden voorkomen
	vliegroutes	ja	nee, mits*	nee	nee	*een toename in verlichting in de richting van het bomenrij ten zuiden van de onderzoekslocatie dient te worden voorkomen
Grondgebonden zoogdieren	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van egel en diverse muizensoorten
	steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de functie van de onderzoekslocatie voor steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel
	das	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de functie van de onderzoekslocatie voor das

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Amfibieën	algemeen	matig	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad
	alpenwatersalamander en vinpootsalamander	matig	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de functie van het gebied voor alpenwatersalamander en, vinpootsalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		10,5 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		5 m	mogelijk	ja	mogelijk	effectenonderzoek Natuurnetwerk Brabant
Houtopstanden		n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	-

\* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

## Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de voorgenomen plannen middels nader onderzoek meer informatie te worden verkregen over de essentiële functie van de onderzoekslocatie ten aanzien van kerkuil, steenuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatzvlieger, gewone grootoorvleermuis, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, das, alpenwatersalamander en vinpootsalamander.

Met betrekking tot de mogelijke functie van foerageergebied en vliegroute is overtreding van de Wet natuurbescherming te vermijden door versturende verlichting in de richting van het bosschage ten noorden en de bomerij ten zuiden van de onderzoekslocatie te voorkomen.

Ten aanzien algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te laten uitvoeren door een ter zake kundige. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën is het binnen het kader van zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Met betrekking tot het nabijgelegen onderdeel van het Natuurnetwerk is een effectenonderzoek Natuurnetwerk Brabant benodigd. Geadviseerd wordt om hierover in overleg te treden met bevoegd gezag (Provincie Noord-Brabant). Voor de Natura 2000-gebieden en houtopstanden worden bij de voorgenomen werkzaamheden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie.

Econsultancy  
Boxmeer, 10 mei 2021



## GERAADPLEEGDE BRONNEN

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J. Thissen, K. Canters, & J. Buys 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren - Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Limpens H., Regelink J. (2017). Vleermuizen en planologie. Zoogdierverseniging, Nijmegen.

Ministerie van Economische Zaken 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.

Nationale Database Flora en Fauna (NDFF), uitvoerportaal; <https://ndff-ecogrid.nl>, zoekgebied Elsendorp, periode 2016-2021.

Van Delft, J., J. Kranenbarg, A. de Bruin & P. Frigge (2015). Waarnemingenoverzicht 2014. Bijlage bij RAVON 59 Jaargang 17 (4).

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdierverseniging (2021). Vleermuisprotocol 2021.

### Algemene websites

[www.eis-nederland.nl](http://www.eis-nederland.nl) (soortgegevens ongewervelden)

[www.floron.nl](http://www.floron.nl) (soortgegevens planten)

[www.ravon.nl](http://www.ravon.nl) (soortgegevens amfibieën, reptielen en vissen)

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) (natuurwetgeving)

[www.mijn.rvo.nl](http://www.mijn.rvo.nl) (natuurwetgeving)

[www.rvo.nl](http://www.rvo.nl) (nationale natuurwetgeving en soortenstandaarden)

[www.sovon.nl](http://www.sovon.nl) (soortgegevens vogels)

[www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/](http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/) (Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten)

[www.verspreidingsatlas.nl/planten](http://www.verspreidingsatlas.nl/planten) (verspreidingsgegevens planten)

[www.vlinderstichting.nl](http://www.vlinderstichting.nl) (soortgegevens vlinders en libellen)

[www.zoogdierverseniging.nl](http://www.zoogdierverseniging.nl) (soortgegevens zoogdieren)

### Provinciale websites

[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl) (NNN en beschermde gebieden in Noord-Brabant)

[www.dassenwerkgroepbrabant.nl](http://www.dassenwerkgroepbrabant.nl) (gegevens das in Noord-Brabant)

## Bijlage 1 toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

### Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd (zie tabel II). Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

**Tabel II. Zorgplicht**

Artikel 1.11. Zorgplicht	
1.	Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2.	De zorg houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten: <ol style="list-style-type: none"><li>dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,</li><li>indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of</li><li>voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.</li></ol>

Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; “de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”. Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats. Indien er aanleiding is maatregelen te nemen ten aanzien van de zorgplicht, zal dat voor het betreffende beschermde natuurgebied en de betreffende soortgroep in deze rapportage worden aangegeven.

### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In tabel III t/m V worden deze artikelen nader toegelicht.

**Tabel III. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.1 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.1. Soorten van de Vogelrichtlijn</b>	
1.	Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2.	Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3.	Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4.	Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5.	Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
<b>Toelichting</b>	
Alle inheemse vogelsoorten in Nederland vallen onder de Vogelrichtlijn. De Vogelrichtlijn is een richtlijn vanuit de Europese Unie uit 1979 en heeft betrekking op de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de Lidstaten waarop het Verdrag van toepassing is. De lijst met soorten is niet limitatief.	

**Tabel IV. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.5 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn</b>	
1.	Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2.	Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3.	Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4.	Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.
5.	Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
<b>Toelichting</b>	
Het gaat bij artikel 3.5 over in het wild levende dieren van verschillende soortgroepen. In de wet wordt voor vogelsoorten uit bijlage II van het verdrag van Bern geen uitzondering gemaakt. Van de vogelsoorten die in Nederland voorkomen is hieronder een selectie gemaakt. Van de overige soortengroepen zijn alle soorten genoemd.	
<b>Soorten</b>	
Planten	drijvende waterweegbree, groenknolorchis, kruipend moerasscherm, zomerschroeforchis
Zoogdieren	bever, hamster, hazelmuis, lynx, Noordse woelmuis, otter, wolf, wilde kat
Walvisachtigen	bruinvis, bultrug, butskop (hille), dwergpotvis, dwergvinvis, gestreepte dolfin, gewone dolfin, gewone spitsdolfijn, gewone vinvis, griend, grijze dolfin, kleine zwaardwalvis, narwal, Noordse vinvis, orka, potvis, spitsdolfijn van Gray, tuimelaar, walrus witflankdolfijn, witsnuitdolfijn, witte dolfin
Vleermuizen	Bechsteins vleermuis, bosvleermuis, Brandts vleermuis, franjestaart, gewone baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, grote hoefijzerneus, grote rosse vleermuis, ingekorven vleermuis, kleine dwergvleermuis, kleine hoefijzerneus, laatvlieger, meervleermuis, mopsvleermuis, Noordse vleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, vale vleermuis, watervleermuis
Amfibieën	boomkikker, geelbuikvuurpad, heikikker, kamsalamander, knoflookpad, poelkikker, rugstreeppad, vroedmeesterpad
Reptielen	dikkopschildpad, gladde slang, Kemps' zeeschildpad, lederschildpad, muurhagedis, soepschildpad, zandhagedis
Vissen	houting, steur
Vlinders	apollovlinder, boszandoog, donker pimpernelblauwtje, grote vuurvinder, moerasparelmoervlinder, monarchvlinder, pimpernelblauwtje, teunisbloempijlstaart, tijmblauwtje, zilverstreephoibeestje
Libellen	bronslibel, gaffellibel, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker, mercurwaterjuffer, Noordse winterjuffer, oostelijke witsnuitlibel, rivierrombout, sierlijke witsnuitlibel
Insecten	brede geelrandwaterroofkever, gestreepte waterroofkever, heldenbok, juchtleerkever, oeveraas, vermiljoenkever
Overig	Bataafse stroommossel, platte schijfhoorn

**Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn**

Vogels	appelvink, baardman, beflijster, bergeend, bergfluit, bijeneter, blauwborst, blauwe kiekendief, boerenzwaluw, bontbekplevier, bonte strandloper, bonte vliegenvanger, boomklever, boomkruiper, boompieper, boomvalk, bosrietzanger bosruiter, bosuil, braamsluiper, brandgans, bruine kiekendief, buizerd, casarca, Cetti's zanger, draaihals, duinpieper, dwergmeeuw, dwergster, Engelse kwikstaart, Europese kanarie, fitis, fluit, geelgors, gekraagde roodstaart, gele kwikstaart, geoorde fuut, glanskop, goudhaan, grasmus, graspieper, graszanger, grauwe kiekendief, grauwe klauwier, grauwe vliegenvanger, griel, groene specht, groenling, grote bonte specht, grote gele kwikstaart, grote karekiet, grote stern, grote zilvreiger, havik, heggenmus, hop, huiszwaluw, ijsvogel, kerkuil, klapekster, klein waterhoen, kleine barmsijs, kleine bonte specht, kleine karekiet, kleine plevier, kleine zilvreiger, kleinst waterhoen, kluut, kneu, koolmees, koereiger, kraanvogel, krekeltzanger, kortsnavelboomkruiper, kruisbek, kuifmees, kwak, kwartelkoning, lepelaar, matkop, middelste bonte specht, nachtegaal, Noordse stern, oehoe, oeverloper, oeverpieper, oeverzwaluw, ooievaar, orpheusspotvogel, paapje, pestvogel, pimpelmees, poelruiter, porseleinhoen, purperreiger, putter, ransuil, rietgors, rietzanger, rode wouw, roerdomp, roodborst, roodborsttapuit, roodhalsfuut, rouwkwikstaart, sijs, slangenarend, slechtvalk, smelleken, snor, sperwer, spotvogel, sprinkhaanzanger, steenuil, steltkluut, strandplevier, taigaboomkruiper, tapuit, tijftaf, torenvalk, tuinfluit, velduil, visarend, visdief, vuurgoudhaan, wespandief, wielewaal, winterkoning, witbandkruisbek, witte kwikstaart, witwangster, nachtzwaluw, woudaap, zeearend, zwarte mees, zwarte ooievaar, zwarte roodstaart, zwarte specht, zwarte stern, zwarte wouw, zwartkop, zwartkopmeeuw
--------	--

**Tabel V. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.10 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.10. Andere soorten</b>		
Het is verboden om:		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.</li> <li>3. Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</li> </ol>		
<b>Toelichting</b>		
Het gaat bij artikel 10 om in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers. Dieren zijn opgenomen in bijlage onderdeel A1. Planten zijn opgenomen in bijlage onderdeel B2 van de Wet natuurbescherming. Voor een aantal zoogdieren, amfibieën en reptielen geldt per provincie een vrijstelling onder bepaalde voorwaarden. Dit verschilt per provincie. De betreffende soorten zijn aangegeven met een sterretje. Daarnaast is het mogelijk dat sommige provincies ook 'eigen' beschermde soorten hanteren, als aanvulling op het landelijke.		
<b>Soorten</b>		
Dieren	Zoogdieren	aardmuis*, boommarter, bosmuis*, bunzing*, damhert, das, dwergmuis*, dwergspitsmuis*, edelhert, eekhoorn*, egel*, eikelmuis, gewone bosspitsmuis*, gewone zeehond, grote bosmuis, grijze zeehond, haas*, hermelijn*, huisspitsmuis*, konijn*, molmuis, ondergrondse woelmuis*, ree*, rosse woelmuis*, steenmarter*, tweekleurige bosspitsmuis*, veldmuis*, veldspitsmuis, vos*, waterspitsmuis, wezel*, wild zwijn, woelrat*
	Amfibieën	Alpenwatersalamander, bruine kikker*, gewone pad*, kleine watersalamander*, meerkikker*, middelste groene kikker*, vinpootsalamander, vuursalamander
	Reptielen	adder, hazelworm*, levendbarende hagedis*, ringslang
	Vissen	beekdonderpad, beekprik, elrits, gestippelde alver, grote modderkruiper, kwabaal
	vlinders	aardbeivlinder, bosparemoervlinder, bruin dikkopje, bruine eikenpage, donker pimpernelblauwtje, duinparelmoervlinder, gentiaanblauwtje, grote parelmoervlinder, grote vos, grote vuurvlinder, grote weerschijnvlinder, iepenpage, kleine heivlinder, kleine ijsvogelvlinder, kommavlinder, pimpernelblauwtje, sleedoornpage, spiegeldikkopje, veenbesblauwtje, veenbesparelmoervlinder, veenhoibeestje, veldparelmoervlinder, zilveren maan
	Libellen	beekrombout, bosbeekjuffer, donkere waterjuffer, gevlekte glanslibel, gewone bronlibel, hoogveenglanslibel, Kempense heidelibel, speerwaterjuffer
	Overige soorten	Europese rivierkreeft, vliegend hert
Planten	akkerboterbloem, akkerdoornzaad, akkerogentroost, bekliede ogentroost, berggamander, bergnachtsorchis, blaasvaren, blauw guichelheil, bokkenorchis, bosboterbloem, bosdravik, brave hendrik, brede wolfsmelk, breed wollegras, bruinrode wespenorchis, dennenorischis, dreps, echte gamander, franjegentiaan, geelgroene wespenorchis, geplooid vrouwenmantel, getande veldsla, gevlekt zonneroosje, glad biggenkruid, gladde zegge, groene nachtsorchis, groensteel, groot spiegelklokje, grote bosaardbei, grote leeuwenklauw, honingorchis, kalkboterbloem, kalketrip, karthuiseranjer, karwijselie, kleine ereprijs, kleine schorseneer, stijve wolfsmelk, kleine wolfsmelk, kluwenklokje, knollathyrus, knolspirea, korensla, kranskarwij, kruip-tijm, lange zonnedauw, liggende ereprijs, moerasgamander, muurbloem, naakte lathyrus, naaldenkervel, pijlscheefkalk, roggelelie, rood peperboompje, rozenkransje, ruw parelzaad, scherpkruid, schubvaren, schubzegge, smalle raai, spits havikskruid, steenbraam	

Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

## Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Binnen de Wet natuurbescherming zijn op houtopstanden de artikelen van toepassing die zijn opgenomen in tabel VI.

**Tabel VI. Bescherming houtopstanden in de Wet natuurbescherming**

Artikel 4.1	<p>De artikelen uitgezonderd artikel 4.6 zijn niet van toepassing op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom;</li> <li>b) Houtopstanden op erven of in tuinen;</li> <li>c) Fruitbomen en windschermen om boomgaarden;</li> <li>d) Naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;</li> <li>e) Kweekgoed;</li> <li>f) Wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden bestaande uit wilgen en populieren;</li> <li>g) het dunnen van een houtopstand;</li> <li>h) uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ten minste eens per tien jaar worden geoogst;</li> <li>2. bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en</li> <li>3. zijn aangelegd na 1 januari 2013.</li> </ol> </li> </ol>
Artikel 4.2	<p>1. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten.</p> <p>3. Gedeputeerde staten kunnen het vellen van houtopstanden telkens voor ten hoogste vijf jaar verbieden ter bescherming van bijzondere natuur- of landschapswaarden.</p>
Artikel 4.3 lid 1 en 2	<p>Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, of anderszins teniet is gegaan, draagt de rechthebbende zorg voor het op bosbouwkundig verantwoorde wijze herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand.</p> <p>De rechthebbende vervangt binnen drie jaar na de herbeplanting, bedoeld in het eerste lid, herbeplanting die niet is aangeslagen.</p>
Artikel 4.4 lid 1	<p>De artikelen 4.2, eerste en derde lid, en 4.3, eerste en tweede lid, zijn niet van toepassing op:</p> <p>het vellen van houtopstanden en herbeplanten op een wijze die is beschreven in en aantoonbaar wordt gerealiseerd overeenkomstig een door Onze Minister goedgekeurde gedragscode.</p> <p>het vellen van houtopstanden ter uitvoering van een instandhoudingsmaatregel of een passende maatregel in het kader van natuurontwikkeling en -beheer</p>
Artikel 4.5	<p>Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van artikel 4.3, eerste en tweede lid, ten behoeve van herbeplanting op andere grond, indien de herbeplanting voldoet aan bij provinciale verordening gestelde regels.</p>

## Bijlage 2 Verklarende woordenlijst

### Externe werking

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied/NNN hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied/NNN, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

### Expert Judgement

Inschatting van een deskundige op grond van zijn kennis en ervaring.

### Foerageerhabitat

Het gebied waarbinnen een soort voedsel zoekt.

### Foerageren

Zoeken en vinden van voedsel door dieren (jachtgebied).

### Functioneel leefgebied

Hiermee wordt het gebied dat is benodigd om de functionaliteit van een voortplantingsplaats of van een vaste- rust of voortplantingsplaats te behouden. Een nestlocatie of voortplantingsplaats kan bijvoorbeeld alleen succesvol functioneren, wanneer er voldoende habitat (schuilgelegenheid, voedsel etc.) van voldoende kwaliteit aanwezig is om te kunnen paren, eieren te leggen en jongen groot te brengen.

### Gunstige staat van instandhouding

Er is sprake van een gunstige staat van instandhouding van een soort of habitatype als de omstandigheden waarin de soort of het habitatype voorkomt perspectief bieden op een duurzaam voortbestaan van die soort of dat habitatype.

### Habitat

Omvat de plaatsen waar een bepaald organisme voorkomt doordat de abiotische en biotische factoren (niet levende en levende natuur) van die plaatsen voldoen aan de eisen en toleranties die het organisme stelt om te kunnen overleven, groeien en zich voortplanten.

### Kraamverblijfplaats

Voortplantingsplaats van vleermuizen. Het gaat hierbij vaak om de vrouwelijke exemplaren van een kolonie (ook wel kraamgroep genoemd) die gezamenlijk hun jongen grootbrengen. De aantallen vleermuizen in een kraamgroep kan oplopen tot meerdere honderden exemplaren.

### Landschappelijk inpassingsplan

Het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied middels een ontwerp van de groenvoorziening, dat voldoet aan het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor wordt zorg gedragen dat een ruimtelijke ontwikkeling past in het landschap.

### Landhabitat

Amfibieën zijn voor de voortplanting afhankelijk van water. Buiten de voortplantingsperiode maakt de soortgroep gebruik van landhabitat als onderdeel van het leefgebied. Landhabitat voor amfibieën omvat onder andere structuurrijke of opgaande vegetatie zoals (loof)bos, houtwallen, struikgewas, heide, ruigtekruiden, vegetaties en moeras.

### Mitigerende maatregelen

Maatregelen die negatieve effecten bij een ingreep voorkomen of reduceren.

### Omgevingscheck

Een omgevingscheck wordt uitgevoerd bij verlies van leefgebied van een jaarrond beschermde functie van een soort die door een ingreep (tijdelijk) verloren gaat. De omgeving van de ingreep wordt door een ter zake deskundige beoordeeld op aanwezigheid van voldoende alternatief leefgebied en/of potentiële verblijfplaatsen.

### Ontheffing

De Wet natuurbescherming is bedoeld om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wet natuurbescherming een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan, daarvoor kan een ontheffing benodigd zijn. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

### **Paarverblijfplaats**

Dit is een verblijfplaats die hoofdzakelijk in het najaar (september/oktober) door vleermuizen worden gebruikt om te paren. Eén mannetje kan een dergelijke verblijfplaats met meerdere vrouwtjes delen. In de omgeving van de paarverblijfplaats wordt veelal door het territoriale mannetje middels baltsvluchten getracht vrouwtjes aan te lokken.

### **Activiteitenplan**

Een activiteitenplan dient als begeleidend document voor een ontheffingsaanvraag. In het activiteitenplan zijn maatregelen verwoord waarmee de functionaliteit van een rust- of voortplantingsplaats van een beschermde soort behouden blijft en schade aan individuen wordt voorkomen.

### **Populatie**

Een biologische populatie is een groep individuen van dezelfde soort die zich onderling voortplant en als zodanig geïsoleerd is van andere zulke groepen.

### **Rode Lijst**

Rode Lijsten laten zien welke soorten zijn verdwenen en welke soorten in een gebied sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. Er bestaan verschillende Rode Lijsten. Voor vogels, voor zoogdieren, planten, paddenstoelen, insecten en voor allerlei andere soortgroepen. Rode Lijsten hebben geen officiële juridische status. Plaatsing op de lijst maakt een dier dus nog geen 'beschermde diersoort' in de zin van de Wet natuurbescherming. De Rode Lijsten hebben in de praktijk wel een belangrijke signaleringfunctie. Door de Rode Lijst te raadplegen, kunnen alle instellingen die met natuurbehoud te maken hebben rekening houden met bedreigde soorten.

### **Significant negatief effect**

Een effect is in het kader van de Wet natuurbescherming significant als de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied dreigen te worden aangetast.

Het begrip 'significant' staat centraal in de toepassing van het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden bij zowel vaststelling van beheerplannen als de vergunningverlening. Het bepaalt of een uitvoerige toetsing, een zogenaamde passende beoordeling, moet worden uitgevoerd. Indien als gevolg van een ingreep de toekomstige oppervlakte habitat of leefgebied, aantal van een soort of kwaliteit van een habitat lager zal worden dan zoals bedoeld in de instandhoudingsdoelstelling, dan kan sprake zijn van significante gevolgen. Voor het goede begrip, de soorten hoeven er niet te zitten, het gebied moet geschikt zijn voor de soorten.

### **Voortplantingsplaats of rustplaats**

Een plek binnen het leefgebied van een soort die essentieel is voor de levenscyclus van een individu. De Wet natuurbescherming omschrijft niet exact wat een vaste rust- of voortplantingsplaats is. Dit is soortafhankelijk.

### **Vliegroute**

Een vaste route die door vleermuizen wordt gebruikt tussen de verblijfplaatsen naar foerageergebieden.

### **Winterverblijfplaats**

Verblijfplaats die gebruikt wordt om de periode van winterrust te overbruggen. Voor vleermuizen zijn dit vorstvrije, maar koele en vochtige plekken. Er kans sprake zijn van massaverblijfplaatsen, verblijfplaatsen van kleine groepen of één of enkele individuen.

### **Zomerverblijfplaats**

Buiten de kraamperiode worden deze door groepjes vrouwtjes en jongen gebruikt, in de kraamperiode door individuele mannetjes.





## **Bijlage 7 Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 86**



---

**ELSENDORPSEWEG 86**

**ELSENDORP**

**Ruimtelijke Onderbouwing**

1 december 2021

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

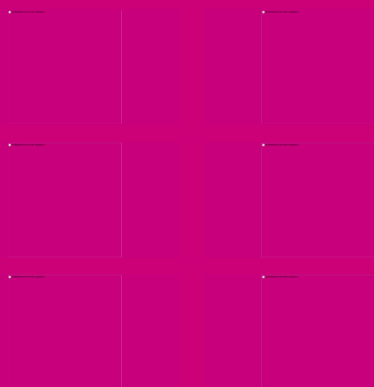
---

**DATUM** 1 december 2021  
**KENMERK** 20201334\_0002

**PROJECT** Proeftuin Elsendorp – initiatief Elsendorpseweg 86  
**PROJECTLEIDER** ing. D.C.W. van Roij

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Gemert-Bakel  
**PROJECTNUMMER** 20190643

**AUTEUR** Linda de Jong  
**STATUS** Ontwerp



# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. De Ontwikkeling</b>	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp	7
2.3 Bestemmingsplan	8
2.3.1 Huidige planologische situatie	8
2.3.2 Beoogde planologische situatie	9
<b>3. Toetsing Beleid</b>	<b>10</b>
3.1 Provinciaal beleid	10
3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.2 Gemeentelijk beleid	19
3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp	19
3.2.2 Meerwaardeplan	21
3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'	23
<b>4. Milieuparagrafen</b>	<b>27</b>
4.1 Milieuhinder bedrijvigheid	27
4.2 Geluidhinder	28
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Geurhinder en veehouderij	30
4.5 Ecologie	31
4.6 Bodem- en grondwateronderzoek	33
4.7 Water	34
4.8 Archeologie	36
4.9 Cultuurhistorie	38
4.10 Externe Veiligheid	38
4.11 Kabels en Leidingen	41
4.12 Verkeer en parkeren	41
4.13 Gezondheid	42
<b>5. Conclusie</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan</b>	
<b>Bijlage 2 Planverbeelding beoogde situatie</b>	
<b>Bijlage 3 Rekenmodel bij meerwaardeplan</b>	
<b>Bijlage 4 Bodemonderzoek</b>	

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



---

## 1. INLEIDING

Voor 'Proeftuin Elsendorp' wordt het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die een meerwaarde zijn voor Elsendorp. Het bestemmingsplan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet en heeft het een pilot status gekregen onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo'n pilot omgevingsplan biedt veel ontwikkelingsruimte en flexibiliteit. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet.

De initiatiefnemer voor een initiatief aan de Elsendorpseweg 86 is één van de koplopers die samen met een aantal andere koplopers een bijdrage levert aan meerwaarde voor het dorp. Voor de koplopers in de proeftuin is het mogelijk gemaakt om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook hun initiatief planologisch te regelen.

Om de initiatieven samen met het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' mogelijk te maken is een motivering nodig waarin aangetoond wordt dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief aan de Elsendorpseweg 86 gemotiveerd aan de hand van de doelen voor meerwaarde voor Elsendorp, het relevante provinciale omgevingsbeleid en de geldende normen voor de relevante milieukundige aspecten. Het initiatief aan de Elsendorpseweg 86 is aanvaardbaar binnen de bestaande fysieke leefomgeving als aan voornoemde wordt voldaan.

## 2. DE ONTWIKKELING

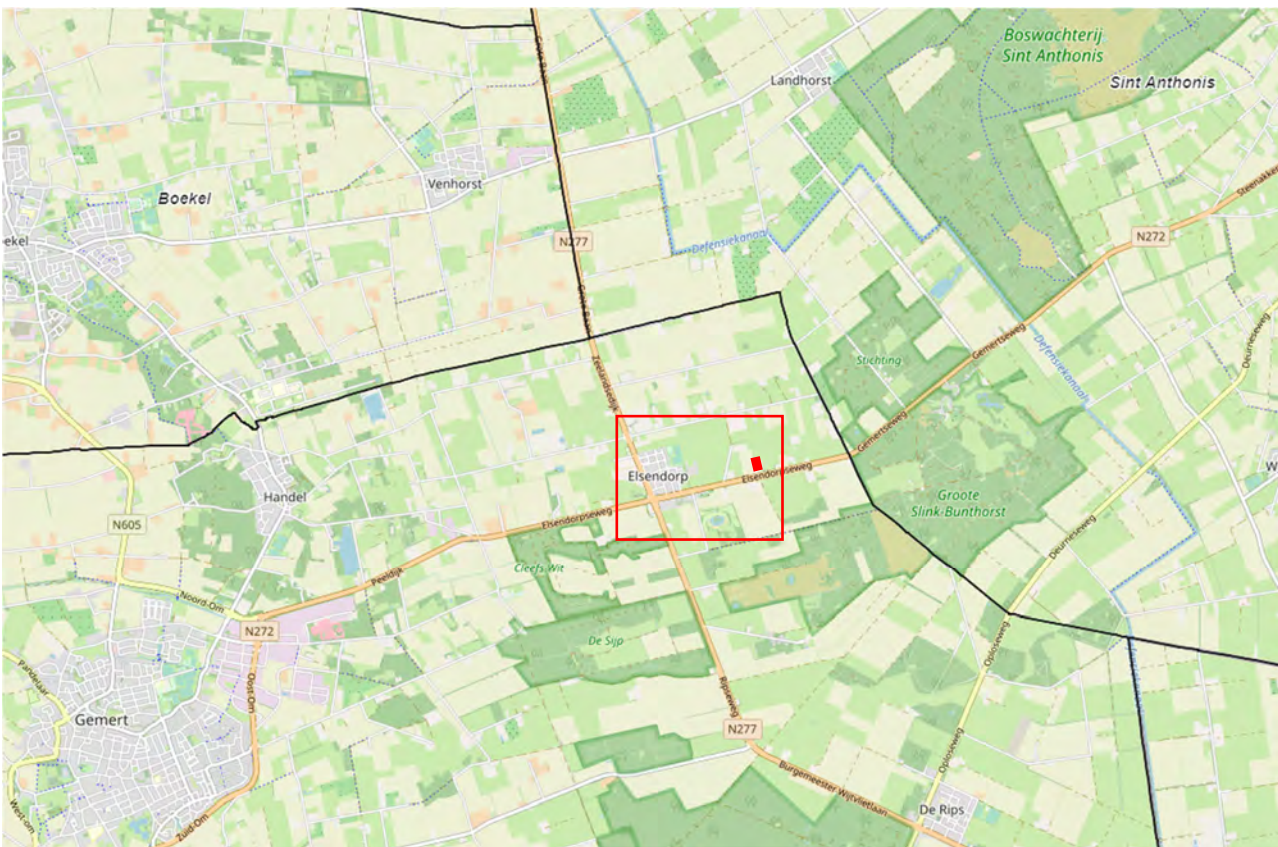
### 2.1 Huidige situatie

Het Brabantse dorp Elsendorp ligt aan de kruising van de twee provinciale wegen de Zeelandsedijk en de Elsendorpseweg tussen Gemert en Boxmeer. Het dorp valt onder de gemeente Gemert-Bakel. Het is omgeven door een agrarisch landschap met meerdere intensieve veehouderijen en met in het zuiden een aantal natuurgebieden zoals de 'Grote Slink-Bunthorst', 'De Sijp' en 'Cleefs Wit'.

Elsendorpseweg 86 ligt ten oosten van het dorp in het buitengebied. Op dit adres staat een woonboerderij naar de weg gericht, daarachter een schuur bijbehorend bij de woning en daarachter drie grote stallen naast elkaar die in de lengte naar achteren zijn gepositioneerd. Het perceel wordt op twee punten ontsloten op de Elsendorpseweg, aan de westkant langs het woonhuis naar het erf en via de oostzijde direct naar de voormalige stallen. Tussen deze twee toegangsontsluitingswegen ligt een grote vijver, waar hemelwater in wordt opgevangen, omringd door bomen.

In het verleden was hier een agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een intensieve varkenshouderij met een vergunning voor 500 zeugen met bijbehorende biggen en ongeveer 900 vleesvarkens en opfok zeugen. De veehouderij activiteiten zijn een aantal jaar geleden gestaakt, de vergunningen zijn ingetrokken en de transformatie naar een niet-agrarisch bedrijf is in gang gezet. De initiatiefnemer beheert nu een bedrijfsverzamelgebouw in deze voormalige stallen. Deze transformatie leest u in de volgende paragraaf.

Hiernaast runt de beheerder als ZZP'er, vanuit dezelfde locatie, een ongedierte bestrijdingsbedrijf, waarbij hij agrarische en recreatieve bedrijven, industrie en particulieren in de omgeving helpt met hun ongedierte problemen.



Figuur 2.1: Kaart omgeving met plangebied rood aangeduid.





Figuur 2.2: Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

## 2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp

De voormalige stallen zijn volledig getransformeerd tot een bedrijfsverzamelgebouw. In totaal wordt circa 3.600 m<sup>2</sup> ruimte verhuurd aan particulieren, voor bijvoorbeeld opslag van spullen, als extra hobby of bergruimte als je dat bij je eigen woning niet hebt, de stalling van caravans, verhuur van ruimte aan (startende) ondernemers en aan zelfstandigen die opslag nodig hebben. De vraag naar opslagruimte is in de omgeving van Elsendorp groot, aangezien de ruimtes op deze locatie op dit moment al volledig verhuurd zijn. De ruimtes worden in veel gevallen verhuurd aan startende zelfstandige ondernemers en particulieren. Deze doelgroep zoekt ruimte voor relatief lage huurprijzen. Die zijn op de lokale en regionale bedrijventerreinen niet te vinden, waardoor uitgeweken wordt naar geschikte locaties in het buitengebied. De voormalige veehouderijlocatie aan de Elsendorpseweg 86 is zo'n geschikte locatie.

Het faciliteren van startende ondernemers is belangrijk voor het dorp Elsendorp en de regio. Als starter is zo'n locatie geschikt, maar zodra een bedrijf succes krijgt en begint te groeien, groeit ook de vraag naar meer ruimte en wordt personeel aangenomen. Een ondernemer zoekt dan vaak naar nieuwe ruimte in de regio waar hij of zij gestart is, daar zit meestal zijn klantenbestand ook. Dat uitgeweken wordt naar één van de lokale of regionale bedrijventerreinen in de gemeente of regio is dan een logische stap. Het faciliteren van startende ondernemers is belangrijk voor de werkgelegenheid, economie en daarmee dus ook de leefbaarheid van Elsendorp, de gemeente Gemert-Bakel en de regio. Dit initiatief aan de Elsendorpseweg 86 draagt daar aan bij.

Initiatiefnemer heeft zijn bestaande stallen getransformeerd naar bedrijfsverzamelgebouwen door deze met name intern te verbouwen. Aan de buitenzijde zijn alleen dakgoten op een aantal plekken verhoogd om overheaddeuren te kunnen plaatsen. De buitenzijde zijn op sommige plekken ook verfraaid. Vanuit de omgeving heb je zicht op het meest oostelijk liggend gebouw. De gevel van dit gebouw is uitgevoerd in potdeksel waardoor een landelijke uitstraling is gecreëerd. Dit gecombineerd met de landschappelijke inpassing van de locatie.

---

Op deze locatie blijft de initiatiefnemer zijn bestaande bedrijf in ongediertebestrijding uitvoeren. Een beperkt deel van de voormalige stallen wordt hiervoor gereserveerd.

Verder heeft de initiatiefnemer de daken van de bedrijfsgebouwen vernieuwd en het asbest laten verwijderen. Op de daken zijn tevens zonnepanelen gelegd, waarvan hij een klein deel voor eigen verbruik gebruikt en de rest is in gebruik door Energie coöperatie Noord Brabant voor de postcoderoos regeling. Hierdoor kunnen anderen gebruik maken van de groene stroom die op deze daken wordt opgewekt. Verder is nagenoeg alle verlichting in de gebouwen omgebouwd naar led. Het woonhuis wordt sinds oktober 2020 niet langer met tankgas verwarmt, maar met een luchtwarmtepomp. De elektra wordt voorzien door middel van de zonnepanelen op de loods. Hierdoor is het woonhuis nagenoeg energieneutraal.

Het initiatief aan de Elsendorpseweg 86 levert meerwaarde aan het dorp door het herbestemmen van de voormalige varkensstallen naar een bedrijfsverzamelgebouw, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en zorgt voor nieuwe kansen voor bedrijvigheid in de buurt. Daarnaast maakt de initiatiefnemer duurzame stroom beschikbaar voor zijn dorpsgenoten door de geplaatste zonnepanelen op de daken van de gebouwen beschikbaar te maken voor anderen. Het slopen van de mestsilos, het verwijderen van het asbest op de daken en de landschappelijke inpassing met oog voor biodiversiteit door de aanleg van het bijenlandschap dragen, daarbovenop, bij aan de leefbaarheid en de landschappelijke kwaliteit.

Aan de voorkant van het perceel is een grote retentievijver aangelegd. Hemelwater dat op de daken valt, wordt nu opgevangen in de vijver in plaats van direct op het riool afgevoerd. Deze retentie van hemelwater draagt bij aan het tegengaan van de verdroging en hittestress in het gebied.

Afgelopen tijd is er al een begin gemaakt met de landschappelijke inpassing van het perceel door aan de achterkant en zijkant een struweelhaag te realiseren. Een mooie landschappelijke toevoeging is de realisatie van een landschap speciaal voor bijen aan de oostkant van het perceel op agrarische grond. Hiermee wordt tevens de biodiversiteit van het gebied verbeterd. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in bijlage 1.

## **2.3 Bestemmingsplan**

### **2.3.1 Huidige planologische situatie**

Het vigerende bestemmingplan is 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Volgens dit plan kent het perceel de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' en een maximum bebouwingspercentage van maximaal 60%.

De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is niet mogelijk binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. De beoogde situatie wordt planologisch geregeld met de vaststelling van 'het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp'.



Figuur 2.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.3.2 Beoogde planologische situatie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'intensieve veehouderij' omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' met functienaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' en 'caravanstalling'. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind van 12.045 m<sup>2</sup> naar 9.779 m<sup>2</sup>, zodat deze aansluit op de bestaande gebouwen, en wordt het perceel landschappelijk ingepast. In totaal wordt er 5.671 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit bestaat uit bossingels aan de rand van het bedrijfsperceel om gebouwen aan het zicht te onttrekken en daarnaast uit een landschap aan de oostkant speciaal ingericht voor bijen ten behoeve van de biodiversiteit inclusief een fruitboomgaard. In bijlage 2 is de planverbeelding van de beoogde planologische situatie weergegeven.

## 3. TOETSING BELEID

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant Beleid

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Ontwerp Omgevingsverordening is, na de Interim Omgevingsverordening, een tweede stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Omgevingsverordening.

De Ontwerp Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter ten opzichte van de voorheen geldende verordening ruimte en de nu nog geldende interim omgevingsverordening. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Hoewel op dit moment de interim omgevingsverordening nog geldend is, wordt in de ruimtelijke onderbouwing wel al getoetst aan de ontwerp omgevingsverordening. Aangezien de ontwikkeling op de locatie Elsendorpseweg 86 onderdeel is van de proeftuin en het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (voorloper op omgevingsplan) is dat op dit moment het meest passende beoordelingskader voor deze nieuwe ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 van de Ontwerp Omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels in de ontwerp omgevingsverordening ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de ontwerp omgevingsverordening zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'Landelijk Gebied'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Aardkundige waarden' van toepassing.



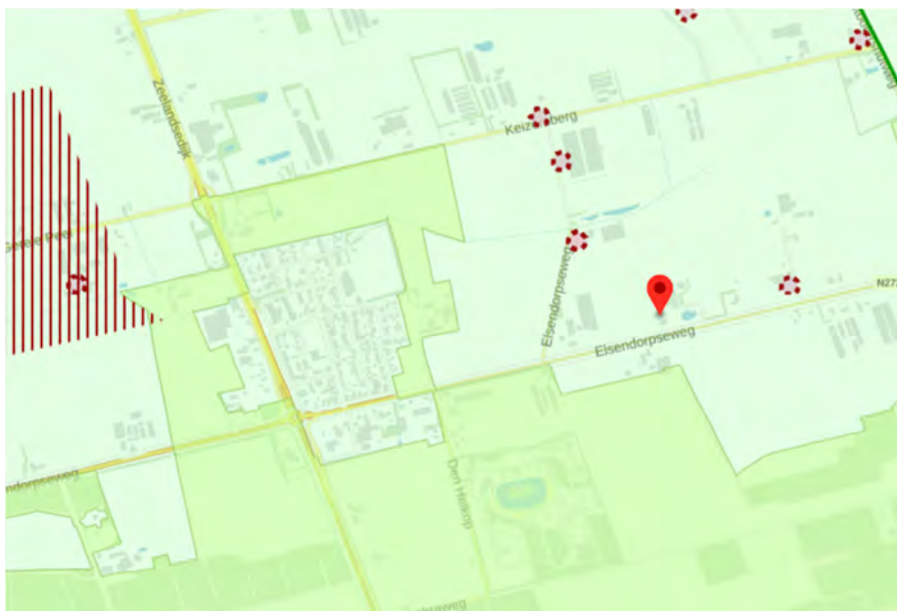
Figuur 3.1: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 2 basiskaart - met plangebied in 'Landelijk gebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



**Kaart 3: Instructieregels voor gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden**

- Cultuurhistorische waarden  
Thema: cultuurhistorie  
Gebiedsbegrenzing: exact
- Aardkundige waarden  
Thema: bodem  
Gebiedsbegrenzing: indicatief
- Groenblauwe waarden  
Thema: landschap, water  
Gebiedsbegrenzing: exact

Figuur 3.2: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 3 aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden – met plangebied in Aardkundige waarden (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



**Kaart 6: Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen**

- Stalderingsgebied  
Thema: landbouw  
Gebiedsbegrenzing: exact
- Glastuinbouwconcentratiegebied  
Thema: landbouw  
Gebiedsbegrenzing: indicatief
- Sanerings- en verplaatsingslocatie RBV  
Thema: landbouw  
Gebiedsbegrenzing: exact
- Beperkingen veehouderij  
Thema: landbouw  
Gebiedsbegrenzing: exact

Figuur 3.3: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 6 specifieke agrarische ontwikkelingen – met plangebied in Stalderingsgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planologische ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw in de voormalige varkensstallen. Op dat bestaande bouwvlak was voorheen een intensieve varkenshouderij gevestigd.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ (vastgesteld op 5 juli 2018) zijn ter plaatse van het bouwperceel aan de Elsendorpseweg 86 de gronden bestemd voor een intensieve veehouderij. In het nieuwe bestemmingsplan ‘Proeftuin Elsendorp’ krijgt het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’ en ‘Groen’ met functieaanduidingen ‘caravanstalling’ en ‘specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw’. Hierna worden de nieuwe functies binnen het plangebied getoetst aan de relevante instructieregels uit de ontwerp omgevingsverordening.

## Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw in de voormalige agrarische stallen. Deze niet-agrarische functie wordt gevestigd in 'landelijk gebied'. Deze ontwikkeling wordt daarom getoetst aan artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' van de Ontwerp Omgevingsverordening.

Het plangebied ligt in een gebied met aardrijkskundige waarden en wordt daarom ook getoetst aan artikel 4.43.

Naast de regels voor 'niet-agrarische activiteiten' op het 'Vitale platteland' gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 4.7 tot 4.10) en de regels voor het versterken van de omgevingskwaliteit (artikel 4.11 tot 4.13). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Dit zijn het totaal aantal regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant waar dit initiatief aan getoetst wordt:

### Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten (hoofdstuk 4):

#### *Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2):*

- Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 4.10 Meerwaardecreatie.

#### *Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3):*

- Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling;
- Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting;

#### *Aardkundige-, cultuurhistorische- en groenblauwe waarden (paragraaf 4.2.6):*

- Artikel 4.43: Aardkundige waarden.

#### *Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4):*

- Artikel 4.78: Niet-agrarische activiteiten.

### **Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening):**

#### **Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit:**

##### Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

##### Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 4.8;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering als bedoeld in Artikel 4.9; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in Artikel 4.10.

#### Toetsing:

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels in artikel 4.7 wordt onderbouwd bij de genoemde artikelen 4.8, 4.9 en 4.10.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 86 voldoet aan de regels uit artikel 4.7 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag behalve wanneer in dit hoofdstuk de ontwikkeling van een activiteit of functie daarbuiten wordt toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

### Toetsing:

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en binnen de bestaande bebouwing die zijn geconcentreerd binnen het bouwperceel. De herbestemming van bestaand vastgoed wordt in beginsel niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen als het een functiewijziging van wettelijke aard en omvang betreft, wordt een herbestemming wel als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is in dit geval dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat de ontwikkeling niet aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toch wordt de behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw al onderbouwd door het feit dat op dit moment alle ruimtes zijn verhuurd. De locatie aan de Elsendorpseweg 86 is geschikt voor deze functie, omdat het leegstand van voormalige agrarische bebouwing tegengaat en zorgt voor bedrijvigheid in de omgeving.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 86 voldoet aan de regels uit artikel 4.8 'Zorgvuldig ruimtegebruik' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering**

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag, 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.

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen vanwege de ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

### Toetsing:

In de milieuparagrafen wordt per milieu aspect beschreven of en hoe de beoogde ontwikkeling het aspect beïnvloed. In de lagenbenadering bekijken we dit per laag:

- de ondergrond: voor de beoogde ontwikkeling is het niet noodzakelijk de bodem te roeren. De niet-agrarische activiteiten zullen in de voormalige varkensstallen plaatsvinden. Het verhard oppervlak zal niet worden vergroot. De aangelegde retentievijver zorgt er zelfs voor dat hemelwater langer vastgehouden wordt en kan infiltreren in de bodem.
- de netwerklaag: Op de daken van de voormalige stallen zijn zonnepanelen gelegd om te voorzien in groene stroom voor het eigen bedrijf, maar ook voor anderen op het net.
- de bovenste laag: de landschappelijke waarden worden versterkt door de landschappelijke inpassing met inheemse struweelhagen en een landschap speciaal voor bijen, wat bijdraagt aan de biodiversiteit.

De ontwikkeling heeft direct en op de langere termijn een positief effect op de waterveiligheid, de energiezuikerheid en biodiversiteit.

### Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 86 wordt de lagenbenadering toegepast conform artikel 4.9 'Toepassen lagenbenadering' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### Artikel 4.10 Meerwaardecreatie

#### Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren zodat meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemeend zijn.

#### Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap en de bouwsloop regeling, bedoeld in Artikel 4.12 kunnen deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

### Toetsing:

Om te zorgen dat er bij initiatieven in de proeftuin voldoende meerwaarde voor Elsendorp gerealiseerd wordt is het meerwaardeplan opgesteld. In het meerwaardeplan is beschreven dat elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 86 aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. Het initiatief realiseert voldoende meerwaarde.

Ook moet de ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 86 in samenhang worden gezien met de andere ontwikkelingen van de koplopers die met het bestemmingsplan 'proeftuin Elsendorp' mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen tezamen realiseert een meerwaarde voor Elsendorp.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 86 voldoet aan de regels uit artikel 4.10 'Meerwaardecreatie' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.



## **Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3 ontwerp omgevingsverordening):**

### **Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap**

#### Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

#### Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Lid 3

- a. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

#### Lid 4

Ingeval toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Toetsing:

Uit het meerwaardeplan volgt dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met een landschappelijke inpassing van het perceel. De toetsing van het initiatief aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. De wijze waarop een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Een uitsnede uit het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in figuur 2.3. In dit plan is rekening gehouden met de historie, de huidige groenstructuren en met de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwsteden landschappelijke meerwaarde' voor proeftuin Elsendorp. De kavel die nu wordt gebruikt voor akkerbouw wordt natuurlijk ingericht. Door middel van bloemrijkgrasland en fruitbomen zal de biodiversiteit versterkt worden. De nieuwe inheemse bomen en het struweel zal de groenstructuur versterken. Daarnaast biedt het struweel ook een schuilplaats voor vogels en kleine zoogdieren.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 86 voldoet aan de regels uit artikel 4.11 'kwaliteitsverbetering landschap' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling**

#### Lid 1

Een omgevingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied en die het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtesbeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds, behalve als toepassing wordt gegeven aan Artikel 4.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling.

## Lid 2

Het oprichten van gebouwen buiten bestaand ruimtebeslag is alleen mogelijk binnen de voorwaarden die in deze verordening zijn gesteld.

### Toetsing:

In het landelijk gebied ligt een grote opgave om de toenemende leegstand van bebouwing tegen te gaan. Veel agrarische ondernemers stoppen met de bedrijfsvoering. Vanwege de toenemende leegstand, het streven om verpaupering en criminaliteit tegen te gaan alsmede het terugdringen van verstening van het buitengebied, is in de ontwerp omgevingsverordening een bouw-sloop regeling opgenomen. Dit betreft echter een nieuwe regeling die in de voorgaande provinciale verordeningen nog niet opgenomen was. In samenspraak met gemeente en andere belanghebbenden wordt deze nieuwe regeling de komende periode verder uitgewerkt. De regeling moet uitvoerbaar zijn zowel vanuit juridisch als economisch oogpunt en eenvoudig toepasbaar. Het is daarbij denkbaar dat de regeling wordt geïntegreerd in de regionale afspraken die op basis van de regionale afspraken die op basis van de regeling Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 4.10 ontwerp omgevingsverordening) zijn gemaakt. Voor de proeftuin zijn de afspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen in het meerwaardeplan. Hierin is echter, vooralsnog, geen bouw-sloop regeling opgenomen. Wel wordt de sloop van bebouwing gezien als een meerwaarde voor Elsendorp. Daarnaast is de sloop van leegstaande (agrarische) bebouwing een doelstelling in de visie van proeftuin Elsendorp.

Met de beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 86 wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Wel is onlangs een mestsilo verwijderd.

### Conclusie:

Deze regel is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 86. Daarnaast moet deze regeling nog nader uitgewerkt worden.

## **Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting**

### Lid 1

In een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 4.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

### Toetsing:

De ontwikkelingsrichting voor Elsendorp is beschreven in de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan.

De toetsing van de ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 86 aan de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. Uit de toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 86 voldoet aan de regels uit artikel 4.13 'Ontwikkelingsrichting' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **Aardkundige-, cultuurhistorische- en groenblauwe waarden (Basis op orde: paragraaf 4.2.6):**

### **Artikel 4.43 Aardkundige waarden**

Een omgevingsplan van toepassing op Aardkundige waarden:

- a. is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant;
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden bij bodemverstorende activiteiten;
- c. maakt alleen activiteiten en functies mogelijk die geen afbreuk doen aan de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken of deze versterken.

#### **Toetsing:**

De bebouwing op het terrein verandert nauwelijks. De voormalige stallen worden intern verbouwd voor de nieuwe gebruiksfuncties. Het bouwvlak wordt met het bestemmingsplan verkleind, de bodem wordt niet geroerd en het bedrijf wordt landschappelijk ingepast. De aardkundige waarden blijven daarmee behouden en worden niet verstoord.

#### **Conclusie:**

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 86 voldoet aan de regels uit artikel 4.43 'Aardkunde waarden' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4)**

### **Artikel 4.78 Niet-agrarische activiteiten**

Lid 1

Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan regels bevatten voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten binnen een bestaand bouwperceel als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
- c. de ontwikkeling geen betrekking heeft op:
  1. een kantoor met baliefunctie;
  2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
  3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

#### **Toetsing lid 1:**

- a. De ontwikkeling is reeds getoetst aan artikel 4.13 uit de ontwerp omgevingsverordening. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- b. Circa een jaar terug is in het kader van de transformatie naar een niet-agrarische functie binnen het plangebied de overtollige mestsilo verwijderd. Voor het overige is er geen overtollige bebouwing aanwezig. Alle gebouwen die worden behouden worden in gebruik genomen ten behoeve van de beoogde het bedrijfsverzamelgebouw, caravanstalling en het ongedierte bestrijdingsbedrijf.
- c. Het bedrijfsverzamelgebouw, heeft geen betrekking op een baliefunctie, laat geen nieuwe lawaaisport toe en zorgt niet voor een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

Lid 2

Het omgevingsplan borgt dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 4.13 en stelt regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

### Toetsing lid 2:

- a. Deze wegassen Elsendorpseweg en Zeelandsedijk zijn kenmerkend in Elsendorp en vormen de verkeersontsluiting van het dorp en regio. Aan deze wegassen wordt ruimte geboden voor wonen en bedrijvigheid die qua maat en schaal hierbij passend zijn.

De omvang van het beoogde bedrijfsperceel bedraagt 9.779 m<sup>2</sup>. De drie voormalige stallen blijven behouden en krijgen de nieuwe bedrijfsfunctie 'bedrijfsverzamelgebouw'. De maximale omvang aan gebouwen bedraagt 4.227 m<sup>2</sup>. Deze maximale omvang aan gebouwen wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Gezien het maximum oppervlakte aan gebouwen (onder de 5.000 m<sup>2</sup>) en de ligging aan de wegassen waar ruimte geboden wordt voor bedrijvigheid conform Visie Proeftuin Elsendorp, is deze ontwikkeling hier passend.

Naast deze eis stelt de provincie dat bedrijvigheid kleinschalig moet zijn en moet passen binnen een gemeente omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze op een bedrijventerrein te vestigen. De omvang van het bedrijf moet worden gezien in relatie tot de korrelgrootte van de erven aan de Elsendorpseweg in het landschap. In de omgeving zijn een aantal grote intensieve veehouderijen gevestigd. Deze zijn gelijk of zelfs groter in omvang en bouwhoogte dan dit initiatief. De omvang van het bedrijfsperceel is passend bij de schaal en maat van de overige bedrijfspercelen in deze omgeving en in relatie tot de omliggende percelen kleinschalig.

Tevens ligt het niet in de rede dat dit bedrijf zich kan vestigen op een bedrijventerrein. De bedrijfsvoering is voornamelijk gericht op het verhuren van ruimten aan kleine en startende ondernemers en particulieren. Dit type ondernemers huurt graag ruimten tegen een relatief lage huurprijs. Op (regionale) bedrijventerreinen is dat vaak onmogelijk. Wel kunnen startende ondernemers doorgroeien en vervolgens wel de stap maken om nieuwe ruimte te huren op een (regionale) bedrijventerrein. Dit type bedrijfsverzamelgebouwen zijn daarom ook voor de regio belangrijk voor het ontstaan van nieuwe bedrijvigheid.

Daarnaast heeft de beoogde functie van het bedrijf (bedrijfsverzamelgebouw, caravanstalling, ongediertebestrijdingsbedrijf) weinig verkeersaantrekkende werking. In paragraaf 4.12 is het aspect verkeer en parkeren beschreven. De verkeersaantrekkende werking is passend in de omgeving en zal geen overlast geven voor de omgeving.

- b. In het bestemmingsplan worden de specifieke gebruiksactiviteiten bedrijfsverzamelgebouw en caravanstalling geregeld. Daarnaast zijn overige gebruiksactiviteiten met maximaal milieucategorie 2 uit de brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, uitgebracht door de Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG), toegestaan. Hieronder valt het ongediertebestrijdingsbedrijf.
- c. De opslag en stalling van voorwerpen of materiaal vindt plaatst in de gebouwen. Er is geen sprake van buitenopslag.
- d. Dit artikel is niet van toepassing. De beoogde ontwikkeling is passend in de omgeving.

### Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

### Toetsing lid 3:

- a. In lid 2 onder a is dit reeds beschreven.
- b. Een detailhandelsvoorziening met een omvang van het verkoopvloeroppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> wordt niet toegestaan in het bestemmingsplan.
- c. Hiervan is geen sprake in de beoogde bedrijfsopzet.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 86 voldoet aan de regels uit artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

---

## Samenvatting en conclusie

De beoogde ontwikkeling is hierboven getoetst aan de relevante regels uit de ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening) en tevens voldoet aan de regels voor niet-agrarische activiteiten (artikel 4.78 ontwerp omgevingsverordening). Daarnaast worden mogelijk aanwezige aardkundige waarden (artikel 4.43 ontwerp omgevingsverordening) niet aangetast. De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpsweg 86 voldoet aan de regels uit de ontwerp omgevingsverordening.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

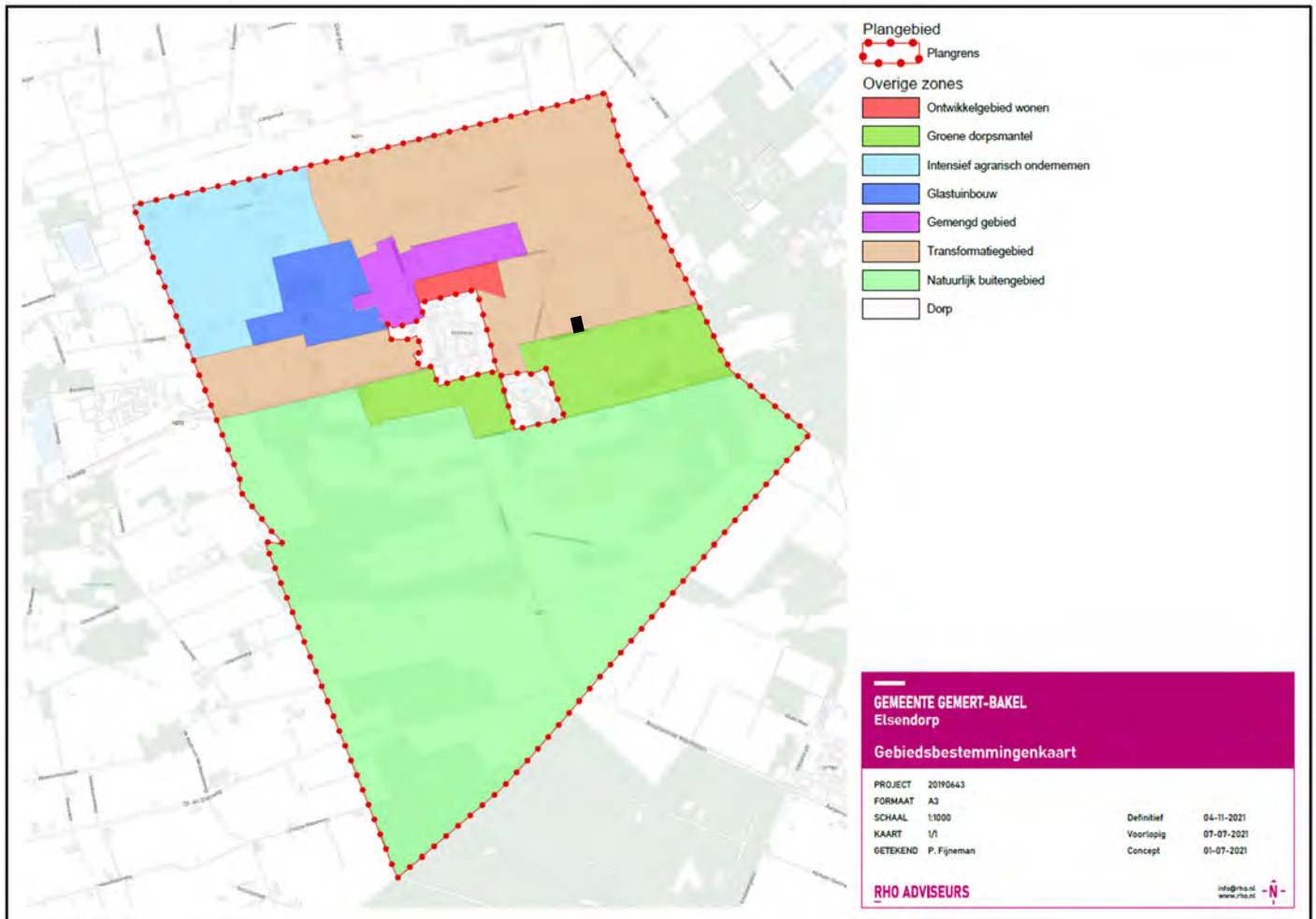
### 3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp

Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Leegstand heeft een ruimtelijke impact, brengt risico's voor ondernemers en heeft gevolgen voor voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. De goed georganiseerde dorpsraad en de ondernemers met ideeën hebben samen met de gemeente, het waterschap en de provincie de handen ineen geslagen om vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Hieruit is de Proeftuin Elsendorp ontstaan. De missie van de Proeftuin is om een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied op te stellen die leidt tot meer kwaliteit voor de ondernemers en inwoners van het dorp, zowel op de korte als op de lange termijn.

In het buitengebied liggen een aantal uitdagingen die de uitgangspunten vormen voor de Proeftuin:

- Sociaal – ondernemers die vervroegd moeten stoppen de mogelijkheid bieden om het bedrijf om te schakelen, de hechte samenleving te behouden en versterken en uit te zoeken om men in de huidige woning kan blijven wonen.
- Economisch – voldoende bedrijvigheid houden, zodat er een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat blijft bestaan.
- Maatschappelijk – gezamenlijk maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt ingezet om leegloop, verloedering en verarming van het platteland tegen te gaan.
- Ruimtelijk – gezamenlijk uitzoeken hoe vrijgekomen locaties het beste ingericht kunnen worden, wie betaalt voor de sloop en of bewoning op bepaalde locaties behouden kan blijven.

Vanuit de doelen en kansen is een globale structuurvisiekaart uitgewerkt. Daarin is aangegeven wat de hoofdkoers voor de verschillende delen van het buitengebied is.



Figuur 3.4: Structuurvisiekaart Proeftuin Elsendorp, plangebied in zwart aangegeven (Bron: Proeftuin Elsendorp 2019)

De verschillende deelgebieden worden in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp beschreven in de vorm van een analyse en gewenste ontwikkelrichting.

Het Meerwaardeplan is ook een onderdeel van de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp, deze wordt apart beschreven in de volgende paragraaf.

### Toetsing

Het plangebied aan de Elsendorpseweg 86 ligt in het oostelijk deel van het 'Transformatiegebied'. De agrarische sector is sterk aanwezig en bestaat grotendeels uit (voormalig) intensieve veehouderijen. Veel van deze agrariërs stoppen of zijn al gestopt. In het gebied komt daardoor veel bebouwing vrij. Daardoor bestaat er een grote kans op verrommeling, ondermijning en strijdig gebruik van de bebouwing. Drugscriminaliteit ligt hier op de loer. Het oostelijke deel van dit gebied kampt met watertekorten. Binnen dit gebied wordt ruimte geboden voor de opwek van duurzame energie.

De vrijgekomen voormalige agrarische stallen aan de Elsendorpseweg 86 zijn volledig getransformeerd tot bedrijfsverzamelgebouwen. Met deze nieuwe bedrijfsfunctie wordt leegstand en daarmee verrommeling en ondermijning tegengegaan. De grote retentievijver aan de voorkant van het plangebied zorgt er voor dat hemelwater wordt opgevangen en langer wordt vastgehouden. Hierdoor worden watertekorten tegen gegaan. Daarnaast wekt de initiatiefnemer duurzame stroom op middels zonnepanelen op de voormalige stallen. Een deel van deze duurzame stroom wordt beschikbaar gesteld aan het dorp. Dit draagt bij aan de wens van Elsendorp om op termijn zelfvoorzienend te zijn in zijn energieopwekking. De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 86 past binnen de ontwikkelingsrichting voor het transformatiegebied.

### 3.2.2 Meerwaardeplan

#### Inleiding

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. Dit dient als een uitnodiging voor initiatieven die willen bijdragen aan de doelen uit de Visie Proeftuin Elsendorp. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

#### *Tweedelige waarde*

De combinatie van de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De financiële meerwaarde van een initiatief wordt in hoofdzaak bepaald door de waardesprong van de bestemming van de grond. Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en overbodige of verpauperde bedrijfswoningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijke waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

#### *Doel*

Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatieontwikkeling.

#### *Uitvoering*

Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald óf een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

#### **Toetsing**

Het meerwaardeplan heeft een toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, waarbij 20% van de omvang van de bouw-kavel landschappelijk moet worden ingepast;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw bestemmingsplan, waarbij 20% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp;

3. Initiatief dat niet past binnen het Chw -bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp, waarbij 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 86 is niet mogelijk binnen de regels van de basislaag. Het voorliggende initiatief past wel binnen de ontwikkellaag van het 'Transformatiegebied'. De toetsing van het initiatief aan de voorwaarden in de ontwikkellaag voor het 'Transformatiegebied' is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Hierdoor valt het initiatief in categorie 2 uit het meerwaardeplan.

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 en dus past binnen de ontwikkellaag van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, dan wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Het gaat daarbij om de financiële meerwaarde van de ondergrond die door het omzetten van een bestemming gegenereerd wordt. Op de gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen waarde toevoegende werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

Op de gevraagde investering kan een korting gekregen worden indien een initiatief een maatschappelijk meerwaarde voor Elsendorp oplevert. Voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief bij de Visie 'Proeftuin Elsendorp'?
2. Verbeterd het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in een rekentool. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een kortingspercentage dat op de gevraagde investering in mindering gebracht mag worden. De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) dient door de initiatiefnemer gestort te worden in het gebiedsfonds.

Het initiatief aan de Elsendorpseweg 86 voegt op verschillende van deze punten maatschappelijke meerwaarde toe aan het dorp en de omgeving. Deze meerwaarde is beschreven in paragraaf 2.2. De verschillende waarde toevoegende aspecten zijn ingevoerd in de rekentool. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt middels een berekening verrekend tot een kortingspercentage van 15%. De volledige berekening in de rekentool is weergegeven in bijlage 3.

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 86 gaat gepaard met de kwaliteitsverbetering van het landschap. De bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast en tevens wordt een bijenlandschap aangelegd ter verbetering van de biodiversiteit. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, zie bijlage 1. Gezien de maatschappelijke- en landschappelijke meerwaarde die gepaard gaan met de ontwikkeling blijkt uit de rekentool dat er voldoende geïnvesteerd wordt in een meerwaarde voor Elsendorp op eigen locatie. Het doen van een storting in het gebiedsfonds is niet nodig.



### 3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'

Voor Elsendorp is vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. De pilotstatus die dit project onder de Crisis- en herstelwet (Chw) heeft gekregen biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om daarmee:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte er voor gekozen om de bestaande rechten uit de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels over te nemen. Dit is de basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden voor locaties. Voor toekomstige ontwikkelen binnen de proeftuin zijn regels opgenomen in gebiedsaanduiding. In de gebiedsbestemmingen zijn de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden uit de visie Proeftuin Elsendorp vertaald.

#### Toetsing

Het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Elsendorpseweg 86 past niet binnen de basislaag, doordat er geen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen voor deze activiteit in de regels voor bestaand gebied. De beoogde ontwikkeling is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de regels voor ontwikkelingen uit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Voor de ontwikkellocatie zijn de regels van gebiedsaanduiding 'Transformatiegebied' (artikel 21) van toepassing. In het transformatiegebied moet een initiatief gericht zijn op de transformatie naar een gebied met een afwisseling van activiteiten zoals:

- a. duurzame agrarische bedrijvigheid;
- b. wonen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
  2. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. vrijetijdseconomie;
  5. opwekking van duurzame energie;
- d. natuur en groen;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het transformatiegebied.

In artikel 21.1 zijn de activiteiten benoemd die toegestaan zijn binnen het gebied. Een bedrijfsverzamelgebouw is toegestaan, het betreft namelijk een bedrijfsmatige activiteit in de vorm van bedrijvigheid geschikt voor functiemenging. Binnen het bedrijfsverzamelgebouw zullen vele typen bedrijven huisvesten en draagt daarom bij aan functiemenging. Daarnaast ligt de locatie in een gemengd gebied met agrarische-, bedrijfs-, recreatieve en natuur functies.

Verder zijn voor het toestaan van een bedrijfsverzamelgebouw de regels uit de vergunningsvoorwaarden van toepassing. De beoogde situatie wordt weliswaar in dit bestemmingsplan planologisch geregeld waardoor een vergunning ingevolge artikel 21.3 van het bestemmingsplan niet van toepassing zijn, wordt er in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wel aan getoetst. Het gaat hier immers om koplopers die een voorbeeld stellen voor andere toekomstige ontwikkelingen binnen de proeftuin. De ontwikkelingen van de koplopers dienen derhalve te voldoen aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan voor de proeftuin.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de regels uit 22.1.1 algemeen geldende voorwaarden en de regels uit artikel 22.1.8 voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven van toepassing.

## 22.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen

### 22.1.1 Algemeen geldende voorwaarden

Aangetoond moet worden dat:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de Landchapvisie Elsendorp.
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

#### Toetsing:

Het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Elsendorpseweg 86 levert op verschillende punten meerwaarde voor Elsendorp. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. De toets aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2 en bijlage 3. Het plangebied is landschappelijk ingepast middels het toevoegen van een bloemrijkgrasland met fruitbomen. De landschappelijke inpassing wordt beschreven in paragraaf 2.2 en bijlage 1. De visie Proeftuin Elsendorp is door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap opgesteld. Het voorontwerp wordt gebruikt om met alle betrokkenen te communiceren. De schriftelijke verslagen van de dialogen zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

ten aanzien van natuur:

- d. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk' geen activiteiten plaatsvinden die de natuurwaarde aantasten;
- f. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- g. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- h. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- i. in aanvulling op sub f en g geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Ontwikkelgebied Wonen';
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- n. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- o. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour van een risicobron;
- p. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;
- q. de bodemkwaliteit geschikt is;

### Toetsing:

In paragraaf 4.5 is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden, andere natuurnetwerken en natuurwaarden. In paragraaf 4.4 is aangetoond dat de ontwikkeling geen geurhinder veroorzaakt. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en gevaar. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat de ontwikkeling de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloed. In paragraaf 4.12 is berekend welke extra verkeersgeneratie de ontwikkeling zal veroorzaken. Deze kan gemakkelijk worden afgevoerd over de provinciale Elsendorpseweg. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Hemelwater wordt vanaf de stallen opgevangen in een retentievijver waardoor hemelwater langer vastgehouden wordt. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De bodemkwaliteit is aangetoond in paragraaf 4.6.

Ten aanzien van nieuwvestiging:

- r. nieuwvestiging is alleen mogelijk binnen de gebiedsbestemmingen 'Transformatiegebied' en 'Ontwikkelgebied Wonen' indien feitelijk en juridisch een naar aard en omvang groter oppervlakte aan verharding en/of bebouwing wordt gesloopt binnen dezelfde gebiedsbestemming ten aanzien van de nulsituatie;
- s. het binnen het plangebied verhuizen van functies wordt niet gezien als nieuwvestiging, zolang deze functie verhuist naar een gebiedsbestemming waar binnen deze functie past bij de toegestane activiteiten en ambities;

### Toetsing:

Er wordt geen nieuwvestiging mogelijk gemaakt bij de beoogde ontwikkeling.

Ten aanzien van verharding of bebouwing:

- t. dient feitelijk en juridisch een naar aard en omvang groter oppervlakte aan verharding en/of bebouwing binnen het gehele plangebied te worden gesloopt ten aanzien van de nulsituatie;
- u. geldt dat alleen in de gebiedsbestemmingen 'Gemengd gebied' en 'Ontwikkelgebied Wonen' de verharding mag toenemen, zolang feitelijk en juridisch een naar aard en omvang grotere oppervlakte aan verharding of bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt ten opzichte van de nulsituatie.

### Toetsing:

Er wordt geen verharding of bebouwing toegevoegd bij de beoogde ontwikkeling.

## **22.1.8 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven**

- a. Uitbreiding of vestiging van niet agrarische bedrijven is toegestaan als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
  - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  - 3. hoe de uitbreiding of vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied;
- b. er dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand erf en bestaande bebouwing;
- c. In aanvulling op a. geldt voor de vestiging van niet agrarische bedrijven dat:
  - 1. het moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid;
  - 2. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak;
  - 3. bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd en zorg zijn toegestaan tot maximaal 1 hectare bouwperceel;
  - 4. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel,
  - 5. overtollige bebouwing wordt gesloopt,
  - 6. er geen mestbewerking, kantoor met baliefunctie of lawaaisport plaatsvindt.

---

### Toetsing:

In paragraaf 3.2.1 is beschreven waarom het bedrijfsverzamelgebouw past binnen het transformatiegebied. In paragraaf 2.2 is de behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw onderbouwd met de reden dat alle ruimtes al verhuurd zijn. Het faciliteren van (kleine) lokale ondernemers zorgt voor een goed vestigingsklimaat wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Doordat het bedrijfsverzamelgebouw gelegen is aan de provinciale weg kunnen de extra voertuigen gemakkelijk worden afgewikkeld. De omgevingskwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de mestilo en het landschappelijk inpassen van het plangebied. Door middel van bloemrijkgrasland en fruitbomen zal de biodiversiteit versterkt worden. De nieuwe inheemse bomen en het struweel zal de groenstructuur versterken. Daarnaast biedt het struweel ook een schuilplaats voor vogels en kleine zoogdieren.

Het bedrijfsverzamelgebouw is gesitueerd in de voormalige stallen, de bebouwing is niet toegenomen.

Het niet agrarische bedrijf is een kleinschalig bedrijf, zonder detailhandel en niet gericht op zorg en vrije tijd. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot splitsing van een bouwperceel. Daarnaast is, zoals eerder aangegeven, de overtollige mestilo is gesloopt. De bedrijfsactiviteiten hebben geen betrekking op mestverwerking, bevat geen baliefunctie in een kantoor of la-waaisport.

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 86 past binnen de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en de systematiek van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan het meerwaardeplan.

## 4. MILIEUPARAGRAFEN

### 4.1 Milieuhinder bedrijvigheid

#### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. De afstanden worden gemeten tussen grenzen van bestemmingsvlakken (maximale planologische ruimte).

#### Beoordeling

##### *Invloed beoogde ontwikkeling op omgeving*

Het plangebied betreft een rustig buitengebied. Het bedrijfstype bedrijfsverzamelgebouw valt onder de categorie 2. In de VNG is een richtafstand van 30 meter aangegeven ten behoeve van geluid voor 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimtes)'. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie is een woning op circa 50 meter van de bedrijfsbestemming. Dat is ruimvoldoende afstand, zie figuur 4.1.

##### *Invloed omgeving op beoogde ontwikkeling*

De aanwezigheid van omliggende bedrijven heeft geen beperkende werking op de beoogde ontwikkeling, aangezien een bedrijfsverzamelgebouw geen milieugevoelige functie is. De bedrijfswoning bestond in de bestaande situatie al op dezelfde plek.



Figuur 4.1: Afstand tot dichtstbijzijnde woning (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.2 Geluidhinder

### Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid voor (spoor)weglawaai. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het toetsingskader voor industrielawaai volgt rechtstreeks uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".

### Beoordeling

#### *Weg- en railverkeerlawaai*

Binnen het plangebied is geen sprake van de oprichting van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat er geen toetsing aan de (normen van de) Wet geluidhinder respectievelijk het Besluit geluidhinder hoeft plaats te vinden.

#### *Industrielawaai*

Het bedrijfsverzamelgebouw is een bedrijf uit categorie 2. Zoals in paragraaf 4.1 aangegeven ligt het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige gebouw op voldoende afstand van de nieuwe bedrijfsbestemming.

### Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde) en fijn stof (PM<sub>10</sub>-jaar- en daggemiddelde) van belang:

Stof	Concentratie jaargemiddelde
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup> (daggemiddelde is 50 µg/m <sup>3</sup> )
PM <sub>2,5</sub>	20 µg/m <sup>3</sup>

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

### *NIBM*

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Daarnaast heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdragen van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

### Beoordeling

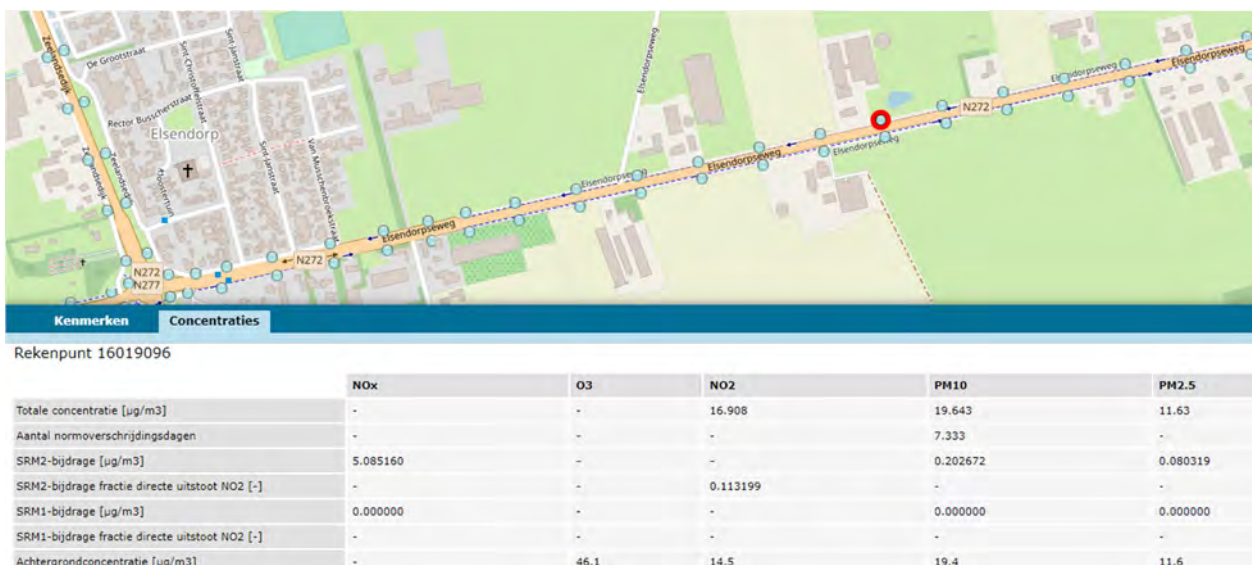
De bijdrage van de beoogde ontwikkeling aan de luchtkwaliteit is vrijwel volledig afkomstig van de voertuigbewegingen. Aan de hand van de berekende aantal worst-case verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.12) is de NIBM-tool ingevuld.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	119
Aandeel vrachtverkeer	19,00%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,219
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,034
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Figuur 4.2: Berekening NIBM-tool

Uit de rekentool (figuur 4.2) blijkt dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Figuur 4.3: NSL-monitoringstool 2017 (Bron: <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Elsendorpsweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 16,9 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 19,6 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 11,6 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt 7,3. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

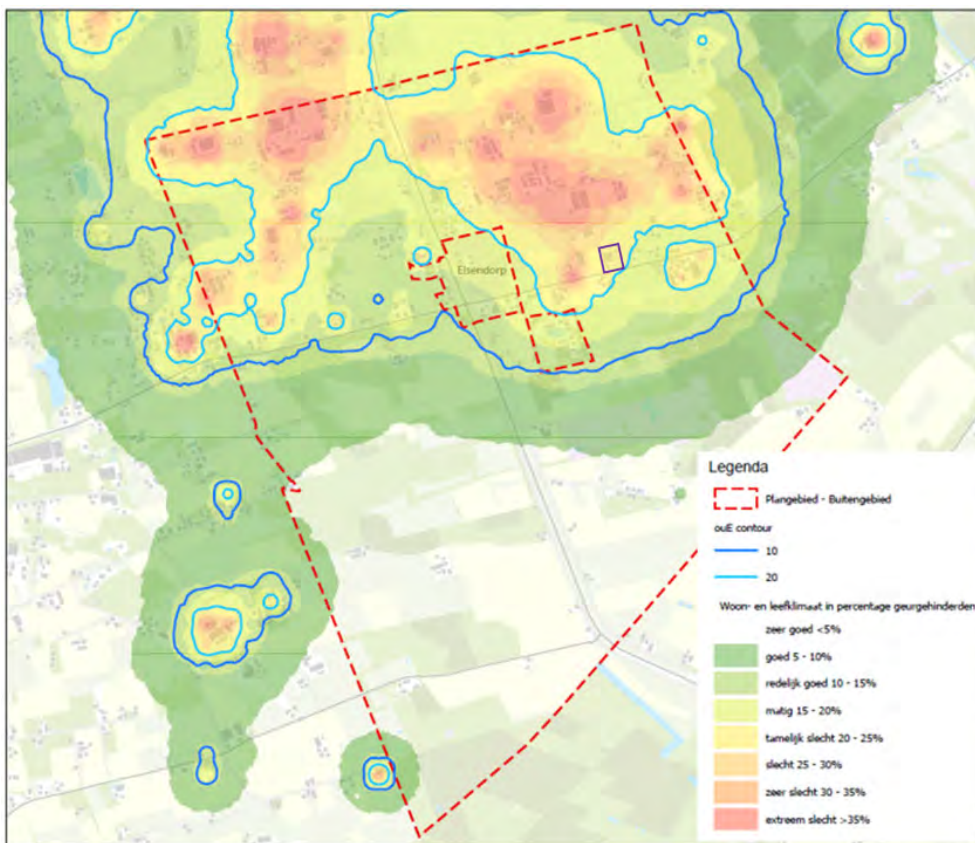
## 4.4 Geurhinder en veehouderij

### Beleid en normstelling

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

### Beoordeling

Het bedrijfsverzamelgebouw kan worden gezien als geurgevoelig object waardoor het aspect geur dient te worden afgewogen. In het planMER Proeftuin Elsendorp september 2021 is onderzoek gedaan naar de achtergrondbelasting geur (figuur 4.4). In de berekeningen zijn niet alleen de veehouderijen binnen het plangebied meegenomen, maar ook de veehouderijen in een zone van circa 2 kilometer rond het plangebied omdat ook deze bedrijven van invloed kunnen zijn op de optredende geurbelastingen binnen het plangebied (en in de kern Elsendorp). Hierbij zijn alle veehouderijen meegenomen die in de situatie voorafgaand aan vaststelling van het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp over een vergunning beschikken.



Figuur 4.4: Geurbelasting referentiesituatie (Bron: planMER Proeftuin Elsendorp, september 2021)



---

Uit de berekening blijkt dat sprake is van een geurhinderpercentage tussen de 20-25%. Dit komt neer op een achtergrondbelasting ( $OU_e/m^3 - 98$ -percentiel) tussen de 20-28  $OU_e/m^3$ . In de gemeentelijke Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013 wordt een geurbelasting 20-28  $OU_e/m^3$  in een landbouwontwikkelingsgebied als 'voldoende' beoordeeld. Er is hiermee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt de grootste geurbelasting veroorzaakt door de voormalige veehouderijlocatie aan de Elsendorpseweg 86 zelf, aangezien de emissie van dit voormalige veehouderijbedrijf ook nog in de berekening van de referentiesituatie zit. De omzetting naar een bedrijfsverzamelgebouw levert dan ook een forse verbetering op van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied. Daarnaast levert het Chw bestemmingsplan (als gevolg van de omzetting van intensieve veehouderijen naar overige bestemmingen) per saldo een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat in het gebied.

## Conclusie

Het aspect 'geurhinder en veehouderij' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Ecologie

### Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

## Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

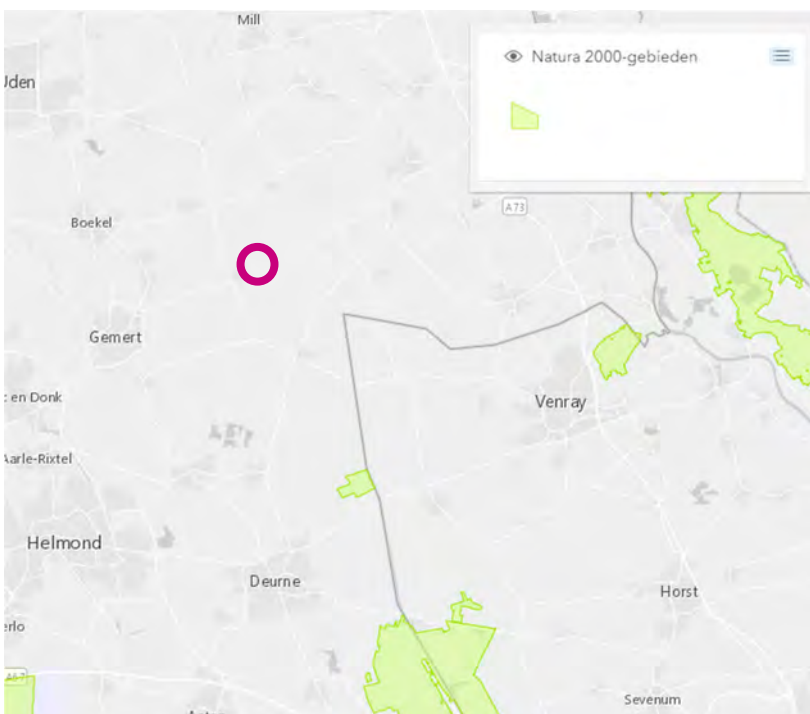
De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

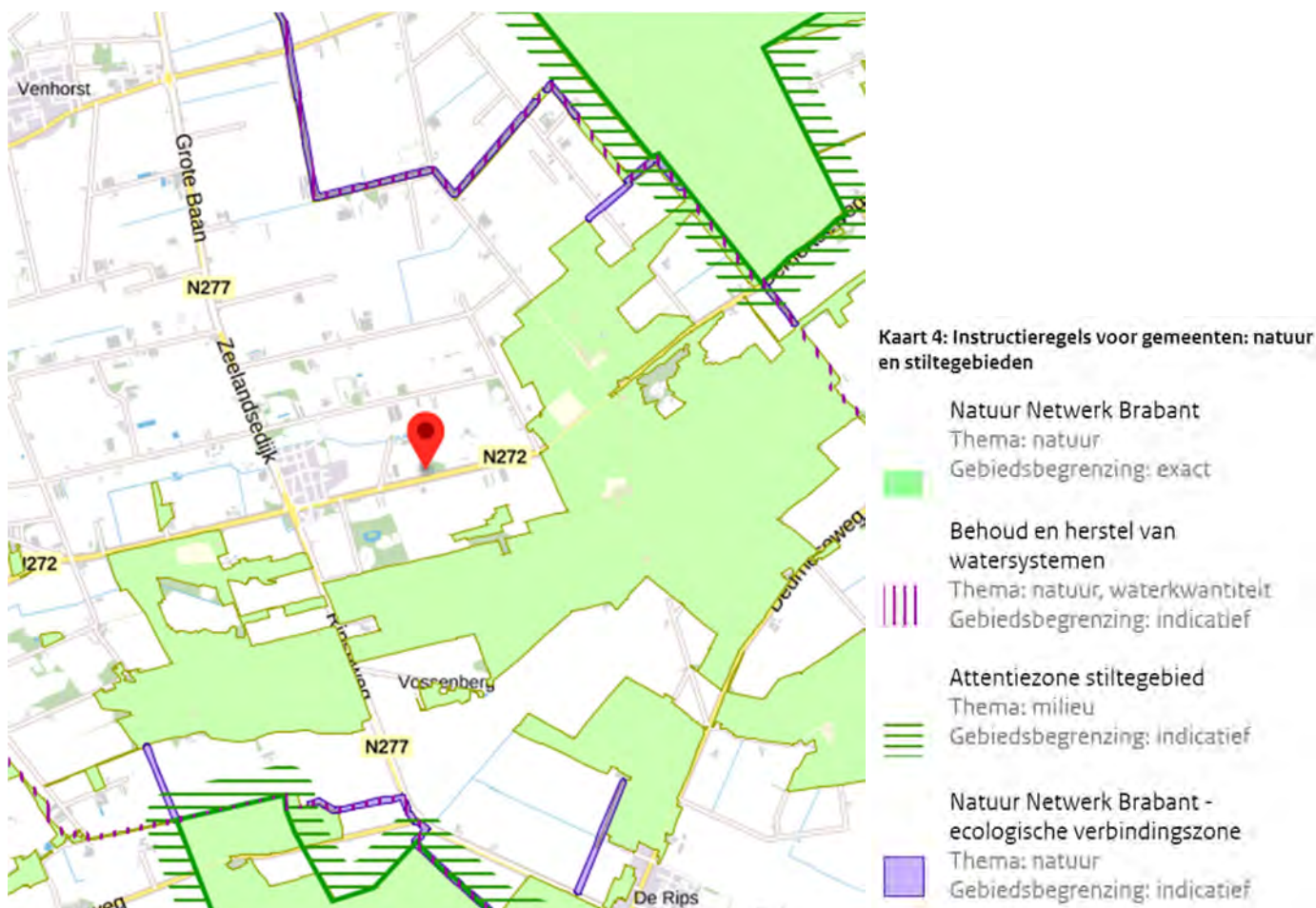
## Beoordeling

### Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNB). In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen beschermde landschapselementen aanwezig. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Bult bedraagt circa 10 km. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering, kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden en het feit dat er geen verharding wordt toegepast kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Deze ruime afstand tot Natura 2000-gebieden zorgt er eveneens voor dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten heeft qua stikstofuitstoot. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.



Figuur 4.5: Natura 2000-gebieden met plangebied omcirkeld (Bron: [Natura 2000 gebieden | natura 2000](#))



Figuur 4.6: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 4 natuur en stiltegebieden (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)  
Soortenbescherming

Binnen het plangebied vindt geen bouw of sloop van gebouwen plaats. Feitelijk verandert er qua gebouwen niets binnen het plangebied. Mogelijk aanwezige beschermde soorten worden derhalve niet verstoord. Het bijenlandschap met een fruitboomgaard biedt juist extra ruimte voor belangrijke insecten, wat bijdraagt aan de biodiversiteit.

### Conclusie

Het initiatief draagt met zijn bijenlandschap positief bij aan soortenbescherming, daarnaast staat de Wet Natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg.

## 4.6 Bodem- en grondwateronderzoek

### Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

## Onderzoek

Aangezien de bestemming verandert van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' en 'Natuur' wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

PM

*Onderzoek moet nog worden uitgevoerd, is ingepland. Rapport bodemonderzoek bijvoegen in bijlage 4*

## Conclusie

PM

## 4.7 Water

### Beleid en normstelling

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de projectlocatie met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

### Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.
- Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets.

Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

### Beleid waterschap

De projectlocatie maakt deel uit van het stroomgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavige projectlocatie in de gemeente Laarbeek. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het waterschap. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

### Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen van het Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheersplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

### Keur Waterschap Aa en Maas

De "Keur Waterschap Aa en Maas" bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het Waterschap. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

### Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 500 m<sup>2</sup> is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.

### Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021'. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

De projectlocatie is volgens het Provinciaal Milieu- en Waterplan gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'water in bebouwd gebied'. Vanuit het Provinciaal Milieu- en Waterplan zijn hier geen nadere eisen aan verbonden. De projectlocatie is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone.

## Beleid gemeente Gemert-Bakel

### Gemeentelijk waterplan 2019-2023

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas. Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichten van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan worden verbeterd.

### **Beoordeling**

Het verhard oppervlakte blijft gelijk en wordt dus niet uitgebreid. Ontwikkelingen binnen het bouwvlak hebben dus vrijwel geen (extra) negatieve gevolgen voor het watersysteem. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een retentievijver aan laten leggen waardoor hemelwater vanaf de daken van de voormalige stallen wordt opgevangen in deze vijver in plaats van direct wordt afgevoerd via de riolering. Dit draagt positief bij aan het voorkomen van verdroging in het gebied.

### **Conclusie**

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. De aanleg van de retentievijver draagt positief bij.

## **4.8 Archeologie**

### **Beleid en normstelling**

#### *Verdrag van Malta*

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

#### *Bestemmingsplan*

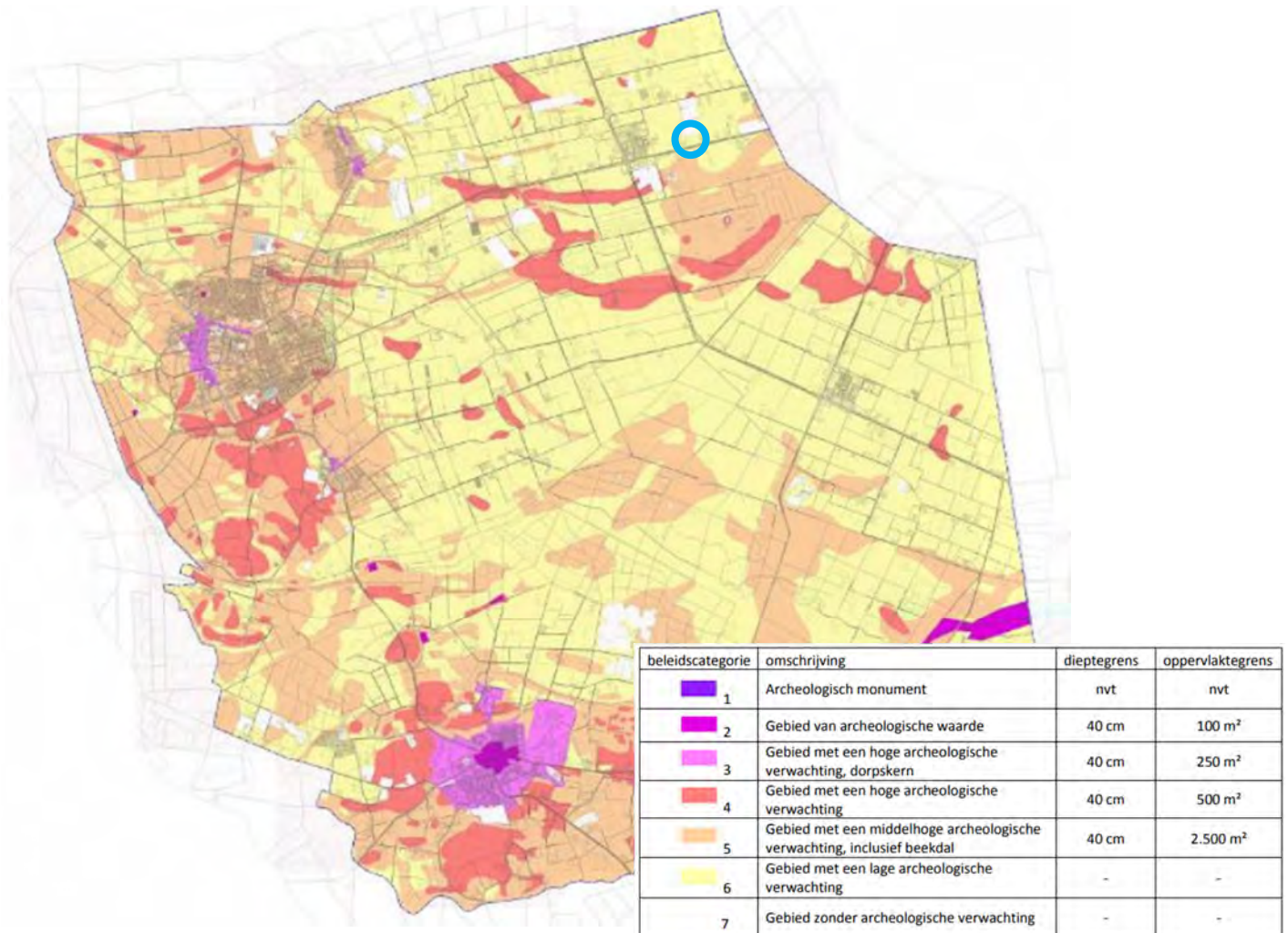
In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

### Archeologiebeleid gemeente

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.



Figuur 4.7: Beleidskaart archeologie van de gemeente Gemert-Bakel, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 januari 2010, plangebied blauw omcirkeld (Bron: Gemeente Gemert-Bakel, Evaluatie archeologiebeleid 2009-2014)

### Beoordeling

Ten eerste zijn er voor de beoogde ontwikkeling geen bodemingrepen noodzakelijk, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Ten tweede ligt het plangebied in gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor zijn geen vrijstellingsgrenzen opgenomen. Hierdoor is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren. In het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' wordt het plangebied dan ook niet aangeduid met een dubbelbestemming archeologische waarde.

### Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Cultuurhistorie

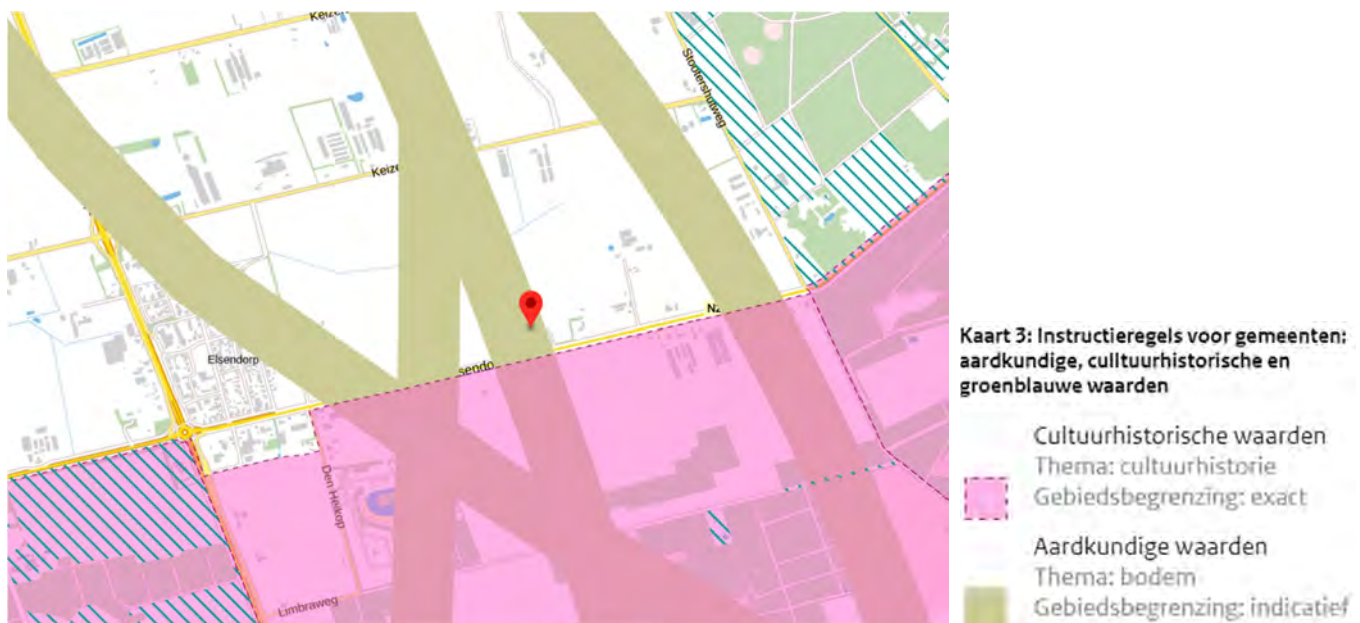
### Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluisen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

### Beoordeling

Het plangebied ligt niet in een door de Provincie Noord-Brabant aangeduid gebied met cultuurhistorische waarden. Wel ligt het in een gebied met aardkundige waarden, zoals te zien is in figuur 4.8. Aangezien er voor de realisatie van het initiatief niet diep in de grond gewerkt zal worden, zullen deze waarden niet worden verstoord.



Figuur 4.8: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 3 aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### Conclusie

De geplande ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## 4.10 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.



In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### *Risicorelevante inrichtingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen*

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

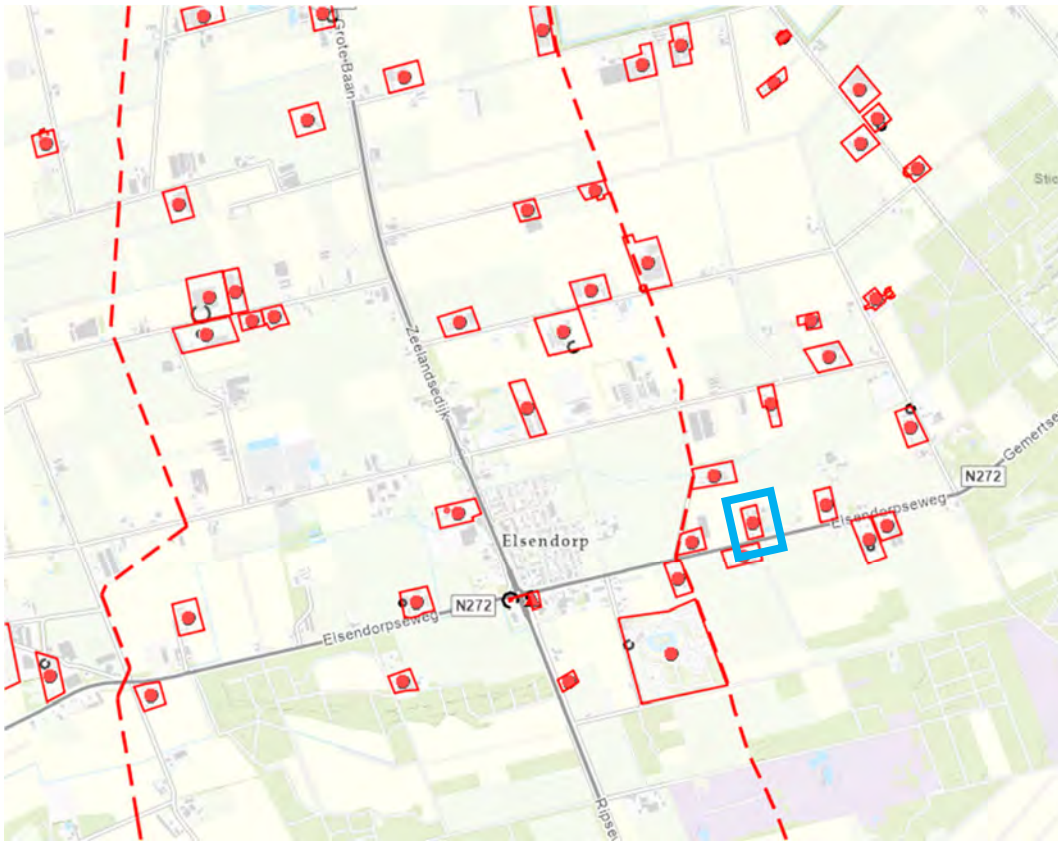
Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

#### *Buisleidingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

#### **Beoordeling**

Op circa 280 m. van het plangebied bevindt zich een brandstofleiding. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze buisleiding. Binnen de inrichting zelf ligt een bovengrondse propaantank. Gevoelige objecten staan buiten de veiligheidsafstanden van de propaantank. Daarnaast vindt in de nabije omgeving slechts op zeer beperkte schaal transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (N272), met name ter bevoorrading van de inrichtingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. De transportbewegingen zijn dermate beperkt dat geen sprake is van ruimtelijke beperkingen langs de route en leidt derhalve niet tot beperking in het projectgebied.



Figuur 4.9: Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omkaderd



Figuur 4.10: Uitsnede bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp', brandstofleiding aangeduid (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

**Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.11 Kabels en Leidingen

### Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

### Beoordeling

Op circa 280 meter van het plangebied bevindt zich een brandstofleiding. Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand van het invloedsgebied van de leiding. Afgezien van deze brandstofleiding bevinden zich geen hogedruk aardgasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen of hoogspanningsleidingstracé in de nabijheid van het plangebied.

### Conclusie

Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

## 4.12 Verkeer en parkeren

Voor het onderzoek naar de invloed van verkeer dient het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de bedrijfsverzamelgebouwen bepaald te worden. Door het planologisch toevoegen van dit bedrijf kunnen nadelige gevolgen optreden door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om een juist beeld te krijgen van het aantal verkeersbewegingen dient de worst-case situatie bepaald te worden.

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 en voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

- Het bedrijfsvloeroppervlakte betreft circa 3.901 m<sup>2</sup>;
- Het bereikbaarheidskenmerk is Buitengebied;
- De stedelijkheidsgraad van de kern Elsendorp is 5
- Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt het midden van de bandbreedte aangehouden.

### Parkeren

- Nieuwe situatie:
  - Bedrijfsverzamelgebouw
  - Parkeercijfer: 1,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo
  - = 3.901 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> x 1,7 = 67 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte van 67 parkeerplekken kan worden voorzien op het eigen voormalige agrarische erf. Voor elke huurruimte is een parkeerplaats beschikbaar. De initiatiefnemer ondervindt dat er maar een kwart van dit aantal parkeerplekken nodig is voor het bedrijfsverzamelgebouw.

### Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Nieuwe situatie:

- Bedrijfsverzamelgebouw
- Verkeersgeneratie per 100<sup>2</sup> bvo: min 7 en max. 8,7 = gemiddeld 7,85 voertuigenbewegingen per etmaal;
- = 3.901 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> x 7,85 = 307 voertuigbewegingen per etmaal.

In de beoogde situatie zullen er circa 307 voertuigbewegingen per etmaal zijn. Voor een werkdag geldt dat de verkeersgeneratie met een factor 1,33 (CROW 381) moet worden vermenigvuldigd. Dan komt de verkeersgeneratie uit op = 408 voertuigbewegingen per etmaal op een werkdag. Dit is overigens een berekening van een worst-case situatie. In de praktijk zal het aantal voertuigbewegingen een stuk lager liggen. De initiatiefnemer ondervindt minder dan 100 verkeersbewegingen per dag.

Deze intensiteit kan prima worden afgewikkeld aangezien er ruim voldoende hiaten zijn in de verkeersstroom op de N272.



## Verkeersveiligheid

De toevoeging van het plan, leidt verder niet tot knelpunten in de verkeersveiligheid. De fietsoversteek is duidelijk zichtbaar en de toename van het verkeer is dermate klein dat dit niet leidt tot knelpunten.

## Conclusie

Het aspect 'Verkeer en Parkeren' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.13 Gezondheid

De omzetting van een voormalige intensieve veehouderij naar een bedrijfsverzamelgebouw levert een forse reductie op van geur, fijn stof en ammoniak emissies. Als gevolg van het voorgenomen plan is dan ook sprake van forse verbetering op het gebied van gezondheid. Daarnaast levert het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp , als gevolg van de omzetting van intensieve veehouderijen naar overige bestemmingen, nog grotere afnames van geur, ammoniak en fijn stof emissies op. Per saldo is er daarom sprake van een positieve bijdrage aan het aspect gezondheid in het gebied. Daarbovenop is het initiatief landschappelijke ingepast waarbij extra groen wordt toegevoegd aan het landschap. Groen draagt positief bij aan het mentaal welbevinden van mensen. Daarbij zorgen extra bomen en planten voor een gezondere lucht en daarmee voor een gezonde leefomgeving.

---

## 5. CONCLUSIE

In voorgaande hoofdstukken is het initiatief aan de Elsendorpseweg 86 getoetst aan beleid, gemotiveerd aan de hand van doelen en beoordeeld op basis van de geldende normen voor relevante milieukundige aspecten. In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en aan de regels voor niet-agrarische activiteiten. Daarnaast worden mogelijk aanwezige aardkundige waarden niet aangetast. Eveneens past het initiatief bij de doelen uit de structuurvisie van proeftuin Elsendorp, doordat het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij leegstand tegengaat. Daarbovenop wordt meerwaarde voor het dorp gecreëerd door het slopen van de mestsilos, het opwekken en beschikbaar stellen van duurzame energie en het landschappelijk inpassen van het terrein met o.a. een bijenlandschap. In hoofdstuk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regelgeving van verschillende milieukundige aspecten. Hieruit is gebleken dat er geen milieukundige aspecten zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan en zijn er tegelijkertijd geen aspecten die door de beoogde ontwikkeling negatief worden beïnvloed.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan daarom geconcludeerd worden dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving en daadwerkelijk een positieve invloed zal hebben op de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van Elsendorp.



---

# BIJLAGEN







## Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan







**ELSENDORPSEWEG 86, ELSENDORP**  
**FAMILIE DONKERS**

RHO ADVISEURS

Zeelandsedijk 82  
Sjara Schuur

Paradijs 66  
Tina v.d. Vliet

Keizersvan 34  
Jan Donkers

Elsendorpseweg 28a  
Hans v.d. Vliet

Elsendorpseweg 86  
Martine Donkers

Ripseweg 59  
Mama Centen

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 2-6-2021

**PROJECT:** ELSENDORPSEWEG 86

**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Elsendorpseweg in Elsendorp is het bedrijf van de familie Donkers gevestigd. Familie Donkers is voornemens een bestemmingswijziging te doen. Bij deze wijziging zal een landschappelijke inpassing opgesteld worden.

Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren en met de landschapsvisie van de gemeente.



## 2. HISTORIE



anno  
- 1950 -

- Geen verkaveling;
- Elsendorpseweg aanwezig.



anno  
- 1980 -

- Kavels zijn gevormd;
- Bebouwing is toegenomen;
- Erven zijn groen ingepast.



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Groenstructuren aanwezig.

### 3. ANALYSE OMGEVING





De Elsendorpseweg is een belangrijke en doorgaande weg naar Elsendorp. Veel secundaire wegen zijn hierop ontsloten.

De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.



*Groenstructuur aan de oostzijde van het perceel*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepanting staat haaks op de ontginningswegen. De beplanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.





Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfrens.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfrens.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf




- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf



- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



**Algemeen**

-  Kern
-  Grootschalige camping
-  Erven



**Gebiedsdelen**

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik




**Routing en hotspots**

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje







**Watersysteem**

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

**Landschappelijke en cultuurhistorische waarde**

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

**Beplanting/Landschapsstructuur**

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (sheiterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidenrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en met de paarden in de naastgelegen wei.

In de huidige situatie wordt het meest oostelijke perceel gebruikt voor akkerbouw. De aanwezige poel op het perceel zorgt voor een leefgebied voor kleine insecten.

De kavel dat nu wordt gebruikt voor akkerbouw wordt natuurlijk ingericht. Door middel van bloemrijkgrasland en fruitbomen zal de biodiversiteit versterkt worden.

De nieuwe inheemse bomen en het struweel zal de groenstructuur versterken. Daarnaast biedt het struweel ook een schuilplaats voor vogels en kleine zoogdieren.

De struweelhaag bestaat uit hazelaar (25%), meidoorn (25%), sleedoorn (25%) en hondsroos (25%). Het struweel bestaat uit vierrijige beplanting met onderlinge afstand van 1 meter.

Aan de noordzijde wordt geen groene inpassing geplaatst. De openheid en de vergezichten worden zo gerespecteerd.



Meidoorn



Hondsroos

# DOORSNEDES LANDSCHAPPELIJKE INPASSING







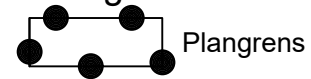
## Bijlage 2 Planverbeelding beoogde situatie







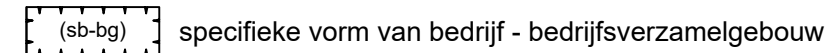
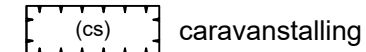
### Plangebied



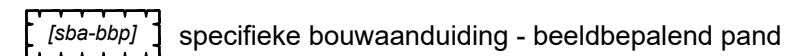
### Enkelbestemmingen



### Funcieaanduidingen



### Bouwaanduidingen



### Maatvoeringen



GEMEENTE GEMERT-BAKEL  
 Verbrede reikwijdte Proeftuin  
 Elsendorpseweg 86  
 bestemmingsplan



project	20190643		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	K. Heijmeriks	concept	10-09-2021
idn	NL.IMRO.		



**Rho**  
 ADVISEURS  
 VOOR  
 LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
 e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)





## Bijlage 3 Rekenmodel bij meerwaardeplan





<b>Naam initiatief:</b>	Elsendorpseweg 86
<b>Datum:</b>	10-3-2021
<b>Ingevuld door:</b>	D. van Roij

### 1. Past het initiatief in de Visie? (zie bijlage 1 van het meerwaardeplan)

Toelichting:	Woon-werk locatie aan de Elsendorpseweg. Qua omvang en functie passend in omgeving
Ja/Nee:	Ja

### 2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Reduceren overlast intensieve veehouderij (geur, geluid, uitstoot)	1	Saneren IV bouwvlak
Asbest verwijderen	1	Asbest daken op stallen verwijderd
Leegstand/VAB's opruimen	1	Er wordt een nieuwe functie aan voormalige stallen gegeven
Zelfvoorzienend in energie (zonneweides, -daken, windenergie)	1	Op de daken liggen zonnepanelen voor eigen gebruik. Ook wordt energie opgewekt voor levering aan het net
Minder wonen in IV-gebied	0	Toelichting hier invoeren
Verkeersveiligheid Gerele Peel	0	Toelichting hier invoeren
Voldoende kwalitatieve woningen (per doelgroep)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Moderne stalsystemen installeren	0	Toelichting hier invoeren
Kansen bieden aan koplopers	0	Toelichting hier invoeren
Circulaire economie in agrarische sector	0	Toelichting hier invoeren
Nieuwe bedrijvigheid aantrekken/ruimte bieden	1	Omschakeling naar bedrijfsverzamelgebouw waarmee nieuwe bedrijvigheid
Energiekansen 'pakken' (duurzame deals)	1	Deelname aan postcoderoos of vergelijkbaar
Ja/Nee:	Ja	

### 4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Bedrijvigheid concentreren in paarse zone	1	Nieuwe bedrijvigheid aan doorgaande wegen (as Elsendorpseweg)
Buitengebied verbinden met het dorp	0	Toelichting hier invoeren
Beeldkwaliteit bewaken en verbeteren	1	gebouwen worden landschappelijk ingepast en er wordt bijgedragen aan
Lege milieuv vergunningen intrekken	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Waterbuffer groter dan 20.000 m3	0	Toelichting hier invoeren
Oplossen knelpunten in waterbeheer	0	Toelichting hier invoeren
Verbeterde niveauregeling	0	Toelichting hier invoeren
Bijdrage aan klimaatadaptatie	0	Toelichting hier invoeren
Waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Transitie naar een recreatief aantrekkelijke omgeving	0	Toelichting hier invoeren
Interessant 'gebiedsverhaal' als grondlegger	0	Toelichting hier invoeren
Doelgroepen benadering	0	Toelichting hier invoeren
Recreatie aanbod bundelen	0	Toelichting hier invoeren
Combinatie waterbeheer, natuur en recreatie	0	Toelichting hier invoeren
Elsendorp verbinden met landgoederen	0	Toelichting hier invoeren
Recreatieve routes uitzetten	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Toelichting:	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee

Naam initiatief:	Elsendorpseweg 86
Categorie van het initiatief [1, 2 of 3]:	2
Kortingspercentage o.b.v. maatschappelijke meerwaarde [zie werkblad maatschappelijk]:	15%

Grondwaarde huidige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Huidige waarde [€]
Natuur			€ 1,00	€ -
Agrarisch	3.734		€ 5,00	€ 18.670
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven	12.045		€ 25,00	€ 301.125
Bedrijf			€ 62,50	€ -
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Vastgoedwaarde (alleen bij sloop van een opstal)			€ -	€ -
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal:</b>	<b>15.779</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 319.795</b>

Grondwaarde toekomstige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Toekomstige waarde [€]
Natuur	6.000		€ 1,00	€ 6.000
Agrarisch			€ 5,00	€ -
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven			€ 25,00	€ -
Bedrijf	9.779		€ 62,50	€ 611.188
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal</b>	<b>15.779</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 617.188</b>

Bruto financiële meerwaarde	Verskil oppervlakte [m2]	Opmerking	Meerwaarde
<b>Bruto financiële meerwaarde</b>	-		<b>€ 297.393</b>

Eigen werkzaamheden	Opp. binnen plangebied [m2]	Opp. buiten plangebied [m2]	Einheidsprijs	Gemaakte kosten
Slopen agrarische gebouwen [m2]			€ 25,00	€ -
Slopen kassen [m2]			€ 5,00	€ -
Landschappelijke inpassing [m2]	6.000		€ 10,00	€ 60.000
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal</b>			<b>€ -</b>	<b>€ 60.000</b>

Omvang investering/fondsbijdrage		Investering [€]
<i>Categorie 2</i>		
Gevraagde investering	20% Bruto meerwaarde afdragen	€ 59.479
Te realiseren investering	korting o.b.v. maatschappelijke meerwaarde	€ 8.922
	gevraagde inspanning na korting	€ 50.557
	o.b.v. eigen werkzaamheden	€ 60.000
	o.b.v. storting in gebiedsfonds	€ -





## Bijlage 4 Bodemonderzoek









## **Bijlage 8 Ruimtelijke Onderbouwing Elsendorpseweg 96a**



---

# ELSENDORPSEWEG 96A ELSENDORP

## Ruimtelijke Onderbouwing

8 november 2021

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

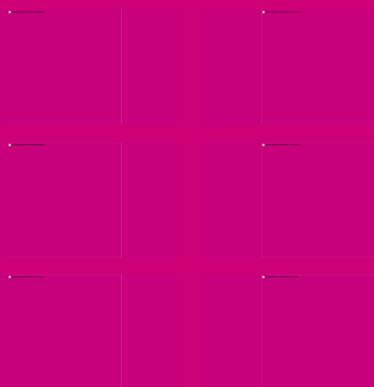
---

**DATUM** 8 november 2021  
**KENMERK** 20190643.005

**PROJECT** Koplopers proeftuin Elsendorp - initiatief Elsendorpseweg 96a  
**PROJECTLEIDER** ing. D.C.W. van Roij

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Gemert-Bakel  
**PROJECTNUMMER** 20190643

**AUTEUR** Linda de Jong  
**STATUS** Ontwerp





# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. De Ontwikkeling</b>	<b>5</b>
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp	6
2.3 Bestemmingsplan	6
2.3.1 Huidige planologische situatie	6
2.3.2 Beoogde planologische situatie	7
<b>3. Toetsing Beleid</b>	<b>8</b>
3.1 Provinciaal beleid	8
3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant	8
3.1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.2 Gemeentelijk beleid	20
3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp	20
3.2.2 Meerwaardeplan	22
3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'	24
<b>4. Milieuparagrafen</b>	<b>28</b>
4.1 Milieuhinder bedrijvigheid	28
4.2 Geluidhinder	29
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.4 Geurhinder en veehouderij	31
4.5 Ecologie	32
4.6 Bodem- en grondwateronderzoek	35
4.7 Water	36
4.8 Archeologie	38
4.9 Cultuurhistorie	39
4.10 Externe Veiligheid	40
4.11 Kabels en Leidingen	41
4.12 Verkeer en parkeren	42
4.13 Gezondheid	42
<b>5. Conclusie</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 1 Planverbeelding beoogde situatie</b>	
<b>Bijlage 2 Rekenmodel bij meerwaardeplan</b>	

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



---

## 1. INLEIDING

Voor 'Proeftuin Elsendorp' wordt het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die een meerwaarde zijn voor Elsendorp. Het bestemmingsplan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet en heeft het een pilot status gekregen onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo'n pilot omgevingsplan biedt veel ontwikkelingsruimte en flexibiliteit. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet.

De initiatiefnemer voor een initiatief aan de Elsendorpseweg 96a is één van de koplopers die samen met een aantal andere koplopers een bijdrage levert aan meerwaarde voor het dorp. Voor de koplopers in de proeftuin is het mogelijk gemaakt om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook hun initiatief planologisch te regelen.

Om de initiatieven samen met het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' mogelijk te maken is een motivering nodig waarin aangetoond wordt dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief aan de Elsendorpseweg 96a gemotiveerd aan de hand van de doelen voor meerwaarde voor Elsendorp, het relevante provinciale omgevingsbeleid en de geldende normen voor de relevante milieukundige aspecten. Het initiatief aan de Elsendorpseweg 96a is aanvaardbaar binnen de bestaande fysieke leefomgeving als aan voornoemde wordt voldaan.

## 2. DE ONTWIKKELING

### 2.1 Huidige situatie

#### Omgeving

Het Brabantse dorp Elsendorp ligt aan de kruising van de twee provinciale wegen de Zeelandsedijk en de Elsendorpsweg tussen Gemert en Boxmeer. Het dorp valt onder de gemeente Gemert-Bakel. Het is omgeven door een agrarisch landschap met meerdere intensieve veehouderijen en met in het zuiden een aantal natuurgebieden zoals de 'Groote Slink-Bunthorst', 'De Sijp' en 'Cleefs Wit'.

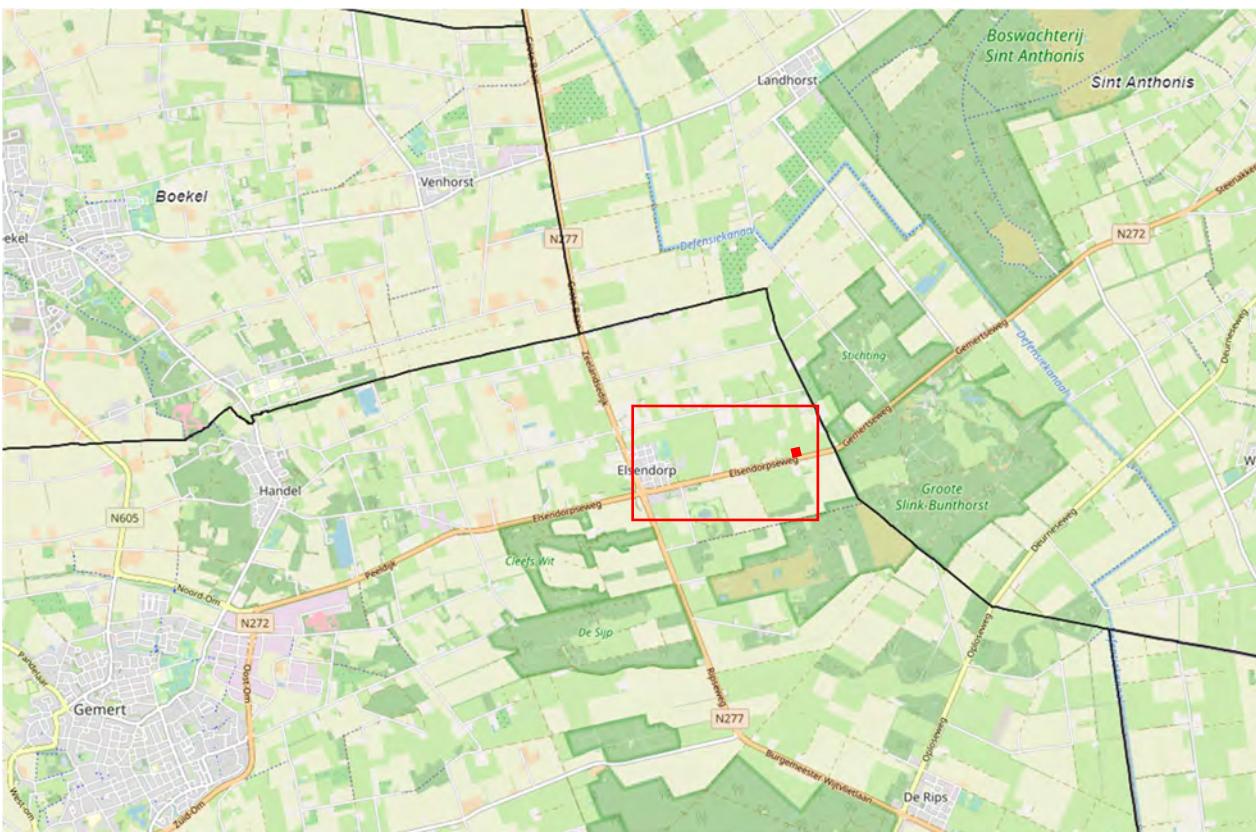
#### Locatie

Elsendorpsweg 96a ligt ten oosten van het dorp in het buitengebied. Op dit adres staat een woning met drie schuren. Het perceel wordt via een zijtak ontsloten op de Elsendorpsweg. Het woonperceel heeft een oppervlakte van 2.040 m<sup>2</sup>. Bij de woning staan 153 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

#### Bedrijfsactiviteiten

In de huidige situatie is aan de Elsendorpsweg 96a een bedrijf aan huis gevestigd. Het betreft hier hoofdzakelijk een kleinschalig cateringbedrijf, maar er worden op deze locatie ook kookworkshops gegeven, er is een kleine delicatesseswinkel en er is ruimte om kleine groepen te ontvangen voor lunch of diner. Deze activiteiten vinden op het achterterf plaats van het woonhuis en in de bestaande bijgebouwen. Bij het woonhuis staan in totaal voor 153 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Op dit moment is 130 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen in gebruik ten behoeve van het bedrijf aan huis. Aan de voorzijde van het woonhuis is nog een klein terras aanwezig (3 tot 5 tafels). Het terras wordt alleen bij mooie dagen overdag en op aanvraag opgetuigd.

Deze bedrijfsmatige activiteiten zijn op dit moment planologisch niet geregeld in het vigerend bestemmingsplan. Het is de wens van initiatiefnemer om deze bestaande activiteiten planologisch te regelen in het nieuwe bestemmingsplan voor de proeftuin.



Figuur 2.1: Kaart omgeving met plangebied rood aangeduid.



Figuur 2.2: Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

## 2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp

### *Beoogde ontwikkeling*

De bestaande situatie is in dit geval de eindsituatie op de locatie. De bestaande horeca-activiteiten zoals beschreven in paragraaf 2.1 worden niet verder uitgebreid. Deze bestaande activiteiten worden in het bestemmingsplan voor de proeftuin planologisch geregeld. De volgende horeca-activiteiten worden mogelijk gemaakt:

- In totaal mag 130 m<sup>2</sup> aan bij de woning bijbehorende gebouwen in gebruik genomen worden ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- Een cateringbedrijf;
- Praktijkruimte voor het geven van kookworkshops;
- Delicatesse winkel;
- Restaurant;
- (Boerderij)terras.

### *Meerwaarde*

De meerwaarde voor Elsendorp wordt gevonden in de bestaande waarde die het bedrijf heeft voor de recreatieve potenties van de omgeving. In de proeftuin wordt een verbetering van de recreatie nagestreefd. Dit bedrijf levert daar op dit moment al een bijdrage aan. Het betreft een kleinschalig bedrijf in een landschappelijk fraaie omgeving. Recreanten komen voor de rust en het landschap naar deze plek. Dit horeca bedrijf aan huis is één van de schakels om een recreatief netwerk verder te ontplooiën in Elsendorp.

### *Landschappelijke inpassing*

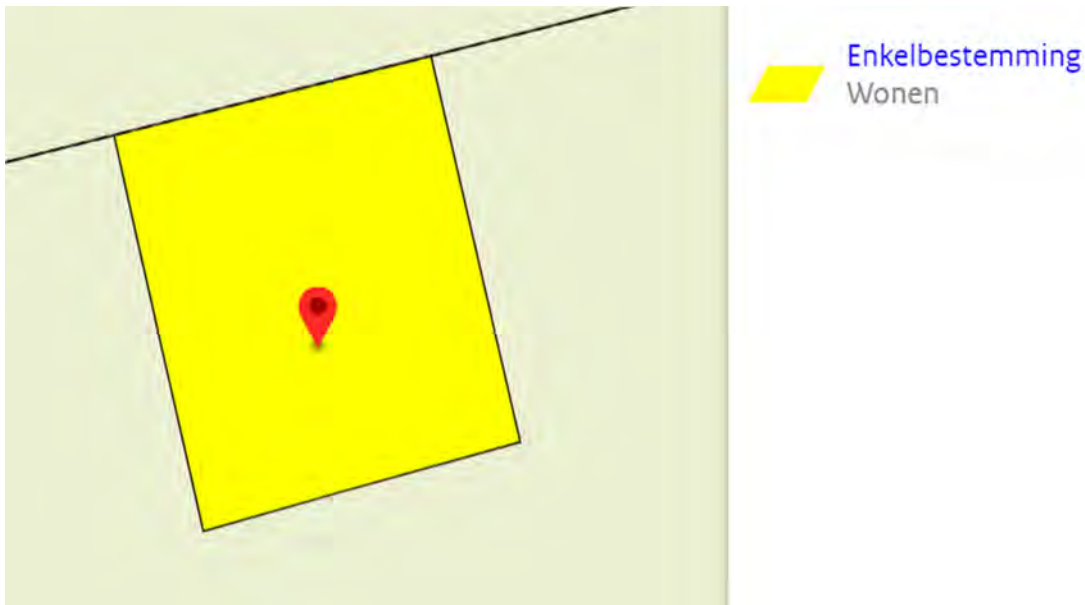
Het landschappelijke karakter van de omgeving wenst initiatiefnemer verder te versterken door deze locatie verder landschappelijk in te passen door de aanleg van een bossingel. Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren, de zichtlijnen en met de landschapsvisie van de gemeente. Naast deze bossingel wordt het bestaande groen planologisch vastgelegd. Daarom is er geen landschappelijk inpassingsplan gemaakt.

## 2.3 Bestemmingsplan

### 2.3.1 Huidige planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan is 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Volgens dit plan kent het perceel de bestemming 'Wonen'.

Een aan huis verbonden bedrijf in de hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits het medegebruik van de woning en daarbij behorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning/wooneenheid en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 100 m<sup>2</sup> (artikel 17.5.2 lid c.). Binnen deze regeling zijn de beoogde horeca activiteiten aan huis niet mogelijk. Er wordt 130 m<sup>2</sup> gewenst voor het uitoefenen van het bedrijf aan huis.



Figuur 2.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.3.2 Beoogde planologische situatie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming 'Wonen' aangevuld met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit horeca' en de maatvoering 'maximum oppervlakte bedrijf aan huis (m<sup>2</sup>)' van 130 m<sup>2</sup>.

Tegelijk wordt een deel van de bestemming 'Wonen' omgezet naar de bestemming 'Groen' met een oppervlak van 273 m<sup>2</sup>. Het bouwvlak wordt daarbij verkleind van 2.042 m<sup>2</sup> naar 1.769 m<sup>2</sup>, zodat deze aansluit op het bestaande groen.

In bijlage 1 is de planverbeelding van de beoogde planologische situatie weergegeven.

### 3. TOETSING BELEID

#### 3.1 Provinciaal beleid

##### 3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant Beleid

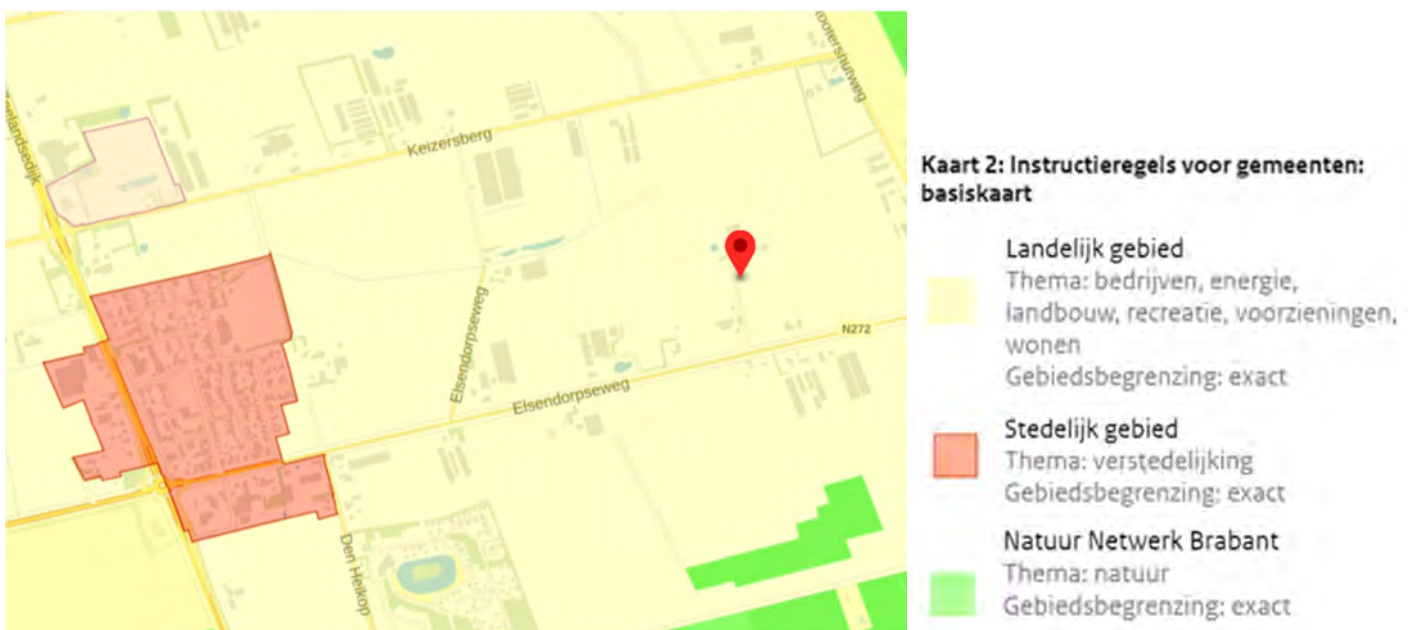
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Ontwerp Omgevingsverordening is, na de Interim Omgevingsverordening, een tweede stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Omgevingsverordening.

De Ontwerp Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter ten opzichte van de voorheen geldende verordening ruimte en de nu nog geldende interim omgevingsverordening. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Hoewel op dit moment de interim omgevingsverordening nog geldend is, wordt in de ruimtelijke onderbouwing wel al getoetst aan de ontwerp omgevingsverordening. Aangezien de ontwikkeling op de locatie Elsendorpseweg 96a onderdeel is van de proeftuin en het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (voorloper op omgevingsplan) is dat op dit moment het meest passende beoordelingskader voor deze nieuwe ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 van de Ontwerp Omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels in de ontwerp omgevingsverordening ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de ontwerp omgevingsverordening zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'Landelijk Gebied'.



Figuur 3.1: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 2 basiskaart - met plangebied in 'Landelijk gebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planologische ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de uitbreiding van het maximum oppervlak dat aan bebouwing gebruikt mag worden voor het bedrijf aan huis. Dit is voor o.a. de keuken, opslag, koe-lingen, klein restaurantje en praktijkruimte voor kookworkshops, met daarbij een boerderijterras.

In het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) zijn ter plaatse van het bouwperceel aan de Elsendorpseweg 96a de gronden uitsluitend bestemd voor wonen. In het nieuwe bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' krijgt het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Groen' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit horeca'. Hieronder worden de nieuwe functies binnen het plangebied getoetst aan de relevante instructieregels uit de ontwerp omgevingsverordening.

### **Toetsing**

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het maximum oppervlak dat aan bebouwing gebruikt mag worden voor het bedrijf aan huis. Deze niet-agrarische functie wordt gevestigd in 'landelijk gebied'. Deze ontwikkeling wordt daarom getoetst aan artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' van de Ontwerp Omgevingsverordening.

Naast de regels voor 'niet-agrarische activiteiten' op het 'Vitale platteland' gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 4.7 tot 4.10) en de regels voor het versterken van de omgevingskwaliteit (artikel 4.11 tot 4.13). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Dit zijn het totaal aantal regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant waar dit initiatief aan getoetst wordt:

#### Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten (hoofdstuk 4):

##### *Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2):*

- Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 4.10 Meerwaardecreatie.

##### *Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3):*

- Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling;
- Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting;

##### *Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4):*

- Artikel 4.78: Niet-agrarische activiteiten.

#### **Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening):**

##### **Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit:**

###### Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

###### Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 4.8;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering als bedoeld in Artikel 4.9; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in Artikel 4.10.



### Toetsing:

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels in artikel 4.7 wordt onderbouwd bij de genoemde artikelen 4.8, 4.9 en 4.10.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a voldoet aan de regels uit artikel 4.7 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag behalve wanneer in dit hoofdstuk de ontwikkeling van een activiteit of functie daarbuiten wordt toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

### Toetsing:

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. De ontwikkeling, waarbij het maximum oppervlak bedrijf aan huis met 130 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid, is geen stedelijke ontwikkeling. Een ladder onderbouwing hoeft daarom niet uitgevoerd te worden. De reeds bestaande gebouwen blijven bestaan, deze staan geconcentreerd binnen het bouwperceel.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a voldoet aan de regels uit artikel 4.8 'Zorgvuldig ruimtegebruik' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering**

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag, 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.

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen vanwege de ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

### Toetsing:

In de milieuparagrafen wordt per milieuaspect beschreven of en hoe de beoogde ontwikkeling het aspect beïnvloed. In de lagenbenadering bekijken we dit per laag:

- de ondergrond: voor de beoogde ontwikkeling is het niet noodzakelijk de bodem te roeren. Het verhard oppervlak zal niet worden vergroot. De ontwikkeling heeft geen effect op het grondwater.
- de netwerklaag: Met het planologisch regelen van de gewenste situatie kan het recreatief netwerk in Elsendorp verder ontplooid worden.
- de bovenste laag: de landschappelijke inpassing om het perceel wordt door middel van deze ontwikkeling planologisch vastgelegd. De totale omvang van de functie 'bedrijf aan huis' in gebouwen mag met 130 m<sup>2</sup> bedragen.

### Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a wordt de lagenbenadering toegepast conform artikel 4.9 'Toepassen lagenbenadering' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.10 Meerwaardecreatie**

#### Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren zodat meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemeoid zijn.

#### Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap en de bouwsloop regeling, bedoeld in Artikel 4.12 kunnen deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

### Toetsing:

Om te zorgen dat er bij initiatieven in de proeftuin voldoende meerwaarde voor Elsendorp gerealiseerd wordt is het meerwaardeplan opgesteld. In het meerwaardeplan is beschreven dat elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96a aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. Het initiatief realiseert voldoende meerwaarde.

Ook moet de ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96a in samenhang worden gezien met de andere ontwikkelingen van de koplopers die met het bestemmingsplan 'proeftuin Elsendorp' mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen tezamen realiseert een meerwaarde voor Elsendorp.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a voldoet aan de regels uit artikel 4.10 'Meerwaardecreatie' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3 ontwerp omgevingsverordening):**

#### **Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap**

#### Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

#### Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Lid 3

- a. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

#### Lid 4

Ingeval toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Toetsing:

Uit het meerwaardeplan volgt dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met een landschappelijke inpassing van het perceel. De toetsing van het initiatief aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met het landschappelijk inpassen van de locatie. De locatie is voor een groot deel al voldoende landschappelijk ingepast. Om de landschappelijke inpassing van het perceel te versterken wordt een bestaande bossingel uitgebreid met inheemse en gebiedseigen plantsoorten. Voor een dergelijke beperkte extra investering in landschappelijke inpassing is geen landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Wel wordt de plek van de bestaande landschappelijke inpassing en de beperkte uitbreiding daarvan planologisch vastgelegd. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding daarvan geborgd.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a voldoet aan de regels uit artikel 4.11 'kwaliteitsverbetering landschap' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### **Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling**

##### Lid 1

Een omgevingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied en die het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtebeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds, behalve als toepassing wordt gegeven aan Artikel 4.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling.

##### Lid 2

Het oprichten van gebouwen buiten bestaand ruimtebeslag is alleen mogelijk binnen de voorwaarden die in deze verordening zijn gesteld.

### Toetsing:

In het landelijk gebied ligt een grote opgave om de toenemende leegstand van bebouwing tegen te gaan. Veel agrarische ondernemers stoppen met de bedrijfsvoering. Vanwege de toenemende leegstand, het streven om verpaupering en criminaliteit tegen te gaan alsmede het terugdringen van verstening van het buitengebied, is in de ontwerp omgevingsverordening een bouw-sloop regeling opgenomen. Dit betreft echter een nieuwe regeling die in de voorgaande provinciale verordeningen nog niet opgenomen was. In samenspraak met gemeente en andere belanghebbenden wordt deze nieuwe regeling de komende periode verder uitgewerkt. De regeling moet uitvoerbaar zijn zowel vanuit juridisch als economisch oogpunt en eenvoudig toepasbaar. Het is daarbij denkbaar dat de regeling wordt geïntegreerd in de regionale afspraken die op basis van de regionale afspraken die op basis van de regeling Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 4.10 ontwerp omgevingsverordening) zijn gemaakt. Voor de proeftuin zijn de afspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen in het meerwaardeplan. Hierin is echter, vooralsnog, geen bouw-sloop regeling opgenomen. Wel wordt de sloop van bebouwing gezien als een meerwaarde voor Elsendorp. Daarnaast is de sloop van leegstaande (agrarische) bebouwing een doelstelling in de visie van proeftuin Elsendorp.

Met de beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96a wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.

### Conclusie:

Deze regel is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a. Daarnaast moet deze regeling nog nader uitgewerkt worden.

### **Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting**

#### Lid 1

In een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 4.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

### Toetsing:

De toetsing van de ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96a aan de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. Uit de toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a voldoet aan de regels uit artikel 4.13 'Ontwikkelingsrichting' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

## Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4)

### Artikel 4.78 Niet-agrarische activiteiten

#### Lid 1

Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan regels bevatten voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten binnen een bestaand bouwperceel als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
- c. de ontwikkeling geen betrekking heeft op:
  1. een kantoor met baliefunctie;
  2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
  3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

#### Toetsing lid 1:

- a. De ontwikkeling is reeds getoetst aan artikel 4.13 uit de ontwerp omgevingsverordening. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- b. Er is geen overtollige bebouwing aanwezig.
- c. Het horecabedrijf aan huis heeft geen betrekking op een baliefunctie, laat geen nieuwe lawaaisport toe en zorgt niet voor een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

#### Lid 2

Het omgevingsplan borgt dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 4.13 en stelt regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

#### Toetsing lid 2:

- a. Deze wegassen Elsendorpseweg en Zeelandsedijk zijn kenmerkend in Elsendorp en vormen de verkeersontsluiting van het dorp en regio. Aan deze wegassen wordt ruimte geboden voor wonen en bedrijvigheid die qua maat en schaal hierbij passend zijn. Verder betreft het hier een bedrijf aan huis en is daarmee kleinschalige bedrijvigheid.
- b. In het bestemmingsplan worden de specifieke gebruiksactiviteiten 'nevenactiviteit – horeca' geregeld.
- c. De opslag en stalling van voorwerpen of materiaal vindt plaats in de gebouwen. Er is geen sprake van buitenopslag.
- d. Dit artikel is niet van toepassing. De beoogde ontwikkeling is passend in de omgeving.

#### Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

#### Toetsing lid 3:

- a. In lid 2 onder a is dit reeds beschreven.
- b. Een detailhandelsvoorziening met een omvang van het verkoopvloeroppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> wordt niet toegestaan in het bestemmingsplan.
- c. Het horecabedrijf aan huis heeft een omvang vele malen kleiner dan 1 ha.

---

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a voldoet aan de regels uit artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Samenvatting en conclusie**

De beoogde ontwikkeling is hierboven getoetst aan de relevante regels uit de ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening) en tevens voldoet aan de regels voor niet-agrarische activiteiten (artikel 4.78 ontwerp omgevingsverordening). De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96 voldoet aan de regels uit de ontwerp omgevingsverordening.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

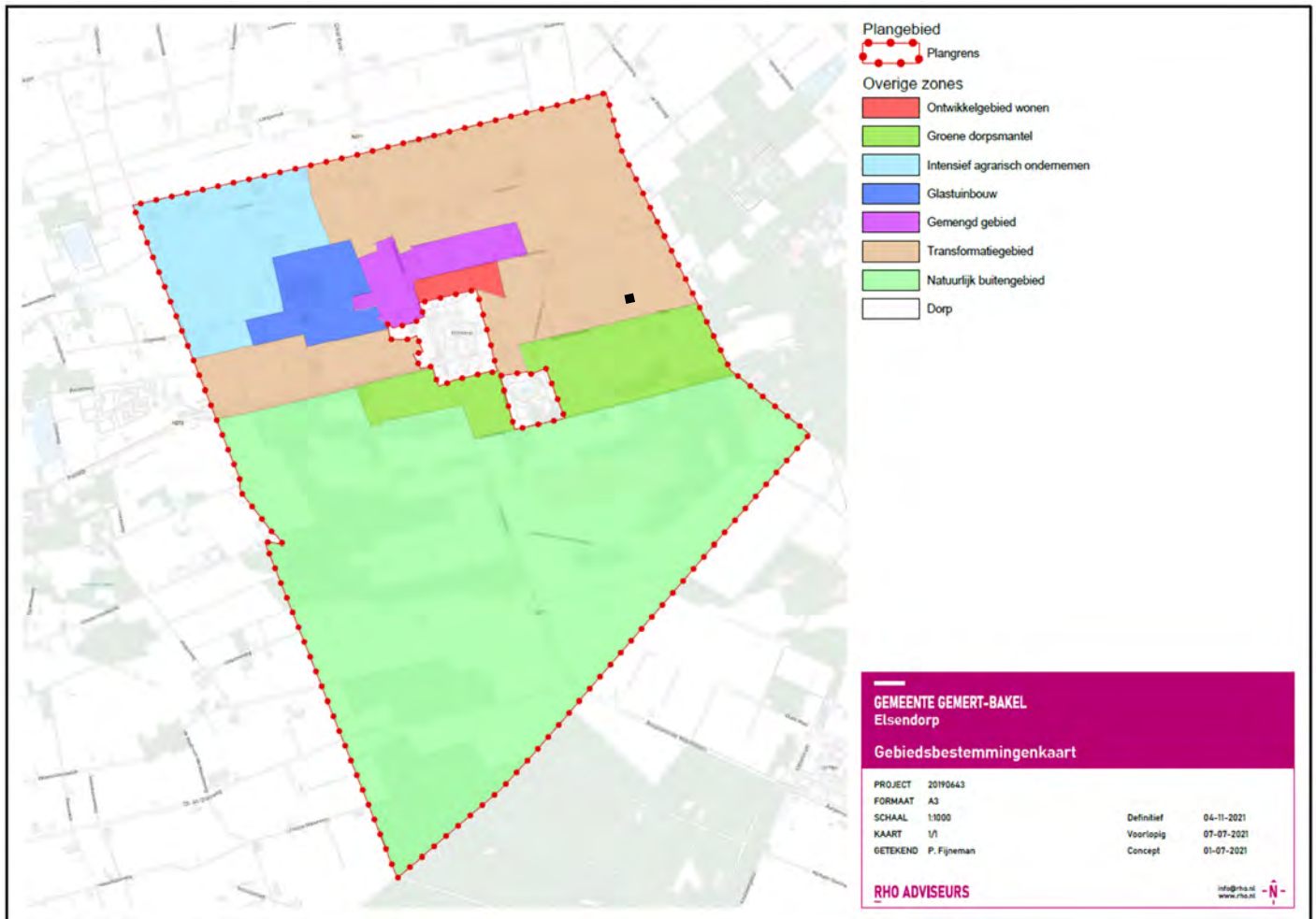
### **3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp**

Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Leegstand heeft een ruimtelijke impact, brengt risico's voor ondernemers en heeft gevolgen voor voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. De goed georganiseerde dorpsraad en de ondernemers met ideeën hebben samen met de gemeente, het waterschap en de provincie de handen ineen geslagen om vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Hieruit is de Proeftuin Elsendorp ontstaan. De missie van de Proeftuin is om een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied op te stellen die leidt tot meer kwaliteit voor de ondernemers en inwoners van het dorp, zowel op de korte als op de lange termijn.

In het buitengebied liggen een aantal uitdagingen die de uitgangspunten vormen voor de Proeftuin:

- Sociaal – ondernemers die vervroegd moeten stoppen de mogelijkheid bieden om het bedrijf om te schakelen, de hechte samenleving te behouden en versterken en uit te zoeken om men in de huidige woning kan blijven wonen.
- Economisch – voldoende bedrijvigheid houden, zodat er een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat blijft bestaan.
- Maatschappelijk – gezamenlijk maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt ingezet om leegloop, verloedering en verarming van het platteland tegen te gaan.
- Ruimtelijk – gezamenlijk uitzoeken hoe vrijgekomen locaties het beste ingericht kunnen worden, wie betaalt voor de sloop en of bewoning op bepaalde locaties behouden kan blijven.

Vanuit de doelen en kansen is een globale structuurvisiekaart uitgewerkt. Daarin is aangegeven wat de hoofdkoers voor de verschillende delen van het buitengebied is.



Figuur 3.4: Structuurvisiekaart Proeftuin Elsendorp, plangebied in zwart aangegeven (Bron: Proeftuin Elsendorp 2019)  
De verschillende deelgebieden worden in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp beschreven in de vorm van een analyse en gewenste ontwikkelrichting.

Het Meerwaardeplan is ook een onderdeel van de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp, deze wordt apart beschreven in de volgende paragraaf.

### Toetsing

Het plangebied aan de Elsendorpseweg 96a ligt in het oostelijk deel van het 'Transformatiegebied'. De agrarische sector is sterk aanwezig en bestaat grotendeels uit (voormalig) intensieve veehouderijen. Veel van deze agrariërs stoppen of zijn al gestopt. In het gebied komt daardoor veel bebouwing vrij. Daardoor bestaat er een grote kans op verrommeling, ondermijning en strijdig gebruik van de bebouwing. Drugscriminaliteit ligt hier op de loer. Voor een deel zal de vrijgekomen bebouwing worden gesloopt en in het kader van ruimte-voor-ruimte als woningen terug worden gebouwd. Een ander deel zal worden hergebruikt/getransformeerd tot andere duurzame agrarische bedrijvigheid of andere bedrijvigheid geschikt voor functiemenging. Het oostelijke deel van dit gebied kampt met watertekorten. Binnen dit gebied wordt ruimte geboden voor de opwek van duurzame energie.

Aan de Elsendorpseweg 96a wordt ruimte gegeven aan lokaal ondernemerschap. Het cateringbedrijf is geschikt voor functiemenging. Het wordt namelijk als nevenactiviteit naast de woning geëxploiteerd. Deze ontwikkeling zorgt voor bedrijvigheid in de omgeving. De leefbaarheid van het buitengebied van Elsendorp wordt hiermee versterkt. Daarnaast betreft dit horecabedrijf aan huis één van de schakels om het recreatief netwerk in Elsendorp verder te ontwikkelen.

### 3.2.2 Meerwaardeplan

#### Inleiding

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. Dit dient als een uitnodiging voor initiatieven die willen bijdragen aan de doelen uit de Visie Proeftuin Elsendorp. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

#### *Tweedelige waarde*

De combinatie van de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De financiële meerwaarde van een initiatief wordt in hoofdzaak bepaald door de waardesprong van de bestemming van de grond. Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en overbodige of verpauperde bedrijfswoningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijke waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

#### *Doel*

Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatieontwikkeling.

#### *Uitvoering*

Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald óf een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

#### Toetsing

Het meerwaardeplan heeft een toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, waarbij 20% van de omvang van de bouw-kavel landschappelijk moet worden ingepast;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw bestemmingsplan, waarbij 20% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp;



3. Initiatief dat niet past binnen het Chw -bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp, waarbij 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96a is niet mogelijk binnen de regels van de basislaag. Het voorliggende initiatief past wel binnen de ontwikkellaag van het 'Transformatiegebied'. De toetsing van het initiatief aan de voorwaarden in de ontwikkellaag voor het 'Transformatiegebied' is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Hierdoor valt het initiatief in categorie 2 uit het meerwaardeplan.

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 en dus past binnen de ontwikkellaag van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, dan wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Het gaat daarbij om de financiële meerwaarde van de ondergrond die door het omzetten van een bestemming gegenereerd wordt. Op de gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen waarde toevoegende werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

Op de gevraagde investering kan een korting gekregen worden indien een initiatief een maatschappelijk meerwaarde voor Elsendorp oplevert. Voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief bij de Visie 'Proeftuin Elsendorp'?
2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in een rekentool. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een kortingspercentage dat op de gevraagde investering in mindering gebracht mag worden. De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) dient door de initiatiefnemer gestort te worden in het gebiedsfonds.

Het initiatief aan de Elsendorpseweg 96a voegt op verschillende van deze punten maatschappelijke meerwaarde toe aan het dorp en de omgeving. Deze meerwaarde is beschreven in paragraaf 2.2. De verschillende waarde toevoegende aspecten zijn ingevoerd in de rekentool. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt middels een berekening verrekend tot een kortingspercentage van 10%. De volledige berekening in de rekentool is weergegeven in bijlage 2.

De beoogde ontwikkeling aan Elsendorpseweg 96a gaat gepaard met de kwaliteitsverbetering van het landschap. De bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast. Gezien de maatschappelijke- en landschappelijke meerwaarde die gepaard gaan met de ontwikkeling blijkt uit de rekentool dat er voldoende geïnvesteerd wordt in een meerwaarde voor Elsendorp op eigen locatie. Het doen van een storting in het gebiedsfonds is niet nodig.

### 3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'

Voor Elsendorp is vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. De pilotstatus die dit project onder de Crisis- en herstelwet (Chw) heeft gekregen biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om daarmee:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte er voor gekozen om de bestaande rechten uit de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels over te nemen. Dit is de basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden voor locaties. Voor toekomstige ontwikkelen binnen de proeftuin zijn regels opgenomen in gebiedsaanduiding. In de gebiedsbestemmingen zijn de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden uit de visie Proeftuin Elsendorp vertaald.

#### Toetsing

De uitbreiding van het toegestane oppervlak voor het horecabedrijf aan huis aan de Elsendorpseweg 96a past niet binnen de basislaag, doordat er geen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen voor deze activiteit in de regels voor bestaand gebied. De beoogde ontwikkeling is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de regels voor ontwikkelingen uit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Voor de ontwikkellocatie zijn de regels van gebiedsaanduiding 'Transformatiegebied' (artikel 21) van toepassing. In het transformatiegebied moet een initiatief gericht zijn op de transformatie naar een gebied met een afwisseling van activiteiten zoals:

- a. duurzame agrarische bedrijvigheid;
- b. wonen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
  2. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. vrijetijdseconomie;
  5. opwekking van duurzame energie;
- d. natuur en groen;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het transformatiegebied.

In artikel 21.1 zijn de activiteiten benoemd die toegestaan zijn binnen het gebied. Een horecabedrijf aan huis is toegestaan, het betreft namelijk een bedrijfsmatige activiteit in de vorm van bedrijvigheid geschikt voor functiemenging. In de omgeving vindt een functiemenging plaats van agrarische-, niet-agrarische-, recreatieve-, en woonfuncties plaats.

Verder zijn voor het toestaan van een horecabedrijf aan huis de regels uit de vergunningsvoorwaarden van toepassing. De beoogde situatie wordt weliswaar in dit bestemmingsplan planologisch geregeld waardoor een vergunning ingevolge artikel 21.3 van het bestemmingsplan niet van toepassing zijn, wordt er in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wel aan getoetst. Het gaat hier immers om koplopers die een voorbeeld stellen voor andere toekomstige ontwikkelingen binnen de proeftuin. De ontwikkelingen van de koplopers dienen derhalve te voldoen aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan voor de proeftuin.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de regels uit 22.1.1 algemeen geldende voorwaarden en de regels uit artikel 22.1.8 voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven van toepassing.

## 22.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen

### 22.1.1 Algemeen geldende voorwaarden

Aangetoond moet worden dat:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de Landshapsvisie Elsendorp.
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

#### Toetsing:

De uitbreiding van het maximaal toegestane aantal oppervlak voor het cateringbedrijf aan huis aan de Elsendorpseweg 96a levert op verschillende punten meerwaarde voor Elsendorp. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. De toets aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Het plangebied is landschappelijk ingepast middels het planologisch vastleggen van de reeds bestaande groene zone rondom het perceel. De visie Proeftuin Elsendorp is door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap opgesteld. Het voorontwerp wordt gebruikt om met alle betrokkenen te communiceren. De schriftelijke verslagen van de dialogen zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

ten aanzien van natuur:

- d. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk ' geen activiteiten plaatsvinden die de natuurwaarde aantasten;
- f. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- g. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- h. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- i. in aanvulling op sub f en g geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Ontwikkelgebied Wonen';
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- n. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- o. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour van een risicobron;
- p. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;
- q. de bodemkwaliteit geschikt is;

### Toetsing:

Het initiatief voldoet aan de algemeen geldende voorwaarden ten aanzien van landschap, natuur en milieu. In paragraaf 4.5 is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden, andere natuurnetwerken en natuurwaarden. In paragraaf 4.4 is aangetoond dat de ontwikkeling geen geurhinder veroorzaakt. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en gevaar. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat de ontwikkeling de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloed. In paragraaf 4.12 is berekend welke extra verkeersgeneratie de ontwikkeling zal veroorzaken. Deze kan gemakkelijk worden afgevoerd over de provinciale Elsendorpseweg. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De bodemkwaliteit is aangetoond in paragraaf 4.6.

### **22.1.8 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven**

- a. Uitbreiding of vestiging van niet agrarische bedrijven is toegestaan als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
  2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  3. hoe de uitbreiding of vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied;
- b. er dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand erf en bestaande bebouwing;
- c. In aanvulling op a. geldt voor de vestiging van niet agrarische bedrijven dat:
  1. het moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid;
  2. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak;
  3. bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd en zorg zijn toegestaan tot maximaal 1 hectare bouwperceel;
  4. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel,
  5. overtollige bebouwing wordt gesloopt,
  6. er geen mestbewerking, kantoor met baliefunctie of lawaaisport plaatsvindt.

### Toetsing:

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven. In paragraaf 3.2.1 is beschreven waarom het horecabedrijf aan huis past binnen het transformatiegebied. Deze kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Doordat het horecabedrijf aan huis met een zijweg gelegen is aan de provinciale weg kunnen de extra voertuigen gemakkelijk worden afgewikkeld. De omgevingskwaliteit wordt verbeterd door het landschappelijk inpassen van het plangebied.

Het cateringbedrijf is gesitueerd in de bestaande schuren op het terrein, de bebouwing neemt niet toe.

Het niet agrarische bedrijf is een kleinschalig bedrijf. De detailhandel vanuit de kleine delicatesswinkel blijft ruim onder de maximaal 200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak. De activiteiten gericht op vrije tijd, zoals de kookworkshops, worden uitgevoerd op een oppervlak dat ruim onder de maximale 1 hectare blijft. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot splitsing van een bouwperceel. Er is geen overtollige bebouwing aanwezig die gesloopt zou kunnen worden. De bedrijfsactiviteiten hebben geen betrekking op mestverwerking, bevat geen baliefunctie in een kantoor of lawaaisport.

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling aan de Elsendorpseweg 96a past binnen de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en de systematiek van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan het meerwaardeplan.

## 4. MILIEUPARAGRAFEN

### 4.1 Milieuhinder bedrijvigheid

#### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. De afstanden worden gemeten tussen grenzen van bestemmingsvlakken (maximale planologische ruimte).

#### Beoordeling

##### *Invloed beoogde ontwikkeling op omgeving*

De projectlocatie ligt in een gemengd gebied vanwege de ligging nabij agrarische bedrijven en nabij de hoofdinfrastructuur van de N272. Het bedrijfstype cateringbedrijf valt onder de categorie 2. In de VNG is een richtafstand van 30 meter aangegeven ten behoeve van geluid voor 'Cateringbedrijven'. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag deze richtafstand met één trede teruggebracht worden naar een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie is een woning op circa 60 meter van de bedrijfsbestemming. Dit is gemeten vanaf de grens van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit horeca'. Hier buiten is geen nevenactiviteit horeca en dus geen cateringbedrijf toegestaan.

Met het planologisch toestaan van het horecabedrijf aan huis wordt een nieuwe gevoelige functie toegestaan. Deze nieuwe gevoelige functie kan omliggende bedrijven nooit beperken in hun ontwikkelingsmogelijkheden omdat deze ter plaatse van een reeds bestaande gevoelige functie wordt mogelijk gemaakt, namelijk ter plaatse van het bestaand woonperceel in bestaande bijgebouwen op locatie Elsendorpseweg 96a.

##### *Invloed omgeving op beoogde ontwikkeling*

Een nieuwe gevoelige functie kan alleen worden toegestaan indien ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien het horecabedrijf op voldoende afstand van omliggende bedrijven ligt. Hiervoor worden de richtafstanden uit VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering toegepast. Om ook het woon- en leefklimaat in de toekomst te borgen wordt uitgegaan van de maximale planologische ruimte die omliggende bedrijven hebben.

In de omgeving van de projectlocatie liggen de agrarische bedrijven aan de Elsendorpseweg 94 en 96 die invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. Deze beide bedrijven betreffen melkrundveehouderijen. Melkveehouderijen kennen conform de VNG een richtafstand voor geluid, stof en gevaar een maximale richtafstand van 30 meter. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag deze richtafstand met één trede teruggebracht worden naar een richtafstand van 10 meter. De projectlocatie ligt op voldoende afstand van beide melkveehouderijen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

In de VNG handreiking is ook een richtafstand voor geur opgenomen, maar voor geur afkomstig van veehouderijen is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het exclusief toetsingskader. De toetsing aan het aspect geur is te vinden in paragraaf 4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.2 Geluidhinder

### Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid voor (spoor)weglawaai. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het toetsingskader voor industrielawaai volgt rechtstreeks uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".

### Beoordeling

#### *Weg- en railverkeerlawaai*

Binnen het plangebied is in het kader van de Wet geluidhinder geen sprake van de oprichting van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat er geen toetsing aan de (normen van de) Wet geluidhinder respectievelijk het Besluit geluidhinder hoeft plaats te vinden.

#### *Industrielawaai*

Het cateringbedrijf aan huis is een bedrijf uit categorie 2. Zoals in paragraaf 4.1 aangegeven ligt het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige gebouw op voldoende afstand van de nieuwe bedrijfsbestemming.

### Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde) en fijn stof (PM<sub>10</sub>-jaar- en daggemiddelde) van belang:

Stof	Concentratie jaargemiddelde
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup> (daggemiddelde is 50 µg/m <sup>3</sup> )
PM <sub>2,5</sub>	20 µg/m <sup>3</sup>

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

### NIBM

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Daarnaast heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdragen van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen

en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

### Beoordeling

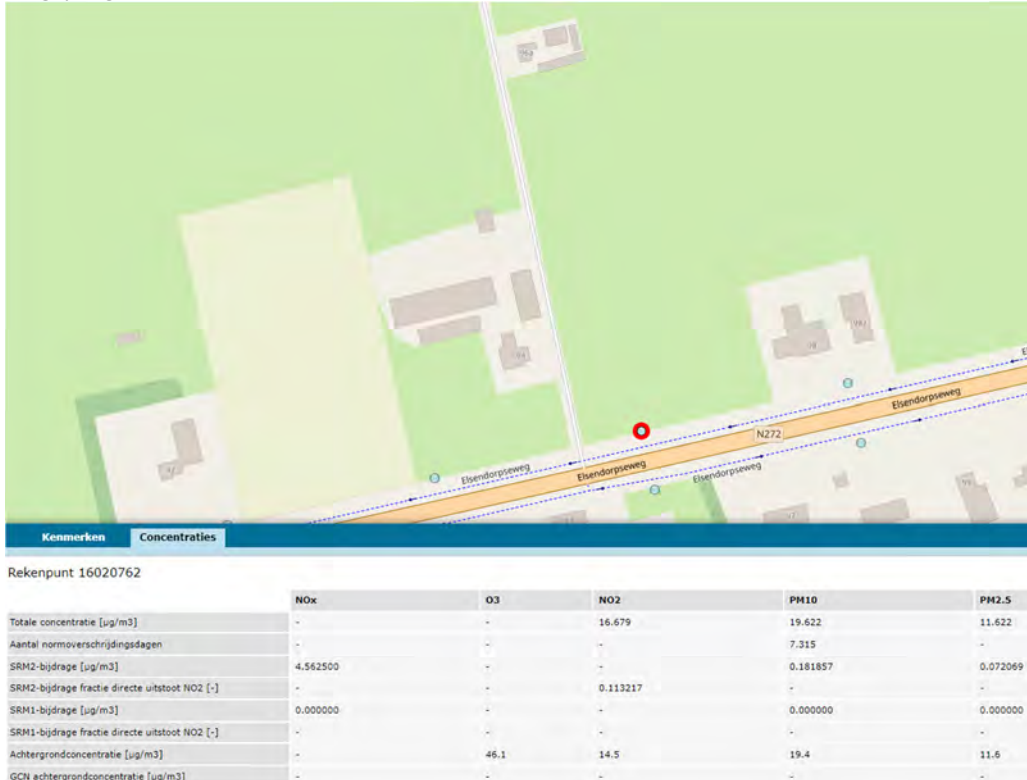
De bijdrage van de beoogde ontwikkeling aan de luchtkwaliteit is vrijwel volledig afkomstig van de voertuigbewegingen. Aan de hand van de berekende aantal worst-case verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.12) is de NIBM-tool ingevuld.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Figuur 4.2: Berekening NIBM-tool

Uit de rekentool (figuur 4.2) blijkt dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Figuur 4.3: NSL-monitoringstool 2017 (Bron: <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

---

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Elsendorpseweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 16,7 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 19,6 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 11,6 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt 7,3. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

## **4.4 Geurhinder en veehouderij**

### **Beleid en normstelling**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

### **Beoordeling**

Met het mogelijk maken van een horecabedrijf aan huis wordt een nieuwe geurgevoelige functie toegestaan. In de omgeving van de projectlocatie liggen twee melkveehouderijen die mogelijk invloed kunnen hebben op de beoogde ontwikkeling. Dit betreffen de melkveehouderijen aan de Elsendorpseweg 94 en 96.

Eenzijds mogen deze melkveehouderijen door het toestaan van het horecabedrijf niet belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Anderzijds moet ter plaatse van de projectlocatie sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit aan te tonen wordt getoetst aan de normen uit de Wgv. Voor melkveehouderijen (dieren zonder geuremissiefactor conform de ministeriële regeling) gelden alleen vaste afstanden. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf het geuremissiepunt tot het geurgevoelig object. Bij rundveestallen betreft het geuremissiepunt de buitenzijde van de stal.

Om aan te tonen dat de melkveehouderijen niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie ook in de toekomst geborgd is, wordt uitgegaan van de maximale planologische ruimte die in het vigerend bestemmingsplan geboden wordt.

Voor de melkveehouderijen gelden de regels uit artikel 4 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' van bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. In dit artikel is voor veehouderijen geregeld dat alleen de bestaande veehouderij toegestaan is en dat alleen middels een omgevingsvergunning een uitbreiding in dierverblijven mogelijk gemaakt kan worden. Dit betekent dat het uitbreiden en/of verplaatsen van stallen niet rechtstreeks is toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. De afstand kan derhalve gemeten worden vanaf de gevel van de bestaande stallen.

Voor het horecabedrijf aan huis wordt een functieaanduiding opgenomen waarbinnen de bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. De afstand dient gemeten te worden vanaf de grens van deze aanduiding.

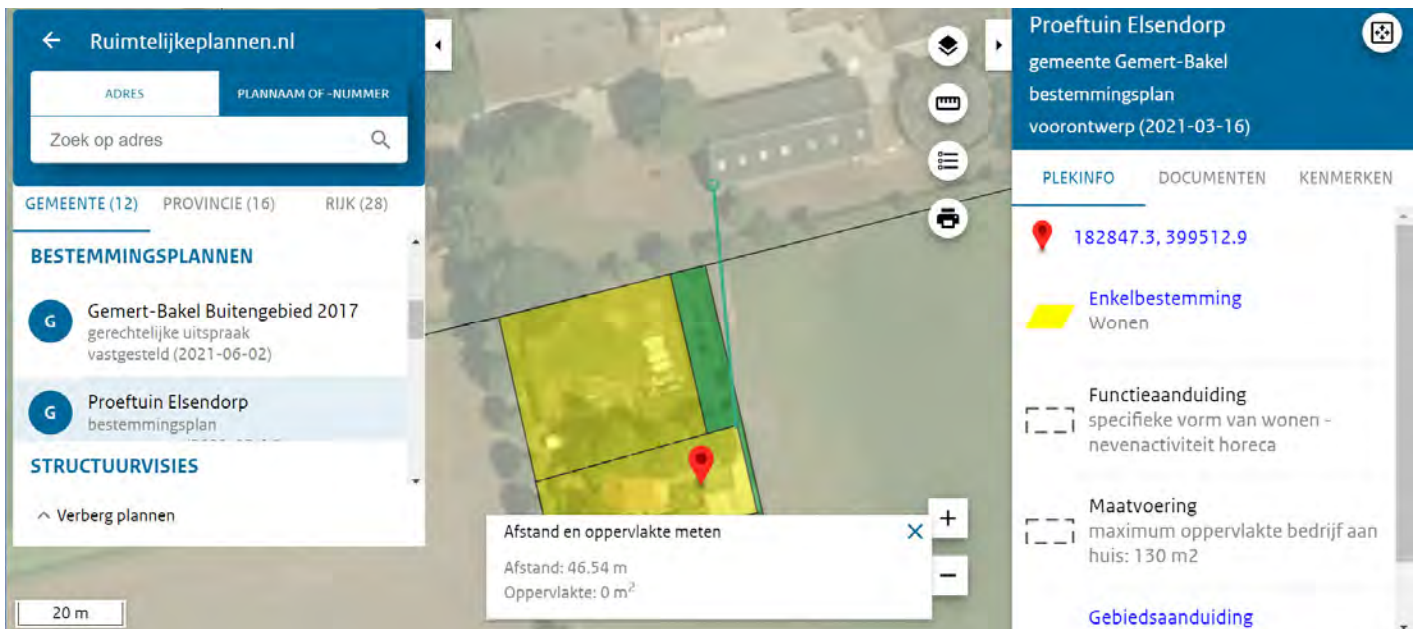
De gemeente Gemert-Bakel heeft in haar geurverordening afwijkende normen opgenomen voor geur. Echter gaan die niet over de vaste afstanden voor melkveehouderijen. De vaste afstanden voor melkveehouderijen uit de Wgv zijn van toepassing. De vaste afstand tussen een melkveehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied dient ten minste 50 meter te bedragen (artikel 4, lid 1 Wgv).



De afstand tussen projectlocatie en de dichtstbij liggende stal van melkveehouderij aan Elsendorpseweg 94 voldoet ruim aan afstandsnorm van 50 meter. Dit bedrijf kan derhalve nooit belemmerd worden in de ontwikkelingsmogelijkheden. En anderzijds is een woon- en leefklimaat op de projectlocatie gegarandeerd.

De afstand tussen projectlocatie en de dichtstbij liggende stal van melkveehouderij aan Elsendorpseweg 96 voldoet net niet. Afstand tussen buitenzijde dichtstbij liggende stal en de beoogde functieaanduiding voor het horecabedrijf aan huis bedraagt 46,5 meter (zie figuur 4.4). Ten aanzien van het bepalen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is dit een dusdanige marginaal verschil dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening hier wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie.

De melkveehouderij aan de Elsendorpseweg 96 kan in geen geval belemmerd worden in de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen de 50 meter-zone is op dit moment reeds een bestaand bijgebouw bij de woning aanwezig. In de Wgv worden ook bijgebouwen bij een woning als geurgevoelig gezien als hier langdurig verblijf van mensen plaatsvindt, bijvoorbeeld het gebruik van het bijgebouw als hobbyruimte bijvoorbeeld. In dit geval wordt het betreffende bijgebouw in de bestaande situatie reeds gebruikt voor langdurig menselijk verblijf. Het bijgebouw betreft daarom een bestaand geurgevoelig object in het kader van de Wgv. De melkveehouderij aan de Elsendorpseweg 96 wordt derhalve niet belemmerd in de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 4.4: afstand tussen buitenzijde dichtstbij liggende stal Elsendorpseweg 96 en aanduiding horecabedrijf Elsendorpseweg 96a (bron: ruimtelijkeplannen, voorontwerp bestemmingsplan proeftuin Elsendorp)

## Conclusie

Het aspect 'geurhinder en veehouderij' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Ecologie

### Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

---

### *Gebiedsbescherming*

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

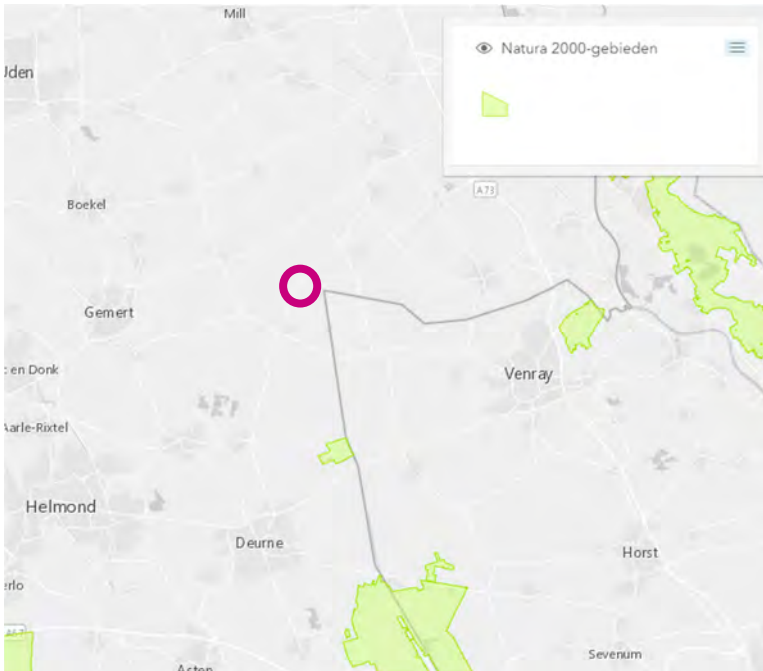
De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

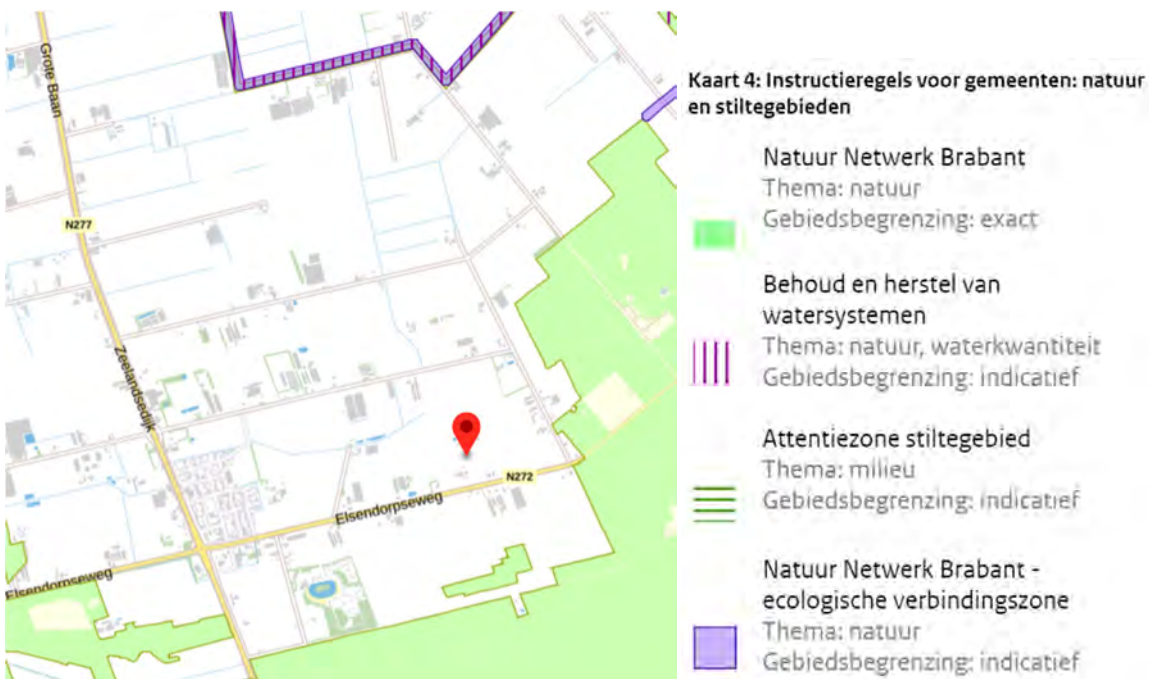
## Beoordeling

### Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNB). In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen beschermde landschapselementen aanwezig. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Bult bedraagt circa 10 km. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering, kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden en het feit dat er geen verharding wordt toegepast kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Deze ruime afstand tot Natura 2000-gebieden zorgt er eveneens voor dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten heeft qua stikstofuitstoot. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.



Figuur 4.5: Natura 2000-gebieden met plangebied omcirkeld (Bron: [Natura 2000 gebieden | natura 2000](#))



Figuur 4.6: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 4 natuur en stiltegebieden (Bron: [ruimtelijkeplannen.nl](#))

### *Soortenbescherming*

Binnen het plangebied vindt geen bouw of sloop van gebouwen plaats. Feitelijk verandert er qua gebouwen niets binnen het plangebied. Mogelijk aanwezige beschermde soorten worden derhalve niet verstoord.

### **Conclusie**

De Wet Natuurbescherming staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

## **4.6 Bodem- en grondwateronderzoek**

### **Beleid en normstelling**

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

### **Beoordeling**

Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De bestemming verandert namelijk niet, het blijft 'Wonen'. Slechts een deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt 'Groen'. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.

### **Conclusie**

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.7 Water**

### **Beleid en normstelling**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de projectlocatie met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

### *Nationaal waterbeleid*

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten:

anticiperen in plaats van reageren;

niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren;

meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets.

Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

---

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

#### Beleid waterschap

De projectlocatie maakt deel uit van het stroomgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavige projectlocatie in de gemeente Laarbeek. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het waterschap. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

#### *Waterbeheerplan 2016-2021*

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen van het Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheersplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

#### *Keur Waterschap Aa en Maas*

De "Keur Waterschap Aa en Maas" bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het Waterschap. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

#### *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater*

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 500 m<sup>2</sup> is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.

#### Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021'. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

De projectlocatie is volgens het Provinciaal Milieu- en Waterplan gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'water in bebouwd gebied'. Vanuit het Provinciaal Milieu- en Waterplan zijn hier geen nadere eisen aan verbonden. De projectlocatie is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone.

#### Beleid gemeente Gemert-Bakel

##### *Gemeentelijk waterplan 2019-2023*

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas. Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichting van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan wordt verbeterd.

#### **Beoordeling**

Het verhard oppervlakte blijft gelijk en wordt dus niet uitgebreid. Ontwikkelingen binnen het bouwvlak hebben dus geen (extra) negatieve gevolgen voor het watersysteem.

#### **Conclusie**

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

## **4.8 Archeologie**

### **Beleid en normstelling**

#### *Verdrag van Malta*

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

#### *Bestemmingsplan*

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de

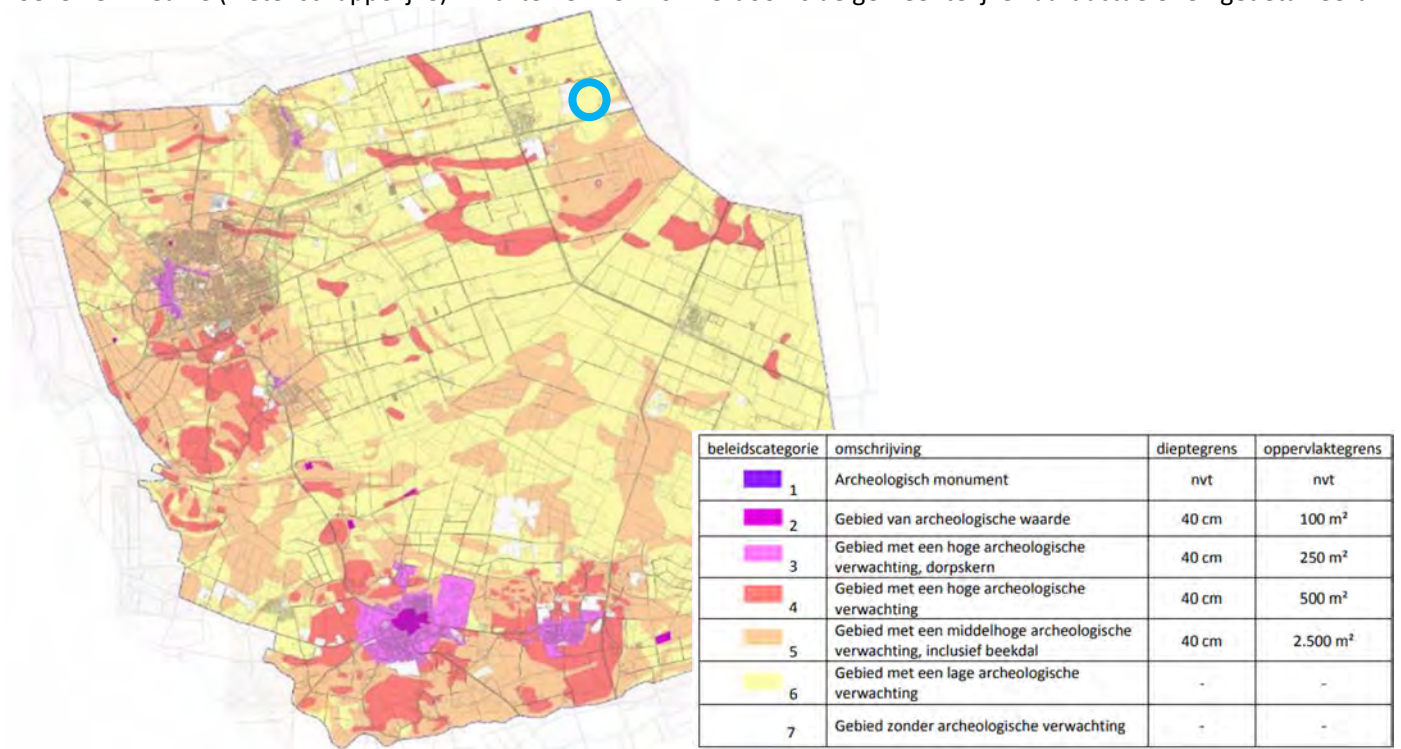
eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

### Archeologiebeleid gemeente

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerder.



Figuur 4.7: Beleidskaart archeologie van de gemeente Gemert-Bakel, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 januari 2010, plangebied blauw omcirkeld (Bron: Gemeente Gemert-Bakel, Evaluatie archeologiebeleid 2009-2014)

### Beoordeling

Ten eerste zijn er voor de beoogde ontwikkeling geen bodemingrepen noodzakelijk, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Ten tweede ligt het plangebied in gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor zijn geen vrijstellingsgrenzen opgenomen. Hierdoor is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren. In het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' wordt het plangebied dan ook niet aangeduid met een dubbelbestemming archeologische waarde.

## Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Cultuurhistorie

### Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

### Beoordeling

Het plangebied ligt niet in een door de Provincie Noord-Brabant aangeduid gebied met cultuurhistorische waarden.

## Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## 4.10 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Risicorelevante inrichtingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.



### Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

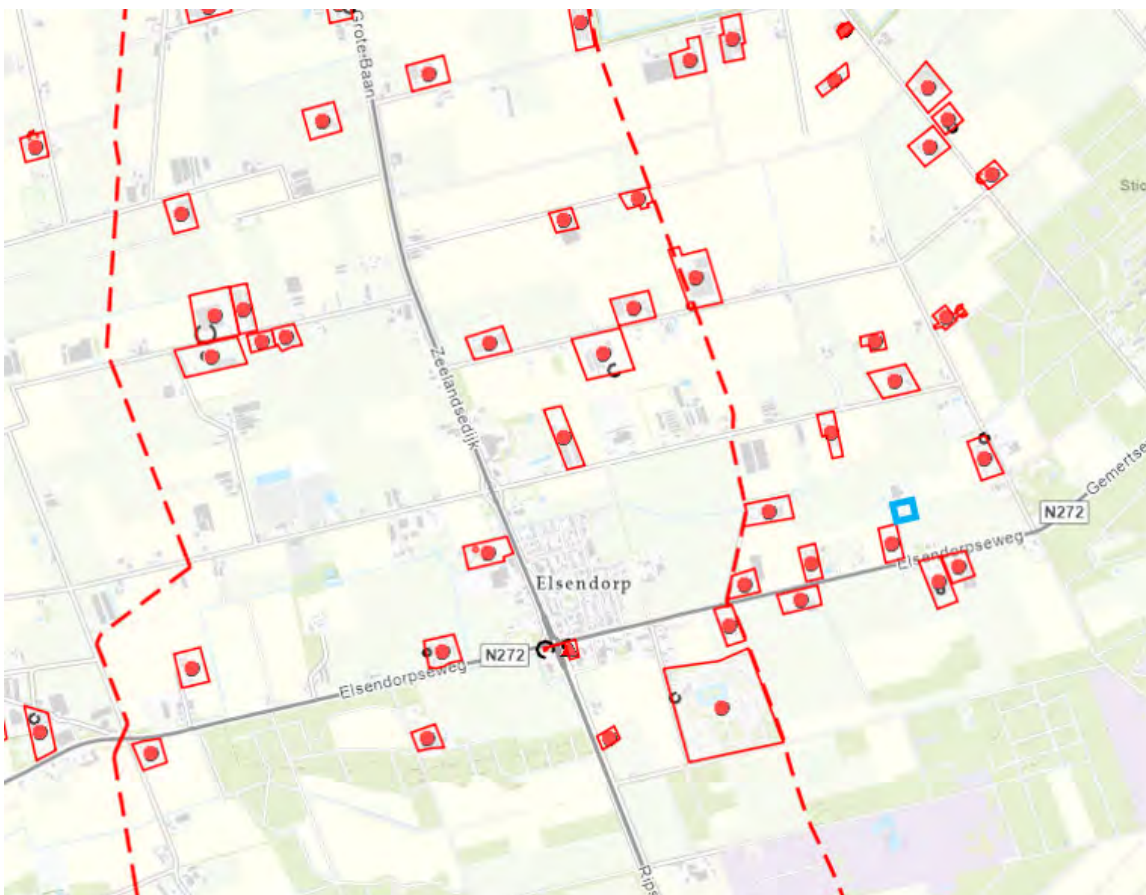
Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

### Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

### Beoordeling

Direct aansluitend en nabij het projectgebied zijn enkele risicobronnen gelegen (figuur 4.9). Het betreffen voornamelijk agrarische bedrijven met propaantanks. Het projectgebied is niet gelegen binnen een veiligheidsafstand, PR10-6 risicocontour of invloedsgebied van één van deze risicobronnen.



Figuur 4.8: Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omkaderd

---

Op grotere afstand ten westen van het projectgebied is een DPO-leiding (Defensie Pijpleiding Organisatie) gelegen. De leiding is bestemd voor transport van kerosine. Er is geen PR 10-6 contour aanwezig en het invloedsgebied (1% lelaliteit) bedraagt 25 meter (RIVM-rapport 620120001/2006), gemeten vanaf het hart van de leiding. Het projectgebied is gelegen buiten het invloedsgebied van de leiding. Daarnaast vindt in de nabije omgeving slechts op zeer beperkte schaal transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (N272), met name ter bevoorrading van de inrichtingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. De transportbewegingen zijn dermate beperkt dat geen sprake is van ruimtelijke beperkingen langs de route en leidt derhalve niet tot beperking in het projectgebied.

#### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.11 Kabels en Leidingen**

#### **Beleid en normstelling**

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

#### **Beoordeling**

Er bevinden zich geen brandstofleidingen, hogedruk aardgasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen of hoogspanningsleidingstracé in de nabijheid van het plangebied.

#### **Conclusie**

Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

### **4.12 Verkeer en parkeren**

Voor het onderzoek naar de invloed van verkeer dient het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de bedrijfsverzamelgebouwen bepaald te worden. Door het planologisch toevoegen van dit bedrijf kunnen nadelige gevolgen optreden door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om een juist beeld te krijgen van het aantal verkeersbewegingen dient de worst-case situatie bepaald te worden.

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 en voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

- Het bedrijfsvloeroppervlakte betreft 130 m<sup>2</sup>;
- Het bereikbaarheidskenmerk is Buitengebied;

#### **Parkeren**

Het beoogde horecabedrijf aan huis sluit qua functie en omvang aan bij de omschrijven van 'café/bar/cafetaria' uit de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Gezien de ligging van de projectlocatie in het buitengebied zijn hiervoor geen parkeernormen van toepassing. Daarnaast gaat het hier om een bedrijf met een zeer beperkte omvang, het betreft immers een bedrijf aan huis met een maximale omvang van 130 m<sup>2</sup> in gebouwen. In het bestemmingsplan voor de proeftuin wordt de bestaande situatie van het horecabedrijf aan huis geregeld. Feitelijk veranderd er dus niets. In de huidige situatie zijn aan de voorzijde circa 4 tot 5 parkeerplaatsen aanwezig. Uit ervaring blijkt dat dit voldoende parkeerplaatsen zijn om geen overlast voor de omgeving te veroorzaken. Daarnaast heeft het woonperceel een omvang van 2.040 m<sup>2</sup> en bestaat voor een deel uit weide. Indien nodig kan op de weide ook parkeren opgevangen worden.

#### **Verkeersgeneratie**

Voor de berekening van de verkeersgeneratie zijn in de CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren' geen cijfers opgenomen voor een horecabedrijf aan huis. Daarvoor geldt maatwerk. In dit geval betreft het en dusdanig kleinschalige ontwikkeling, namelijk een horecabedrijf aan huis, dat er slechts zeer beperkte verkeersgeneratie zal zijn. De bestaande weg en de Elsendorpseweg beschikken over voldoende capaciteit om het verkeer afkomstig van de projectlocatie af te wikkelen.

---

## Conclusie

Het aspect 'Verkeer en Parkeren' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.13 Gezondheid

In voorgaande paragrafen is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan alle milieunormen. Daarmee is ter plaatse sprake van gezond woon- en leefklimaat.

Daarbovenop is het initiatief landschappelijke ingepast waarbij extra groen wordt toegevoegd aan het landschap. Groen draagt positief bij aan het mentaal welbevinden van mensen. Daarbij zorgen extra bomen en planten voor een gezondere lucht en daarmee voor een gezonde leefomgeving.

---

## 5. CONCLUSIE

In voorgaande hoofdstukken is het initiatief aan de Elsendorpseweg 96a getoetst aan beleid, gemotiveerd aan de hand van doelen en beoordeeld op basis van de geldende normen voor relevante milieukundige aspecten. In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en aan de regels voor niet-agrarische activiteiten. Eveneens past het initiatief bij de doelen uit de structuurvisie van proeftuin Elsendorp, doordat het ruimte biedt voor ondernemerschap in het buitengebied en daarmee bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Tevens is de projectlocatie één van de schakels om het recreatief netwerk verder te ontwikkelen in Elsendorp. Daarbovenop wordt meerwaarde voor het dorp gecreëerd door het landschappelijk inpassen van het terrein. In hoofdstuk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regelgeving van verschillende milieukundige aspecten. Hieruit is gebleken dat er geen milieukundige aspecten zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan en zijn er tegelijkertijd geen aspecten die door de beoogde ontwikkeling negatief worden beïnvloed.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan daarom geconcludeerd worden dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving en daadwerkelijk een positieve invloed zal hebben op de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van Elsendorp.

---

# BIJLAGEN



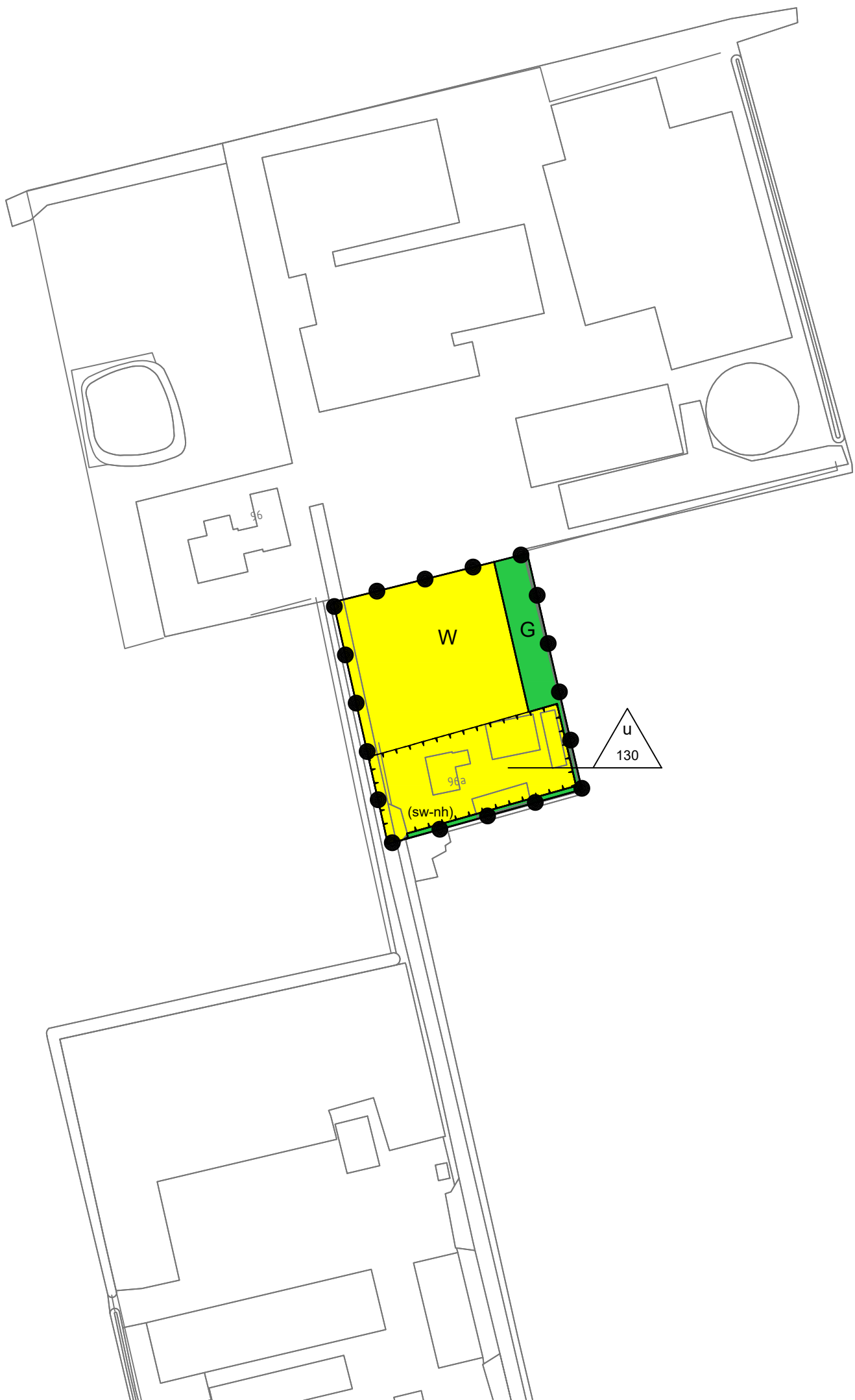


## Bijlage 1 Planverbeelding beoogde situatie

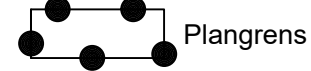








**Plangebied**



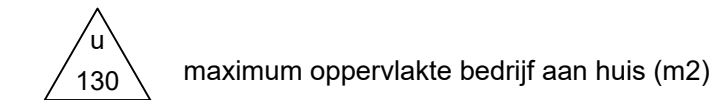
**Enkelbestemmingen**



**Functieaanduidingen**



**Maatvoeringen**



**GEMEENTE GEMERT-BAKEL**

Verbrede reikwijdte Proeftuin  
Elsendorpseweg 96a

**bestemmingsplan**



project	20190643	
formaat	A3	vastgesteld
schaal	1:1000	ontwerp
kaart	1/1	voorontwerp
getekend	K. Heijmeriks	concept 25-02-2021
idn	NL.IMRO.	



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)





## Bijlage 2 Rekenmodel bij meerwaardeplan





Naam initiatief:	Elsendorpseweg 96a - Millies Thuiskeuken
Datum:	10-3-2021
Ingevuld door:	D. van Roij

### 1. Past het initiatief in de Visie? (zie bijlage 1 van het meerwaardeplan)

Toelichting: Betreft een beperkte vergroting van een bedrijf aan huis (cateringbedrijf)  
 Ja/Nee: Ja

### 2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Reduceren overlast intensieve veehouderij (geur, geluid, uitstoot)	0	Toelichting hier invoeren
Asbest verwijderen	0	Toelichting hier invoeren
Leegstand/VAB's opruimen	0	Toelichting hier invoeren
Zelfvoorzienend in energie (zonneweides, -daken, windenergie)	0	Toelichting hier invoeren
Minder wonen in IV-gebied	0	Toelichting hier invoeren
Verkeersveiligheid Gerele Peel	0	Toelichting hier invoeren
Voldoende kwalitatieve woningen (per doelgroep)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Moderne stalsystemen installeren	0	Toelichting hier invoeren
Kansen bieden aan koplopers	0	Toelichting hier invoeren
Circulaire economie in agrarische sector	0	Toelichting hier invoeren
Nieuwe bedrijvigheid aantrekken/ruimte bieden	0	Toelichting hier invoeren
Energiekansen 'pakken' (duurzame deals)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Bedrijvigheid concentreren in paarse zone	0	Toelichting hier invoeren
Buitengebied verbinden met het dorp	0	Toelichting hier invoeren
Beeldkwaliteit bewaken en verbeteren	1	Landschappelijke inpassing van locatie
Lege milieuvergunningen intrekken	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Waterbuffer groter dan 20.000 m3	0	Toelichting hier invoeren
Oplossen knelpunten in waterbeheer	0	Toelichting hier invoeren
Verbeterde niveauregeling	0	Toelichting hier invoeren
Bijdrage aan klimaatadaptatie	0	Toelichting hier invoeren
Waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Transitie naar een recreatief aantrekkelijke omgeving	1	Er wordt een boerderijterras aangelegd
Interessant 'gebiedsverhaal' als grondlegger	0	Toelichting hier invoeren
Doelgroepen benadering	0	Toelichting hier invoeren
Recreatie aanbod bundelen	0	Toelichting hier invoeren
Combinatie waterbeheer, natuur en recreatie	0	Toelichting hier invoeren
Elsendorp verbinden met landgoederen	0	Toelichting hier invoeren
Recreatieve routes uitzetten	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Toelichting: Toelichting hier invoeren  
 Ja/Nee: Nee

Korting op maatschappelijke meerwaarde:

10%

Naam initiatief:	Elsendorpseweg 96a - Millies Thuiskeuken
Categorie van het initiatief [1, 2 of 3]:	2
Kortingspercentage o.b.v. maatschappelijke meerwaarde [zie werkblad maatschappelijk]:	10%

Grondwaarde huidige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Huidige waarde [€]
Natuur			€ 1,00	€ -
Agrarisch			€ 5,00	€ -
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven			€ 25,00	€ -
Bedrijf			€ 62,50	€ -
Wonen <1000 m2	1.000		€ 100,00	€ 100.000
Wonen >1000 m2	1.042		€ 70,00	€ 72.940
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Vastgoedwaarde (alleen bij sloop van een opstal)			€	€ -
Overig	-	-	€	€ -
<b>Totaal:</b>	<b>2.042</b>	<b>-</b>	<b>€</b>	<b>172.940</b>

Grondwaarde toekomstige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Toekomstige waarde [€]
Natuur	273		€ 1,00	€ 273
Agrarisch			€ 5,00	€ -
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven			€ 25,00	€ -
Bedrijf			€ 62,50	€ -
Wonen <1000 m2	1.000		€ 100,00	€ 100.000
Wonen >1000 m2	769		€ 70,00	€ 53.830
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca	690		€ 25,00	€ 17.250
Overig	-	-	€	€ -
<b>Totaal</b>	<b>2.732</b>	<b>-</b>	<b>€</b>	<b>171.353</b>

Bruto financiële meerwaarde	Verskil oppervlakte [m2]	Opmerking	Meerwaarde
<b>Bruto financiële meerwaarde</b>	<b>690</b>		<b>€ -1.587</b>

Eigen werkzaamheden	Opp. binnen plangebied [m2]	Opp. buiten plangebied [m2]	Einheidsprijs	Gemaakte kosten
Slopen agrarische gebouwen [m2]			€ 25,00	€ -
Slopen kassen [m2]			€ 5,00	€ -
Landschappelijke inpassing [m2]	273		€ 10,00	€ 2.730
Overig			€	€ -
<b>Totaal</b>			<b>€</b>	<b>2.730</b>

Omvang investering/fondsbijdrage		Investering [€]
<i>Categorie 2</i>		
Gevraagde investering	20% Bruto meerwaarde afdragen	€ -
Te realiseren investering	korting o.b.v. maatschappelijke meerwaarde	€ -
	gevraagde inspanning na korting	€ -
	o.b.v. eigen werkzaamheden	€ 2.730
	o.b.v. storting in gebiedsfonds	€ -

## **Bijlage 9 Ruimtelijke Onderbouwing Gerele Peel 53**





---

# GERELE PEEL 53

## Ruimtelijke Onderbouwing

1 december 2021

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

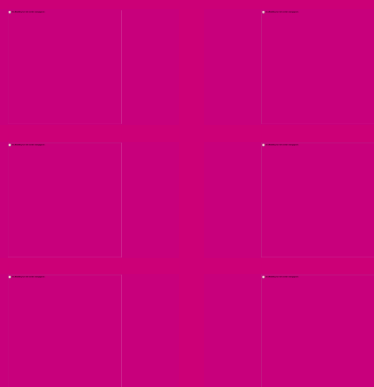
---

**DATUM** 1 december 2021  
**KENMERK** 20190643

**PROJECT** Proeftuin Elsendorp – initiatief Gerele Peel 53  
**PROJECTLEIDER** ing. D.C.W. van Roij

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Gemert-Bakel  
**PROJECTNUMMER** 20190643

**AUTEUR** Linda de Jong  
**STATUS** Ontwerp



# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. De ontwikkeling</b>	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp	8
2.3 Bestemmingsplan	8
2.3.1 Huidige planologische situatie	8
2.3.2 Beoogde planologische situatie	9
<b>3. Toetsing beleid</b>	<b>10</b>
3.1 Provinciaal beleid	10
3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.2 Gemeentelijk beleid	19
3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp	19
3.2.2 Meerwaardeplan	20
3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp	23
<b>4. Milieuparagrafen</b>	<b>27</b>
4.1 Milieuhinder bedrijvigheid	27
4.2 Geluidhinder	27
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.4 Geurhinder en veehouderij	31
4.5 Ecologie	32
4.6 Bodem- en grondwateronderzoek	36
4.7 Water	37
4.8 Archeologie	41
4.9 Cultuurhistorie	42
4.10 Externe Veiligheid	43
4.11 Kabels en Leidingen	44
4.12 Verkeer en parkeren	44
4.13 Gezondheid	45
<b>5. Conclusie</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan</b>	
<b>Bijlage 2 Planverbeelding beoogde situatie</b>	
<b>Bijlage 3 Ladderonderbouwing</b>	
<b>Bijlage 4 Oppervlakte bouwpercelen berekening</b>	
<b>Bijlage 5 Meerwaarde berekening</b>	
<b>Bijlage 6 Akoestisch onderzoek</b>	
<b>Bijlage 7 Quick scan ecologie</b>	
<b>Bijlage 8 Bodemonderzoek</b>	

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



---

## 1. INLEIDING

Voor 'proeftuin Elsendorp' wordt het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die een meerwaarde zijn voor Elsendorp. Het bestemmingsplan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet en heeft het een pilot status gekregen onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo'n pilot omgevingsplan biedt veel ontwikkelingsruimte en flexibiliteit. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet.

De initiatiefnemer voor een initiatief aan de Gerele Peel 53 is één van de koplopers die samen met een aantal andere koplopers een bijdrage levert aan meerwaarde voor het dorp. Voor de koplopers in de proeftuin is het mogelijk gemaakt om gelijktijdig met het vaststellen van het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' ook hun initiatief planologisch te regelen.

Om de initiatieven samen met het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' mogelijk te maken is een motivering nodig waarin aangetoond wordt dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief aan de Gerele Peel 53 gemotiveerd aan de hand van de doelen voor meerwaarde voor Elsendorp, het relevante provinciale omgevingsbeleid en de geldende normen voor de relevante milieukundige aspecten. Het initiatief aan de Gerele Peel 53 kan alleen gemotiveerd worden vanuit de bijdrage van het plan aan de integrale kwaliteit en meerwaarde ten behoeve van het gehele plangebied van de Proeftuin Elsendorp.

---

## 2. DE ONTWIKKELING

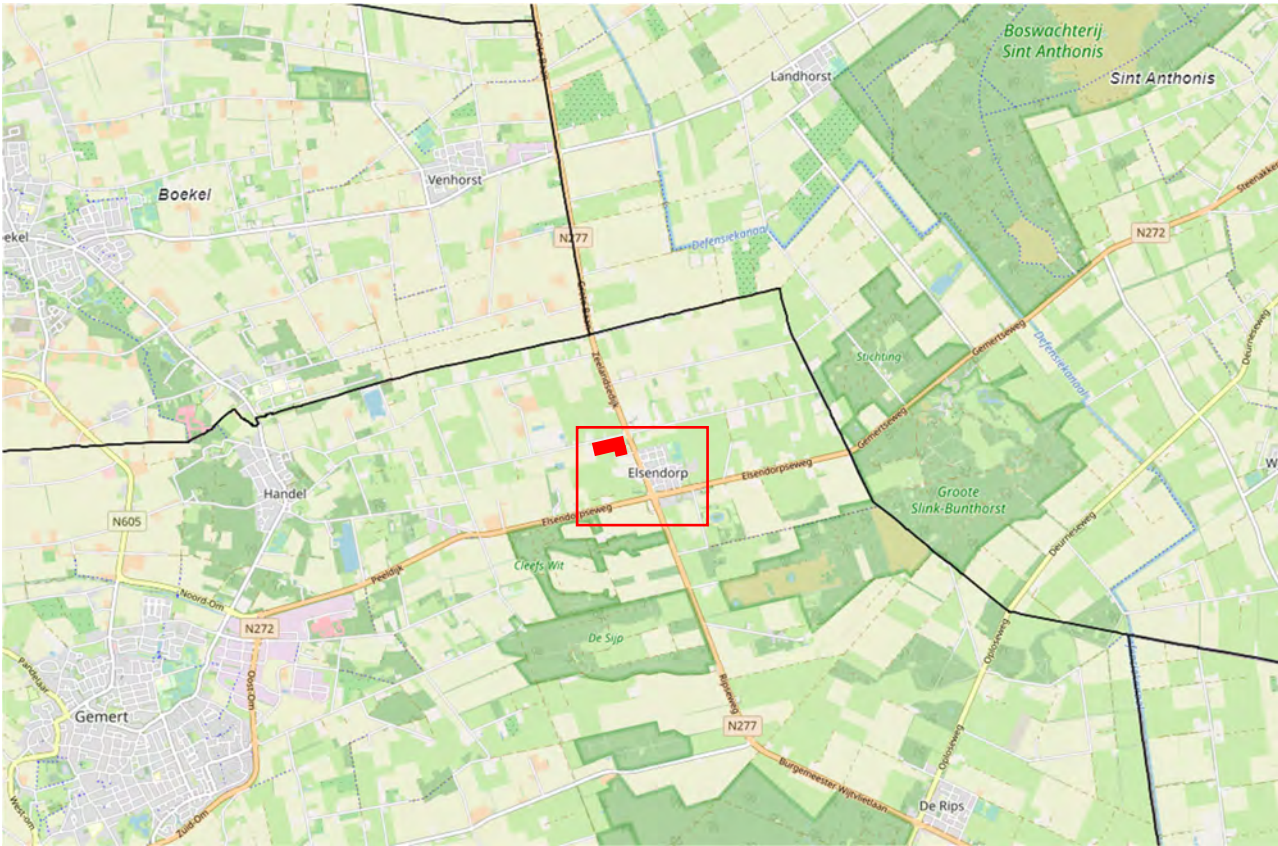
### 2.1 Huidige situatie

Het Brabantse dorp Elsendorp ligt aan de kruising van de twee provinciale wegen de Zeelandsedijk en de Elsendorpseweg tussen Gemert en Boxmeer. Het dorp valt onder de gemeente Gemert-Bakel. Het is omgeven door een agrarisch landschap met meerdere intensieve veehouderijen en met in het zuiden een aantal natuurgebieden zoals de 'Grote Slink-Bunthorst', 'De Sijp' en 'Cleefs Wit'. Gerele Peel 53 ligt ten noordwesten van het dorp in het buitengebied (figuur 2.1). Op dit adres staan drie grote loodsen en daarachter een kantoor en een werkplaats. Aan de oostkant, op adres Gerele Peel 55, ligt een bedrijfs-woning en een paardenbak (figuur 2.2). Het perceel wordt met een toegang op de Gerele Peel ontsloten via de Zeelandsedijk. Over de gronden van de Gerele Peel 53 ligt een erftoegangsweg richting het zuiden waar de adressen Gerele Peel 47, 49 en 51 liggen.

In de omgeving liggen enkele woningen, een intensieve veehouderij en agrarische gronden. Ten zuiden bevindt zich een natuurbestemming met de functieaanduiding 'bos'. Deze grenst in het zuiden aan het beekje de Domptseloop. Tussen de loodsen en de Gerele Peel bevindt zich een groene zone met bomen, vaste planten en struweel. De loodsen worden zo deels uit het zicht ontnomen, de focus ligt op de groenzone. Langs de Gerele Peel loopt een bomenrij. Ten oosten van het bedrijf bevindt zich een akkerland met een oppervlak van bijna 3 hectare.

De initiatiefnemer beheert aan de Gerele Peel 53 een kraanverhuurbedrijf. Deze kranen worden verhuurt voor met name civieltechnische projecten. De kranen worden voor de verhuur naar de desbetreffende locaties getransporteerd. Naast de verhuur van kranen worden ook heftrucks verhuurt en trekkers en opleggers ten behoeve van transport. Het terrein is grotendeels verhard. De loodsen bestrijken samen een oppervlak van 3.799 m<sup>2</sup>, de werkplaats heeft een oppervlak van 541 m<sup>2</sup> en het kantoorpand heeft een oppervlak van circa 630 m<sup>2</sup>. Totaal werken er circa 50 mensen in het kraanverhuurbedrijf, waarvan er gemiddeld 10 per dag werken in de werkplaats en op kantoor. Met dit aantal werknemers draagt dit bedrijf aanzienlijk bij aan de werkgelegenheid in het dorp. Naast deze directe werkgelegenheid zorgt het bedrijf ook voor indirecte werkgelegenheid voor het dorp, doordat er veel bedrijven, zoals ZZP'ers en kleine bedrijfjes gelieerd zijn aan dit bedrijf. Het uitvoeren van reparaties van de kranen wordt bijvoorbeeld door zo'n derde partij uitgevoerd.

Door de groei van zijn bedrijf wil de initiatiefnemer het bedrijf uitbreiden met circa 14.600 m<sup>2</sup>. Deze beoogde ontwikkeling leest u in de volgende paragraaf.



Figuur 2.1: Kaart omgeving met plangebied rood aangeduid.



Figuur 2.2: Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

## 2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp

Het bestaande kraanverhuurbedrijf met een perceel oppervlakte van circa 22.500 m<sup>2</sup> is groeiende en wil uitbreiden. De wens is om het bouw- en bestemmingsvlak uit te breiden naar het oosten. Hier worden nieuwe loods en gereeliseerd voor de opslag van materiaal en voertuigen. Door deze uitbreiding is tevens een extra inrit op de Gerele Peel gewenst. Ook heeft het bedrijf behoefte aan loods met een hogere goothoogte, zodat de kranen in de loods gereden kunnen worden. De gewenste goothoogte bedraagt 11 meter. Tevens heeft het bedrijf de wens om op termijn het kantoor te verplaatsen naar de hoek bij de Zeelandsedijk. Doordat het kantoor dan direct vanaf de provinciale weg bereikt kan worden zonder eerst de Gerele Peel in te moeten rijden en het erf over te steken, verbetert de ruimtelijke uitstraling van het terrein.

In de Visie Proeftuin Elsendorp is het belang van het behoud van bedrijvigheid beschreven. Voldoende bedrijven en werkgelegenheid is één van de schakels om de leefbaarheid van het dorp te behouden. Het dorp heeft de ambitie om te groeien naar 1.500 inwoners. Met dit aantal inwoners kunnen bepaalde (basis)voorzieningen zoals een basisschool, sportvereniging en (kleine) winkels behouden blijven. Er zijn allerlei schakels die kunnen bijdrage aan deze ambitie, zorgen voor voldoende werkgelegenheid is er daar één van. Het dorp heeft het belang van het behouden van dit bedrijf uitgesproken. Dit bedrijf zorgt voor veel directe werkgelegenheid, maar ook voor indirecte werkgelegenheid. Er zijn veel bedrijven, zoals ZZP'ers en kleine bedrijfjes, in het dorp die gelieerd zijn aan dit bedrijf, bijvoorbeeld voor het uitvoeren van reparaties van de kranen. Het dorp wenst het bedrijf aan de Gerele Peel 53 te behouden omdat het van belang is voor de leefbaarheid van het dorp. Om het bedrijf te behouden is het bieden van een uitbreidingsmogelijkheid noodzakelijk. Met de uitbreiding naar een totale omvang van circa 37.000 m<sup>2</sup> kan het bedrijf voor de toekomst behouden worden in Elsendorp.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de energiedoelstellingen die in de proeftuin zijn gesteld. Een deel van het wagenpark van het bedrijf is nu namelijk al elektrisch en dat zal in de toekomst steeds verder uitgebreid worden. Dat zal ook een ander ruimtebeslag met zich meebrengen dan nu traditioneel aanwezig is. Werktuigen zullen langer op het bedrijf gestald staan om op te kunnen laden en onderhouden te worden. Het onderhoud van de werktuigen vindt op eigen bedrijf plaats. Ook zal extra ruimte gereserveerd moeten worden voor opslag van accu's en andere toebehoren. Op de daken van de bedrijfsgebouwen worden zonnepanelen gelegd die voor een deel voorzien in de eigen energiebehoefte.

De uitbreiding van het kraanverhuurbedrijf wordt landschappelijk ingepast. Om hier invulling aan te geven wordt bijna 15.000 m<sup>2</sup> groen toegevoegd in het zuidoosten van het plangebied. Deze landschappelijke inpassing bestaat onder andere uit een nieuwe bomenrij met beukenhaag, een bloemrijk grasland en een poel met natuurlijke oever. Deze poel dient tevens als compensatie voor het verhard oppervlak waardoor het hemelwater wordt opgevangen en kan infiltreren in de bodem. Bovendien haakt de landschappelijk inpassing qua ligging goed aan op de ontwikkeldoelstelling van de Domptseloop. Voor de Domptseloop wordt door het dorp een natuurzone met recreatie pad gewenst. Hierdoor ontstaat er een mooie wandelroute waarop bewoners en bezoekers van de natuur en het landschap kunnen genieten. Het volledige landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in bijlage 1.

Een belangrijk uitgangspunt in het landschappelijk inpassingsplan is het behouden van de openheid en zicht op het achterliggende landschap vanaf de Gerele Peel. Dit was tevens de wens van initiatiefnemer.

## 2.3 Bestemmingsplan

### 2.3.1 Huidige planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan is 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Binnen het plangebied zijn volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf' met functiaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – niet agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – doorgroeigebied glastuinbouw' van toepassing. Het betreft hier een gekoppeld bouwperceel dat middels een koppelteken aan elkaar is gekoppeld.

De uitbreiding van het bedrijf is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De beoogde situatie wordt planologisch geregeld met de vaststelling van 'het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte proeftuin Elsendorp'.





Figuur 2.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.3.2 Beoogde planologische situatie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' naar het oosten toe uitgebreid met 14.645 m<sup>2</sup> tot een totaal van 37.127 m<sup>2</sup>. Tegelijkertijd wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd met een oppervlakte van 16.350 m<sup>2</sup> om invulling te geven aan de landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer wil daarbij dat de toegestane goothoogte wordt verhoogd naar 11 meter, zodat de kranen het gebouw kunnen binnenrijden. Hiervoor is de maatvoering 'maximum goothoogte 11 meter' toegevoegd.

Om het achterliggende landschap zichtbaar te houden vanaf de Gerele Peel en vanuit de woning aan de Gerele Peel 58 is een bebouwingsvrije zone voorzien. In deze zone vinden tevens geen bedrijfsactiviteiten plaats. De gronden in deze zone worden enkel als agrarische gronden gebruikt. Er is er voor gekozen om hiervoor de vigerende bestemming 'Agrarisch' te behouden. De uitbreiding van het bedrijf wordt middels een koppelteken aan elkaar verbonden. Hierdoor is sprake van één bouwperceel. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er nieuwvestiging van een nieuw bedrijf plaatsvindt. Het gaat hier om de uitbreiding van een bestaand kraanverhuurbedrijf. In bijlage 2 is de nieuwe verbeelding weergegeven.

## 3. TOETSING BELEID

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant Beleid

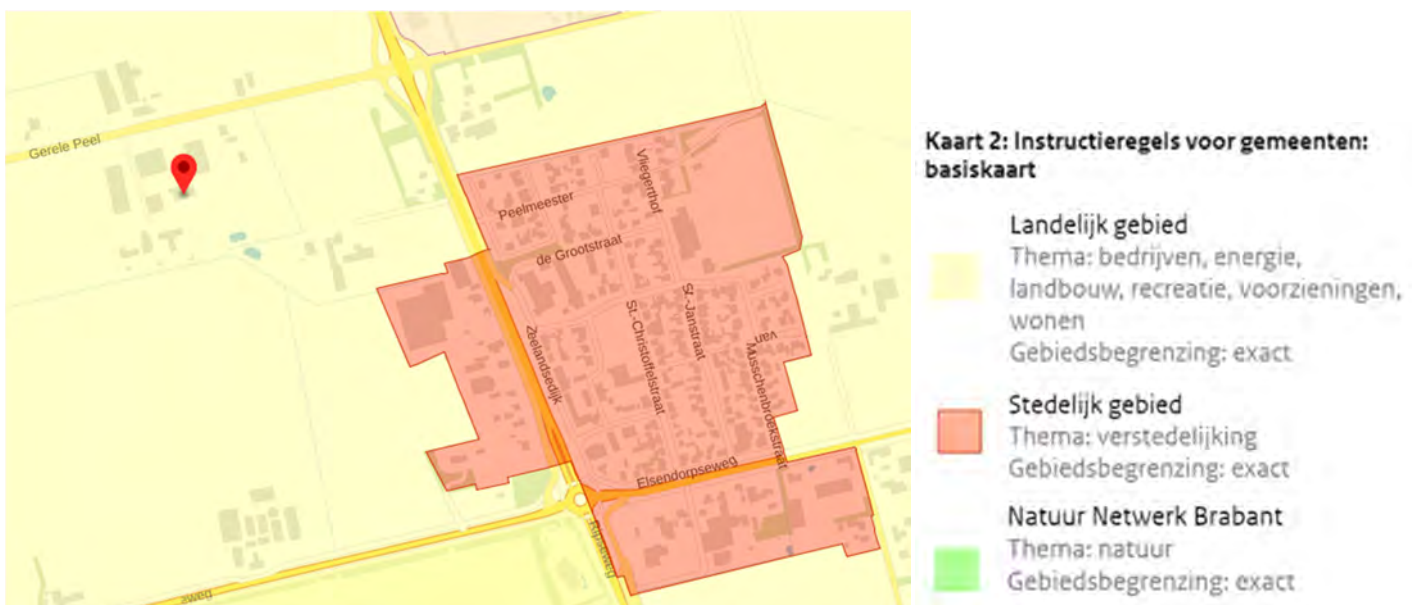
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Ontwerp Omgevingsverordening is, na de Interim Omgevingsverordening, een tweede stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Omgevingsverordening.

De Ontwerp Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter ten opzichte van de voorheen geldende verordening ruimte en de nu nog geldende interim omgevingsverordening. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Hoewel op dit moment de interim omgevingsverordening nog geldend is, wordt in de ruimtelijke onderbouwing wel al getoetst aan de ontwerp omgevingsverordening. Aangezien de ontwikkeling op de locatie Gerele Peel 53 onderdeel is van de 'proeftuin Elsendorp' en 'het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' (voorloper op omgevingsplan) is dat op dit moment het meest passende beoordelingskader voor deze nieuwe ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 van de Ontwerp Omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels in de ontwerp omgevingsverordening ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de ontwerp omgevingsverordening zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'Landelijk gebied' (figuur 3.1) van toepassing.



Figuur 3.1: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 2 basiskaart – met plangebied in 'Landelijk gebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planologische ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de uitbreiding van het kraanverhuurbedrijf op voormalige agrarische grond.

In het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) zijn ter plaatse van het bouwperceel aan de Gerele Peel 53 de gronden voor een deel al bestemd voor een niet-agrarisch bedrijf en voor een deel alleen voor agrarische grond. In het nieuwe bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' krijgt het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en 'Groen' met functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – niet agrarisch' met een maximum dakgoothoogte van 11 meter. Hierna worden de nieuwe functies binnen het plangebied getoetst aan de relevante instructieregels uit de ontwerp omgevingsverordening.

### **Toetsing**

De beoogde ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van het bestaande kraanverhuurbedrijf op aangrenzend agrarische grond. Deze niet-agrarische functie wordt gevestigd in 'landelijk gebied'. Deze ontwikkeling wordt daarom getoetst aan Artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' van de Ontwerp Omgevingsverordening.

Naast de regels voor 'niet-agrarische activiteiten' gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 4.7 tot 4.10) en de regels voor het versterken van de omgevingskwaliteit (artikel 4.11 tot 4.13). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Dit zijn het totaal aantal regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant waar dit initiatief aan getoetst wordt:

#### Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten (hoofdstuk 4):

##### *Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2):*

- Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 4.10 Meerwaardecreatie.

##### *Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3):*

- Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling;
- Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting;

##### *Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4):*

- Artikel 4.78: Niet-agrarische activiteiten.

##### *Algemene bepalingen (paragraaf 4.1.1)*

- Artikel 4.6 Ontheffing;

### **Algemene bepalingen (paragraaf 4.1.1 ontwerp omgevingsverordening)**

#### **Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening):**

##### **artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit:**

###### Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

###### Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 4.8;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering als bedoeld in Artikel 4.9; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in Artikel 4.10.

### Toetsing:

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels in artikel 4.7 wordt onderbouwd bij de genoemde artikelen 4.8, 4.9 en 4.10.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Gerele Peel 53 voldoet aan de regels uit artikel 4.7 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag behalve wanneer in dit hoofdstuk de ontwikkeling van een activiteit of functie daarbuiten wordt toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

### Toetsing:

De beoogde ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van het huidige kraanverhuurbedrijf. De uitbreiding zal ter plaatse van huidige agrarische grond worden gerealiseerd. De gemeente wil het bedrijf graag op de huidige locatie houden om het ondernemersklimaat van Elsendorp in stand te houden. Binnen het huidige bouwperceel van het bedrijf is geen ruimte om te voorzien in een uitbreiding. Het perceel is op dit moment volledig in gebruik. De loods worden volledig benut voor opslag van materieel en werktuigen. Ook vindt hierbinnen het onderhoud van de kranen plaats. Daarnaast is er een kantoor aanwezig. De overige gronden zijn nodig voor manoeuvreren, parkeren en landschappelijke inpassing. Daar het huidige bouwperceel volledig benut wordt, is een uitbreiding van het bouwperceel noodzakelijk om het bedrijf op deze locatie te kunnen behouden. Daarnaast wordt een perceel groen toegevoegd dat aansluit bij de natuur in het zuiden van het plangebied. Dit past bij de wens van het dorp om extra groen toe te voegen rondom de kern.

Naast de expliciete behoefte aan werkgelegenheid en groen, wordt in de ladderonderbouwing, in bijlage 3, daarnaast ook aangetoond dat er binnen het zoekgebied geen geschikte alternatieve ruimte beschikbaar is op bedrijventerreinen.

Ter plaatse van de beoogde uitbreiding zal één grote loods worden gerealiseerd met een extra goothoogte van 11 meter, waardoor de kranen er in passen. Het bedrijf heeft de wens om op termijn het kantoor te verplaatsen naar de hoek bij de Zeelandsedijk. Hiermee verbetert de ruimtelijke uitstraling van het terrein. De beoogde bedrijfsopzet is geconcentreerd binnen het beoogde bouwperceel. In de toekomst zal het volledige bouwperceel benut worden ten behoeve van de beoogde bedrijfsvoering.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Gerele Peel 53 voldoet aan de regels uit artikel 4.8 'Zorgvuldig ruimtegebruik' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering**

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

## Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag, 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.

## Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen vanwege de ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

### Toetsing:

In de milieuparagrafen wordt per milieu aspect beschreven of en hoe de beoogde ontwikkeling het aspect beïnvloed. In de lagenbenadering bekijken we dit per laag:

- de ondergrond: voor de beoogde ontwikkeling wordt de nu nog agrarische grond grotendeels verhard en wordt er een nieuwe bedrijfsgebouw gebouwd. Het verhard oppervlak zal daarmee worden vergroot. Als compensatie zorgt de nieuwe poel in het nieuwe bestemmingsvlak 'groen' er voor dat hemelwater langer vastgehouden wordt en kan infiltreren in de bodem. Er zijn geen archeologische waarden van toepassing.
- de netwerklaag: bij de beoogde uitbreiding zal een 2<sup>e</sup> inrit worden voorzien waardoor het bestemmingsverkeer beter doorloopt. De locatie wordt ontsloten via de Gerele Peel naar de provinciale weg Zeelandsedijk (N277). Deze weg heeft voldoende capaciteit om het verkeer afkomstig van het plangebied af te wikkelen. De beoogde ontwikkeling heeft verder geen invloed op het Natuurnetwerk Brabant, energienetwerk en waterwegen.

De bovenste laag: in de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de landschapswaarden van de omgeving. De beoogde landschappelijke inpassing haakt qua ligging goed aan op de door het dorp nog te ontwikkelen natuurzone langs de Domptseloep. Hierlangs zal tevens een wandelpad gerealiseerd worden. Verder heeft de initiatiefnemer al de helft van zijn wagenpark elektrisch rijden, dit zal in de toekomst uitgebreid worden. Op de nieuwe loods zullen zonnepanelen de groene stroom voor deze elektrische kranen opwekken. Deze duurzaamheidsmaatregelen dragen bij aan de volksgezondheid en het milieu.

### Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling aan de Gerele Peel 53 wordt de lagenbenadering toegepast conform artikel 4.9 'Toepassen lagenbenadering' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **Artikel 4.10 Meerwaardecreatie**

### Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren zodat meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

### Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap en de bouwsloop regeling, bedoeld in Artikel 4.12 kunnen deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

### Toetsing:

Om te zorgen dat er bij initiatieven in de proeftuin voldoende meerwaarde voor Elsendorp gerealiseerd wordt is het meerwaardeplan opgesteld. In het meerwaardeplan is beschreven dat elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Gerele Peel 53 aan het

meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. Het initiatief realiseert voldoende meerwaarde.

Ook moet de ontwikkeling aan de Gerele Peel 53 in samenhang met de andere ontwikkelingen van de koplopers worden gezien, die met het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' mogelijk gemaakt worden. In bijlage 4 is de berekening opgenomen waarin is af te lezen dat het totale oppervlakte bouwperceel van de initiatieven tezamen wordt verminderd in de beoogde situaties, terwijl het bouwperceel aan de Gerele Peel 53 wordt vergroot in de beoogde situatie. Per saldo is er nog steeds sprake van een kleine afname van het totaal oppervlakte aan bouwpercelen.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Gerele Peel 53 voldoet aan de regels uit artikel 4.10 'Meerwaardecreatie' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

**Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3 ontwerp omgevingsverordening):**

**Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap**

*Lid 1*

*Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.*

*Lid 2*

*Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13, en dat de uitvoering is geborgd door:*

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of*
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.*

*Lid 3*

- a. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. het wegnemen van verharding;*
- e. het slopen van bebouwing;*
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone;*
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

*Lid 4*

*Ingeval toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.*

Toetsing:

Uit het meerwaardeplan volgt dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met een landschappelijke inpassing van het perceel. De toetsing van het initiatief aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De wijze waarop een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Een uitsnede uit het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in figuur 2.3. In dit plan is rekening gehouden met de historie, de huidige groenstructuren en met de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwsteden landschappelijke meerwaarde' voor 'proeftuin Elsendorp'. Bij de ontwikkeling komt een nieuwe loods ten oosten van het bestaande terrein. Om het zicht van de bebouwing aan de overkant vrij te houden, is gekozen om een vrije zone te creëren aan de westzijde van het perceel.

---

Ten zuiden van de bebouwing zal groen toegevoegd worden. Het huidige perceel met natuurwaarde, aan de westzijde, zal verlengd worden. Dit perceel met bloemrijkgrasland en een poel versterkt de natuurwaarde in de omgeving. De poel heeft een natuurlijke oever dat ruimte voor libellen, amfibiesoorten en insecten biedt. De loods zal vanaf de zuidzijde nauwelijks zichtbaar zijn door bomen en een beukenhaag. De bestaande groene structuur aan de zuidzijde wordt door de bomenrij versterkt.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Gerele Peel 53 voldoet aan de regels uit artikel 4.11 'kwaliteitsverbetering landschap' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

**Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling**

Lid 1

Een omgevingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied en die het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtebeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds, behalve als toepassing wordt gegeven aan Artikel 4.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling.

Lid 2

Het oprichten van gebouwen buiten bestaand ruimtebeslag is alleen mogelijk binnen de voorwaarden die in deze verordening zijn gesteld.

Toetsing:

In het landelijk gebied ligt een grote opgave om de toenemende leegstand van bebouwing tegen te gaan. Veel agrarische ondernemers stoppen met de bedrijfsvoering. Vanwege de toenemende leegstand, het streven om verpaupering en criminaliteit tegen te gaan alsmede het terugdringen van verstening van het buitengebied, is in de ontwerp omgevingsverordening een bouw-sloop regeling opgenomen. Dit betreft echter een nieuwe regeling die in de voorgaande provinciale verordeningen nog niet opgenomen was. In samenspraak met gemeente en andere belanghebbenden wordt deze nieuwe regeling de komende periode verder uitgewerkt. De regeling moet uitvoerbaar zijn zowel vanuit juridisch als economisch oogpunt en eenvoudig toepasbaar. Het is daarbij denkbaar dat de regeling wordt geïntegreerd in de regionale afspraken die op basis van de regionale afspraken die op basis van de regeling Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 4.10 ontwerp omgevingsverordening) zijn gemaakt. Voor de proeftuin zijn de afspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen in het meerwaardeplan. Hierin is echter, vooralsnog, geen bouw-sloop regeling opgenomen. Wel wordt de sloop van bebouwing gezien als een meerwaarde voor Elsendorp.

De beoogde ontwikkeling aan de Gerele Peel 53 bevat een uitbreiding van het bestaande kraanverhuurbedrijf. Circa 14.600 m<sup>2</sup> bouwoppervlak wordt toegevoegd. Op zichzelf staat past deze ontwikkeling niet binnen de kaders van de provincie voor het slopen van bebouwing in het landelijk gebied. Echter wil de gemeente deze ontwikkeling graag toestaan, omdat het bedrijf een belangrijke bron van werkgelegenheid is voor het dorp. Het plan moet dus in samenhang met de andere initiatieven in Elsendorp worden gezien. In bijlage 4 is een berekening opgenomen van alle bebouwingspercelen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Bedrijf'

Conclusie:

Met de vaststelling van het bestemmingplan met verbrede reikwijdte voor de proeftuin wordt bijgedragen aan de doelstelling om onder andere leegstand in het buitengebied tegen te gaan. Daarmee wordt voldaan aan het doel dat met de bouw-sloop regeling uit de ontwerp omgevingsverordening behaald moet worden.

## **Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting**

### Lid 1

In een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 4.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

### Toetsing:

De ontwikkelingsrichting voor Elsendorp is beschreven in de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan. De toetsing van de ontwikkeling aan de Gerele Peel 53 aan de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. Uit de toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Gerele Peel 53 voldoet aan de regels uit artikel 4.13 'Ontwikkelingsrichting' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4)**

### **Artikel 4.78 Niet-agrarische activiteiten**

#### Lid 1

Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan regels bevatten voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten binnen een bestaand bouwperceel als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
- c. de ontwikkeling geen betrekking heeft op:
  1. een kantoor met baliefunctie;
  2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
  3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

### Toetsing lid 1:

- a. De ontwikkeling is reeds getoetst aan artikel 4.13 uit de ontwerp omgevingsverordening. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- b. Er is geen overtollige bebouwing aanwezig. Alle gebouwen zijn in gebruik en worden in gebruik genomen ten behoeve van het kraanverhuurbedrijf.
- c. Het kantoor van het kraanverhuurbedrijf heeft geen baliefunctie, de ontwikkeling laat geen nieuwe lawaaisport toe en zorgt niet voor een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

### Lid 2

Het omgevingsplan borgt dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 4.13 en stelt regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen;



- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

Toetsing lid 2:

- a. In de beoogde situatie is de bedrijfsomvang niet meer passend in de omgeving. Qua omvang zou het bedrijf meer passend zijn op een (regionaal) bedrijventerrein. Echter met diep, rond en breed kijkend naar de situatie is de nieuwe omvang van het bedrijf wel wenselijk. Daarvoor dient dit initiatief bekeken te worden in het licht van de andere initiatieven die mogelijk worden gemaakt. De berekening in bijlage 4 laat zien dat het totaal oppervlakte van de bouwpercelen in de nieuwe situatie zal afnemen, doordat bij de andere initiatieven het bouwvlak in omvang afneemt. Aan Gedeputeerde Staten wordt een ontheffing gevraagd om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. De motivering voor de ontheffing wordt verderop in deze paragraaf beschreven onder de toetsing aan artikel 4.6 uit de ontwerp omgevingsverordening.
- b. In het bestemmingsplan is de 'specifieke vorm van bedrijf – niet agrarisch' toegestaan.
- c. Er is geen sprake van buitenopslag. Buitenopslag wordt in het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' niet toegestaan.
- d. Conform het provinciaal ruimtelijk beleid is het wenselijk dat een bedrijf met dergelijke omvang zich vestigt op een (regionaal) bedrijventerrein. Dat betekent dat dit bedrijf niet meer in Elsendorp is gevestigd en mogelijk ook niet meer binnen de gemeente Gemert-Bakel. Met deze ontwikkeling wordt deze locatie in samenhang van de ontwikkeling van naastgelegen percelen en aansluitend aan glastuinbouwbedrijven bedrijvigheid en bebouwing geconcentreerd op een locatie die goed ontsloten is op de provinciale weg. In paragraaf 2.2 is beschreven waarom het kraanverhuurbedrijf een belangrijk bedrijf voor Elsendorp is en waarom de uitbreiding en daarmee het behoud van dit bedrijf belangrijk is voor het dorp. Aan Gedeputeerde Staten wordt een ontheffing gevraagd om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. De motivering voor de ontheffing wordt verderop in deze paragraaf beschreven onder de toetsing aan artikel 4.6 uit de ontwerp omgevingsverordening.

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Toetsing lid 3:

- a. In lid 2 onder a is dit reeds beschreven.
- b. Een detailhandelsvoorziening met een omvang van het verkoopvloeroppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> wordt niet toegestaan in het bestemmingsplan.
- c. Hiervan is geen sprake in de beoogde bedrijfsopzet.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Gerele Peel 53 voldoet aan de regels uit artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant, behoudens artikel 4.78, lid 2, onder a en d. Hiervoor wordt een ontheffing aan Gedeputeerde Staten gevraagd.

**Artikel 4.6 Ontheffing**

Lid 1

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de instructieregels in dit hoofdstuk als de verwezenlijking van gemeentelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot het belang dat wordt gediend met de regel waarvan ontheffing wordt gevraagd.

## Lid 2

Het verzoek om ontheffing maakt deel uit van het overleg over het besluit waarvoor ontheffing wordt gevraagd en bevat in ieder geval:

- a. een onderbouwing waarom de verwezenlijking van het gemeentelijke beleid onevenredig wordt belemmerd;
- b. een beschrijving van de mogelijke gevolgen van de ontheffing voor het belang dat beschermd wordt door de bepaling waarvan ontheffing wordt gevraagd; en
- c. een of meer verbeeldingen op kaart met een zodanige mate van nauwkeurigheid dat een duidelijk inzicht wordt verkregen van de locatie waarop de ontheffing betrekking heeft.

## Lid 3

Op de voorbereiding van een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat deze voorbereiding onderdeel uitmaakt van de procedure van het besluit waarop het verzoek betrekking heeft. Het gemeentebestuur stuurt na afloop van de termijn van tervisielegging de tegen het voornemen ingebrachte zienswijzen onverwijld toe aan Gedeputeerde Staten, vergezeld van hun oordeel daaromtrent.

## Lid 4

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van de stukken, bedoeld in het derde lid en maken dit besluit bekend langs elektronische weg.

## Lid 5

Gedeputeerde Staten kunnen een ontheffing geheel of gedeeltelijk intrekken als binnen twee jaar, te rekenen van de datum van de ontheffing, geen besluit is genomen met gebruikmaking van de ontheffing.

### Toetsing:

In paragraaf 2.2 is beschreven waarom het kraanverhuurbedrijf aan de Gerele Peel 53 een belangrijk bedrijf is voor Elsendorp. Als zo'n belangrijk bedrijf uit het dorp verdwijnt zorgt dat direct voor minder werkgelegen, maar ook indirect doordat andere bedrijven een klant (en daarmee werk) verliezen. In de omgeving kan dat zorgen voor een verslechtering van de economie, dat op haar beurt weer leegstand kan veroorzaken doordat andere bedrijven failliet gaan of ook gaan vertrekken uit het gebied omdat het economisch klimaat hen niet meer gunstig (genoeg) is. Dat levert dus wederom minder werkgelegenheid op, waardoor het niet meer aantrekkelijk is om te blijven wonen in Elsendorp. Zeker jong volwassenen zoeken een plek waar voldoende werkgelegenheid is. Als zij wegtrekken heeft dat ook gevolgen voor de instandhouding van basisvoorzieningen, zoals een basisschool. Als basisvoorzieningen verdwijnen is het voor mensen, en jong volwassenen in het bijzonder, nog minder aantrekkelijk om te gaan wonen in Elsendorp. De leefbaarheid gaat dan alsmaar achteruit. Dit is een schets van een scenario dat kan ontstaan als er geen ruimte geboden wordt aan ondernemerschap. Een vrij negatieve schets, maar geen onrealistisch scenario voor Elsendorp. Om juist dat scenario te voorkomen hebben het dorp, gemeente, provincie en waterschap de handen ineengeslagen. Door samen te werken, ontwikkelingen te koppelen kan een meerwaarde ontstaan voor het dorp, de inwoners en de ondernemers. Een win-win-win-situatie.

Daarnaast moet de uitbreiding van het kraanverhuurbedrijf aan de Gerele Peel 53 in samenhang met de andere ontwikkelingen gezien worden die binnen het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' mogelijk gemaakt worden. De andere ontwikkelingen kennen namelijk vrijwel allemaal een afname van het oppervlakte aan bouwpercelen. Met de uitbreiding aan bouwperceel voor onderhavige locatie is per saldo nog steeds sprake van een beperkte afname in het totaal oppervlakte aan bouwpercelen binnen Elsendorp.

Het provinciaal beleid staat een bedrijf van een dergelijke omvang van het beoogde kraanverhuurbedrijf niet toe in het landelijk gebied. In het landelijk gebied is alleen ruimte voor niet-agrarische bedrijven als deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein (artikel 4.78, lid 3, sub a ontwerp omgevingsverordening). Van een kleinschalig bedrijf is na uitbreiding geen sprake meer. De provincie stuurt in deze gevallen aan op een verplaatsing naar een (regionaal) bedrijventerrein.

Zoals hierboven is beschreven is dat niet wenselijk vanuit de doelstellingen van de proeftuin en wordt door het dorp gewenst dit bedrijf te behouden. Om het bedrijf voor de toekomst te kunnen behouden is een uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk.

Er wordt derhalve aan Gedeputeerde Staten een ontheffing gevraagd van artikel 4.78 uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant. Het gevolg van het verlenen van de ontheffing is dat er een bestaand bedrijf uitbreid in het landelijk gebied dat eigenlijk qua functie en omvang niet meer passend is in de omgeving. Wel wordt middels een zorgvuldige landschappelijke inpassing het bedrijf zoveel als mogelijk in het landschap in te bedden. Maar zoals hierboven gemotiveerd zijn er voor Elsendorp zwaarwegende belangen om het bedrijf te behouden en uit te voorzien in een uitbreidingsmogelijkheid. De gevolgen voor het niet verlenen van de ontheffing zijn met name de verslechtering van de leefbaarheid van Elsendorp door minder werkgelegenheid en verslechtering van het ondernemersklimaat. Daarnaast wordt de met de ontwikkeling gepaarde aanleg van nieuw groen niet gerealiseerd, wordt er geen storting gedaan in het gebiedsfonds en wordt de realisatie van de natuurzone met recreatiepad aan de Domptseloop bemoeilijkt of kan zelfs geen doorgang vinden.

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn verschillende figuren opgenomen waarop de locatie, waarop de ontheffing betrekking heeft, duidelijk zichtbaar is, zoals de landschappelijke inpassing in figuur 2.3 en de huidige en nieuwe planologische verbeeldingen in figuur 2.5.

#### Conclusie:

De gemeente Gemert-Bakel, maar vooral de dorpsgemeenschap van Elsendorp, is er bij gebaat als dit bedrijf hier blijft en wenst daarom dat de provincie een ontheffing verleend voor de uitbreiding van dit bedrijf. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing laat zien waarom dit bedrijf op de bestaande locatie moet blijven en waarom uitbreiding hier geoorloofd is.

#### **Samenvatting en conclusie**

De beoogde ontwikkeling is hierboven getoetst aan de relevante regels uit de ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant. Het initiatief aan de Gerele Peel 53 kan alleen gemotiveerd worden vanuit de bijdrage van het plan aan de integrale kwaliteit en meerwaarde ten behoeve van het gehele plangebied van de Proeftuin Elsendorp. De beoogde ontwikkeling dient verder mogelijk gemaakt te worden middels het verlenen van een ontheffing door Gedeputeerde Staten.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

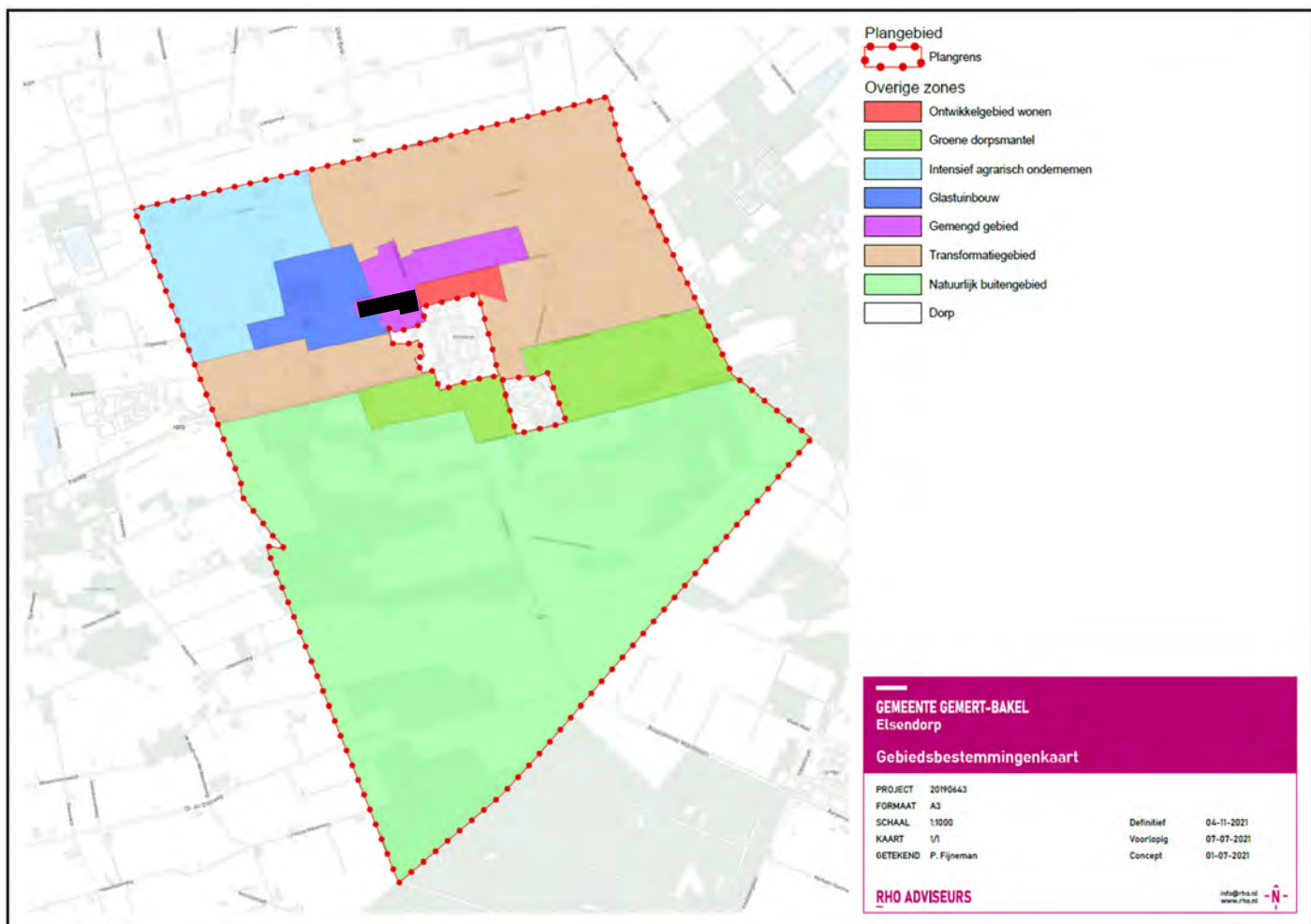
### **3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp**

Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Leegstand heeft een ruimtelijke impact, brengt risico's voor ondernemers en heeft gevolgen voor voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. De goed georganiseerde dorpsraad en de ondernemers met ideeën hebben samen met de gemeente, het waterschap en de provincie de handen ineen geslagen om vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Hieruit is de 'proeftuin Elsendorp' ontstaan. De missie van de proeftuin is om een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied op te stellen die leidt tot meer kwaliteit voor de ondernemers en inwoners van het dorp, zowel op de korte als op de lange termijn.

In het buitengebied liggen een aantal uitdagingen die de uitgangspunten vormen voor de proeftuin:

- Sociaal – ondernemers die vervroegd moeten stoppen de mogelijkheid bieden om het bedrijf om te schakelen, de hechte samenleving te behouden en versterken en uit te zoeken om men in de huidige woning kan blijven wonen.
- Economisch – voldoende bedrijvigheid houden, zodat er een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat blijft bestaan.
- Maatschappelijk – gezamenlijk maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt ingezet om leegloop, verloedering en verarming van het platteland tegen te gaan.
- Ruimtelijk – gezamenlijk uitzoeken hoe vrijgekomen locaties het beste ingericht kunnen worden, wie betaalt voor de sloop en of bewoning op bepaalde locaties behouden kan blijven.

Vanuit de doelen en kansen is een globale structuurvisiekaart uitgewerkt. Daarin is aangegeven wat de hoofdcoers voor de verschillende delen van het buitengebied is.



Figuur 3.2: Structuurvisiekaart Proeftuin Elsendorp, plangebied in zwart aangegeven (Bron: Proeftuin Elsendorp 2019)

Het Meerwaardeplan is ook een onderdeel van de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp, deze wordt apart beschreven in de volgende paragraaf.

### Toetsing

Het plangebied aan de Gerele Peel 53 ligt in 'Gemengd gebied'. Het gebied geldt als overgangsgebied tussen het dorp en het buitengebied en bevat een mix aan functies. Bij ontwikkelingen en transformaties in dit gebied moet het bebouwingssaldo in dit gebied afnemen. Het gebied wordt nog meer dan in de huidige situatie een mix van functies. Door de ligging in het overgangsgebied van dorp naar buitengebied zijn iets meer stedelijke activiteiten mogelijk en dat biedt de mogelijkheid iets meer toe te staan binnen deze gebiedsbestemming. Dit gebied biedt meer kansen, maar dient ook rekening te houden met de ligging aan het 'Ontwikkelgebied Elsendorp'. Bedrijvigheid in het 'Gemengd gebied' mag geen beperkingen opleggen aan de activiteiten en ambities uit het 'Ontwikkelgebied Elsendorp'.

De beoogde ontwikkeling aan de Gerele Peel 53 voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein van het kraanverhuurbedrijf richting het oosten. Hierop is een nieuwe loods beoogd, de bebouwing wordt dus uitgebreid. Het kraanverhuurbedrijf past binnen een gebied met een mix aan functies. De activiteiten van het kraanverhuurbedrijf leggen geen beperkingen op aan de activiteiten en ambities uit het 'Ontwikkelgebied'.

## 3.2.2 Meerwaardeplan

### Inleiding

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. Dit dient als een uitnodiging voor initiatieven die willen bijdragen aan de doelen uit de Visie Proeftuin Elsendorp. Bovendien

is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

### *Tweedelige waarde*

De combinatie van de (Structuur)visie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De financiële meerwaarde van een initiatief wordt in hoofdzaak bepaald door de waardesprong van de bestemming van de grond. Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en overbodige of verpauperde bedrijfswoningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijke waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

### *Doel*

Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatieontwikkeling.

### *Uitvoering*

Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald of een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

### **Toetsing**

Het meerwaardeplan heeft een toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, waarbij 20% van de omvang van de bouw-kavel landschappelijk moet worden ingepast;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw bestemmingsplan, waarbij 20% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw -bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp, waarbij 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De ontwikkeling aan de Gerele Peel 53 is niet mogelijk binnen de regels van de basislaag. Het voorliggende initiatief past ook niet volledig binnen de ontwikkellaag van het 'Gemengd gebied', doordat het de bebouwing juist vergroot wordt. De toetsing van het initiatief aan de voorwaarden in de ontwikkellaag voor het 'Transformatiegebied' is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Het behoud van het bedrijf in Elsendorp en daarmee de uitbreiding is desalniettemin gewenst. Dit belang is beschreven in paragraaf 2.2. Hierdoor valt het initiatief in categorie 3 uit het meerwaardeplan.

Wanneer een initiatief valt in categorie 3 wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 85% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Het gaat daarbij om de financiële meerwaarde van de ondergrond die door het omzetten van een bestemming gegenereerd wordt. Op de gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen waarde toevoegende werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

Op de gevraagde investering kan een korting gekregen worden indien een initiatief een maatschappelijk meerwaarde voor Elsendorp oplevert. Voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief bij de Visie 'Proeftuin Elsendorp'?
2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in een rekentool. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een kortingspercentage dat op de gevraagde investering in mindering gebracht mag worden. De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) dient door de initiatiefnemer gestort te worden in het gebiedsfonds.

Het initiatief aan de Gerele Peel 53 voegt op verschillende van deze punten maatschappelijke meerwaarde toe aan het dorp en de omgeving. Deze meerwaarde is beschreven in paragraaf 2.2. De verschillende waarde toevoegende aspecten zijn ingevoerd in de rekentool. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt middels een berekening verrekend tot een kortingspercentage van 10%. De volledige berekening in de rekentool is weergegeven in bijlage 5.

De beoogde ontwikkeling aan Gerele Peel 53 gaat gepaard met de kwaliteitsverbetering van het landschap. De bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast en tevens wordt een groen grasland met natuurlijke poel aangelegd. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, zie bijlage 1. Gezien de maatschappelijke- en landschappelijke meerwaarde die gepaard gaan met de ontwikkeling blijkt uit de rekentool dat er nog een bedrag van €416.903 geïnvesteerd moet worden in het gebiedsfonds.

### 3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp

Voor Elsendorp wordt vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud dus een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. De pilotstatus die dit project onder de Chw heeft gekregen biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om daarmee:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gekozen voor een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' voor bestaand gebied (de enkelbestemmingen). Daar overheen is een extra laag toegevoegd voor ontwikkelingen (de gebiedsbestemmingen).

#### Toetsing

Het uitbreiden van het kraanverhuurbedrijf aan de Gerele Peel 53 past niet binnen de basislaag, doordat er geen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen voor deze activiteit in de regels voor bestaand gebied. De beoogde ontwikkeling is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de regels voor ontwikkelingen uit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Voor de ontwikkellocatie zijn de regels van gebiedsaanduiding 'Gemend gebied' (artikel 18) van toepassing. Het 'Gemend gebied' geldt als overgangsgebied tussen het dorp en het buitengebied en bevat een mix aan functies. Hierdoor zijn iets meer stedelijke activiteiten mogelijk en dat biedt de mogelijkheid iets meer toe te staan binnen deze gebiedsbestemming. In 'Gemengd gebied' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. wonen
- b. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
  2. maatschappelijke voorzieningen;
  3. vrijetijdseconomie;
  4. opwekking van duurzame energie;
  5. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis voor bestaande functies;
- c. natuur en groen;
- d. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Gemengd gebied.

Het kraanverhuurbedrijf draagt bij aan de functiemenging van het gebied. In het gebied zijn naast het kraanverhuurbedrijf agrarische bedrijven, agrarische verwante bedrijven, recreatiebedrijven en woningen aanwezig.

Verder zijn voor het toestaan een kraanverhuurbedrijf de regels uit de vergunningsvoorwaarden van toepassing. De beoogde situatie wordt weliswaar in dit bestemmingsplan planologisch geregeld waardoor een vergunning ingevolge artikel 21.3 van het bestemmingsplan niet van toepassing zijn, wordt er in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wel aan getoetst. Het gaat hier immers om koplopers die een voorbeeld stellen voor andere toekomstige ontwikkelingen binnen de proeftuin. De ontwikkelingen van de koplopers dienen derhalve te voldoen aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan voor de proeftuin.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de regels uit 22.1.1 algemeen geldende voorwaarden, de regels uit artikel 22.1.8 voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven en de regels 22.1.10 voorwaarden voor 'Gemengd gebied' van toepassing.

## 22.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen

### 22.1.1 Algemeen geldende voorwaarden

Aangetoond moet worden dat:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de Landshapsvisie Elsendorp.
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

#### Toetsing:

De uitbreiding van het kraanverhuurbedrijf aan de Gerele Peel 53 levert op verschillende punten meerwaarde voor Elsendorp. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. De toets aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Het plangebied is landschappelijk ingepast middels het toevoegen van een nieuwe bomenrij met beukenhaag, een bloemrijk grasland en een poel met natuurlijke oever. De landschappelijke inpassing wordt beschreven in paragraaf 2.2 en bijlage 1. De visie Proeftuin Elsendorp is door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap opgesteld. Het voorontwerp wordt gebruikt om met alle betrokkenen te communiceren. De schriftelijke verslagen van de dialogen zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

ten aanzien van natuur:

- d. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk' geen activiteiten plaatsvinden die de natuurwaarde aantasten;
- f. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- g. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- h. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- i. in aanvulling op sub f en g geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Ontwikkelgebied Wonen';
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- n. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- o. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour van een risicobron;
- p. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;
- q. de bodemkwaliteit geschikt is;



### Toetsing:

In paragraaf 4.5 is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden, andere natuurnetwerken en natuurwaarden. In paragraaf 4.4 is aangetoond dat de ontwikkeling geen geurhinder veroorzaakt. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en gevaar. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat de ontwikkeling de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloed. In paragraaf 4.12 is berekend welke extra verkeersgeneratie de ontwikkeling zal veroorzaken. Deze kan gemakkelijk worden afgevoerd over de provinciale Zeelandsedijk. Het bedrijventerrein wordt uitgebreid richting het oosten waarbij de verharding toeneemt. Als watercompensatie wordt er een grote wadi aangelegd in een nieuw stuk groen. Hemelwater wordt hierdoor langer vastgehouden. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De bodemkwaliteit is aangetoond in paragraaf 4.6.

Ten aanzien van nieuwvestiging:

- r. nieuwvestiging is alleen mogelijk binnen de gebiedsbestemmingen 'Transformatiegebied' en 'Ontwikkelgebied Wonen' indien feitelijk en juridisch een naar aard en omvang groter oppervlakte aan verharding en/of bebouwing wordt gesloopt binnen dezelfde gebiedsbestemming ten aanzien van de nulsituatie;
- s. het binnen het plangebied verhuizen van functies wordt niet gezien als nieuwvestiging, zolang deze functie verhuist naar een gebiedsbestemming waar binnen deze functie past bij de toegestane activiteiten en ambities;

### Toetsing:

Er wordt geen nieuwvestiging mogelijk gemaakt bij de beoogde ontwikkeling.

Ten aanzien van verharding of bebouwing:

- t. dient feitelijk en juridisch een naar aard en omvang groter oppervlakte aan verharding en/of bebouwing binnen het gehele plangebied te worden gesloopt ten aanzien van de nulsituatie;
- u. geldt dat alleen in de gebiedsbestemmingen 'Gemengd gebied' en 'Ontwikkelgebied Wonen' de verharding mag toenemen, zolang feitelijk en juridisch een naar aard en omvang grotere oppervlakte aan verharding of bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt ten opzichte van de nulsituatie.

### Toetsing:

Het bouwoppervlak zal bij dit initiatief toenemen. Dit initiatief dient dan ook niet op zichzelf staand te worden bekeken. In bijlage 4 zit een berekening die laat zien dat het totaal aan bouwoppervlak van de initiatieven zal afnemen.

#### **22.1.8 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven**

- a. Uitbreiding of vestiging van niet agrarische bedrijven is toegestaan als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
  - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  - 3. hoe de uitbreiding of vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied;
- b. er dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand erf en bestaande bebouwing;
- c. In aanvulling op a. geldt voor de vestiging van niet agrarische bedrijven dat:
  - 1. het moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid;
  - 2. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak;
  - 3. bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd en zorg zijn toegestaan tot maximaal 1 hectare bouwperceel;
  - 4. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel,
  - 5. overtollige bebouwing wordt gesloopt,
  - 6. er geen mestbewerking, kantoor met baliefunctie of lawaaisport plaatsvindt.

---

### Toetsing:

In paragraaf 3.2.1 is beschreven waarom het kraanverhuurbedrijf past binnen het 'Gemengd gebied'. In paragraaf 2.2 is de wens aan het behoud en daarmee aan de uitbreiding van het kraanverhuurbedrijf onderbouwd met de voornaamste reden dat het bedrijf een grote bijdrage levert aan de werkgelegenheid, zowel direct als indirect. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Doordat het kraanverhuurbedrijf via de Gerele Peel wordt ontsloten op de provinciale weg kunnen de extra voertuigen gemakkelijk worden afgewikkeld. De omgevingskwaliteit wordt verbeterd door de aanleg van een groot groenperceel dat aansluit op de bestaande natuur. Door middel van bloemrijkgrasland en een natuurlijke poel zal de biodiversiteit versterkt worden.

Ondanks dat er nieuwe bebouwing en verharding mogelijk gemaakt en het geen kleinschalig bedrijf betreft, klinkt vanuit het dorp en de gemeente toch een nadrukkelijke wens om dit bedrijf op deze plek te behouden en daarom de uitbreiding toe te staan. Deze belangrijke meerwaarde voor het dorp is beschreven in paragraaf 2.2.

De ontwikkeling voorziet niet in detailhandel en is niet gericht op zorg en vrije tijd. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot splitsing van een bouwperceel. Er is geen overtollige bebouwing aanwezig die gesloopt zou kunnen worden. De bedrijfsactiviteiten hebben geen betrekking op mestverwerking, of op lawaaisport. Het kantoor van het kraanverhuurbedrijf bevat geen baliefunctie.

### **22.1.10 Voorwaarden voor 'Gemengd gebied'**

Ten aanzien van de gebiedsbestemming 'Gemengd gebied' geldt dat bedrijvigheid de mogelijkheden in het naastgelegen 'Ontwikkelgebied Wonen' niet mag beperken.

### Toetsing:

De uitbreiding van het kraanverhuurbedrijf brengt geen beperkingen voor het 'Ontwikkelgebied Wonen'. In hoofdstuk 4 is per milieuaspect aangetoond dat het bedrijf geen normen overtreed en geen negatieve effecten heeft op omliggende functies.

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling aan de Gerele Peel 53 past binnen de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en de systematiek van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan het meerwaardeplan.

## 4. MILIEUPARAGRAFEN

### 4.1 Milieuhinder bedrijvigheid

#### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. De afstanden worden gemeten tussen grenzen van bestemmingsvlakken (maximale planologische ruimte).

#### Beoordeling

##### *Invloed beoogde ontwikkeling op omgeving*

Het plangebied betreft een gemengd buitengebied, waar naast het eigen bedrijf reeds twee andere bedrijven in de buurt zijn gevestigd. Het bedrijfstype kraanverhuurbedrijf valt onder de categorie 3.1. In de VNG is een richtafstand van 50 meter aangegeven ten behoeve van geluid voor 'Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen'. Doordat het plangebied in een gemengd gebied ligt mag de categorie met één stap worden verlaagd naar 30 meter.

In de omgeving liggen de volgende woningen:

- Gerele Peel 47 (burgerwoning)
- Gerele Peel 49 (burgerwoning)
- Gerele Peel 58 (burgerwoning)
- Gerele Peel 50 (bedrijfswoning bij agrarisch bedrijf)
- Zeelandsedijk 32 (burgerwoning)

De woningen Gerele Peel 47, 49, 50 en 58 liggen in de bestaande situatie ook al binnen de richtafstand van het bedrijf. Voor de woning aan de Zeelandsedijk 32 blijft voldoende afstanden behouden. De afstand tussen de bestemmingsvlak Bedrijf en Wonen in de beoogde situatie bedraagt circa 51 meter.

Voor de richtafstand is het aspect geluid het meest richtinggevend. Derhalve wordt middels een akoestisch onderzoek de akoestische situatie van de beoogde bedrijfsopzet in beeld gebracht. Het aspect geluid wordt beschreven in paragraaf 4.2.

##### *Invloed omgeving op beoogde ontwikkeling*

De aanwezigheid van omliggende bedrijven heeft geen beperkende werking op de beoogde ontwikkeling, aangezien een kraanverhuurbedrijf geen milieugevoelige functie is. De bedrijfswoning bestond in de bestaande situatie al op dezelfde plek.

#### Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.2 Geluidhinder

#### Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid voor (spoor)weglawaai. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het toetsingskader voor industrielawaai volgt rechtstreeks uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".

## Beoordeling

### Weg- en railverkeerlawaai

Binnen het plangebied is geen sprake van de oprichting van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat er geen toetsing aan de (normen van de) Wet geluidhinder respectievelijk het Besluit geluidhinder hoeft plaats te vinden.

### Industrielawaai

Doordat het kraanverhuurbedrijf met circa 14.600 m<sup>2</sup> uitbreid waarbij een grote loods wordt gerealiseerd voor de opslag van materiaal en voertuigen, dient aangetoond te worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het volledige onderzoek is terug te vinden in bijlage 6. Voor de twee omliggende huizen Gerele Peel 58 en Zeelandsedijk 32 is het langtijdgemiddeld geluidniveau berekend.

Adres	L <sub>eq,LT</sub> dagperiode (07:00-19:00 uur)	L <sub>eq,LT</sub> avondperiode (19:00-23:00 uur)	L <sub>eq,LT</sub> nachtperiode (23:00-07:00 uur)
Gerele Peel 58	45	22	29
Zeelandsedijk 32	37	13	20

Tabel 4.1: Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in dB(A) (Bron: Kraaij)

Uit de resultaten blijkt dat voldaan wordt aan de richtlijnen van 45 dB(A) in de dag-, 40 dB(A) in de avond- en 35 dB(A) in de nachtperiode.

Het maximaal geluidniveau treedt op ten gevolge van laad- en losactiviteiten en het starten en optrekken van vrachtwagens. Zonder afschermd werking van gebouwen dient de in onderstaande tabel gepresenteerde afstand te worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de geluidnorm van 65 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode.

	Dagperiode	Avondperiode	Nachtperiode
Afstand bron tot ontvanger	50 meter	100 meter	160 meter

Tabel 4.2: Benodigde afstand zonder afscherming (Bron: Kraaij)

In de praktijk zal er altijd sprake zijn afscherming tussen de bron en de ontvanger, waardoor de in tabel 4.3 genoemde afstanden aanzienlijk kunnen worden ingekort. Echter gelet op deze afstanden en het feit dat er ook in de nachtperiode (tussen 05:00 en 07:00 uur) transport plaatsvindt, zijn de optredende maximale geluidniveaus een aandachtspunt.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen moet aan de volgende randvoorwaarden worden voldaan:

1. Het laden en lossen van materieel tussen 23:00 en 07:00 uur dient te allen tijden te worden vermeden;
2. Het laden en lossen van materieel tussen 19:00 en 23:00 uur dient zoveel mogelijk te worden vermeden of afgeschermd te zijn ten opzichte van de woningen.
3. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande in- en uitrit. Een nieuwe in-/uitrit, met name tegenover de woning aan de Gerele Peel 58 leidt tot een knelpunt, zeker voor transportbewegingen tussen 19:00 en 07:00 uur.
4. Er dient altijd sprake te zijn van afscherming van een gebouw tussen de bron en ontvanger. Dit betekent dat laad- en loslocaties en parkeervoorzieningen van het materieel in de open lucht altijd in de richting van de ontvanger moeten zijn afgeschermd door een gebouw.

Aanbevolen wordt om, als de inrichtingstekening van de uitbreidingslocatie definitief is, door middel van een akoestisch onderzoek behorende bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit aan te tonen dat aan de geluidnormen voor het maximaal geluidniveau wordt voldaan.

## Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat met name voor de woning aan de Gerele Peel 58 niet voldaan kan worden aan de normen voor geluid uit de Wet geluidhinder. Door het nemen van maatregelen is het aannemelijk dat wel voldaan kan worden aan de geluidnormen. In de regels van het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden waarin geborgd is dat voldaan moet worden aan normen uit de Wet geluidhinder. Daarmee is het woon- en leefklimaat in de omgeving voor wat betreft geluid geborgd.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde) en fijn stof (PM<sub>10</sub>-jaargemiddelde) van belang:

Stof	Concentratie jaargemiddelde
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup> (daggemiddelde is 50 µg/m <sup>3</sup> )
PM <sub>2,5</sub>	20 µg/m <sup>3</sup>

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

### NIBM

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Daarnaast heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdragen van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

### Beoordeling

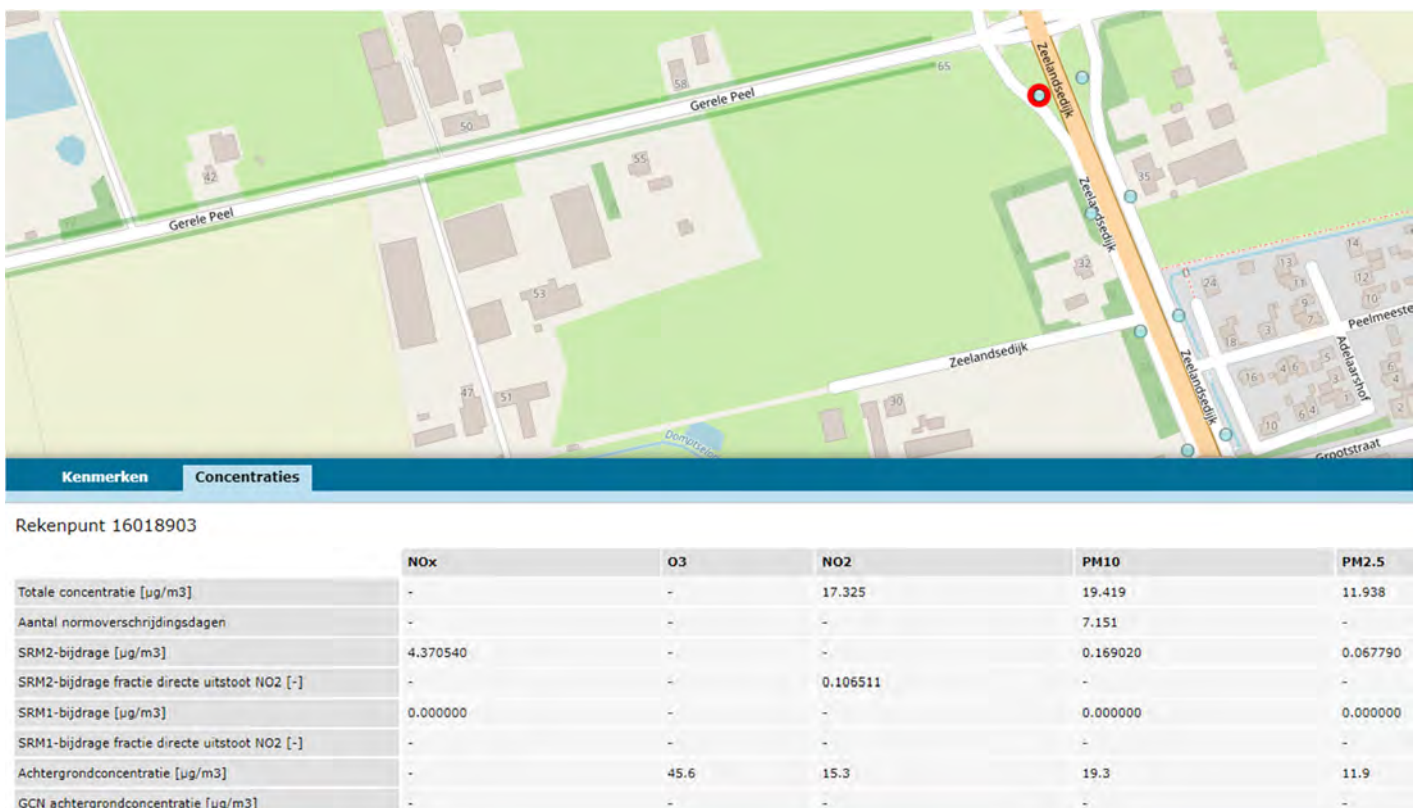
De bijdrage van de beoogde ontwikkeling aan de luchtkwaliteit is vrijwel volledig afkomstig van de voertuigbewegingen. Aan de hand van de berekende aantal worst-case verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.12) is de NIBM-tool ingevuld. De extra voertuigbewegingen zijn als volgt berekend:  $4.000 \text{ m}^2$  (circa extra bedrijfsvloeroppervlak nieuwe loods) /  $100 \text{ m}^2 \times 4,8 = 192$  voertuigen, dus  $\times 2 = 384$  verkeersbewegingen per etmaal, inclusief vrachtverkeer met een aandeel van 19% (gemengd terrein).

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	192
Aandeel vrachtverkeer	19,00%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,353</b>
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,055</b>
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Figuur 4.1: Berekening NIBM-tool

Uit de rekentool (figuur 4.1) blijkt dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Figuur 4.2: NSL-monitoringstool 2017 (Bron: <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Zeelandsedijk. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 17,3 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 19,2 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 11,9 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt 7,1. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

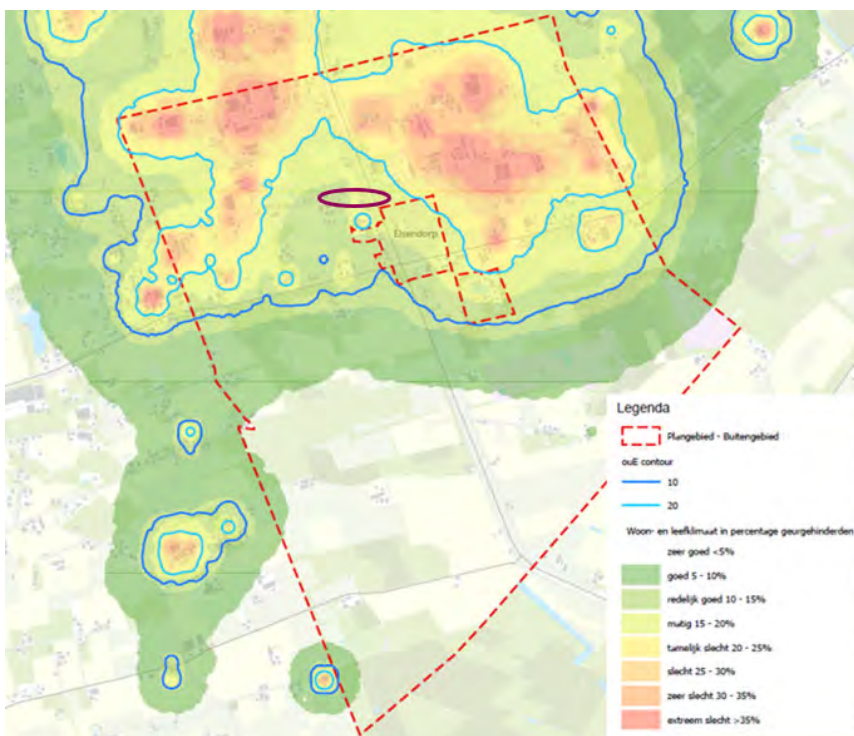
## 4.4 Geurhinder en veehouderij

### Beleid en normstelling

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

### Beoordeling

Ter plaatse van het projectgebied moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. In het planMER Proeftuin Elsendorp september 2021 is onderzoek gedaan naar de achtergrondbelasting geur (figuur 4.3). Op basis van dit onderzoek kan het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied worden gekwalificeerd als redelijk goed tot goed.



Figuur 4.3: Geurbelasting ter plaatse van het projectgebied (paarse cirkel (Bron: ) referentiesituatie planMER Proeftuin Elsendorp, september 2021)

#### Conclusie

Het aspect 'geurhinder en veehouderij' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.

---

## 4.5 Ecologie

### Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

### Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

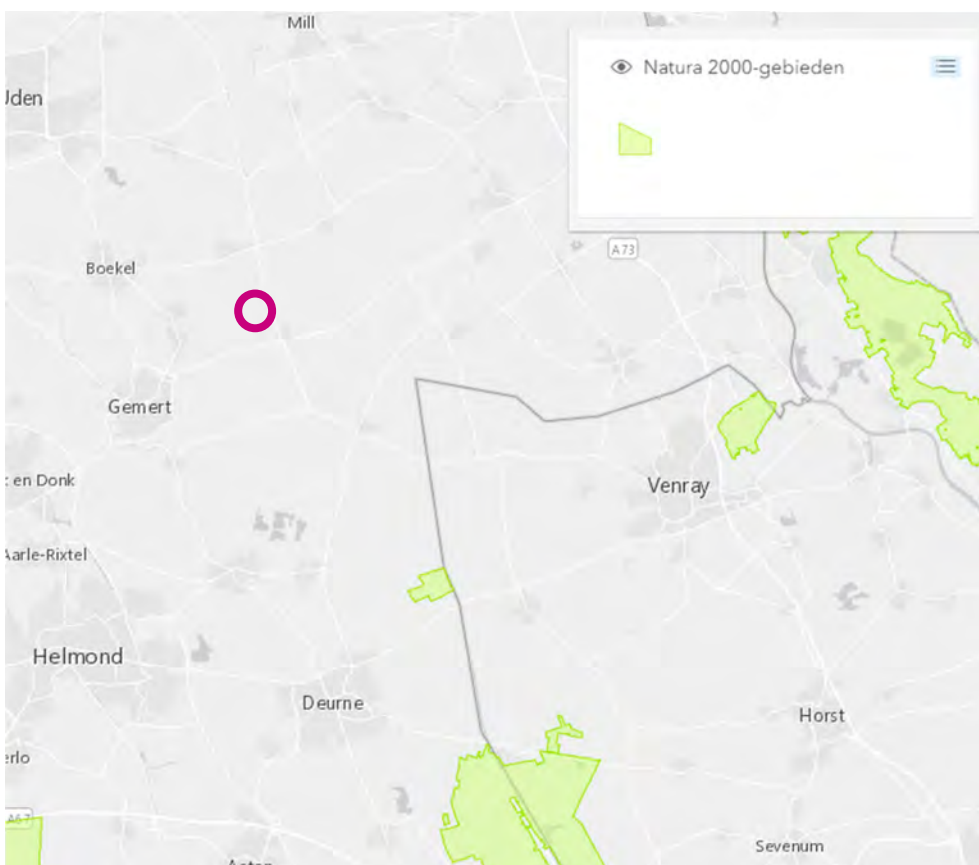


Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

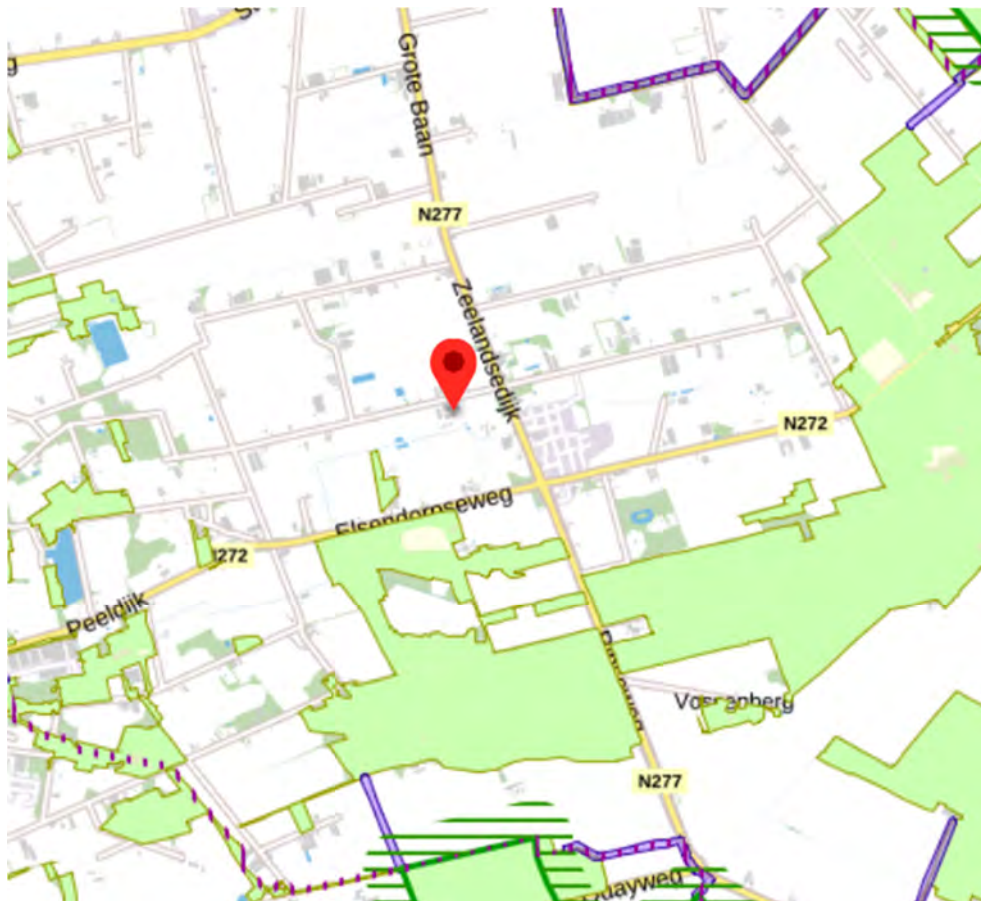
## Beoordeling

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNB). In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen beschermde landschapselementen aanwezig. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Bult bedraagt circa 11,5 km. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering, kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Deze ruime afstand tot Natura 2000-gebieden zorgt er eveneens voor dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten heeft qua stikstofuitstoot. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.



Figuur 4.4: Natura 2000-gebieden met plangebied omcirkeld



Kaart 4: Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden

- Natuur Netwerk Brabant  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: exact
- Behoud en herstel van watersystemen  
Thema: natuur, waterkwantiteit  
Gebiedsbegrenzing: indicatief
- Attentiezone stiltegebied  
Thema: milieu  
Gebiedsbegrenzing: indicatief
- Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbingszone  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Figuur 4.5: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 4 natuur en stiltegebieden (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het kranenverhuurbedrijf. Ten behoeve van deze uitbreiding zal het oostelijke deel van de onderzoekslocatie ingericht worden als bedrijventerrein en een deel wordt 'groen' ingericht. De huidige bebouwing zal bij de voorgenomen plannen behouden blijven.

Ten behoeve van deze uitbreiding is er een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of verwacht te zijn, die volgens de Wet Natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 4.3. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstrend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand een broedvogelinspectie laten uitvoeren
	huismus	ja	nee	nee	nee	er vinden geen sloop of renovatie werkzaamheden plaats aan de geschikt bevonden bebouwing
	steenuil	geschikt foerageergebied	nee* mits	nee* mits	nee* mits	landschappelijke inpassing afstemmen met ecooloog zodat gebied geschikt blijft, indien dit niet mogelijk is aanvullend onderzoek noodzakelijk
	roofvogels en ransuil	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek roofvogels en ransuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	nee	nee	nee	potentiële verblijfplaatsen blijven behouden, verstorende verlichting dient te worden voorkomen
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee* mits	nee	nee	verstoring van potentiële vliegroutes dient te worden voorkomen
Grondgebonden zoogdieren	streng beschermde soorten	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar steenmarter en kleine marterachtigen
	licht beschermde soorten	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, haas, egel en diverse muizensoorten
Amfibieën	streng beschermde soorten	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek ten aanzien van alpenwatersalamander en vinpootsalamander
	licht beschermde soorten	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten en indien dempingswerkzaamheden plaatsvinden dienen maatregelen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>		<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingreep verstorend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000		op 11 km	nee* mits	nee* mits	nee* mits	indien gebruik wordt gemaakt van relatief nieuw materieel (va. 2015) wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht, echter wanneer dit niet het geval is dient een onderzoek naar stikstofdepositie plaats te vinden
Natuurnetwerk Nederland		500 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

\*wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek

Tabel 4.3: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (Bron: Econsultancy)

---

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de voorgenomen plannen middels nader onderzoek meer informatie te worden verkregen over de functie van de onderzoekslocatie ten aanzien van roofvogels, ransuil, steenmarter, kleine marterachtigen, alpenwatersalamander en vinpootsalamander.

Ten aanzien van vleermuizen zijn overtredingen te voorkomen door rekening te houden met een toename van verlichting in de richting van potentiële verblijfplaatsen (bebouwing op perceel woonhuis) en de potentiële vliegroutes ten noorden en ten oosten van de onderzoekslocatie tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden en de nieuw te realiseren permanente situatie.

Ten aanzien van de steenuil zijn negatieve effecten te voorkomen door de voorgenomen landschappelijke inpassing zo in te richten dat een soort als steenuil gebruik kan blijven maken van de locatie om te foerageren. De inrichting dient te worden afgestemd met een ecoloog en dient gereed te zijn voordat mogelijk verlies van foerageergebied optreedt, zodat het kan dienen als compensatie. Indien bij de landschappelijke inpassing niet kan worden voldaan aan compensatie van het verlies van foerageergebied zal aanvullend onderzoek naar steenuil moeten uitwijzen of een overtreding van de Wet natuurbescherming bij de voorgenomen plannen aan de orde is.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te laten uitvoeren door een ter zake kundige. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën is het binnen het kader van zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden of beschadigen van individuen te voorkomen. Indien dempingswerkzaamheden plaatsvinden dienen maatregelen ten aanzien van algemene amfibieën te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

## **Conclusie**

De aanvullende onderzoeken naar roofvogels en ransuil, de steenmarter en kleine marterachtigen en de alpenwatersalamander en de vinpootsalamander zullen uitgevoerd worden voorafgaande aan de verlening van de bouwvergunning. Het resultaat uit dit vervolgonderzoek heeft echter geen invloed op de doorgang van het voorgenomen plan. Er bestaan immers mitigerende maatregelen voor deze soorten. De instandhouding van deze soorten is daarmee ten alle tijden geborgd, mocht deze worden aangetroffen binnen het plangebied. Het aspect ecologie staat de vaststelling van dit bestemmingsplan derhalve niet in de weg. Wel dient het vervolgonderzoek afgerond te zijn voordat gestart kan worden met de bouw. Dit wordt echter niet via het ruimtelijk spoor, maar via het omgevingsvergunning spoor geborgd. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt de bescherming van soorten geborgd.

Door het uitvoeren van de compenserende maatregelen zoals hierboven genoemd zal de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding komen. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **4.6 Bodem- en grondwateronderzoek**

### **Beleid en normstelling**

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

### Onderzoek

Aangezien de bestemming verandert van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' en 'Groen' wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

PM

*Het onderzoek moet nog worden uitgevoerd.*

### Conclusie

PM

## 4.7 Water

### Beleid

#### Waterbeheerplan 2016-2021

De gemeente Gemert-Bakel valt onder het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap haar strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Werken met water, Voor nu en later' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding.

Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. De Keur schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied.

#### Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas. Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichten van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan worden verbeterd.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het volgende:

1. Nieuwe ontwikkelingen hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en dragen zo mogelijk bij aan een verbetering van het watersysteem en de waterketen.
2. Ontwikkelingen dienen tenminste hydrologisch neutraal te zijn en hebben oog voor de gevolgen in de omgeving;
3. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt en algemeen uitgangspunt voor de ontwateringsdiepte van 80 cm ten opzichte van het straatpeil (as van de weg). Afwijkingen bijvoorbeeld in wijstgebieden worden nadrukkelijk opgenomen in het waterhuishoudings- en of rioleringsplan.

#### *Waterbergingsvoorziening binnen een ontwikkeling*

Voor de waterberging die binnen een ontwikkeling wordt gerealiseerd gelden een aantal eisen. Eén van deze eisen is dat de waterbergingsvoorziening 60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak probleemloos moet kunnen bergen. Daarnaast mag de afvoer uit een voorziening maximaal 2 l/s/ha zijn en moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.

### *Opnemen gebruiksregel waterbergingsvoorziening in bestemmingsplan*

Voor (ver)nieuwbouw neemt de gemeente Gemert-Bakel bij bestemmingsplanwijzigingen een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan op waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven. Dit compenseert de versnelde afvoer van hemelwater naar de openbare ruimte of riolering vanaf verhard oppervlak.

### *Aandachtspunten rondom lozing op de riolering*

Om een doelmatige werking te kunnen garanderen hanteert de gemeente de volgende beleidsregels:

- Al het huishoudelijk afvalwater op de vrijverval- en drukriolering wordt geaccepteerd.
- Bestaande bedrijfsafvalwaterlozingen op de vrijvervalriolering worden geaccepteerd.
- Bij nieuwe bedrijfsafvalwaterlozingen wordt getoetst of de voorziene nieuwe situatie de doelmatige werking van zuivering en transportsysteem belemmert (in hoeveelheid en in samenstelling).
- Nieuwe (of bestaande) aansluitingen van bedrijven die de waterketen onevenredig zwaar belasten kunnen worden geweigerd.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf krijgt toestemming voor maximaal één aansluiting op de drukriolering.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf mag maximaal 0,5 m<sup>3</sup> per uur afvalwater op de drukriolering lozen.
- Bij een aanbod groter dan 0,5 m<sup>3</sup> per uur dient het afvalwater op eigen terrein te worden gebufferd. Wanneer buffering niet mogelijk is, wordt onderzocht of de capaciteit van de drukriolering kan worden vergroot. De voorkomende uitvoeringskosten hiervan zijn voor de perceeleigenaar, van huisaansluiting tot lozingspunt in de vrijvervalriolering.
- Lozing van hemelwater op drukriolering is niet toegestaan.

### *Aandachtspunten rondom aansluiting op de riolering*

Voor het realiseren van de aansluiting op de gemeentelijke riolering moet rekening gehouden worden met een aantal voorwaarden. Zo dient het vuil water en (de overstort van) regenwater gescheiden te worden aangeboden op de perceelgrens. Daarnaast gelden nog een aantal technische eisen voor de rioolaansluiting.

### **Onderzoek**

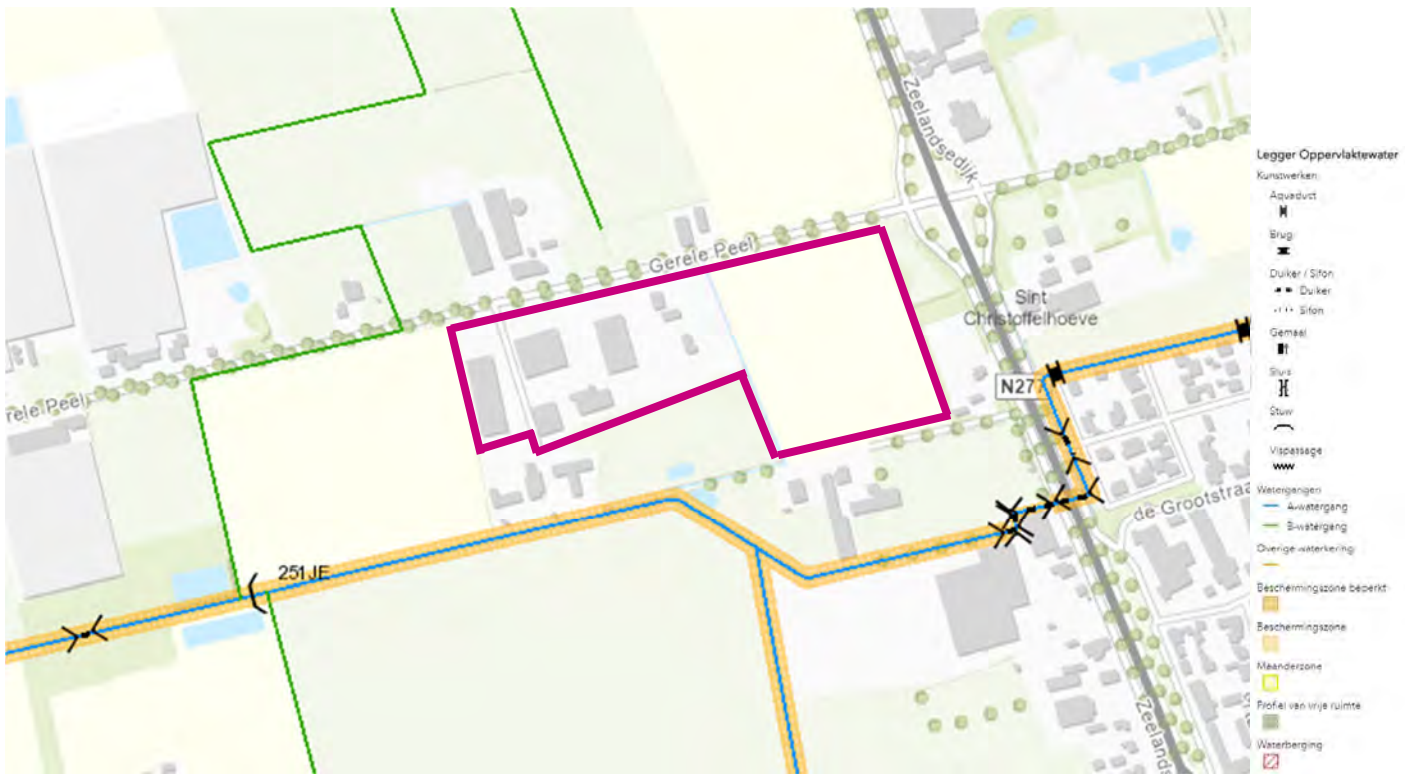
Het plangebied bevindt zich aan de Gerele Peel 53 aan de noordzijde van Elsendorp. Ter plaatse is een kraanverhuurbedrijf gevestigd. Het huidige bedrijfsperceel is grotendeels verhard. De wens is om het bouw- en bestemmingsvlak uit te breiden met circa 14.600 m<sup>2</sup>. Het gebied waar de uitbreiding is beoogd is grotendeels onverhard.

### *Bodem en grondwater*

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de grond ter plaatse van het plangebied uit veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Ter plaatse van het plangebied is sprake van grondwatertrap VI. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) schommelt tussen 40 en 80 centimeter onder maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt op 120 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld ligt op circa 22 meter boven NAP.

### *Waterkwantiteit*

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door een A-watergang waarvan de beschermingszone en profiel van vrije ruimte te zien zijn in figuur 4.6. Ten noorden van het plangebied zijn enkele B-watergangen gelegen. Alleen de A-watergangen kennen een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de watergang. Conform de Keur van waterschap Aa en Maas gelden binnen de beschermingszones en profiel van vrije ruimte beperkingen voor bouwen en aanleggen ter bescherming van en om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden. Binnen de beschermingszones van deze watergangen is in het voorgenomen plan geen bebouwing of verharding beoogd.



Figuur 4.6: Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas met de globale ligging van het plangebied

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Landmeersche Loop die is aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

In of nabij het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen. Derhalve is het plangebied niet gelegen binnen een beschermingszone van een waterkering.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Het plangebied is grotendeels bebouwd waarbij de woonbebouwing is aangesloten op het rioolstelsel.

#### **Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie wordt het bouw- en bestemmingsvlak uitgebreid met circa 14.600 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt de bestemming 'Groen' uitgebreid met ruim 16.000 m<sup>2</sup> waarmee invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing. Het beoogde bouwplan is momenteel nog niet in detail uitgewerkt waardoor de exacte wateropgave nog niet bekend is. In de regels van het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp wordt daarom geborgd dat het watersysteem van aangrenzende gebieden niet wordt aangetast en dat toekomstige toename van verharding moet worden gecompenseerd.

#### *Bodem en grondwater*

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

#### *Waterkwantiteit*

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang om ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. De exacte verhardingstoename is momenteel nog niet bekend. In de regels van het bestemmingsplan is daarom geborgd dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal worden gerealiseerd en de waterkwaliteit niet wordt nadelig wordt beïnvloed. De exacte uitwerking van de wateropgave vindt plaats ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen of de watervergunning. Op dat moment is het bouwplan concreter uitgewerkt en kan de wateropgave nader worden ingevuld.

---

Een infiltratievoorziening moet voorkomen dat de extra hoeveelheid hemelwater als gevolg van het verhard oppervlak versneld wordt afgevoerd naar het ontvangende watersysteem. Volgens de keurkaart van Aa en Maas geldt voor de locatie een gevoeligheidsfactor van 1,0.

De uitgangspunten voor het verdere ontwerp van het waterhuishoudkundig plan zijn kortweg:

1. Bergingseis van 60 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak;
2. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
3. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
4. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

De minimale compensatie kan worden berekend conform de rekenregel:

**benodigde compensatie(in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)**

Er is binnen de aan te leggen 15.000 m<sup>2</sup> 'Groen' voldoende ruimte voor het realiseren van wadi's of overige (infiltratie) voorzieningen. Negatieve effecten op het waterhuishoudkundige systeem worden daarmee voorkomen.

#### *Waterkwaliteit*

Ten noorden bevindt zich de Landmeersche Loop welke onderdeel is van de Kaderrichtlijn Water. Nabij deze watergang vinden geen werkzaamheden plaats.

#### *Waterveiligheid*

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

#### **Conclusie**

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om toename van verharding te compenseren. Door de voorwaarden die worden gesteld in het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp heeft het voorliggende plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.



## 4.8 Archeologie

### Beleid en normstelling

#### *Verdrag van Malta*

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

#### *Bestemmingsplan*

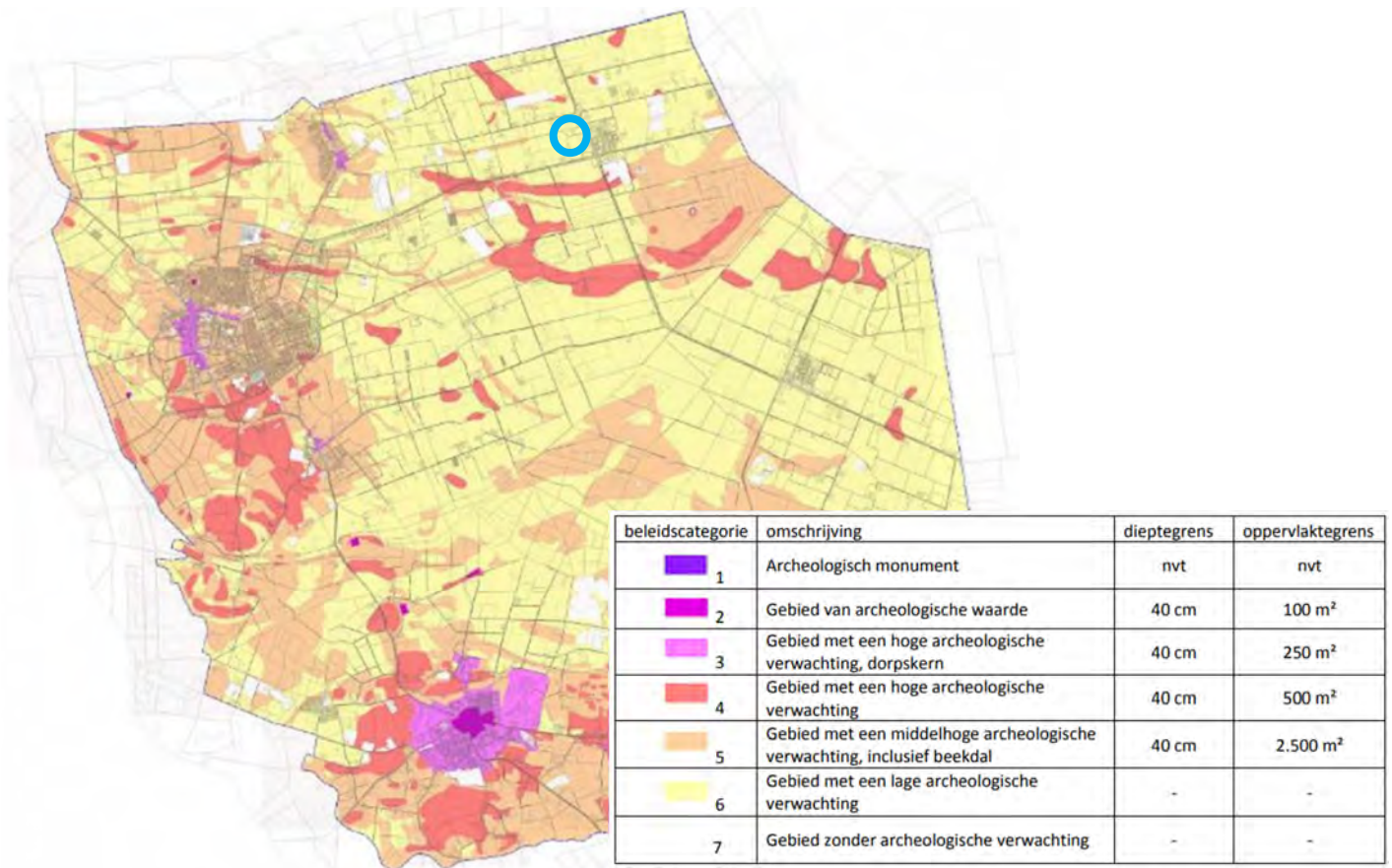
In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

#### *Archeologiebeleid gemeente*

De gemeente Gemert – Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.



Figuur 4.7: Beleidskaart archeologie van de gemeente Gemert-Bakel, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 januari 2010, plangebied blauw omcirkeld (Bron: Gemeente Gemert-Bakel, Evaluatie archeologiebeleid 2009-2014)

### Beoordeling

Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor zijn geen vrijstellingsgrenzen opgenomen. Hierdoor is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren voordat de grond geroerd gaat worden. In het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' wordt het plangebied dan ook niet aangeduid met een dubbelbestemming archeologische waarde.

### Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Cultuurhistorie

### Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedsfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluzen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

## Beoordeling

Het plangebied ligt niet in een door de Provincie Noord-Brabant aangeduid gebied met cultuurhistorische waarden.

## Conclusie

De geplande ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## 4.10 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Risicorelevante inrichtingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen*

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

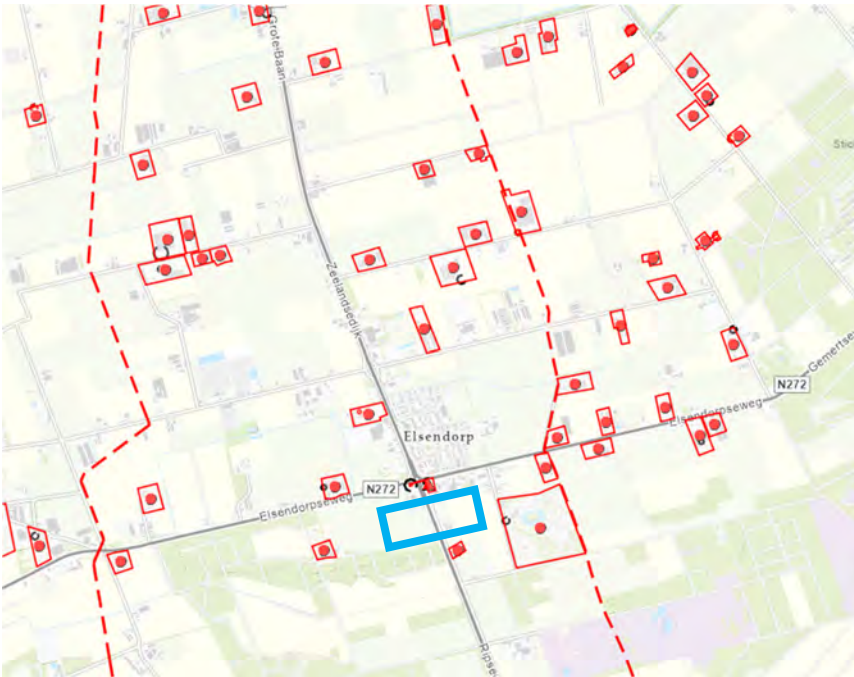
### *Buisleidingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op

grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

### Beoordeling

De inrichting is op de risicokaart niet aangeduid als een risicovolle inrichting. In de omgeving is alleen op de locatie aan de Zeelandsedijk 30 een inrichting gelegen dat als risicovol is aangeduid in verband met de aanwezigheid van een propaan of dieseltank. Het projectgebied is niet gelegen binnen een veiligheidsafstand, PR10-6 risicocontour of invloedsgedebied van één van deze risicobron.



Figuur 4.8: Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omkaderd

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vorm geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.11 Kabels en Leidingen

### Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

### Beoordeling

Op circa 90 meter ten zuiden van het plangebied ligt een rioolleiding. Dit is ruim voldoende afstand buiten het invloedsgedebied van deze leiding. Afgezien van deze leiding liggen er geen hogedruk aardgasleidingen, drinkwatertransportleidingen, of hoogspanningsleidingstracé.

### Conclusie

Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

## 4.12 Verkeer en parkeren

Voor het onderzoek naar de invloed van verkeer dient het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de bedrijfsverzamelgebouwen bepaald te worden. Door het planologisch toevoegen van dit bedrijf kunnen nadelige gevolgen optreden door een

toename van het aantal verkeersbewegingen. Om een juist beeld te krijgen van het aantal verkeersbewegingen dient de worst-case situatie bepaald te worden.

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 en voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

- In de beoogde situatie wordt een loods van maximaal 4.000 m<sup>2</sup> toegevoegd.
- Het gebied valt in gebied: Buitengebied;
- De stedelijkheidsgraad van de kern Elsendorp is 5
- Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt het midden van de bandbreedte aangehouden.
- De loods valt onder Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf):
  - De parkeernorm die hierbij aansluit in het gemeentelijk parkeernormen beleid bedraagt 0,8 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo;  
Het kencijfer voor de verkeersgeneratie voor deze functie is vastgelegd in CROW 381 en bedraagt 4,8 verkeersbewegingen per etmaal (midden van de bandbreedte).

### **Parkeren**

Voor de nieuwe loodsen zijn maximaal  $4.000 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 0,8 = 32$  parkeerplekken nodig.

Aangezien het bedrijf uitbreid is het parkeren voor het bestaande personeel en het bezoek al geregeld op de reeds bestaande parkeerplekken.

### **Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling**

De nieuwe loods genereert maximaal  $4.000 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 4,8 = 192$  verkeersbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Om de verkeersgeneratie voor een gemiddelde werkdag te bepalen dient de weekdagintensiteit vermenigvuldigd te worden met factor 1,33 (CROW 381). De werkdagintensiteit komt daarmee uit op 256 verkeersbewegingen.

Bovengenoemde verkeersgeneratie is de verwachte verkeersgeneratie die maximaal volgens het bestemmingsplan mogelijk is. In werkelijkheid zal het extra aantal verkeersbewegingen lager liggen, omdat het een uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft en veel bedrijfsactiviteiten en daarmee verbonden verkeersbewegingen al reeds plaatsvinden in de bestaande situatie.

Het drukste uur in de spits is bij de beoordeling van de verkeersafwikkeling bepalend. Als vuistregel voor het bepalen van de verkeersintensiteit in de spitsperiode, wordt 10% van de etmaal waarde aangehouden. Het gaat dan dus om  $256/10$ . In het drukste uur worden er dan dus 26 motorvoertuigen per uur afgewikkeld via de Gerele Peel en daarna de Zeelandsedijk (N277). Gezien de inrichting en de verwachte verkeersintensiteit van beide wegen zal de beperkte verkeerstoename zonder knelpunten kunnen worden afgewikkeld.

### **Verkeersveiligheid**

De toevoeging van het plan leidt niet verder tot knelpunten in de verkeersveiligheid, want de toename van het verkeer is dermate klein dat dit niet leidt tot knelpunten.

### **Conclusie**

Het aspect 'Verkeer en Parkeren' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.13 Gezondheid**

In voorgaande paragrafen is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan alle milieunormen. Daarmee is ter plaatse sprake van gezond woon- en leefklimaat.

Daarbovenop is het initiatief landschappelijke ingepast waarbij extra groen wordt toegevoegd aan het landschap. Groen draagt positief bij aan het mentaal welbevinden van mensen. Daarbij zorgen extra bomen en planten voor een gezondere lucht en daarmee voor een gezonde leefomgeving.

---

## 5. CONCLUSIE

In voorgaande hoofdstukken is het initiatief aan de Gerele Peel 53 getoetst aan beleid, gemotiveerd aan de hand van doelen en beoordeeld op basis van de geldende normen voor relevante milieukundige aspecten. In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarin wordt onderbouwd dat het initiatief aan de Gerele Peel 53 alleen gemotiveerd kan worden vanuit de bijdrage van het plan aan de integrale kwaliteit en meerwaarde ten behoeve van het gehele plangebied van de Proeftuin Elsendorp. Meerwaarde voor Elsendorp wordt gerealiseerd doordat de uitbreiding en daarmee het behoud van het bedrijf directe en indirecte werkgelegenheid creëert voor het dorp. Daarbovenop wordt duurzame energie opgewerkt en wordt het terrein landschappelijk ingepast.

In hoofdstuk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regelgeving van verschillende milieukundige aspecten. Hieruit is gebleken dat er geen milieukundige aspecten zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan en zijn er tegelijkertijd geen aspecten die door de beoogde ontwikkeling negatief worden beïnvloed.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan daarom geconcludeerd worden dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving en daadwerkelijk een positieve invloed zal hebben op de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van Elsendorp.

---

# BIJLAGEN







## Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan







**GERELE PEEL 53, ELSENDORP**  
**FAMILIE HAEGENS**

RHO ADVISEURS

Zeelandsedijk 82  
Sjara Schuur

Paradijs 66  
Tina v.d. Vliet

Keizersvan 34  
Jan Oudkers

Gerele Peel 53  
Familie Haegens

Elsendorpse 36  
Marta Oudkers

Elsendorpseweg 28a  
Frank Haegens

Ripseweg 59  
Mama Centen

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 4-6-2021-2021

**PROJECT:** GERELE PEEL 53

**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Gerele Peel in Elsendorp is het bedrijf van de familie Haegens gevestigd. In de huidige situatie heeft de entree van het bedrijf een groene uitstraling. De grote loodsen vallen zo niet direct op. Bij de beoogde ontwikkeling, ten oosten van de huidige bebouwing, is een landschappelijke inpassing opgesteld. Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren, de zichtlijnen en met de landschapsvisie van de gemeente.



## 2. HISTORIE



anno  
- 1919 -

- Grote kavels, geen akkerbouw of grasland;
- Geen bebouwing;
- Zeelandsedijk aanwezig.



anno  
- 1950 -

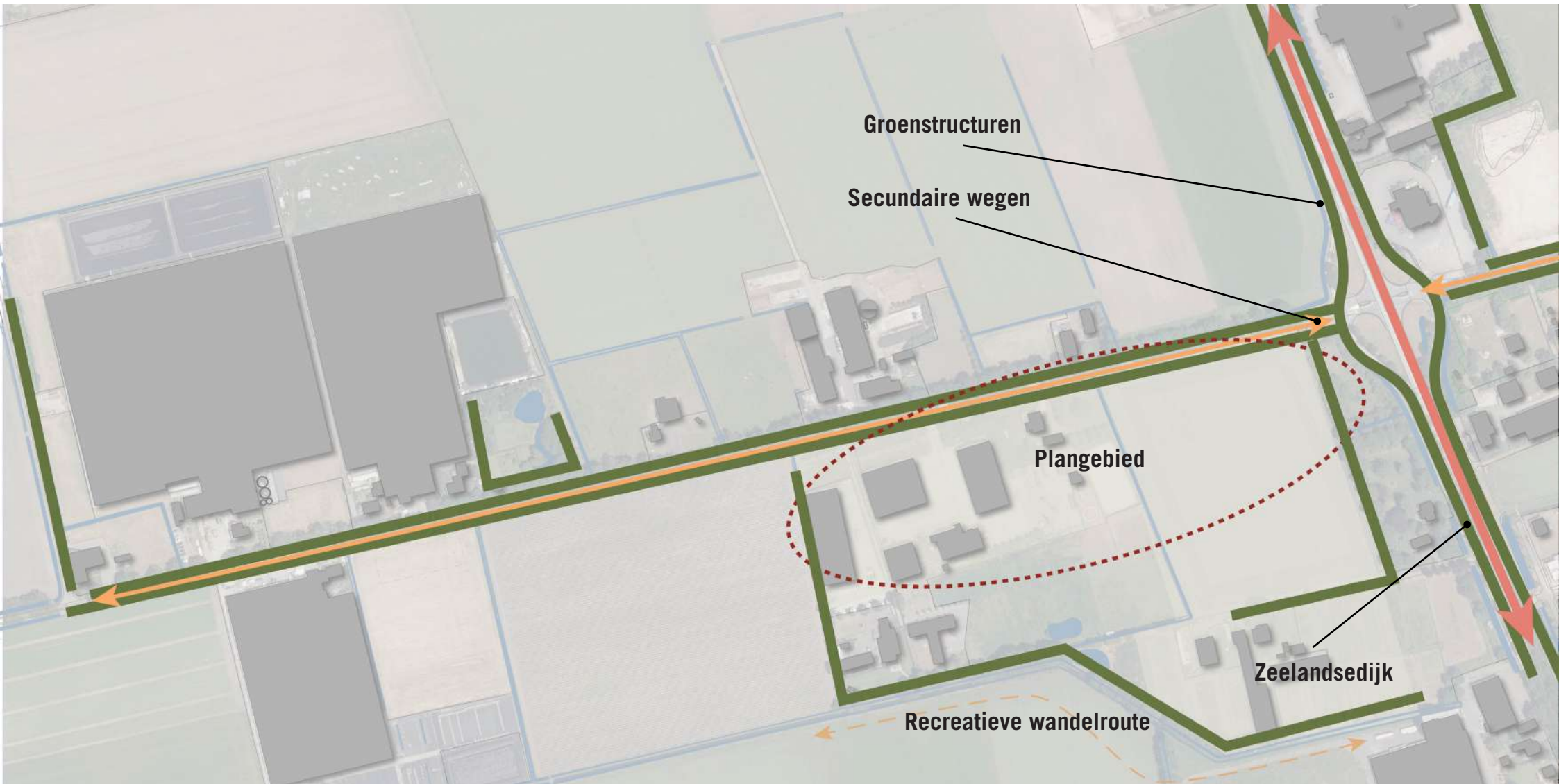
- Kavels transformatie van braakliggende gronden naar grasland/akkerbouw;
- Bebouwing langs de Gerele Peel;
- Huidige watergang Peelse Loop aanwezig.



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Brede langwerpige kavels;
- Groenstructuren langs wegen.

### 3. ANALYSE OMGEVING

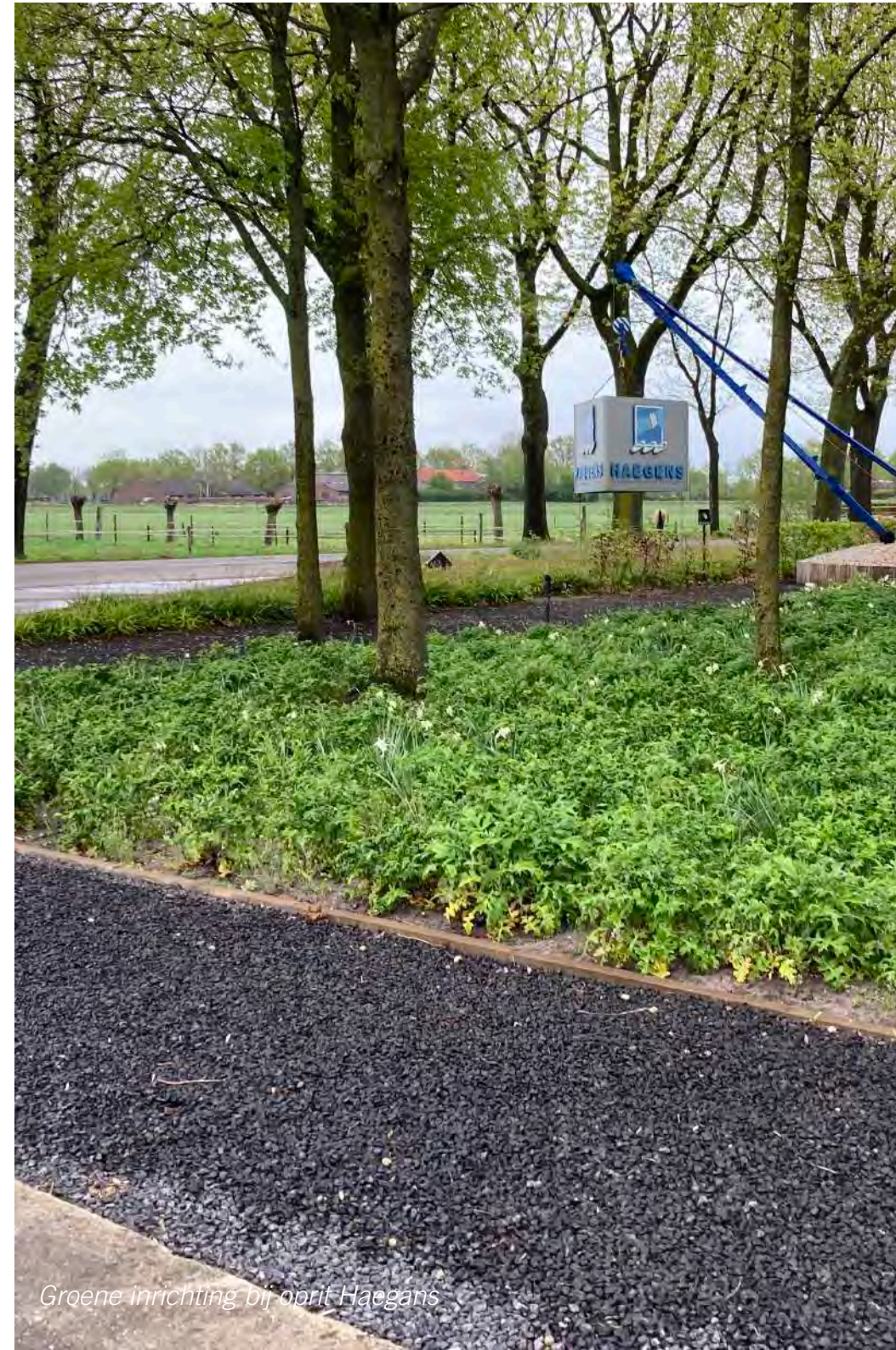




De Zeelandsedijk is een belangrijke en doorgaande weg naar Elsendorp. Veel secundaire wegen zijn hierop ontsloten. De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.

De entree bij Haegens is een groene zone met bomen, vaste planten en struweel. De loodsen worden zo deels uit het zicht ontnomen, de focus ligt op de groenzone.



*Groene inrichting bij oprit Haegens*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepanting staat haaks op de ontginningswegen. De bepanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige bepanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.





Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfrens.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfrens.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf




- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf




- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



#### Algemeen

-  Kern
-  Grootschalige camping
-  Erven



#### Gebiedsdelen

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik




#### Routing en hotspots

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje








#### Watersysteem

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

#### Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

#### Beplanting/Landschapsstructuur

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (sheiterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidenrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)

## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Vrije zone; open zicht  
behouden vanaf Gerele  
Peel

Nieuwe bebouwing

Huidige bomen

Bomenrij met beukenhaag

Bloemrijkgrasland

Poel met natuurlijke oever  
tbv watercompensatie en  
natuurwaarde versterken

Huidige weide met bloemrijkgrasland

13650 m2 landschappelijke inpassing

Huidige beukenhaag

Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en de natuurzone die bij de vorige ontwikkeling van Haegens ontstaan is.

In de huidige situatie is er een brede groene zone tussen de Gerele Peel en de bebouwing. Deze combinatie van vaste planten en bomen zorgt ervoor dat de focus niet op de hoge loodsen ligt, maar op de groene omgeving.

Op het nieuwe perceel wordt deze groene doorgezet door bloemrijkgrasland.

Bij de ontwikkeling komt een nieuwe loods ten oosten van het bestaande terrein. Om het zicht van de bebouwing aan de overkant vrij te houden, is gekozen om een vrije zone te creëren aan de westzijde van het perceel.

Ten zuiden van de bebouwing zal natuur toegevoegd worden. Het huidige perceel met natuurwaarde, aan de westzijde, zal verlengd worden.

Dit perceel met bloemrijkgrasland en een poel versterkt de natuurwaarde in de omgeving. De poel heeft een natuurlijke oever dat ruimte voor libellen, amfibiesoorten en insecten biedt.

De loods zal vanaf de zuidzijde nauwelijk zichtbaar zijn door bomen en een beukenhaag. De bestaande groene structuur aan de zuidzijde wordt door de bomenrij versterkt.

Het perceel is aan de Gerele Peel ontsloten. Voor een goede doorstroming van het verkeer is er een optie om twee toegangswegen te creëren. De bomenlaan aan de Gerele Peel moet in stand blijven waardoor de toegangswegen niet op



Natuurlijke oever



Bloemrijkgrasland

# DOORSNEDES LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



14

Groene inpassing



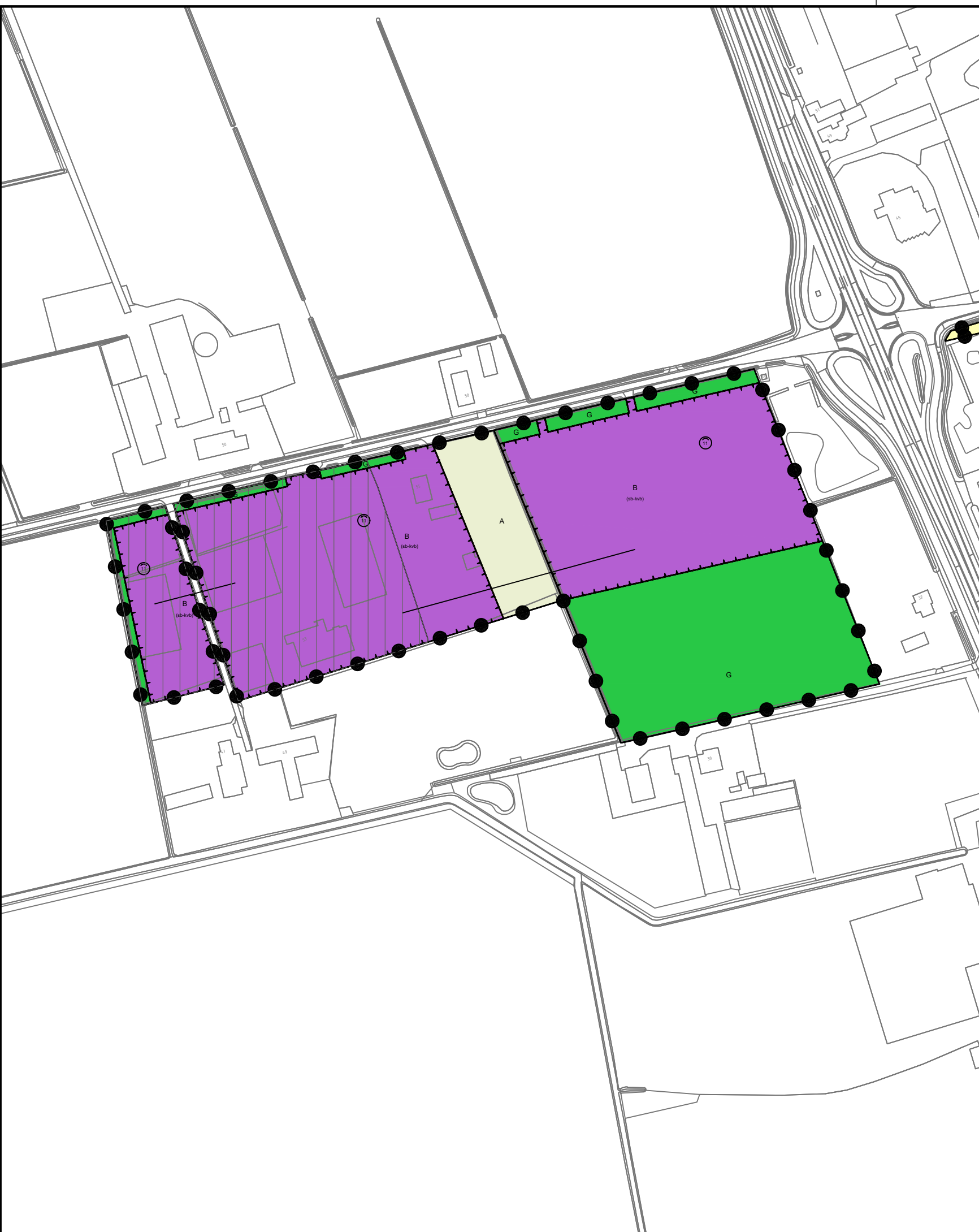




## Bijlage 2 Planverbeelding beoogde situatie







**Plangebied**



**Enkelbestemmingen**

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- G Groen

**Gebiedsaanduidingen**

- overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw

**Functieaanduidingen**

- (sb-kvb) specifieke vorm van bedrijf - kraanverhuurbedrijf

**Figuren**

- relatie

GEMEENTE GEMERT-BAKEL  
 Verbrede reikwijdte Proeftuin  
 Gerele Peel 53  
 bestemmingsplan



project	20190643		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2500	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	K. Heijmeriks	concept	09-09-2021
idn	NL.IMRO.		



**Rho**  
 ADVISEURS  
 VOOR  
 LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
 e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)





## Bijlage 3 Ladderonderbouwing





# RHO ADVISEURS - MEMO

**DATUM** 6 mei 2021  
**KENMERK** 20190643.005  
**VAN** Joost Jansen  
**AAN** Gemeente Gemert-Bakel

**PROJECT** Ladder voor duurzame verstedelijking  
**OPDRACHTGEVER** Gemeente Gemert-Bakel

## GERELE PEEL 53, LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

### 1.1 Inleiding

Voor het buitengebied van Elsendorp (gemeente Gemert-Bakel) wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voorbereid. Het betreft een proeftuin waarin de inwoners van het dorp zelf/samen de transformatie van het buitengebied willen werkstelligen. Het dorp heeft daarvoor eigen doelstellingen en een visie opgesteld voor haar buitengebied die vertaald worden naar het Bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen en transformaties van bedrijven opgenomen. Zo ook voor de gewenste bedrijfsuitbreiding van kraanverhuurbedrijf Haegens aan de Gerele Peel 53 in Elsendorp. Voor dit initiatief is een ladderonderbouwing noodzakelijk. Deze memo voorziet daar in.

### 1.2 Waarom toetsing aan de ladder

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

#### Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat gewoonlijk ontwikkelingen groter dan 500 m<sup>2</sup> bvo worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is op de locatie Gerele Peel 53 sprake van een uitbreiding die veel groter is dan 500m<sup>2</sup>.

De bedrijfsbestemming neemt toe van 22.482 m<sup>2</sup> naar 40.777 m<sup>2</sup>, een toename van 18.295 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt 16.589 m<sup>2</sup> groen mogelijk gemaakt. Dit is een stedelijke ontwikkeling. In samenhang met de andere ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is per saldo overigens geen sprake van een groter ruimtebeslag. Bij de andere initiatieven neemt het bouwvlak in omvang af en/of wordt bedrijfsbebouwing gesloopt.



Figuur 1 nieuwe (rechts) en bestaande (links) planologische mogelijkheden

## Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden.

Wanneer er met een nieuw bestemmingsplan geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet een bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en die onder het vorige plan mogelijk was.

Het uitbreidingsgebied ten behoeve van het bestaande kraanverhuurbedrijf heeft een agrarische bestemming. Uit jurisprudentie blijkt dat locaties met een agrarische bestemming niet als stedelijk gebied worden gezien.

Hoewel de ontwikkeling in samenhang met de andere ontwikkelingen in het bestemmingsplan niet leidt tot een grote ruimtebeslag, is gelet op de oppervlakte en ruimtelijke uitstraling op deze locatie wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is hierna de behoefte beschreven en de locatiekeuze gemotiveerd.

## 1.3 Beschrijving behoefte

Het bestaande kraanverhuurbedrijf met een oppervlakte van ruim 2,3 ha is groeiende en wil uitbreiden met ruim 1,8 hectare. De wens is om het bouw- en bestemmingsvlak uit te breiden naar het oosten. Hier worden nieuwe loodsen gerealiseerd voor de opslag van materiaal en voertuigen. Ook heeft het bedrijf behoefte aan loodsen met een hogere goothoogte, zodat de kranen in het gebouw passen. De nieuwe goothoogte bedraagt 11 meter. Tevens heeft het bedrijf de wens om op termijn het kantoor te verplaatsen naar de hoek bij de Zeelandsedijk. Hiermee verbetert de ruimtelijke uitstraling van het terrein.



Ook wordt ruim 1,6 ha landschappelijke inpassing en nieuwe natuur aangelegd. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaarde voor de omgeving.

De uitbreiding ligt op een locatie die goed ontsloten is op de provinciale weg.

In de Visie Proeftuin Elsendorp is het belang van het behoud van bedrijvigheid beschreven. Voldoende bedrijven en werkgelegenheid is één van de schakels om de leefbaarheid van het dorp te behouden. Het dorp heeft de ambitie om te groeien naar 1.500 inwoners. Met dit aantal inwoners kunnen bepaalde (basis)voorzieningen zoals een basisschool, sportvereniging en (kleine) winkels behouden blijven. Er zijn allerlei schakels die kunnen bijdrage aan deze ambitie, zorgen voor voldoende werkgelegenheid is er daar één van. Het dorp heeft het belang van het behouden van dit bedrijf uitgesproken. Dit bedrijf zorgt voor veel directe werkgelegenheid (werknemers in loondienst), maar ook voor indirecte werkgelegenheid (onderaannemers uit Elsendorp en de regio).

Het provinciaal ruimtelijk beleid is erop gericht dat een bedrijf met dergelijke omvang zich vestigt op een regionaal bedrijventerrein. Dat betekent dat dit bedrijf niet meer in Elsendorp is gevestigd en ook niet meer binnen de gemeente Gemert-Bakel (zie plancapaciteit).

Het beleid van de provincie is dat bedrijven in het buitengebied kleinschalig moeten zijn en wanneer deze willen groeien zich moeten verplaatsen naar één van de regionale bedrijventerreinen in de omgeving. In dit geval wil de provincie van haar beleid afwijken en de bedrijfsuitbreiding hier wel toestaan. Dit kan omdat deze ontwikkeling onderdeel is van meerdere transformatieplannen in het buitengebied van Elsendorp. In één planontwikkeling wordt een aantal voormalige intensieve veehouderij locaties getransformeerd naar andere functies, de agrarische bouwvlakken verkleind en de omgevingskwaliteit verbeterd. De gemeente wil het kraanverhuurbedrijf graag op deze plek behouden omdat deze belangrijk is voor de werkgelegenheid voor het dorp (direct en indirect) en zo bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Ook draagt de ontwikkeling bij aan energiedoelstellingen van het dorp omdat Haegens al een deel van het wagenpark elektrisch heeft en dat in de toekomst steeds verder wil uitbreiden. Gelet op het bovenstaande is verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein niet gewenst.

### 1.3.1 Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant 2018

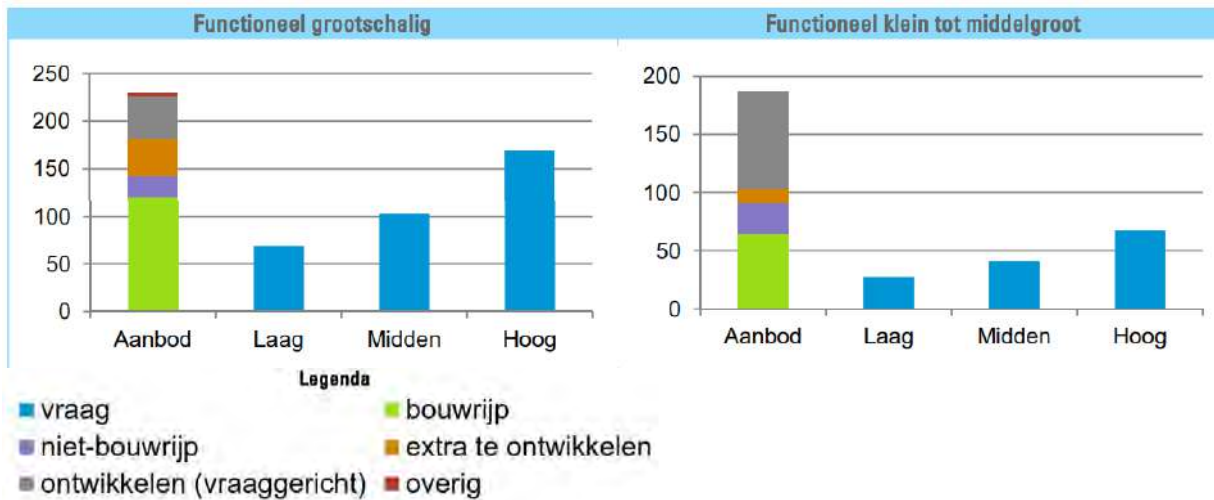
De behoefte aan bedrijventerrein in de regio Zuidoost-Brabant (waar de gemeente Gemert-Bakel deel van uitmaakt) is in opdracht van de provincie onderzocht. Hieruit blijkt dat er in de subregio de Peel behoefte is aan 19-48 ha bedrijventerrein en plannen voor 56 ha bedrijventerrein. In De Peel was het harde planaanbod voldoende om in de kwantitatieve uitbreidingsvraag te voorzien.

Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met de vervangingsvraag en de kwalitatieve behoefte. In het hoge behoefte-scenario ontstaat een tekort aan grootschalig functioneel bedrijventerrein.

Regio	Uitbreidingsvraag 2018 – 2030	Plannen, met onherroepelijk bestemmingsplan	Plannen vastgesteld in bestemmingsplan (maar nog niet onherroepelijk)	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvrage (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserves
Zuidoost-Brabant	137–339 ha	245 ha	114 ha	90 ha	244 ha	11 ha
A2 Gemeenten	7 - 16 ha	11 ha	63 ha	12 ha	73 ha	11 ha
De Kempen	20 - 48 ha	50 ha	-	4 ha	14 ha	-
De Peel	19 - 48 ha	56 ha	-	1 ha	20 ha	-
Stedelijk Gebied Eindhoven	92 - 226 ha	128 ha	50 ha	73 ha	137 ha	-

Figuur 2 Vraag aanbodconfrontatie Zuidoost-Brabant en subregio De Peel (bron: Prognose bedrijventerreinen en kantoren)

Een kraanbedrijf met een oppervlakte van meer dan 4 ha valt in het segment functioneel middelgroot tot grootschalig. In het hoge scenario ontstaat een tekort aan dergelijk bedrijventerrein.



Figuur 3 Vraag aanbodconfrontatie Zuidoost-Brabant per segment (bron: Prognose bedrijventerreinen en kantoren)

Een belangrijke opgave voor Zuidoost-Brabant is het verbeteren van de kwalitatieve match, in bijzonder ook geografisch. De regio is groot en bestaat – zeker voor de meer reguliere MKB vraag – uit meerdere afgebakende subregio's. Gelet op de verhuisbereidheid van MKB-bedrijven (maximaal 10-15 km), en dat er sprake is van veel verspreid aanbod, kunnen lokaal en subregionaal knelpunten in de beschikbaarheid van ruimte ontstaan.

In Gemert-Bakel zijn deze terreinen volledig uitgegeven:

Gemeente	Werklocatie	Type werkmilieu	Netto omvang in hectare
Gemert-Bakel	Beekakker	Stedelijk – klein tot middelgroot	6,4
Gemert-Bakel	De Smagt/Abtshof	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,9
Gemert-Bakel	Rips IV	Stedelijk – klein tot middelgroot	1,2
Gemert-Bakel	Zandstraat (Gemeentelijk BT)	Stedelijk – klein tot middelgroot	4,4

Figuur 4 Uitgegeven terreinen gemeente Gemert-Bakel (bron: Prognose bedrijventerreinen en kantoren)

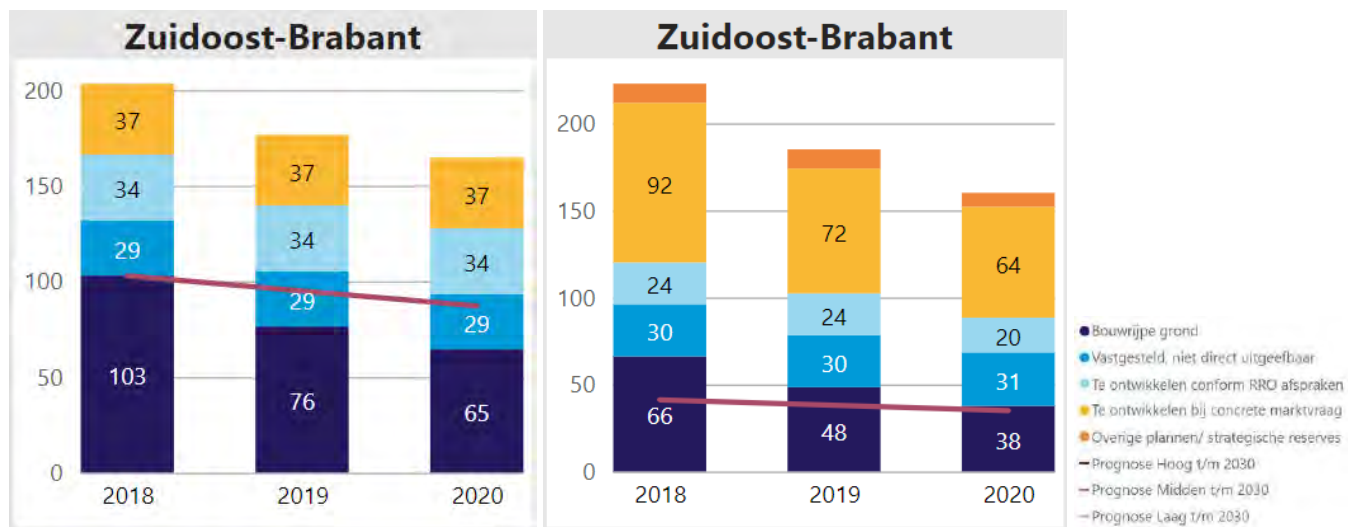
Op drie terreinen was in 2018 aanbod beschikbaar.

Gemeente	Werklocatie	Type werkmilieu	Planstatus voorraad bedrijventerrein					Beoordeling kwaliteiten locatie en match met doelgroepen						
			1	2	3	4	5	weg	OV	spoor	water	omvang	MC	oordeel
Gemert-Bakel	Bolle Akker	SW - Klein tot middelgroot	0,7					0	0			2	2	4
Gemert-Bakel	Milheeze Binnenveld/ Egelmeers	SW - Klein tot middelgroot	0,5					0	0			2	2	4
Gemert-Bakel	Wolfsveld	SW - Klein tot middelgroot	19,1					0	0			2	2	4

Figuur 5 aanbod bedrijventerreinen (bron: Prognose bedrijventerreinen en kantoren)

### 1.3.2 Monitor Brabantse bedrijventerreinen 2020

Uit de Monitor Brabantse bedrijventerreinen 2020 blijkt dat de match tussen vraag en aanbod in oppervlakte als in type is verbeterd.

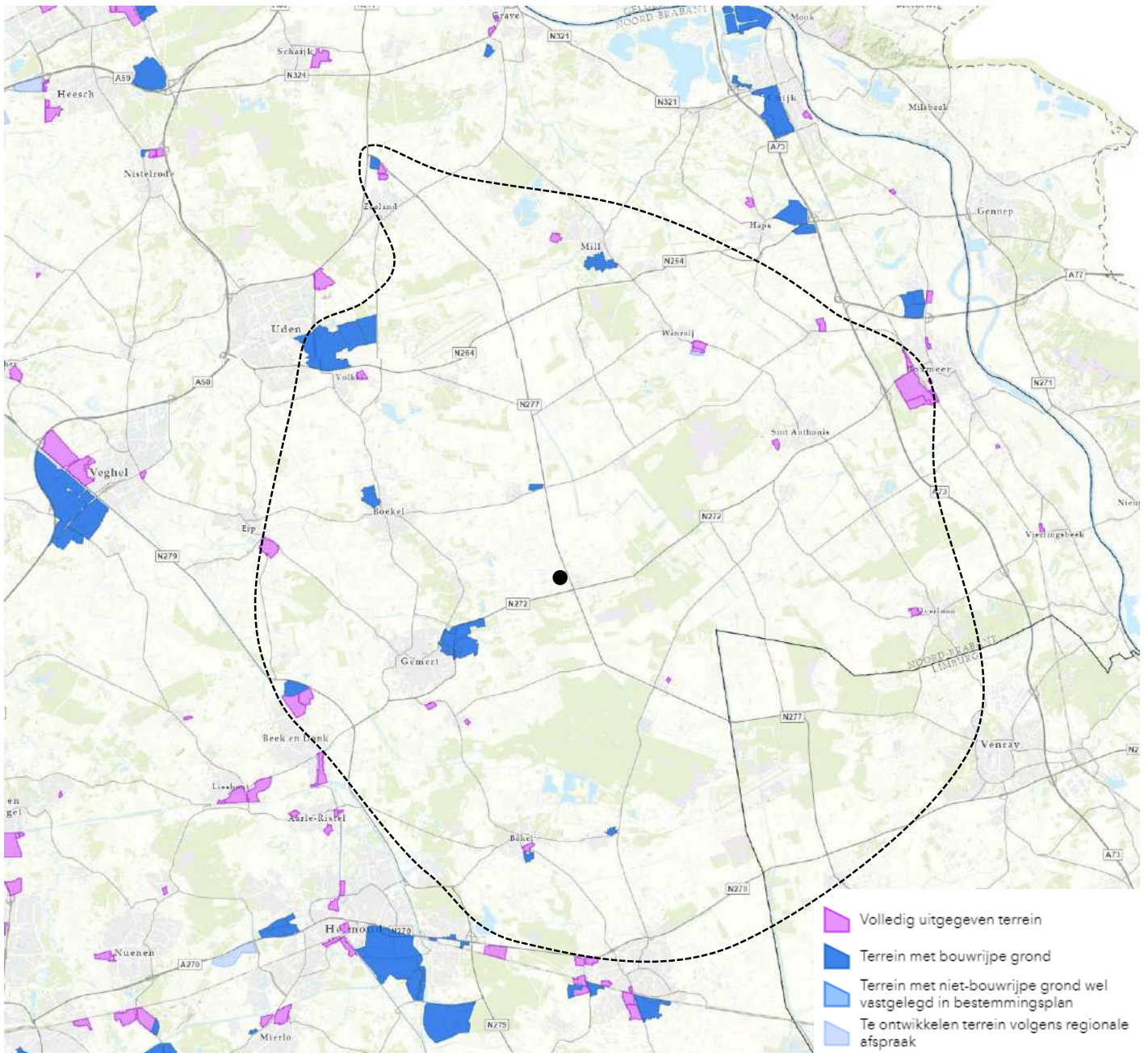


Figuur 6 Aanbod Functioneel grootschalig aanbod en functioneel klein tot middelgroot aanbod (prognose extra ruimtevaart tm 2030 in ha, middenscenario)

In Zuidoost Brabant is het aanbod afgenomen ten opzichte van 2018. Het aanbod aan grootschalig functioneel terrein is met 94 ha nog net voldoende om aan de kwantitatieve vraag in het middenscenario (87 ha) te voldoen. Er is nog wel voldoende ruimte voor kleinschalig tot middelgrote functionele bedrijven (69 ha aanbod, 35 ha vraag in het middenscenario).

### 1.3.3 Plancapaciteit binnen zoekgebied

Uit de Integrale monitor werklocaties (provincie Noord-Brabant, gegevens Lisa april 2019 en IBIS-bedrijventerreinen januari 2020) blijkt dat er binnen het zoekgebied van een MKB-bedrijf (10 tot 15 kilometer/minuten van de bestaande locatie geen alternatieven zijn voor een kraanverhuurbedrijf met een ruimtebehoefte van circa 4,1 ha.



Figuur 7 Bedrijventerreinen binnen maximaal circa 15 km/minuten afstand van de huidige locatie

Binnen het zoekgebied zijn drie terreinen met minimaal 4,1 ha uitgeefbare grond: Smartpark Gemert (Wolfsveld) in gemeente Gemert-Bakel (12,03 ha), Hoogveld in gemeente Uden (7,05 ha) en Bemmer IV in gemeente Laarbeek (15,95 ha).

## Actueel

De uitgifte van kavels op bedrijventerrein Bemmer IV in Beek en Donk is eind 2020 in een stroomversnelling geraakt, ondanks de coronacrisis. De meeste grond is in optie en de gemeente verwacht eind 2021 nog maximaal 4 ha beschikbaar te hebben.

<https://www.ed.nl/de-peel/corona-staat-groei-industrieterrein-beek-en-donk-niet-in-de-weg~ae3508a9/>

---

Op smartpark Gemert zijn nog 15 kavels beschikbaar met een totale oppervlakte van bijna 7,1 ha (bron: nota grondprijzen)

<https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=gemertbakel&id=100162800>

Er zijn geen kavels beschikbaar van voldoende omvang. <http://www.smartparkgemert.nl/smartpark/de-kavels>

Op Hoogveld zijn geen kavels van voldoende omvang beschikbaar. <https://www.uden.nl/inwoners/ondernemen/bedrijventerreinen-/hoogveld/>

De gemeente werkt ook aan Hoogveld-Zuid. Er is grote belangstelling voor dit terrein en hier komt op termijn slechts 1 kavel met voldoende oppervlakte (5 ha) beschikbaar. <https://www.uden.nl/inwoners/projecten/hoogveld-zuid/>

## 1.4 Conclusie

Kraanverhuurbedrijf Haegens heeft behoefte aan uitbreidingsruimte en de mogelijkheid van een hogere goothoogte van loodsen. Elsendorp heeft behoefte aan werkgelegenheid en extra groen bij de kern, om daarmee de leefbaarheid te behouden en te versterken. Met het initiatief wordt zowel uitbreiding als groen mogelijk gemaakt. Verplaatsing is daarom niet wenselijk. Er is binnen het zoekgebied ook geen geschikte alternatieve ruimte beschikbaar op bedrijventerreinen.

Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaarde voor de omgeving.





## Bijlage 4 Oppervlakte bouwpercelen berekening







	Bestaand		Beoogd			Resultaat opp. bouwperceel
	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	Bedrijf	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	Bedrijf	Wonen	
<b>Elsendorpseweg 28a</b>	9797			7205		<b>-2592</b>
<b>Elsendorpseweg 86</b>	12045			9779		<b>-2266</b>
<b>Elsendorpseweg 96a</b>						<b>0</b>
<b>Gerele Peel 53</b>		22482		37076		<b>14594</b>
<b>Keizersven 34</b>	14996			10874		<b>-4122</b>
<b>Paradijs 66</b>	14198			6000		<b>-8198</b>
<b>Zeelandsedijk 30</b>	10485			5162	2571	<b>-2752</b>
<b>Zeelandsedijk 80</b>	14035			11179		<b>-2856</b>
	<b>75556</b>	<b>22482</b>		<b>87275</b>	<b>2571</b>	<b>-8192</b>





## Bijlage 4 Oppervlakte bouwpercelen berekening





	Bestaand		Beoogd			Resultaat opp. bouwperceel
	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	Bedrijf	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	Bedrijf	Wonen	
<b>Elsendorpseweg 28a</b>	9797			7205		<b>-2592</b>
<b>Elsendorpseweg 86</b>	12045			9779		<b>-2266</b>
<b>Elsendorpseweg 96a</b>						<b>0</b>
<b>Gerele Peel 53</b>		22482		37076		<b>14594</b>
<b>Keizersven 34</b>	14996			10874		<b>-4122</b>
<b>Paradijs 66</b>	14198			6000		<b>-8198</b>
<b>Zeelandsedijk 30</b>	10485			5162	3325	<b>-1998</b>
<b>Zeelandsedijk 80</b>	14035			11179		<b>-2856</b>
	<b>75556</b>	<b>22482</b>		<b>87275</b>	<b>3325</b>	<b>-7438</b>





## Bijlage 5 Meerwaarde berekening







<b>Naam initiatief:</b>	Gerele Peel 53 - Haegens
<b>Datum:</b>	10-3-2021
<b>Ingevuld door:</b>	D. van Roij

### 1. Past het initiatief in de Visie? (zie bijlage 1 van het meerwaardeplan)

Toelichting:	ligging in gebied voor woon-werk functies. Belangrijk voor behoud werkgelegenheid en leefbaarheid van het dorp
Ja/Nee:	Ja

### 2. Verbeter het initiatief de leefbaarheid?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Reduceren overlast intensieve veehouderij (geur, geluid, uitstoot)	0	Toelichting hier invoeren
Asbest verwijderen	0	Toelichting hier invoeren
Leegstand/VAB's opruimen	0	Toelichting hier invoeren
Zelfvoorzienend in energie (zonnepanelen, -daken, windenergie)	2	Zonnepanelen op dak en kraanmachines worden elektrisch
Minder wonen in IV-gebied	0	Toelichting hier invoeren
Verkeersveiligheid Gerele Peel	-1	Meer verkeersbewegingen op Gerele Peel
Voldoende kwalitatieve woningen (per doelgroep)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Moderne stalsystemen installeren	0	Toelichting hier invoeren
Kansen bieden aan koplopers	0	Toelichting hier invoeren
Circulaire economie in agrarische sector	0	Toelichting hier invoeren
Nieuwe bedrijvigheid aantrekken/ruimte bieden	0	Toelichting hier invoeren
Energiekansen 'pakken' (duurzame deals)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Bedrijvigheid concentreren in paarse zone	0	Toelichting hier invoeren
Buitengebied verbinden met het dorp	0	Toelichting hier invoeren
Beeldkwaliteit bewaken en verbeteren	1	Aanleggen natuur en landschappelijke inpassing bedrijf
Lege milieuvGUNningen intrekken	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Waterbuffer groter dan 20.000 m3	0	Toelichting hier invoeren
Oplossen knelpunten in waterbeheer	0	Toelichting hier invoeren
Verbeterde niveauregeling	0	Toelichting hier invoeren
Bijdrage aan klimaatadaptatie	0	Toelichting hier invoeren
Waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Transitie naar een recreatief aantrekkelijke omgeving	0	Toelichting hier invoeren
Interessant 'gebiedsverhaal' als grondlegger	0	Toelichting hier invoeren
Doelgroepen benadering	0	Toelichting hier invoeren
Recreatie aanbod bundelen	0	Toelichting hier invoeren
Combinatie waterbeheer, natuur en recreatie	0	Toelichting hier invoeren
Elsendorp verbinden met landgoederen	0	Toelichting hier invoeren
Recreatieve routes uitzetten	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Toelichting:	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee

Korting op maatschappelijke meerwaarde:

10%

Naam initiatief:	Gerele Peel 53 - Heagens
Categorie van het initiatief [1, 2 of 3]:	3
Kortingspercentage o.b.v. maatschappelijke meerwaarde [zie werkblad maatschappelijk]:	10%

Grondwaarde huidige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Huidige waarde [€]
Natuur			€ 1,00	€ -
Agrarisch	34.884		€ 5,00	€ 174.420
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven			€ 25,00	€ -
Bedrijf	22.482		€ 62,50	€ 1.405.125
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Vastgoedwaarde (alleen bij sloop van een opstal)			€ -	€ -
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal:</b>	<b>57.366</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 1.579.545</b>

Grondwaarde toekomstige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Toekomstige waarde [€]
Natuur	16.350		€ 1,00	€ 16.350
Agrarisch	3.938		€ 5,00	€ 19.690
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven			€ 25,00	€ -
Bedrijf	37.078		€ 62,50	€ 2.317.375
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal</b>	<b>57.366</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 2.353.415</b>

Bruto financiële meerwaarde	Verschil oppervlakte [m2]	Opmerking	Meerwaarde
<b>Bruto financiële meerwaarde</b>	-		<b>€ 773.870</b>

Eigen werkzaamheden	Opp. binnen plangebied [m2]	Opp. buiten plangebied [m2]	Eenheidsprijs	Gemaakte kosten
Slopen agrarische gebouwen [m2]			€ 25,00	€ -
Slopen kassen [m2]			€ 5,00	€ -
Landschappelijke inpassing [m2]	16.350		€ 10,00	€ 163.500
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal</b>			<b>€ -</b>	<b>€ 163.500</b>

Omvang investering/fondsbijdrage		Investering [€]
<i>Categorie 3</i>		
Gevraagde investering	85% Bruto meerwaarde afdragen	€ 657.790
<b>Te realiseren investering</b>	<b>korting o.b.v. maatschappelijke meerwaarde</b>	<b>€ 77.387</b>
	<b>o.b.v. eigen werkzaamheden</b>	<b>€ 163.500</b>
	<b>o.b.v. storting in gebiedsfonds</b>	<b>€ 416.903</b>



## Bijlage 6 Akoestisch onderzoek





**Akoestisch onderzoek**

Proeftuin Elsendorp

Gerele Peel 53

te Elsendorp

**Akoestisch onderzoek**  
Proeftuin Elsendorp  
Gerele Peel 53  
te Elsendorp

Projectnummer : BP.2116.R01

Revisie : 0

Rapportdatum : 18 mei 2021

Auteur : D. Kraaij

Opdrachtgever : Rho Adviseurs  
Postbus 150  
3000 AD Rotterdam

Contactpersoon : Mevrouw L. de Jong

**Kraaij Akoestisch Adviesbureau**

Frisodonk 5  
4707 VG Roosendaal  
T: 0165-544833  
M: 06-10078854  
E: [info@kraaijbv.nl](mailto:info@kraaijbv.nl)

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TOETSINGSKADER</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>OMSCHRIJVING OMGEVING EN BEOOGDE (PLANOLOGISCHE) ONTWIKKELING</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>UITGANGSPUNTEN ONDERZOEK</b> .....	<b>9</b>
4.1	ALGEMEEN .....	9
4.2	TRANSPORTBEWEGINGEN .....	9
4.3	OVERIGE GELUIDBRONNEN .....	9
<b>5</b>	<b>UITGANGSPUNTEN BEREKENINGEN EN MODELLERING</b> .....	<b>10</b>
5.1	TRANSPORTBEWEGINGEN .....	10
5.2	HEFTRUCKGEBRUIK.....	10
5.3	MAXIMALE GELUIDNIVEAUS .....	11
<b>6</b>	<b>DE MODELLERING</b> .....	<b>12</b>
6.1	BODEMGEBIEDEN EN OBJECTEN .....	12
6.2	TOETSPUNTEN.....	12
6.3	GELUIDBRONNEN.....	13
<b>7</b>	<b>REKENRESULTATEN EN CONCLUSIE</b> .....	<b>14</b>
7.1	LANGTIJDGEMIDDELD BEOORDELINGSNIVEAU .....	14
7.2	MAXIMAAL GELUIDNIVEAU .....	14

### Bijlagen:

Bijlage I :	Modelgegevens
Bijlage II :	Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

### Figuren:

Figuur 1 :	Modellering bodemgebieden en objecten
Figuur 2 :	Modellering toetspunten
Figuur 3 :	Modellering geluidbronnen

## 1 INLEIDING

In opdracht van Rho Adviseurs is door **Kraaij** Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht in verband met een ruimtelijke procedure voor de uitbreiding van een kraanverhuurbedrijf aan de Gerele Peel 53 in Elsendorp.

Het bedrijf "Haegens kraanverhuur en transport" verhuurt kranen, zwaardere vrachtwagens en aanverwant materieel, zoals rijplaten, heftrucks en hulpmaterieel. Vanwege de uitbreiding van de dienstverlening wil het bedrijf uitbreiden met 2 hectare ten oosten van de huidige bedrijfsbestemming. Hier worden nieuwe loodsen gerealiseerd voor de opslag van materiaal en voertuigen. Tevens is er op termijn de wens om het kantoor te verplaatsen naar de hoek bij de Zeelandsedijk. Aangetoond dient te worden dat de uitbreiding geen afbreuk doet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport is opgenomen op welke wijze dit vanuit het toetsingskader is vormgegeven. Een beschrijving van de omgeving en de beoogde planologische ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Een beschrijving van de uitgangspunten voor de representatieve bedrijfssituatie is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 zijn de uitgangspunten voor de berekeningen en de modellering beschreven. Voor de berekening van de geluidbelasting is gebruik gemaakt van een rekenmodel. De opbouw van dit rekenmodel is beschreven in hoofdstuk 6. De rekenresultaten en de conclusie zijn opgenomen in hoofdstuk 7.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM 1999).



## 2 TOETSINGSKADER

### Algemeen

Voor diverse locaties in het buitengebied van Elsendorp (gemeenten Gemert-Bakel), waaronder de Gerele Peel 53, wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de 'visie Proeftuin Elsendorp' die door de dorpsgemeenschap zelf is opgesteld. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' meer bevatten, namelijk regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast mag een dergelijk plan ook andere typen instrumenten gebruiken dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een 'meldingsplicht' of een 'omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit'.

Dit plan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet, maar nog niet een omgevingsplan conform de Omgevingswet. Om vooruit te kunnen lopen op de Omgevingswet heeft dit plan een pilot status onder de Crisis- en herstelwet.

Voor wat betreft het aspect 'geluid', wordt voor de uitbreiding van het kraanbedrijf aangesloten bij de reguliere toetsingskaders uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

### Richtafstanden

Voor het aspect 'geluid' zijn in de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" richtafstanden opgenomen voor bedrijvigheid ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. De richtafstanden zijn afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijven en de gebiedstypering. Als de richtafstanden worden gerespecteerd is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het is mogelijk om een ontwikkeling binnen de richtafstanden planologisch mogelijk te maken, mits aangetoond wordt er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit akoestisch oogpunt wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als aan bepaalde geluidrichtlijnen wordt voldaan.

Voor een kraanverhuurbedrijf wordt aangesloten bij de SBI-codering 733 'Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen'. Dit is een milieucategorie 3.1 bedrijf met een richtafstand van 50 meter.

De uitbreiding van het bedrijf leidt er toe dat er woningen binnen deze richtafstand komen te liggen. Er dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij deze woningen.

### Gebiedstypering en richtwaarde

De VNG-brochure onderscheidt twee gebiedstyperingen:

1. Rustige woonwijk en rustig buitengebied
2. Gemengd gebied

Een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

De directe omgeving kan worden gekenmerkt als een rustig buitengebied.

Voor een rustig buitengebied gelden de volgende richtwaarden:

- 45 dB(A) etmaalwaarde<sup>1</sup> voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 60 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het equivalent geluidniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

<sup>1</sup> De etmaalwaarde is de hoogste waarde van de dagperiode (07.00-19.00 uur), de avondperiode (19.00-23.00 uur) + 5 dB(A) of de nachtperiode (23.00-07.00u uur) + 10 dB(A).

## **Akoestisch onderzoek Gerele Peel 53 Elsendorp**

---

Uit overleg met de eigenaar van het bedrijf is gebleken dat het materieel niet wordt uitgebreid. Dit betekent dat de verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie niet wijzigen door voorliggend bestemmingsplan. De geluidbelasting van de verkeersaantrekkende werking wijzigt dus niet en is daarom niet berekend.

### 3 OMSCHRIJVING OMGEVING EN BEOOGDE (PLANOLOGISCHE) ONTWIKKELING

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Gerele Peel 53 in Elsendorp. De onderzoekslocatie bevindt zich op ca. 300 meter ten westen van de bebouwde kom van Elsendorp. Tussen Elsendorp en de Gerele Peel loopt de Zeelandsedijk (provinciale weg N277). Deze weg loopt tussen Ysselstein, ten zuiden van Elsendorp, en Zeeland, ten noorden van Elsendorp.

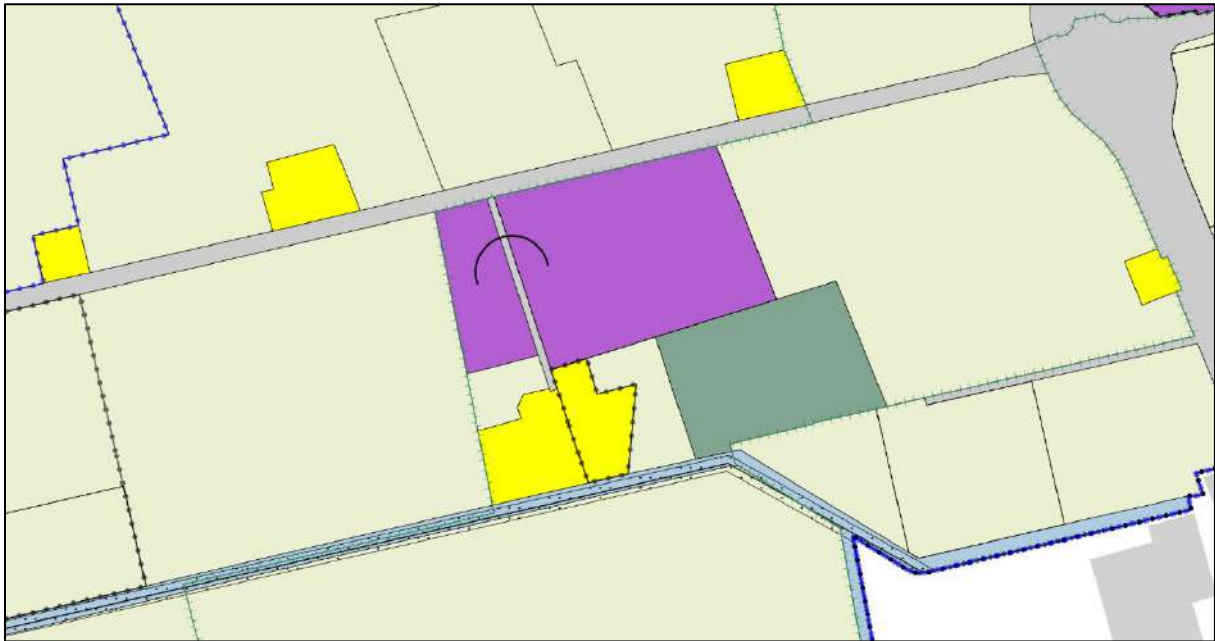
Direct rondom de onderzoekslocatie bevindt zich verspreid (agrarische) bebouwing aan de Gerele Peel en de Zeelandsedijk. De meest nabijgelegen woningen zijn de Gerele Peel 50 en 58 ten noorden, de Gerele Peel 47 tot en met 51 en de Zeelandsedijk 30 ten zuiden en de Zeelandsedijk 32 ten oosten van de onderzoekslocatie. Gelet op de uitbreiding van het bedrijf in oostelijke richting, richt het onderzoek zich op de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Gerele Peel 50 en de Zeelandsedijk 32.

In onderstaande figuur is een luchtfoto van de situatie opgenomen. De onderzoekslocatie met uitbreiding is rood omkaderd. De meest nabijgelegen woningen zijn aangeduid met een gele stip.

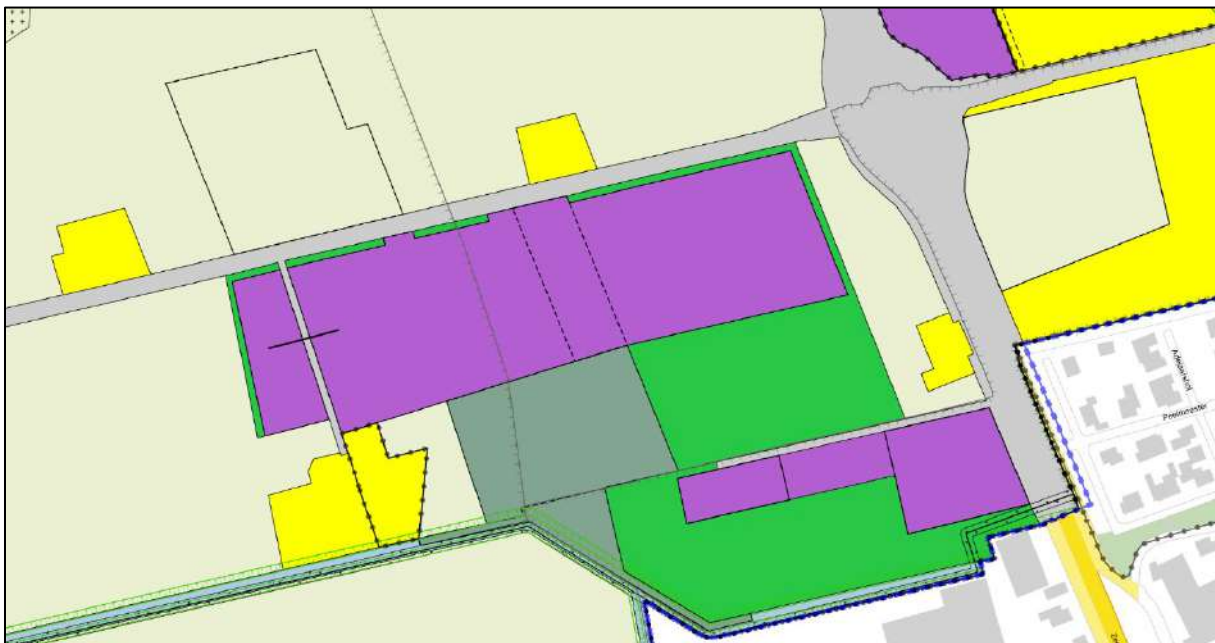


**Figuur 3.1:** Luchtfoto onderzoekslocatie en omgeving

In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” is een bedrijfsbestemming opgenomen, zoals weergegeven in onderstaande figuur 3.2. In figuur 3.3. is de bedrijfsbestemming opgenomen, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan “Proeftuin Elsendorp”, waarbij de bedrijfsbestemming in oostelijke richting is uitgebreid.



*Figuur 3.2: Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", bestaande situatie.*



*Figuur 3.3: Bestemmingsplan "Proeftuin Elsendorp", toekomstige situatie.*

De uitbreiding is bedoeld voor het stallen van materieel in hallen en op het buitenterrein. De exacte inrichting van het terrein is nog niet bekend. Wel is door de initiatiefnemer aangegeven dat de uitbreiding bedoeld is om meer ruimte te creëren en niet zal leiden tot een wezenlijke uitbreiding van het materieel. De uitbreiding is in totaal ca. 185 x 100 meter.

## 4 UITGANGSPUNTEN ONDERZOEK

### 4.1 Algemeen

Haegens kraanverhuur en transport verhuurt materieel, zoals kranen, verreikers en transportmiddelen, zoals diepladers, opleggers, trekkers en vrachtauto's voor het vervoer van zwaar materieel en materiaal. Ook worden heftrucks verhuurd. De onderstaande uitgangspunten voor het onderzoek zijn door de eigenaar van het bedrijf aangeleverd.

Bij het bedrijf werken ca. 50 mensen. Gemiddeld zijn er 10 mensen per dag op kantoor of in de werkplaats, circa 40 mensen zijn met het materieel op weg naar de klant. De reguliere werktijden zijn van 07.00 tot 17.00 uur, maar het kan voorkomen dat materieel buiten deze werktijden vertrekt of terug komt.

### 4.2 Transportbewegingen

In onderstaande tabel zijn de transportbewegingen per periode opgenomen.

**Tabel 4.1:** Transportbewegingen verdeeld over de periodes

Periode	Aantal bewegingen
07:00-19:00 uur	50
19:00-23:00 uur	2
23:00-07:00 uur	20

De transportbewegingen tussen 23:00 en 07:00 uur vinden plaats in de rand van de nacht, tussen 05:00 en 07:00 uur. De transporten vervoeren ook verreikers en heftrucks e.d. Deze rijden niet zelfstandig naar de klant.

Het materieel wordt gestald in de bedrijfsgebouwen. Ook de uitbreiding zal worden gebruikt voor de stalling van materieel in bedrijfsgebouwen.

### 4.3 Overige geluidbronnen

Voor ondersteunende werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van een elektrische heftruck, bij zware last wordt een dieselheftruck gebruikt. Het gebruik is maximaal 1,5 uur per dag. In het onderzoek wordt daarom uitgegaan van het gebruik van een dieselheftruck gedurende 1,5 uur in de dagperiode.

Kleine reparaties aan het materieel vinden plaats in de werkplaats. De geluiduitstraling van de werkplaats wordt gelet op de aard en omvang van de activiteiten verwaarloosbaar geacht.

Het materieel wordt gereinigd met behulp van een stoomcleaner in een overdekte wasplaats. Deze komt niet op de uitbreidingslocatie en maakt daarom geen onderdeel uit van het akoestisch onderzoek.

## 5 UITGANGSPUNTEN BEREKENINGEN EN MODELLERING

Om een goede prognose te doen van de geluidbelasting op de woningen, moeten geluidberekeningen worden uitgevoerd. Aangezien de indeling van de uitbreiding nog niet bekend is, kan geen gedetailleerde driedimensionale modelberekening worden uitgevoerd, waarbij exact rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld afscherming of reflecties van gebouwen. Daarom is gekozen voor een vereenvoudigde methode, waarbij de geluidbelasting worst-case wordt berekend. Bij deze methode wordt het totaal aan optredende geluidbronnen, rekening houdend met aantallen en duur van de geluiduitstraling, omgeslagen naar een geluiduitstraling van het perceel. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de oppervlakte van het perceel.

Deze methode is hieronder nader beschreven.

### 5.1 Transportbewegingen

Voor de transportbewegingen wordt er van uitgegaan dat de vrachtwagenaantallen, zoals genoemd in tabel 4.1, over de uitbreiding rijden. Dit is een worst case benadering, omdat een aantal wagens natuurlijk ook over het bestaande bedrijfsterrein zullen blijven rijden. De maximale afstand die de vrachtwagens over het nieuwe terrein rijden is 570 meter (worst case). Het bronvermogen van een langzaam rijdende zware vrachtwagen is 104 dB(A) en de rijsnelheid op het terrein is 10 km/ uur. Op basis van deze gegevens kan met behulp van onderstaande formule het bronvermogen van de rijdende vrachtwagens worden bepaald.

$$C_b \text{ (dB)} = -10 \cdot \log(L \cdot n / v \cdot T_0 \cdot N)$$

$C_b$  = bedrijfsduurcorrectie (dB)

$T_0$  = periodeduur

$n$  = aantal voertuigbewegingen

$N$  = aantal bronnen over de rijlijn gemodelleerd

$v$  = rijsnelheid in km/uur

$L$  = lengte van de rijlijn

De bedrijfsduurcorrectie voor de dagperiode is 24 dB(A), voor de avondperiode 33 dB(A) en voor de nachtperiode 26 dB(A). Dit betekent dus een bronvermogen van:

- 104-24 = 80 dB(A) in de dagperiode
- 104-33 = 71 dB(A) in de avondperiode
- 104-26 = 78 dB(A) in de nachtperiode

Omdat het transport over het hele terrein (uitbreidingsgedeelte) kan plaatsvinden is dit bronvermogen gerelateerd aan de oppervlakte van het terrein en uitgedrukt in dB(A)'s per vierkante meter volgens de volgende formule:

$$L_w \text{ dB(A)/m}^2 = L_w - 10 \cdot \log(S)$$

$S$  = oppervlakte van de uitbreiding = 18.500 m<sup>2</sup>.

Het bronvermogen per vierkante meter voor de transportbewegingen is:

- 80-42,7 = 37,3 dB(A)/m<sup>2</sup> in de dagperiode
- 71-42,7 = 28,3 dB(A)/m<sup>2</sup> in de avondperiode
- 78-42,7 = 35,3 dB(A)/m<sup>2</sup> in de nachtperiode

### 5.2 Heftruckgebruik

Voor het heftruckgebruik wordt uitgegaan van een bronvermogen van 105 dB(A) voor een dieselheftruck bij een bedrijfsduur van 1,5 uur. Het bronvermogen van 105 dB(A) wordt gecorrigeerd voor de bedrijfsduur door middel van onderstaande formule.

$$C_b = -10 \cdot \log(T_b/T_0)$$

De beoordelingsperiode  $T_0$  bedraagt voor:

- de dagperiode: 07.00 – 19.00 uur = 12 uur
- de avondperiode: 19.00 – 23.00 uur = 4 uur
- de nachtperiode: 23.00 – 07.00 uur = 8 uur

Voor het heftruckgebruik is de bedrijfsduurcorrectie 9 dB(A). Dit betekent een bedrijfsduurs gecorrigeerd bronvermogen van  $105-9 = 96$  dB(A). Het bronvermogen per vierkante meter is  $96-42,7 = 53,3$  dB(A) in de dagperiode.

### **5.3 Maximale geluidniveaus**

Op het terrein wordt materieel geladen en gelost, worden vrachtwagens gestart en trekken ze op bij de openbare weg om snelheid te vermeerderen. Deze bronnen worden apart beoordeeld als maximale geluidniveaus (piekniveaus). Ten gevolge van laad- en loshandelingen en het starten en optrekken van vrachtwagens treedt een bronvermogen op van maximaal 110 dB(A).

De optredende maximale geluidniveaus worden in voorliggend akoestisch onderzoek niet apart berekend, maar worden wel beschouwd in de randvoorwaardelijke sfeer in hoofdstuk 7.

## 6 DE MODELLERING

Op basis van de beschreven uitgangspunten is met behulp van de software Geomilieu, versie V2020.2, van DGMR Raadgevende Ingenieurs een overdrachtsmodel gemaakt om de geluidbelasting in de omgeving te berekenen. De modellering is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai. Voor het tot stand komen van het model is gebruik gemaakt van kadastrale en BGT kaarten uit het Georegister, het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN), informatie van de opdrachtgever en Google-Earth/Streetview.

In onderstaande paragrafen is de modelvorming toegelicht.

De output van het rekenmodel is in numerieke vorm opgenomen in bijlage I van dit rapport.

### 6.1 Bodemgebieden en objecten

In de berekening wordt rekening gehouden met de mate van absorptie door, reflectie tegen en verstrooiing aan de bodem. Een harde bodem bestaat uit asfalt, bestrating, water of beton en wordt gemodelleerd met een bodemfactor 0,0. Een zachte bodem bestaat uit grasland, bossen of tuinen en wordt gemodelleerd met een bodemfactor 1,0. De mate van absorptie kan tussen de 0 en 1 liggen, afhankelijk van de verhouding harde/zachte bodemgebieden in het overdrachtsgebied.

De directe omgeving van de onderzoekslocatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van agrarisch gebied. Dat zijn overwegend zachte bodemgebieden. Het rekenmodel is daarom default ingesteld op een overdracht met zachte bodem ( $B_f = 1,0$ ). De wegen en erfverharding is als hard bodemgebied in het rekenmodel ingevoerd.

Alle objecten zijn als reflecterend object (reflectiefactor = 0,8) gemodelleerd. De gebouwen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn voor wat betreft de ligging gemodelleerd aan de hand van de kadastrale kaart en geïmporteerd vanuit de openbare BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie). De hoogte van de objecten is handmatig ingevoerd en ontleend aan het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

Figuur 1 omvat een weergave van de gemodelleerde bodemgebieden en objecten.

### 6.2 Toetspunten

Tegenover de uitbreidingslocatie bevindt zich de woning aan de Gerele Peel 58. Deze woning bevindt zich binnen de richtafstand van 50 meter en is daarom in de toetsing betrokken. De woning aan de Zeelandsedijk 32 bevindt zich weliswaar (net) buiten de richtafstand van 50 meter, maar omdat de uitbreiding nadrukkelijk richting die woning plaatsvindt, is ook deze woning in de toetsing betrokken.

Voor wat betreft de toetshoogte is aangesloten bij het gestelde in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Deze Handreiking beveelt aan om per geval te bezien op welke hoogte geluidhinder ondervonden kan worden. Dit is afhankelijk van de te beschermen verblijfsruimten en de periode van het etmaal. Als algemene regel wordt geadviseerd voor de dagperiode een toetshoogte van 1,5 meter aan te houden, aangezien de buitenruimte en de woonkamers dan de te beschermen ruimten zijn. In de avond- en nachtperiode wordt een hoogte van 5 meter geadviseerd, ter bescherming van slaapruiden.

In figuur 2 zijn de gemodelleerde toetspunten grafisch weergegeven.



### 6.3 Geluidbronnen

Op basis van de in hoofdstuk 4 en 5 beschreven uitgangspunten is het bronvermogen per vierkante meter perceeloppervlakte berekend. Voor de dagperiode is dat  $53,3 \text{ dB(A)} + 37,3 \text{ dB(A)} = 53,3 \text{ dB(A)/m}^2$ . Voor de avondperiode is dat  $28,3 \text{ dB(A)/m}^2$  en voor de nachtperiode  $35,3 \text{ dB(A)/m}^2$ .

Dit bronvermogen is in het rekenmodel gemodelleerd door middel van een oppervlaktebron over het perceel. In figuur 3 is de modellering weergegeven.

## 7 REKENRESULTATEN EN CONCLUSIE

### 7.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In bijlage II zijn de rekenresultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau opgenomen. In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten per woning weergegeven. Voor de dagperiode is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op een rekenhoogte van 1,5 meter weergegeven, voor de avond- en nachtperiode is dat 5 meter.

**Tabel 7.1:** Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in dB(A)

Adres	$L_{ar,LT}$ dagperiode (07:00-19:00 uur)	$L_{ar,LT}$ avondperiode (19:00-23:00 uur)	$L_{ar,LT}$ nachtperiode (23:00-07:00 uur)
Gerele Peel 58	45	22	29
Zeelandsedijk 32	37	13	20

Uit de rekenresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de richtwaarde van 45 dB(A) in de dag-, 40 dB(A) in de avond- en 35 dB(A) in de nachtperiode.

### 7.2 Maximaal geluidniveau

Het maximaal geluidniveau treedt op ten gevolge van laad- en losactiviteiten en het starten en optrekken van vrachtwagens. Zonder afschermdende werking van gebouwen dient de in onderstaande tabel gepresenteerde afstand te worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de geluidnorm van 65 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode.

**Tabel 7.2:** Benodigde afstand zonder afscherming

	Dagperiode	Avondperiode	Nachtperiode
Afstand bron tot ontvanger	50 meter	100 meter	160 meter

In de praktijk zal er altijd sprake zijn afscherming tussen de bron en de ontvanger, waardoor de in tabel 7.2 genoemde afstanden aanzienlijk kunnen worden ingekort. Echter gelet op deze afstanden en het feit dat er ook in de nachtperiode (tussen 05:00 en 07:00 uur) transport plaatsvindt, zijn de optredende maximale geluidniveaus een aandachtspunt.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen moet aan de volgende randvoorwaarden worden voldaan:

1. Het laden en lossen van materieel tussen 23:00 en 07:00 uur dient te allen tijden te worden vermeden;
2. Het laden en lossen van materieel tussen 19:00 en 23:00 uur dient zoveel mogelijk te worden vermeden of afgeschermd te zijn ten opzichte van de woningen.
3. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande in- en uitrit. Een nieuwe in-/uitrit, met name tegenover de woning aan de Gerele Peel 58 leidt tot een knelpunt, zeker voor transportbewegingen tussen 19:00 en 07:00 uur.
4. Er dient altijd sprake te zijn van afscherming van een gebouw tussen de bron en ontvanger. Dit betekent dat laad- en loslocaties en parkeervoorzieningen van het materieel in de open lucht altijd in de richting van de ontvanger moeten zijn afgeschermd door een gebouw.

Aanbevolen wordt om, als de inrichtingstekening van de uitbreidingslocatie definitief is, door middel van een akoestisch onderzoek behorende bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit aan te tonen dat aan de geluidnormen voor het maximaal geluidniveau wordt voldaan.

**BIJLAGEN**

**BIJLAGE I**  
Modelgegevens

Model: eerste model  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	TypeLw	Weging	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	DeltaL	DeltaH	Negeer obj.	LwM2 31	LwM2 63	LwM2 125	LwM2 250
Opp bron	Oppervlaktebron	1,50	0,00	Relatief	False	A	0,00	25,00	18,00	5,0	5,0	Ja	0,00	27,00	32,00	42,00

Model: eerste model  
 versie van Elsendorp - Elsendorp  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	LwM2 500	LwM2 1k	LwM2 2k	LwM2 4k	LwM2 8k	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250
Opp bron	46,00	49,00	48,00	42,00	33,00	42,43	69,43	74,43	84,43	88,43	91,43	90,43	84,43	75,43	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: eerste model  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
Opp bron	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: eerste model  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
T_01	Gerele Peel 58	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_02	Zeelandsedijk 32	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_03	Zeelandsedijk 32	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja



Model: eerste model  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
		0,00
		0,00
		0,00
1		0,00
2		0,00
	inrit/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/open verharding/betonstraa	0,00
	rijbaan lokale weg/open verharding/betonstraa	0,00
	rijbaan lokale weg/open verharding/betonstraa	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00

Model: eerste model  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
	1652100000000553	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000426	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000024481	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000006401	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000007427	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
47	1652100000001580	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000004391	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000013282	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
50	1652100000001693	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000019347	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000024741	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000006692	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000019866	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000007337	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000277	10,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
32	1652100000006838	8,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000002427	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000024809	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
53	1652100000001306	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
58	1652100000005272	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000647	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000399	10,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000024315	10,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
49	1652100000001181	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000003581	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
30	1652100000004151	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000014094	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	16521000000019824	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000003451	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
35	1652100000001761	8,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000025652	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000002584	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000000	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000668	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000025781	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
47	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
32	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
53	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
58	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
49	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
35	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
	1652100000000000	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
55	1652100000003441	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000026341	0,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000000	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000002216	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
42	1652100000011969	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80

---

Model: eerste model  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
55	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
42	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

## **BIJLAGE II**

Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Bijlage II  
Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

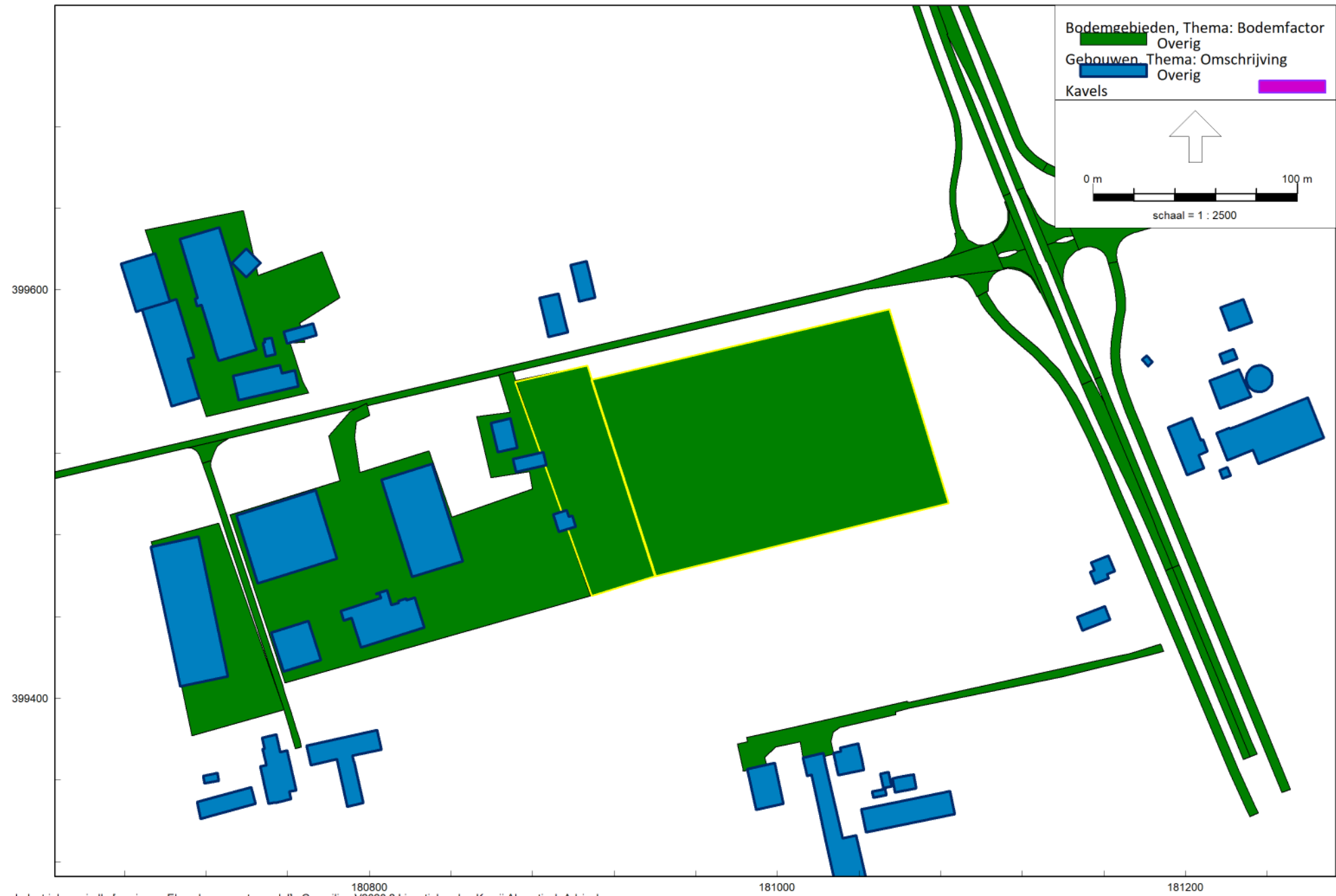
Rapport: Resultatentabel  
Model: eerste model  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: (hoofdgroep)  
Groepsreductie: Nee

Naam									
Toetspunt	Omschrijving		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
T_01_A	Gerele Peel 58	180893,20	399578,18	1,50	45	20	27	45	
T_01_B	Gerele Peel 58	180893,20	399578,18	5,00	47	22	29	47	
T_02_A	Zeelandsedijk 32	181157,78	399468,21	1,50	36	11	18	36	
T_02_B	Zeelandsedijk 32	181157,78	399468,21	5,00	38	13	20	38	
T_03_A	Zeelandsedijk 32	181153,71	399460,60	1,50	37	12	19	37	
T_03_B	Zeelandsedijk 32	181153,71	399460,60	5,00	38	13	20	38	

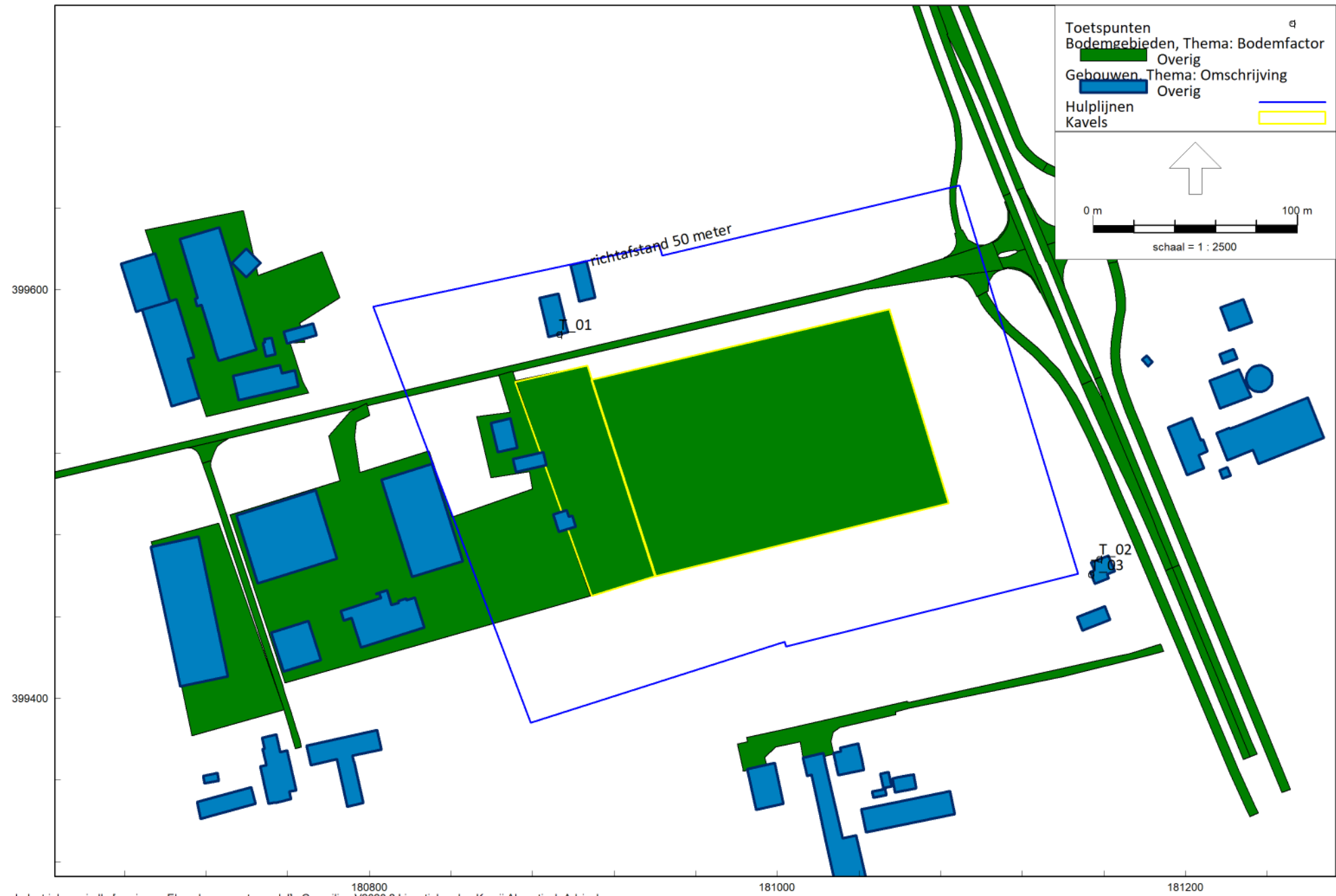
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## FIGUREN

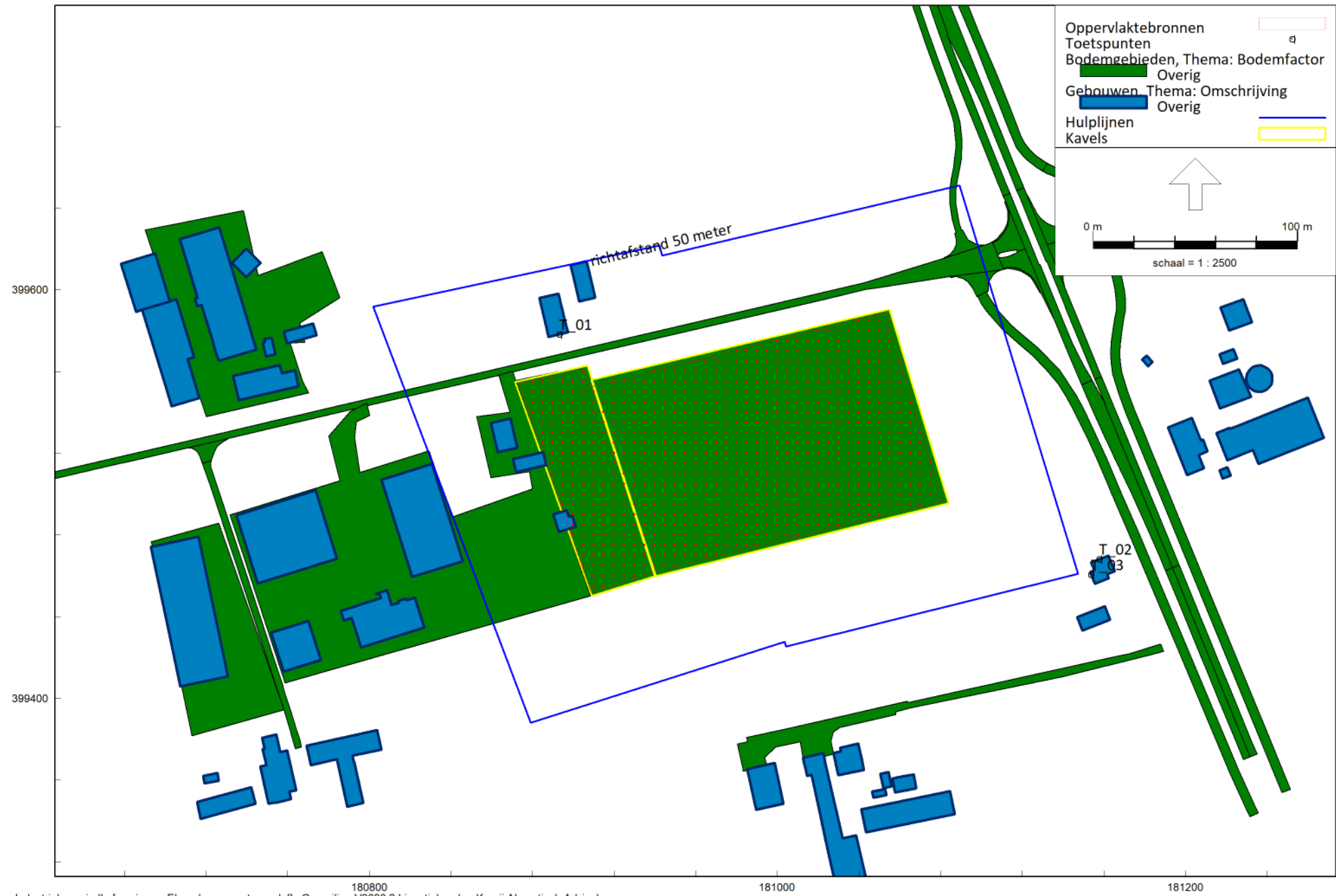




180800 181000 181200  
Industrielawaai - IL, [versie van Elsendorp - eerste model], Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Kraaij Akoestisch Adviesbureau



180800 181000 181200  
Industrielawaai - IL, [versie van Elsendorp - eerste model], Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Kraaij Akoestisch Adviesbureau



Industrielawaai - IL, [versie van Elsendorp - eerste model], Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Kraaij Akoestisch Adviesbureau





## Bijlage 7 Quick scan ecologie







QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

GERELE PEEL 53

TE ELSENDORP





**Ecologie**



# Rapportage quickscan Wet natuurbescherming

## Gerele Peel 53 te Elsendorp

<b>Opdrachtgever</b>	Rho adviseurs voor leefruimte Torenallee 20 5617 BC Eindhoven
<b>Rapportnummer</b>	14112.001
<b>Versienummer</b>	D1
<b>Status</b>	Eindrapportage
<b>Datum</b>	10 mei 2021
<b>Vestiging</b>	Brabant Heinz Moormannstraat 1b 5831 AS Boxmeer 088 - 5001600 boxmeer@econsultancy.nl
<b>Opsteller</b>	Mevrouw R. Heldens
<b>Paraaf</b>	
<b>Kwaliteitscontrole</b>	Mevrouw A. Lauwers, BSc
<b>Paraaf</b>	



### *Kwaliteitszorg*

Econsultancy is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbers een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhandboek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001 en NEN-EN-ISO 14001.

### *Betrouwbaarheid*

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten en het al dan niet voorkomen van soorten. De gebruikte informatie omtrent verspreiding van soorten is deels afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden. Econsultancy aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek neemt.

In het algemeen kan gesteld worden dat een quickscan geldig is voor een periode van 2 tot 3 jaar, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd en/of de Wet natuurbescherming, dan wel inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. Bij uitstel van de uitvoering van een project met meer dan 3 jaar verdient het de aanbeveling de resultaten van de quickscan opnieuw te toetsen.



## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	1
2	GEBIEDSBESCHRIJVING .....	2
	2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving .....	2
	2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen .....	4
3	ONDERZOEKSMETHODIEK .....	5
4	OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING .....	6
	4.1 Zorgplicht .....	6
	4.2 Soortenbescherming .....	6
	4.3 Gebiedenbescherming .....	7
	4.4 Houtopstanden .....	8
5	AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN .....	9
	5.1 Vogels .....	9
	5.2 Vleermuizen .....	11
	5.3 Overige zoogdieren .....	12
	5.4 Reptielen .....	14
	5.5 Amfibieën .....	14
	5.6 Vissen .....	16
	5.7 Ongewervelden .....	16
	5.8 Vaatplanten .....	17
6	TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING .....	18
	6.1 Broedvogels .....	18
	6.2 Vleermuizen .....	19
	6.3 Overige zoogdieren .....	19
	6.4 Amfibieën .....	20
	6.5 Overige soort(groep)en .....	20
7	TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING .....	21
	7.1 Natura 2000 .....	21
	7.2 Natuurnetwerk Nederland .....	22
8	HOUTOPSTANDEN .....	23
9	SAMENVATTING EN CONCLUSIES .....	24

Bijlage 1      toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming  
 Bijlage 2      verklarende woordenlijst

## 1 INLEIDING

Econsultancy heeft van Rho adviseurs voor leefruimte opdracht gekregen voor het uitvoeren van een quickscan Wet natuurbescherming aan de Gerele Peel 53 te Elsendorp.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

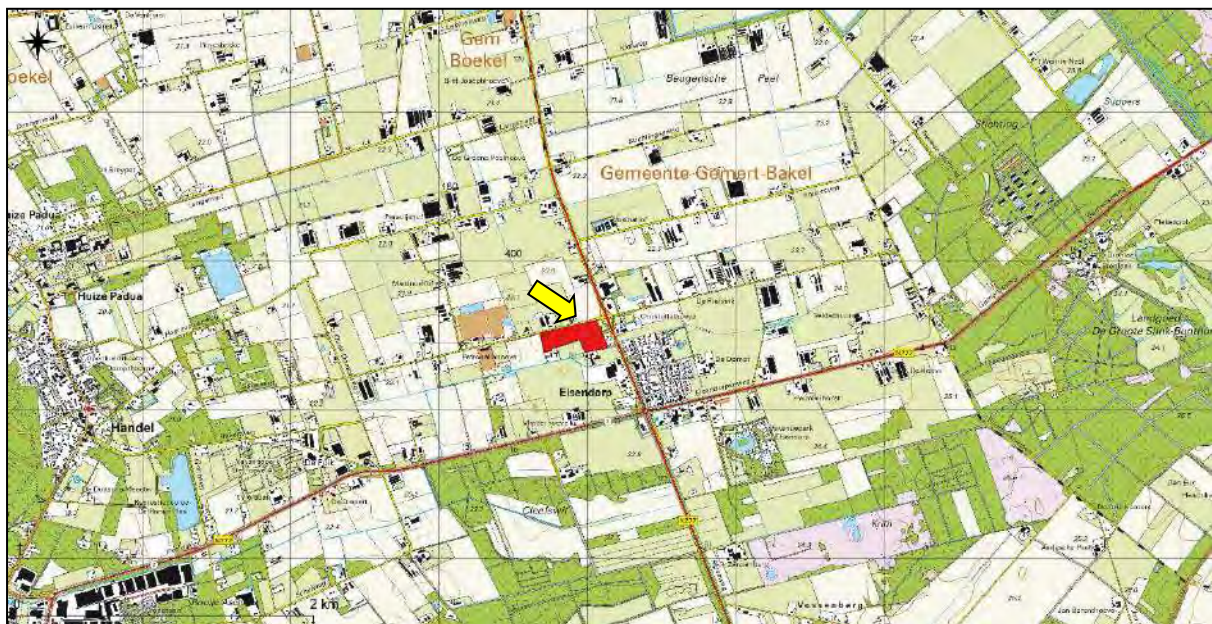
Econsultancy is lid van de branchevereniging "Netwerk Groene Bureaus" en werkt volgens de door het Netwerk opgestelde gedragscode en protocollen. In dat kader verklaart Econsultancy ten behoeve van de onderzoekslocatie niet eerder betrokken te zijn geweest voor ecologische advisering of ecologisch onderzoek.

## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

De onderzoekslocatie ( $\pm 5,8$  ha) ligt aan de Gerele Peel 53, circa 400 meter ten noordwesten van de kern van Elsendorp.

Volgens de topografische kaart van Nederland zijn de coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie  $X = 180.916$ ,  $Y = 399.505$ . In figuur 1 is de topografische ligging van de onderzoekslocatie weergegeven.



Figuur 1. Topografische ligging van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie betreft het bedrijventerrein van 'Haegens kraanverhuur en transport' (Gerele Peel 53) en woonhuis (Gerele Peel 55) met diverse voorzieningen ten behoeve van paarden en een akkerland. Het bedrijventerrein is grotendeels verhard en er zijn diverse loodsen, parkeer- en groenvoorzieningen en een kantoorpand aanwezig. Om het akkerland zijn diverse sloten gelegen en ten noorden bevinden zich bomenrijen. De omgeving van de onderzoekslocatie bestaat uit voornamelijk agrarisch gebied met enkele woonhuizen en bedrijven.

In figuur 2 is een luchtfoto van de onderzoekslocatie en de directe omgeving weergegeven. De figuren 3 t/m 14 geven een impressie van de onderzoekslocatie, middels foto's die zijn genomen tijdens het veldbezoek.



**Figuur 2.** Luchtfoto onderzoekslocatie en directe omgeving.



**Figuur 3.** Loods op zuidwestelijk deel van onderzoekslocatie.



**Figuur 4.** Loods op westelijk deel van onderzoekslocatie.



**Figuur 5.** Kantoorgebouw op zuidwestelijk deel van onderzoekslocatie.



**Figuur 6.** Loods op westelijk deel van onderzoekslocatie.



**Figuur 7.** Aanzicht bedrijventerrein vanaf de entree Gerele Peel.



**Figuur 8.** Groenvoorziening aan de noordzijde van de onderzoekslocatie.



**Figuur 9.** Parkeervoorzieningen gelegen centraal op de onderzoekslocatie.



**Figuur 10.** Woonhuis met paardenstallen gelegen centraal op de onderzoekslocatie.



**Figuur 11.** Akkerland met aangrenzende sloot op het oostelijke deel van de onderzoekslocatie.



**Figuur 12.** Akkerland op het oostelijke deel van de onderzoekslocatie (foto vanaf Gerele Peel).



**Figuur 13.** Akkerland op oostelijk gedeelte van de onderzoekslocatie (foto vanaf Gerele Peel).



**Figuur 14.** Akkerland met aangrenzende sloot op het oostelijk gedeelte van de onderzoekslocatie.

## 2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen

De initiatiefnemer is voornemens de huidige bedrijfsvoering (m.n. het verhuren van kranen) verder uit te breiden. Ten behoeve van deze uitbreiding zal het oostelijke deel van de onderzoekslocatie ingericht worden als bedrijventerrein en een deel wordt 'groen' ingericht (zie figuur 15). De huidige bebouwing zal bij de voorgenomen plannen behouden blijven. De exacte plannen rondom de herinrichting zijn ten tijde van het schrijven van onderhavige rapportage nog niet bekend.



**Figuur 15.** Bestemmingsplan Gerele Peel 53 (bron: Rho adviseurs voor leefruimte).

### 3 ONDERZOEKSMETHODIEK

Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.

Het veldbezoek is afgelegd op 12 april 2021. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen, andere standaardwerken en op basis van “expert judgement” nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen op de onderzoekslocatie en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Noord-Brabant opgevraagd. Actuele verspreidingsgegevens van flora en fauna zijn uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) opgevraagd.

De quickscan Wet natuurbescherming is een toets van de ecologische potenties van de onderzoekslocatie en betreft geen volwaardig soort(en) specifiek onderzoek. Er zijn in het onderhavige onderzoek geen inventarisaties uitgevoerd van soorten en soortgroepen. Een ecologische inventarisatie bestaat meerdere veldbezoeken gedurende de voor de soortgroep meest gunstige periode van het jaar.

## 4 OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING

Dit hoofdstuk geeft achtergrondinformatie over de natuurwetgeving waaraan de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie wordt getoetst. Er wordt een globale toelichting gegeven ten aanzien van potentiële overtredingen van de Wet natuurbescherming bij de meest voorkomende soorten en soortgroepen. Dit hoofdstuk is niet toegespitst op de situatie op de onderzoekslocatie, maar geeft enkel een beschrijving van de vigerende wetgeving. De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

### 4.1 Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

In bijlage 1 wordt dit artikel nader toegelicht.

### 4.2 Soortenbescherming

Bij een quickscan wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In bijlage 1 worden deze artikelen nader toegelicht.

### 4.3 Gebiedenbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

#### 4.3.1 Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

#### 4.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.



Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

#### **4.4 Houtopstanden**

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat. In bijlage 1 (tabel VI) worden de regels nader toegelicht.

Wanneer houtopstanden geveld worden, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Op basis van deze melding wordt door de provincie beoordeeld of de voorgenomen velling aanvaardbaar is in het kader van natuur- en landschapswaarden. Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Indien bij de voorgenomen ontwikkeling herplantplicht geldt, maar niet voldaan kan worden aan de herplantplicht op de projectlocatie zelf, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden met betrekking tot de herplantplicht bij de desbetreffende provincie. De provincie toetst vervolgens of voldaan wordt aan de bij de provinciale verordening gestelde regels voor herbeplanting op andere perceelsgronden. Deze regels hebben onder andere betrekking op de kwaliteit, oppervlakte en locatie van de andere grond en de natuurwaarde van de te vellen houtopstand. Tevens kan ontheffing verleend worden van herplantplicht ter plaatse, indien gewerkt wordt via een door het ministerie goedgekeurde gedragscode die gebruikt mag worden door een van de betrokken partijen voor een wijze van vellen en een wijze van herplanten.

## 5 AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN

Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruik maken van verschillende plekken om te verblijven. Al deze plekken (biotopen) kunnen een bepaalde functie voor de soort vervullen. In dit hoofdstuk wordt op basis van het aanwezige habitat / verblijfsmogelijkheden samen met verspreidingsgegevens beschreven welke beschermde soorten binnen de onderzoekslocatie kunnen voorkomen. Afhankelijk van de soort wordt ingegaan op de potentiële aanwezigheid van vaste rust- of voortplantingsplaatsen, foerageergebied en verbindingroutes. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenoemen plannen een negatief effect kunnen hebben op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. In hoofdstuk 6 wordt beschreven welke juridische implicaties dit voor het project heeft.

### 5.1 Vogels

#### 5.1.1 Broedvogels (nesten jaarrond beschermd)

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF en SOVON zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van: boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil en wespensdief. Van deze soorten kunnen slechtvalk en gierzwaluw op voorhand worden uitgesloten. De slechtvalk broedt op hoge structuren zoals kerktorens en kantoorpanden. Door het ontbreken van deze structuren is de aanwezigheid van een nestplaats op de onderzoekslocatie uitgesloten. Nestlocaties van de gierzwaluw komen enkel voor in steden en dorpen en de randen van deze bebouwde gebieden. De onderzoekslocatie vormt doordat het is gelegen in het buitengebied geen geschikt broedbiotoop voor de gierzwaluw. Nestlocaties van de gierzwaluw zijn dan ook uitgesloten.

#### *Huismus*

De huismus is een typische gebouwbewonende koloniebroeder. Het kantoorgebouw en de loodsen gelegen op het bedrijventerrein bieden geen geschikte nestmogelijkheden voor de huismus gezien toegangen tot ruimtes onder daken ontbreken of in zijn geheel niet aanwezig zijn. Daarnaast zijn hier tijdens het veldbezoek (tevens in pandige inspecties), te midden van de optimale periode geen nesten of individuen van huismussen bij of in deze bebouwing aangetroffen. Het woonhuis is tevens ongeschikt bevonden voor de huismus. Het woonhuis en de paardenstal zijn voorzien van een rieten dak waaronder geen geschikte ruimtes voor huismus zijn aangetroffen. Daarnaast zijn bij de in pandige inspectie van de paardenstal geen nestlocaties van huismussen aangetroffen. Het bijgebouw op het terrein van het woonhuis is echter wel geschikt voor de huismus om te nestelen in verband met ruimtes onder dakpannen (zie figuur 16). Echter hebben de huidige planvoornemen geen invloed op deze potentiële nestlocatie aangezien het voornemens is de huidige bebouwing op de onderzoekslocatie te behouden. Negatieve effecten ten aanzien van de huismus zijn bij de voorgenoemen plannen dan ook niet aan de orde.



**Figuur 16.** Toegang naar ruimtes onder de dakpannen voor huismus via de dakgoot (bijgebouw op perceel woonhuis).

### *Ooievaar*

Ooievaars maken bij voorkeur gebruik van menselijke bouwsels zoals telefoonpalen, schoorstenen, kerktorens, hoogspanningsmasten of houten platforms op palen. Soms nestelt een ooievaar in bomen. De grote nesten zijn makkelijk te herkennen. Er zijn op of in de nabijheid van de onderzoekslocatie geen nesten van deze soort aangetroffen. Negatieve gevolgen ten aanzien van de ooievaar kunnen derhalve worden uitgesloten.

### *Grote gele kwikstaart*

De grote gele kwikstaart broedt vlak bij stromend water, in een nis in een muur of onder een brug, bij boomwortels in oevers of in speciale nestkasten. Er is geen geschikt habitat voor de grote gele kwikstaart op de onderzoekslocatie. De sloten op de onderzoekslocatie zijn ongeschikt bevonden voor een soort als de grote gele kwikstaart. Gezien het ontbreken van geschikt habitat op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie kan het voorkomen van de grote gele kwikstaart op voorhand worden uitgesloten.

### *Roek*

Verspreidingsgegevens van de NDFF geven weer dat de roek recent is waargenomen in de omgeving van de onderzoekslocatie. De roek is een koloniebroeder met slordige nesten in de toppen van hoge bomen. In de bomen op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen (grote) groepen nesten aangetroffen. Een roekenkolonie op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie kan dan ook uitgesloten worden.

### *Kerkuil*

De kerkuil heeft een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Meestal broeden kerkuilen in speciale nestkasten, schuren en boomholten. De aanwezige bebouwing is gecontroleerd op de aanwezigheid van geschikte rust- en voortplantingsplaatsen voor kerkuil, welke niet zijn aangetroffen. Daarnaast zijn tijdens het veldbezoek geen sporen als braakballen, krietstrepen of veren aangetroffen die duiden op aanwezigheid van een kerkuil. Echter heeft een soort als kerkuil een dusdanig groot foerageergebied dat de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie niet zullen leiden tot het verloren gaan van essentieel leefgebied. Een negatief effect ten aanzien van de kerkuil zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

### *Steenuil*

De steenuil heeft een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Meestal broeden steenuilen in speciale nestkasten, schuren en soms in boomholten. Geschikte nestgelegenheden voor de steenuil ontbreken echter op de onderzoekslocatie. Op de onderzoekslocatie zijn dan ook geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van deze soort. Het akkerland op het oosten van de onderzoekslocatie kan gebruikt worden door in de omgeving verblijvende steenuilen om te foerageren. Bij de voorgenomen plannen gaat dit foerageergebied (deels) verloren (zie hoofdstuk 6).

### *Roofvogels en ransuil*

Volgens verspreidingsgegevens worden in het gebied rondom de onderzoekslocatie waarnemingen gedaan van boomvalk, buizerd, havik, sperwer, wespandief en ransuil. Deze soorten zijn voor hun nesten afhankelijk van (hoge) boomopstanden waarbij ze vaak gebruik maken van grotere nesten van andere vogels. In de (hoge) bomen op de onderzoekslocatie zijn geen potentiële nesten van genoemde soorten aangetroffen. Daarnaast zijn er tijdens het veldbezoek geen sporen waargenomen in de vorm van uitwerpselen, prooiresten of veren. Hierdoor kan de aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van bovengenoemde soorten op de onderzoekslocatie worden uitgesloten.

In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn echter wel twee middel grote nesten aangetroffen. Het betreft één nest in een van de laanbomen aan de Gerele Peel grenzend ten noorden van de onderzoekslocatie (zie figuur 17) en één nest grenzend ten oosten van de onderzoekslocatie in een van de bomen op het perceel van de Zeelandsedijk 32 (zie figuur 18). Op basis van het veldbezoek is niet uit te sluiten dat deze nesten in gebruik zijn door een soort met een jaarrond beschermde status. De voorgenomen plannen kunnen verstorend zijn waardoor mogelijk de functionaliteit van een vaste rust- of voortplantingsplaats van een jaarrond beschermd nest verloren gaat (zie hoofdstuk 6).



**Figuur 17.** Middel groot nest in laanboom aan de Gerele Peel grenzend ten noorden van de onderzoekslocatie.



**Figuur 18.** Middel groot nest in een van de bomen op het perceel van de Zeelandsedijk 32 grenzend ten oosten van de onderzoekslocatie.

### 5.1.2 Overige broedvogels

De beplanting en bebouwing op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals de merel, winterkoning, houtduif, holenduif en kauw. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen (zie hoofdstuk 6).

De broedvogels waarvan het nest in uitzonderlijke gevallen eveneens jaarrond is beschermd, zijn voornamelijk holenbroeders, zoals spechten en mezen, of makers van grote nesten, zoals ekster en zwarte kraai. Er zijn tijdens het veldbezoek geen nesten van spechten, ekster of zwarte kraai aangetroffen op de onderzoekslocatie. De aanwezigheid van nesten van mezen op de onderzoekslocatie is echter niet volledig op voorhand uit te sluiten. Er zijn echter derhalve geen bijzondere ecologische omstandigheden die rechtvaardigen dat eventuele nesten van desbetreffende soorten op de onderzoekslocatie een jaarrond beschermde status zouden moeten hebben. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen (zie hoofdstuk 6).

## 5.2 Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en het cursusdictaat “Vleermuizen en Planologie” (Limpens en Regelink, 2017) is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart, bosvleermuis en baardvleermuis.

### *Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie*

Het kantoorpand en de loodsen op onderzoekslocatie zijn niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. De loodsen zijn ongeschikt bevonden voor vleermuizen vanwege het

ontbreken van dakbeschot, geen spouwmuur, open voorgevels en vanwege dat de wanden en daken bestaan uit damwandplaten/golfplaten. Doordat gladde materialen (kunststof en metaal) zijn toegepast, krijgen vleermuizen hierop onvoldoende houvast en is insluipen moeilijk. Het kantoorpand is tevens ongeschikt bevonden gezien er geen geschikte ruimtes zijn aangetroffen die toegang verlenen tot de bebouwing. Het woonhuis en de paardenstal zijn als weinig geschikt bevonden. Het bijgebouw met pannendak nabij de paardenstal is geschikt voor vleermuizen in verband met ruimtes tussen overhangende dakpannen (zie figuur 19). Gezien initiatiefnemer voornemens is de bebouwing op de onderzoekslocatie te behouden is een mogelijke beschadiging of vernietiging ten aanzien van een verblijfplaats van vleermuizen niet aan de orde. Echter dient wel rekening te worden gehouden met versturende verlichting in de richting van potentiële verblijfplaatsen (zie hoofdstuk 6).



**Figuur 19.** Geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen; ruimtes onder overhangende dakpannen (bijgebouw nabij paardenstal).

De aanwezige bomen op de onderzoekslocatie zijn onderzocht op holtes, spleten en/of loshangend schors, die kunnen dienen als potentiële vaste rust- of voortplantingsplaats voor boombewonende vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen en daarmee zijn verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uit te sluiten.

#### *Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie*

Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing in de omgeving niet aannemelijk dat er in de directe invloedssfeer van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden van de werkzaamheden. Daarnaast zijn in de directe omgeving van de onderzoekslocatie geen holtes in bomen aangetroffen die mogelijk kunnen dienen als verblijfplaats.

#### *Foerageerhabitat*

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, in de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig in de vorm van tuinen, watergangen, weilanden, bosschages en plantsoen.

#### *Vliegroutes*

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. De bomenrijen aan de Gerele Peel ten noorden van de onderzoekslocatie en de bomenrij grenzend ten oosten van de onderzoekslocatie zijn in potentie geschikt als vliegroute voor vleermuizen. Gezien het her te bestemmen agrarisch terreindeel grenst aan deze lijnvormige elementen en nog niet duidelijk is hoe dit terreindeel in de toekomst zal worden ingericht is het niet op voorhand uit te sluiten dat er mogelijk negatieve effecten ontstaan ten aanzien van vliegroutes voor vleermuizen (zie hoofdstuk 6).

### **5.3 Overige zoogdieren**

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en Broekhuizen *et al.* (2016) ligt de onderzoekslocatie binnen het verspreidingsgebied van de volgende streng beschermde grondgebonden zoogdieren: bever, bunzing, das, eekhoorn, steenmarter, wezel en hermelijn.

### 5.3.1 Streng beschermde soorten

#### *Steenmarter en kleine marterachtigen*

Steenmarters gebruiken hoozolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes, oude hopen van onder andere konijnen en takkenrillen als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. Kleine marterachtigen als bunzing, hermelijn en wezel maken gebruik van oude hopen van onder andere mollen en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Op het bedrijventerrein en rondom het woonhuis zijn geen potentiële verblijfplaatsen of sporen van desbetreffende soorten aangetroffen. Echter is tijdens het veldonderzoek wel een hol aan de oostzijde van het akkerland aangetroffen die kan dienen als potentiële verblijfplaats voor bovengenoemde marterachtigen. Tevens kunnen zich hier muizenholen bevinden die gebruikt kunnen worden als verblijfplaats door kleine marterachtigen. Daarnaast kunnen de randen van de akker en de sloten gelegen rondom de akker gebruikt worden als migratieroute door steenmarter en kleine marterachtigen. Het is op basis van het veldbezoek dan ook niet op voorhand uit te sluiten dat bij de voorgenomen plannen negatieve effecten ontstaan ten aanzien van steenmarter en kleine marterachtigen (zie hoofdstuk 6).



**Figuur 20.** Hol in akkerrand op het oostelijke deel van de onderzoekslocatie biedt mogelijk een geschikte verblijfplaats voor steenmarter of een van de kleine marterachtigen.

#### *Das*

De das komt volgens de verspreidingsgegevens veelvuldig voor in de omgeving. De onderzoekslocatie is door het ontbreken van reliëf en/of schuilmogelijkheden niet geschikt als vaste rust- of voortplantingsplaats door dassen. Het akkerland op het oostelijk deel van de onderzoekslocatie is wel geschikt voor das om te foerageren. Tijdens het veldbezoek zijn echter op de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen, loop- of eetsporen (snuitputjes), latrines en/of wissels aangetroffen die duiden op de aanwezigheid of het gebruik van de onderzoekslocatie door de das. Daarnaast is in de directe en verdere omgeving van de onderzoekslocatie voldoende geschikt foerageergebied aanwezig voor de das in de vorm van graslanden, weides en akkers. Negatieve effecten ten aanzien van een essentiële functie van de das zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

#### *Bever*

De bever leeft in het overgangsgebied van zoete wateren en land: langs beken, rivieren, meren en kanalen. De aanwezigheid van goed bereikbare bomen en struiken op de oever is een vereiste. De sloten op de onderzoekslocatie vormen geen geschikt habitat voor een soort als bever gezien de geringe omvang en het ontbreken van bomen en struiken. Tijdens het veldbezoek zijn dan ook geen sporen gevonden die wijzen op het gebruik van de onderzoekslocatie door bever. Een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de bever is bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

### *Eekhoorn*

De onderzoekslocatie vormt weinig geschikt habitat voor de eekhoorn. De bomen op de onderzoekslocatie konden door het ontbreken van bladerdek goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten. Er zijn geen nesten van eekhoorns aangetroffen, zodat de aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van de eekhoorn kan worden uitgesloten.

### *Overige grondgebonden zoogdieren*

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld. Vanwege het ontbreken van geschikt habitat kan het voorkomen ervan redelijkerwijs worden uitgesloten.

## **5.3.2 Licht beschermde soorten**

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als konijn, haas, egel en diverse muizensoorten. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat verblijfplaatsen van desbetreffende soorten worden beschadigd of vernietigd (zie hoofdstuk 6).

## **5.4 Reptielen**

Volgens gegevens van RAVON (Van Delft *et al.* 2015) en de NDFF zijn in de afgelopen 10 jaar binnen enkele kilometers van de onderzoekslocatie de streng beschermde levendbarende hagedis en hazelworm waargenomen.

Reptielen stellen specifieke eisen aan het habitat die betrekking hebben op verschillende factoren. De hazelworm wordt voornamelijk waargenomen op bos- en heideterreinen, maar maakt daarnaast gebruik van tal van verschillende habitattypes zoals houtwallen, struwelen, spoor- en wegbermen (RAVON, 2007). De levendbarende hagedis leeft in redelijk dicht begroeide gebieden, zoals (vochtige) heide, veen, schraal grasland, open plekken in bossen en rijk begroeide bosranden, maar kan ook in wegbermen, dijktaluds, hagen en houtwallen voorkomen. Daarnaast heeft de soort een duidelijke voorkeur voor vochtige terreinen, met name structuurrijke overgangen van vochtige naar droge terreindelen. Gezien de onderzoekslocatie grotendeels bestaat uit verharding en akkerland, en er verder weinig variatie aanwezig is, maakt dat er geen geschikt leefgebied aanwezig is voor de levendbarende hagedis en hazelworm.

Ten oosten van de onderzoekslocatie grenst een ruderaal terrein wat mogelijk geschikt is als habitat voor soorten als hazelworm en levendbarende hagedis. Echter zijn er meerdere barrières voor de verspreiding van desbetreffende reptielensoorten aanwezig door de geringe omvang, geïsoleerde ligging en gezien het terrein omringd wordt door wegen en intensief beheerd akkerland. Het is daarmee uitgesloten dat een (deel)populatie van levendbarende hagedis en hazelworm op dit terrein aanwezig zijn. Negatieve effecten ten aanzien levendbarende hagedis en hazelworm zijn bij de voorgenomen plannen niet aan de orde.

## **5.5 Amfibieën**

Volgens gegevens van RAVON (Van Delft *et al.* 2015) en de NDFF zijn rondom de onderzoekslocatie in de afgelopen 10 jaar de volgende streng beschermde soorten waargenomen: alpenwatersalamander, heikikker, poelkikker, rugstreeppad en vinpootsalamander.

### 5.5.1 Streng beschermde soorten

#### *Alpenwatersalamander en vinpootsalamander*

De alpenwatersalamander is een streng beschermde soort die weinig kritisch is. De soort heeft een voorkeur voor zandige leemgronden, waar hij voorkomt in beboste gebieden (loofbos) of kleinschalige landschappen met heggen en struwelen. Echter wordt de soort in meerdere typen habitat/water waargenomen. De vinpootsalamander plant zich voornamelijk voort in bronpoelen, bospoelen drinkpoelen en kleine zwak stromende beekjes. De sloten op de onderzoekslocatie zijn geschikt bevonden voor een soort als de alpenwatersalamander. Voor de vinpootsalamander is het geen optimaal geschikt habitat, echter zijn er diverse poelen in de nabijheid van de onderzoekslocatie gelegen die voortplantingshabitat kunnen bieden aan deze soort, waardoor niet kan worden uitgesloten dat de vinpootsalamander kan worden aangetroffen op de onderzoekslocatie. Negatieve effecten ten aanzien van de alpenwatersalamander en vinpootsalamander zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet op voorhand uit te sluiten (zie hoofdstuk 6).

#### *Heikikker en poelkikker*

De heikikker en poelkikker zijn kritische soorten. De heikikker en poelkikker hebben een voorkeur voor de landschapstypen heide, hoogveen, laagveen en halfnatuurlijk grasland. Op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie is dergelijk type landschap niet aanwezig. Het voortplantingsbiotoop van de heikikker bestaat uit voedselarme, ondiepe, stilstaande wateren met oevervegetatie. De poelkikker komt voor in vennen, poelen en sloten met schoon water en goed begroeide oevers. De op de onderzoekslocatie aanwezige sloten bieden geen geschikt voortplantingshabitat voor de heikikker en poelkikker gezien deze grenzen aan een intensief beheerd akkerland, waardoor door verrijking van meststoffen te voedselrijke omstandigheden aanwezig zijn ten aanzien van deze soorten. Gezien het ontbreken van geschikt habitat op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie kan de aanwezigheid van heikikker en poelkikker dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten. Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de heikikker en poelkikker zijn bij de voorgenomen plannen niet aan de orde.

#### *Rugstreepad*

De rugstreepad is een soort die graag van ondiepe wateren gebruik maakt. Ondiepe wateren warmen snel op en zijn voor deze moeilijk zwemmende soort toegankelijk. De rugstreepad plant zich in tijdelijke wateren voort. Op de onderzoekslocatie is vanwege de afwezigheid van dergelijke waterplassen geen geschikt voortplantingshabitat voor de rugstreepad aanwezig. Tevens is op de onderzoekslocatie geen geschikt landhabitat voor de rugstreepad aanwezig gezien het ontbreken van makkelijk vergraafbare zandige bodems. Het is daarmee uitgesloten dat een vaste rust- of voortplantingsplaats van de rugstreepad op de onderzoekslocatie aanwezig is. Negatieve effecten ten aanzien van rugstreepad zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

### 5.5.2 Licht beschermde soorten

De sloten op de onderzoekslocatie kunnen als voortplantingswater gebruikt worden door algemene soorten als bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker. Eventuele amfibieën voortplantend in dit water kunnen tevens gebruik maken van de onderzoekslocatie als landhabitat. Bij de herinrichting van het terrein ontstaan mogelijk negatieve gevolgen ten aanzien van desbetreffende soorten (zie hoofdstuk 6).



## 5.6 Vissen

### *Grote modderkruiper*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en RAVON zijn in de directe omgeving van de onderzoekslocatie op circa 100 meter afstand waarnemingen gedaan van de streng beschermde grote modderkruiper. Naar verwachting hebben deze waarnemingen betrekking op de 'Domptseloop'. De grote modderkruiper heeft een voorkeur voor ondiepe wateren met een dikke modderlaag en een uitbundige waterplantengroei. De sloten op de onderzoekslocatie zijn niet geschikt voor deze soort, gezien hier naar verwachting te weinig structuur in de vorm van waterplantengroei aanwezig is en de waterkwaliteit onvoldoende is. Daarnaast staan deze sloten niet in verbinding met potentieel geschikt oppervlaktewater in de omgeving. Hierdoor zijn negatieve effecten ten aanzien van de grote modderkruiper op voorhand uit te sluiten.

### *Algemene soorten*

Naar verwachting bevatten de aanwezige sloten een groot deel van het jaar weinig water en vallen deze mogelijk deels droog. Het is daardoor niet te verwachten dat overige vissoorten in de sloten aanwezig zijn. Negatieve effecten ten aanzien van algemene

## 5.7 Ongewervelden

### *Libellen*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van de streng beschermde gevlekte witsnuitlibel. De gevlekte witsnuitlibel komt voor in en nabij laagveenmoerassen, vegetatierijke vennen en duinplassen. Dergelijk habitatype is op de onderzoekslocatie niet aanwezig, waardoor het voorkomen van de gevlekte witsnuitlibel redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Negatieve effecten ten aanzien van een beschermde libellensoort zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

### *Vlinders*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van de bruine eikenpage, grote vos en de teunisbloempijlstaart. Beschermde vlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat. De bruine eikenpage legt eitjes op jong opkomende of kwijnende (zomer)eiken, welke niet op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Geschikte waardplanten voor de grote vos (iep, zoete kers en sommige wilgensoorten), zijn op de onderzoekslocatie tevens niet aanwezig. Gezien de teunisbloempijlstaart voor afzet van eitjes gebruik maakt van verschillende algemeen voorkomende plantensoorten (wilgenroosje, teunisbloem, basterdwederik en kattenstaart), is het niet op voorhand uit te sluiten dat er geschikte waardplanten voor deze soort op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Echter gezien de onderzoekslocatie grotendeels bestaat uit verharding en akkerland is het niet te verwachten dat deze waardplanten in grote aantallen aanwezig zijn. Het aanwezige habitat op de onderzoekslocatie is daarnaast weinig geschikt voor de teunisbloempijlstaart gezien deze soort een voorkeur heeft voor open plekken in vochtige bossen, bosranden en warme open plaatsen. Het is daarmee uitgesloten dat er bij de voorgenomen plannen een negatief effect ontstaat ten aanzien van een (deel) populatie van een beschermde vlindersoort.

### *Overige soorten*

Overige beschermde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, zijn op de onderzoekslocatie uit te sluiten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten op de onderzoekslocatie aanwezig en er zijn geen waarnemingen bekend in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

## 5.8 Vaatplanten

Volgens gegevens van de NDFF zijn binnen enkele kilometers rondom de onderzoekslocatie de afgelopen 10 jaar de streng beschermde drijvende waterweegbree en kruipend moerrasscherm waargenomen. De drijvende waterweegbree komt voor in helder, zwak zuur, voedselarm tot matig voedselrijk (fosfaatarm) water. Kruipend moerrasscherm komt voor op natte, matig voedselarme tot matig voedselrijke, zwak zure veen- of kleibodems. Dergelijke standplaatsen zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig, waardoor de aanwezigheid van deze soorten kan worden uitgesloten.

Op basis van verspreidingsgegevens van de NDFF en FLORON en gezien de onderzoekslocatie grotendeels bestaat uit bebouwing, verharding en inventief beheerd akkerland zijn overige beschermde plantensoorten tevens niet op de onderzoekslocatie te verwachten. Tijdens het veldbezoek zijn dan ook geen beschermde vaatplanten waargenomen waarbij ook is gelet op de aanwezigheid van beschermde muurvegetatie. Een negatief effect ten aanzien van een beschermde plantensoort is bij de voorgenomen plannen niet aan de orde.

## 6 TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING

Als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit soortbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming optreden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke soorten er sprake is van dreigende overtreding van de Wet natuurbescherming en of met eenvoudige maatregelen overtreding is te voorkomen. Verder wordt beschreven voor welke soorten een vervolgtraject noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat toetsing van de ingreep aan de Wet natuurbescherming op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet mogelijk is, en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van ontheffingen.

### 6.1 Broedvogels

#### 6.1.1 Steenuil

Door de voorgenomen plannen verdwijnt mogelijk (deels) essentieel foerageergebied ten aanzien van de steenuil. Negatieve effecten zijn te voorkomen door de voorgenomen landschappelijke inpassing zo in te richten dat een soort als steenuil gebruik kan blijven maken van de locatie om te foerageren. De inrichting dient te worden afgestemd met een ecoloog en dient gereed te zijn voordat mogelijk verlies van foerageergebied optreedt, zodat het kan dienen als compensatie. Indien bij de landschappelijke inpassing niet kan worden voldaan aan compensatie van het verlies van foerageergebied zal aanvullend onderzoek naar steenuil moeten uitwijzen of een overtreding van de Wet natuurbescherming bij de voorgenomen plannen aan de orde is.

#### 6.1.2 Roofvogels en ransuil

De aangetroffen nesten in de omgeving van de onderzoekslocatie zal door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie, indien het nest in gebruik is, mogelijk verstoord worden en zijn functionaliteit verliezen. Een nader onderzoek zal uit moeten wijzen of het nest in gebruik is en een jaarrond beschermde status heeft. Indien een van de nesten nabij de onderzoekslocatie inderdaad wordt gebruikt door een roofvogel of ransuil, zullen mitigerende maatregelen en een ontheffingsaanvraag aan de orde zijn.

#### 6.1.3 Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie te verwachten zijn, geldt dat, indien groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch groen binnen het broedseizoen verwijderd wordt, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelcheck uitgevoerd te worden door een ter zake kundige.

Indien bij de voorgenomen plannen groen verwijderd dient te worden, wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Een grote stapel snoeiafval vormt namelijk een ideale broedlocatie voor kleine vogelsoorten als de winterkoning. Indien onverhoopt een dergelijke soort hierin tot broeden komt, mag het snoeiafval niet eerder worden verwijderd dan wanneer de jongen definitief zijn uitgevlogen.

## 6.2 Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Vleermuizen worden ook benoemd in Bijlage II van de conventie van Bonn.

Het meerderdeel van de bebouwing op de onderzoekslocatie is ongeschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen, echter zijn het woonhuis en de overige gebouwen op dit perceel wel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Initiatiefnemer is voornemens om deze bebouwing bij de voorgenomen plannen te behouden. Vernieling of beschadiging van een vaste rust of voortplantingsplaats van vleermuizen is bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde. Echter dient bij de voorgenomen plannen rekening te worden gehouden met het voorkomen van verstoring van deze potentiële verblijfplaatsen. Overtreding van de Wet natuurbescherming is te vermijden als deze functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierbij dient rekening te worden gehouden met verlichtingstoename in de richting van het woonhuis, de paardenstal en het overige bijgebouw.

De bomenrijen aan de noord- en oostzijde van de onderzoekslocatie doen mogelijk dienst als essentiële vliegrouete voor vleermuizen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming is te vermijden als mogelijke vliegroutes functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een toename in verlichting, in de richting van deze bomenrijen.

## 6.3 Overige zoogdieren

### 6.3.1 Steenmarter en kleine marterachtigen

In de provincie Noord-Brabant zijn steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel beschermde inheemse diersoorten krachtens artikel 3.10 van de nationale beschermde dier- en plantensoorten volgens de Wet natuurbescherming.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor marterachtigen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn volgens de Handreiking Kleine marterachtigen (2017) om de daadwerkelijke functie van het gebied voor marterachtigen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om te kunnen bepalen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn bij de voorgenomen plannen. Indien blijkt dat de onderzoekslocatie in gebruik is door desbetreffende soort(en) dienen mitigerende maatregelen te worden genomen en dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant.

### 6.3.2 Algemene grondgebonden zoogdieren

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graaf-of dempingswerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en hollen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden of verwonden van individuen te voorkomen. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Indien noodzakelijk dient een aanwezig dier zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden.

## **6.4 Amfibieën**

### **6.4.1 Alpenwatersalamander en vinpootsalamander**

De alpenwatersalamander en vinpootsalamander zijn beschermd middels artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Aanvullend onderzoek in de maanden mei- juli dient aan te tonen of op de onderzoekslocatie voortplantingswater voor genoemde streng beschermde amfibieënsoorten aanwezig is en of de onderzoekslocatie daarnaast in gebruik is als landhabitat. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtreding van de Wet natuurbescherming aan de orde is. Indien blijkt dat de onderzoekslocatie in gebruik is door een streng beschermde amfibieënsoort dienen mitigerende maatregelen genomen te worden en dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

### **6.4.2 Algemene soorten amfibieën**

De werkzaamheden kunnen verstorend werken voor algemene amfibieënsoorten die zich op de onderzoekslocatie bevinden. Door de werkzaamheden kunnen dieren gewond raken of worden gedood. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de Wet natuurbescherming, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Indien dempingswerkzaamheden aan sloten plaatvinden kunnen zonder maatregelen aanwezige amfibieën worden gedood. Dit kan vermeden worden door het afvangen van individuen voorafgaande aan de dempingswerkzaamheden en het verplaatsen van de individuen in de te handhaven watergangen in de directe omgeving of door de werkzaamheden in één richting uit te voeren. Indien dempingswerkzaamheden aan de orde zijn, dienen maatregelen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.

## **6.5 Overige soort(groep)en**

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

## 7 TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING

In algemene zin kan er door een plan sprake zijn van negatieve gevolgen, op vanuit de Wet natuurbescherming aangewezen beschermde gebieden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke gebieden er mogelijk sprake is van negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingrepen op de onderzoekslocatie. Verder wordt beschreven of een vervolgtraject noodzakelijk is en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van vergunningen.

### 7.1 Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Deurnsche Peel & Mariapeel', bevindt zich op circa 11 kilometer afstand ten zuidoosten van de onderzoekslocatie (zie figuur 21).



**Figuur 21.** Ligging onderzoekslocatie (gele pijl) ten opzichte van Natura 2000 (groene en gele vlakken).

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, trilling, licht of depositie van stikstof. Met het plan zullen er stikstofoxiden worden uitgestoten. Indien er tijdens de werkzaamheden gebruik gemaakt gaat worden van relatief nieuw materieel (va. 2015) wordt de stikstofuitstoot tijdens de werkzaamheden zodanig beperkt dat negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Indien er gebruik gemaakt gaat worden van ouder materieel dient er een onderzoek stikstofdepositie plaats te vinden om uit te sluiten dat er negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zullen optreden.

## 7.2 Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 500 meter ten zuidwesten van de onderzoekslocatie en betreft natuurbeheertype 'Droog bos met productie'. In figuur 22 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



**Figuur 22.** Ligging onderzoekslocatie (rood vlak) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groene vlakken).

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Noord-Brabant de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

## 8 HOUTOPSTANDEN

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

Er is op de onderzoekslocatie geen bos van minimaal 10 are of een bomenrij van minimaal 21 aanwezig. Het aanwezige groen op de onderzoekslocatie valt dan ook niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. Een mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van een beschermde houtopstand is dan ook niet aan de orde.



## 9 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Econsultancy heeft in opdracht van Rho adviseurs voor leefruimte een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd aan de Gerele Peel 53 te Elsendorp.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De initiatiefnemer is voornemens de huidige bedrijfsvoering (m.n. het verhuren van kranen) verder uit te breiden. Ten behoeve van deze uitbreiding zal het oostelijke deel van de onderzoekslocatie ingericht worden als bedrijventerrein en een deel wordt 'groen' ingericht. De huidige bebouwing zal bij de voorgenomen plannen behouden blijven. De exacte plannen rondom de herinrichting zijn ten tijde van het schrijven van onderhavige rapportage nog niet bekend.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

**Tabel I. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen**

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand een broedvogelinspectie laten uitvoeren
	huismus	ja	nee	nee	nee	er vinden geen sloop of renovatie werkzaamheden plaats aan de geschikt bevonden bebouwing
	steenuil	geschikt foerageergebied	nee* mits	nee* mits	nee* mits	landschappelijke inpassing afstemmen met ecooloog zodat gebied geschikt blijft, indien dit niet mogelijk is aanvullend onderzoek noodzakelijk
	roofvogels en ransuil	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek roofvogels en ransuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	nee	nee	nee	potentiële verblijfplaatsen blijven behouden, verstorende verlichting dient te worden voorkomen
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee* mits	nee	nee	verstoring van potentiële vliegroutes dient te worden voorkomen
Grondgebonden zoogdieren	streng beschermde soorten	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar steenmarter en kleine marterachtigen
	licht beschermde soorten	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, haas, egel en diverse muizensoorten

\* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Amfibieën	streng beschermde soorten	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek ten aanzien van alpenwatersalamander en vinpootsalamander
	licht beschermde soorten	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten en indien dempingswerkzaamheden plaatsvinden dienen maatregelen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		op 11 km	nee* mits	nee* mits	nee* mits	indien gebruik wordt gemaakt van relatief nieuw materieel (va. 2015) wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht, echter wanneer dit niet het geval is dient een onderzoek naar stikstofdepositie plaats te vinden
Natuurnetwerk Nederland		500 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

\* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

## Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de voorgenomen plannen middels nader onderzoek meer informatie te worden verkregen over de functie van de onderzoekslocatie ten aanzien van roofvogels, ransuil, steenmarter, kleine marterachtigen, alpenwatersalamander en vinpootsalamander.

Ten aanzien van vleermuizen zijn overtredingen te voorkomen door rekening te houden met een toename van verlichting in de richting van potentiële verblijfplaatsen (bebouwing op perceel woonhuis) en de potentiële vliegroutes ten noorden en ten oosten van de onderzoekslocatie tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden en de nieuw te realiseren permanente situatie.

Ten aanzien van de steenuil zijn negatieve effecten te voorkomen door de voorgenomen landschappelijke inpassing zo in te richten dat een soort als steenuil gebruik kan blijven maken van de locatie om te foerageren. De inrichting dient te worden afgestemd met een ecooloog en dient gereed te zijn voordat mogelijk verlies van foerageergebied optreedt, zodat het kan dienen als compensatie. Indien bij de landschappelijke inpassing niet kan worden voldaan aan compensatie van het verlies van foerageergebied zal aanvullend onderzoek naar steenuil moeten uitwijzen of een overtreding van de Wet natuurbescherming bij de voorgenomen plannen aan de orde is.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te laten uitvoeren door een ter zake kundige. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en am-

fibieën is het binnen het kader van zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden of beschadigen van individuen te voorkomen. Indien dempingswerkzaamheden plaatsvinden dienen maatregelen ten aanzien van algemene amfibieën te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Indien er tijdens de werkzaamheden gebruik gemaakt gaat worden van relatief nieuw materieel (va. 2015) wordt de stikstofuitstoot tijdens de werkzaamheden zodanig beperkt dat negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten. Indien gebruik gemaakt gaat worden van ouder materieel dient er een onderzoek stikstofdepositie plaats te vinden om uit te sluiten dat er negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zullen optreden.

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie.

## GERAADPLEEGDE BRONNEN

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J. Thissen, K. Canters, & J. Buys 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren - Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Van Delft, J., J. Kranenbarg, A. de Bruin & P. Frigge (2015). Waarnemingenoverzicht 2014. Bijlage bij RAVON 59 jaargang 17 (4).

Limpens H., Regelink J. (2017). Vleermuizen en planologie. Zoogdiervereniging, Nijmegen.

Ministerie van Economische Zaken 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.

Nationale Database Flora en Fauna (NDFF), uitvoerportaal; <https://ndff-ecogrid.nl>, zoekgebied Elsendorp, periode 2011-2021.

Vleermuisvakberaad Netwerk Groen Bureaus, Zoogdiervereniging (2021). Vleermuisprotocol 2021, januari 2021.

### Algemene websites

[ww.eis-nederland.nl](http://ww.eis-nederland.nl) (soortgegevens ongewervelden)  
[www.floron.nl](http://www.floron.nl) (soortgegevens planten)  
[www.ravon.nl](http://www.ravon.nl) (soortgegevens amfibieën, reptielen en vissen)  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) (natuurwetgeving)  
[www.mijn.rvo.nl](http://www.mijn.rvo.nl) (natuurwetgeving)  
[www.rvo.nl](http://www.rvo.nl) (nationale natuurwetgeving)  
[www.bij12.nl](http://www.bij12.nl) (kennisdocumenten)  
[www.sovon.nl](http://www.sovon.nl) (soortgegevens vogels)  
[www.natura2000.nl](http://www.natura2000.nl) (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten)  
[www.verspreidingsatlas.nl](http://www.verspreidingsatlas.nl) (verspreidingsgegevens)  
[www.vlinderstichting.nl](http://www.vlinderstichting.nl) (soortgegevens vlinders en libellen)  
[www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl) (soortgegevens vogels)  
[www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl) (soortgegevens zoogdieren)  
[www.netwerkgroenebureaus.nl](http://www.netwerkgroenebureaus.nl)

### Provinciale websites

[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl) (NNN en beschermde gebieden in Noord-Brabant)

## Bijlage 1 toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

### Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd (zie tabel II). Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

**Tabel II. Zorgplicht**

Artikel 1.11. Zorgplicht	
1.	Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2.	De zorg houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten: <ol style="list-style-type: none"><li>dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,</li><li>indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of</li><li>voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.</li></ol>

Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; “de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”. Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats. Indien er aanleiding is maatregelen te nemen ten aanzien van de zorgplicht, zal dat voor het betreffende beschermde natuurgebied en de betreffende soortgroep in deze rapportage worden aangegeven.

### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In tabel III t/m V worden deze artikelen nader toegelicht.

**Tabel III. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.1 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.1. Soorten van de Vogelrichtlijn</b>	
1.	Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2.	Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3.	Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4.	Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5.	Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
<b>Toelichting</b>	
Alle inheemse vogelsoorten in Nederland vallen onder de Vogelrichtlijn. De Vogelrichtlijn is een richtlijn vanuit de Europese Unie uit 1979 en heeft betrekking op de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de Lidstaten waarop het Verdrag van toepassing is. De lijst met soorten is niet limitatief.	

**Tabel IV. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.5 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn</b>	
1.	Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2.	Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3.	Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4.	Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.
5.	Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
<b>Toelichting</b>	
Het gaat bij artikel 3.5 over in het wild levende dieren van verschillende soortgroepen. In de wet wordt voor vogelsoorten uit bijlage II van het verdrag van Bern geen uitzondering gemaakt. Van de vogelsoorten die in Nederland voorkomen is hieronder een selectie gemaakt. Van de overige soortengroepen zijn alle soorten genoemd.	
<b>Soorten</b>	
Planten	drijvende waterweegbree, groenknolorchis, kruipend moerasscherm, zomerschroeforchis
Zoogdieren	bever, hamster, hazelmuis, lynx, Noordse woelmuis, otter, wolf, wilde kat
Walvisachtigen	bruinvis, bultrug, butskop (hille), dwergpotvis, dwergvinvis, gestreepte dolfin, gewone dolfin, gewone spitsdolfijn, gewone vinvis, griend, grijze dolfin, kleine zwaardwalvis, narwal, Noordse vinvis, orka, potvis, spitsdolfijn van Gray, tuimelaar, walrus witflankdolfijn, witsnuitdolfijn, witte dolfin
Vleermuizen	Bechsteins vleermuis, bosvleermuis, Brandts vleermuis, franjestaart, gewone baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, grote hoefijzerneus, grote rosse vleermuis, ingekorven vleermuis, kleine dwergvleermuis, kleine hoefijzerneus, laatvlieger, meervleermuis, mopsvleermuis, Noordse vleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, vale vleermuis, watervleermuis
Amfibieën	boomkikker, geelbuikvuurpad, heikikker, kamsalamander, knoflookpad, poelkikker, rugstreeppad, vroedmeesterpad
Reptielen	dikkopschildpad, gladde slang, Kemps' zeeschildpad, lederschildpad, muurhagedis, soepschildpad, zandhagedis
Vissen	houting, steur
Vlinders	apollovlinder, boszandoog, donker pimperlblauwtje, grote vuurvlinder, moerasparelmoervlinder, monarchvlinder, pimperlblauwtje, teunisbloempijlstaart, tijmblauwtje, zilverstreephoibeestje
Libellen	bronslibel, gaffellibel, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker, mercurwaterjuffer, Noordse winterjuffer, oostelijke witsnuitlibel, rivierrombout, sierlijke witsnuitlibel
Insecten	brede geelrandwaterroofkever, gestreepte waterroofkever, heldenbok, juchtleerkever, oeveraas, vermiljoenkever
Overig	Bataafse stroommossel, platte schijfhoren

**Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn**

Vogels	appelvink, baardman, beflijster, bergeend, bergfluit, bijeneter, blauwborst, blauwe kiekendief, boerenzwaluw, bontbekplevier, bonte strandloper, bonte vliegenvanger, boomklover, boomkruiper, boompieper, boomvalk, bosrietzanger bosruiter, bosuil, braamsluiper, brandgans, bruine kiekendief, buizerd, casarca, Cetti's zanger, draaihals, duinpieper, dwergmeeuw, dwergster, Engelse kwikstaart, Europese kanarie, fitis, fluit, geelgors, gekraagde roodstaart, gele kwikstaart, geoorde fuut, glanskop, goudhaan, grasmus, graspieper, graszanger, grauwe kiekendief, grauwe klauwier, grauwe vliegenvanger, griel, groene specht, groenling, grote bonte specht, grote gele kwikstaart, grote karekiet, grote stern, grote zilvreiger, havik, heggenmus, hop, huiszwaluw, ijsvogel, kerkuil, klapekster, klein waterhoen, kleine barmsijs, kleine bonte specht, kleine karekiet, kleine plevier, kleine zilvreiger, kleinst waterhoen, kluut, kneu, koolmees, koereiger, kraanvogel, krekeltzanger, kortsnavelboomkruiper, kruisbek, kuifmees, kwak, kwartelkoning, lepelaar, matkop, middelste bonte specht, nachtegaal, Noordse stern, oehoe, oeverloper, oeverpieper, oeverzwaluw, ooievaar, orpheusspotvogel, paapje, pestvogel, pimpelmees, poelruiter, porseleinhoen, purperreiger, putter, ransuil, rietgors, rietzanger, rode wouw, roerdomp, roodborst, roodborsttapuit, roodhalsfuut, rouwkwikstaart, sijs, slangenarend, slechtvalk, smelleken, snor, sperwer, spotvogel, sprinkhaanzanger, steenuil, steltkluut, strandplevier, taigaboomkruiper, tapuit, tijtjaf, torenvalk, tuinfluit, velduil, visarend, visdief, vuurgoudhaan, wespandief, wielewaal, winterkoning, witbandkruisbek, witte kwikstaart, witwangster, nachtzwaluw, woudaap, zeearend, zwarte mees, zwarte ooievaar, zwarte roodstaart, zwarte specht, zwarte stern, zwarte wouw, zwartkop, zwartkopmeeuw
--------	--

**Tabel V. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.10 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.10. Andere soorten</b>		
Het is verboden om:		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.</li> <li>3. Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</li> </ol>		
<b>Toelichting</b>		
Het gaat bij artikel 10 om in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers. Dieren zijn opgenomen in bijlage onderdeel A1. Planten zijn opgenomen in bijlage onderdeel B2 van de Wet natuurbescherming. Voor een aantal zoogdieren, amfibieën en reptielen geldt per provincie een vrijstelling onder bepaalde voorwaarden. Dit verschilt per provincie. De betreffende soorten zijn aangegeven met een sterretje. Daarnaast is het mogelijk dat sommige provincies ook 'eigen' beschermde soorten hanteren, als aanvulling op het landelijke.		
<b>Soorten</b>		
Dieren	Zoogdieren	aardmuis*, boommarter, bosmuis*, bunzing*, damhert, das, dwergmuis*, dwergspitsmuis*, edelhert, eekhoorn*, egel*, eikelmuis, gewone bosspitsmuis*, gewone zeehond, grote bosmuis, grijze zeehond, haas*, hermelijn*, huisspitsmuis*, konijn*, molmuis, ondergrondse woelmuis*, ree*, rosse woelmuis*, steenmarter*, tweekleurige bosspitsmuis*, veldmuis*, veldspitsmuis, vos*, waterspitsmuis, wezel*, wild zwijn, woelrat*
	Amfibieën	Alpenwatersalamander, bruine kikker*, gewone pad*, kleine watersalamander*, meerkikker*, middelste groene kikker*, vinpootsalamander, vuursalamander
	Reptielen	adder, hazelworm*, levendbarende hagedis*, ringslang
	Vissen	beekdonderpad, beekprik, elrits, gestippelde alver, grote modderkruiper, kwabaal
	vlinders	aardbeivlinder, bosparemoervlinder, bruin dikkopje, bruine eikenpage, donker pimpernelblauwtje, duinparelmoervlinder, gentiaanblauwtje, grote parelmoervlinder, grote vos, grote vuurvlinder, grote weerschijnvlinder, iepenpage, kleine heivlinder, kleine ijsvogelvlinder, kommavlinder, pimpernelblauwtje, sleedoornpage, spiegeldikkopje, veenbesblauwtje, veenbosparemoervlinder, veenhooibeestje, veldparelmoervlinder, zilveren maan
	Libellen	beekrombout, bosbeekjuffer, donkere waterjuffer, gevlekte glanslibel, gewone bronlibel, hoogveenglanslibel, Kempense heidelibel, speerwaterjuffer
	Overige soorten	Europese rivierkreeft, vliegend hert
Planten		akkerboterbloem, akkerdoornzaad, akkerogentroost, bekliede ogentroost, berggamander, bergnachtsorchis, blaasvaren, blauw guichelheil, bokkenorchis, bosboterbloem, bosdravik, brave hendrik, brede wolfsmelk, breed wollegras, bruinrode wespenorchis, dennenorischis, dreps, echte gamander, franjegentiaan, geelgroene wespenorchis, geplooid vrouwenmantel, getande veldsla, gevlekt zonneroosje, glad biggenkruid, gladde zegge, groene nachtorchis, groensteel, groot spiegelklokje, grote bosaardbei, grote leeuwenklauw, honingorchis, kalkboterbloem, kalketrip, karthuiszandje, karwijselie, kleine ereprijs, kleine schorseneer, stijve wolfsmelk, kleine wolfsmelk, kluwenklokje, knollathyrus, knolspirea, korensla, kranskarwij, kruip-tijm, lange zonnedaauw, liggende ereprijs, moerasgamander, muurbloem, naakte lathyrus, naaldenkervel, pijlscheefkalk, roggelelie, rood peperboompje, rozenkransje, ruw parelzaad, scherpkruid, schubvaren, schubzegge, smalle raai, spits havikskruid, steenbraam

Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

## Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Binnen de Wet natuurbescherming zijn op houtopstanden de artikelen van toepassing die zijn opgenomen in tabel VI.

**Tabel VI. Bescherming houtopstanden in de Wet natuurbescherming**

Artikel 4.1	<p>De artikelen uitgezonderd artikel 4.6 zijn niet van toepassing op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom;</li> <li>b) Houtopstanden op erven of in tuinen;</li> <li>c) Fruitbomen en windschermen om boomgaarden;</li> <li>d) Naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;</li> <li>e) Kweekgoed;</li> <li>f) Wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden bestaande uit wilgen en populieren;</li> <li>g) het dunnen van een houtopstand;</li> <li>h) uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ten minste eens per tien jaar worden geoogst;</li> <li>2. bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en</li> <li>3. zijn aangelegd na 1 januari 2013.</li> </ol> </li> </ol>
Artikel 4.2	<p>1. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten.</p> <p>3. Gedeputeerde staten kunnen het vellen van houtopstanden telkens voor ten hoogste vijf jaar verbieden ter bescherming van bijzondere natuur- of landschapswaarden.</p>
Artikel 4.3 lid 1 en 2	<p>Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, of anderszins teniet is gegaan, draagt de rechthebbende zorg voor het op bosbouwkundig verantwoorde wijze herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand.</p> <p>De rechthebbende vervangt binnen drie jaar na de herbeplanting, bedoeld in het eerste lid, herbeplanting die niet is aangeslagen.</p>
Artikel 4.4 lid 1	<p>De artikelen 4.2, eerste en derde lid, en 4.3, eerste en tweede lid, zijn niet van toepassing op:</p> <p>het vellen van houtopstanden en herbeplanten op een wijze die is beschreven in en aantoonbaar wordt gerealiseerd overeenkomstig een door Onze Minister goedgekeurde gedragscode.</p> <p>het vellen van houtopstanden ter uitvoering van een instandhoudingsmaatregel of een passende maatregel in het kader van natuurontwikkeling en -beheer</p>
Artikel 4.5	<p>Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van artikel 4.3, eerste en tweede lid, ten behoeve van herbeplanting op andere grond, indien de herbeplanting voldoet aan bij provinciale verordening gestelde regels.</p>



## Bijlage 2 Verklarende woordenlijst

### Externe werking

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied/NNN hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied/NNN, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

### Expert Judgement

Inschatting van een deskundige op grond van zijn kennis en ervaring.

### Foerageerhabitat

Het gebied waarbinnen een soort voedsel zoekt.

### Foerageren

Zoeken en vinden van voedsel door dieren (jachtgebied).

### Functioneel leefgebied

Hiermee wordt het gebied dat is benodigd om de functionaliteit van een voortplantingsplaats of van een vaste- rust of voortplantingsplaats te behouden. Een nestlocatie of voortplantingsplaats kan bijvoorbeeld alleen succesvol functioneren, wanneer er voldoende habitat (schuilgelegenheid, voedsel etc.) van voldoende kwaliteit aanwezig is om te kunnen paren, eieren te leggen en jongen groot te brengen.

### Gunstige staat van instandhouding

Er is sprake van een gunstige staat van instandhouding van een soort of habitatype als de omstandigheden waarin de soort of het habitatype voorkomt perspectief bieden op een duurzaam voortbestaan van die soort of dat habitatype.

### Habitat

Omvat de plaatsen waar een bepaald organisme voorkomt doordat de abiotische en biotische factoren (niet levende en levende natuur) van die plaatsen voldoen aan de eisen en toleranties die het organisme stelt om te kunnen overleven, groeien en zich voortplanten.

### Kraamverblijfplaats

Voortplantingsplaats van vleermuizen. Het gaat hierbij vaak om de vrouwelijke exemplaren van een kolonie (ook wel kraamgroep genoemd) die gezamenlijk hun jongen grootbrengen. De aantallen vleermuizen in een kraamgroep kan oplopen tot meerdere honderden exemplaren.

### Landschappelijk inpassingsplan

Het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied middels een ontwerp van de groenvoorziening, dat voldoet aan het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor wordt zorg gedragen dat een ruimtelijke ontwikkeling past in het landschap.

### Landhabitat

Amfibieën zijn voor de voortplanting afhankelijk van water. Buiten de voortplantingsperiode maakt de soortgroep gebruik van landhabitat als onderdeel van het leefgebied. Landhabitat voor amfibieën omvat onder andere structuurrijke of opgaande vegetatie zoals (loof)bos, houtwallen, struikgewas, heide, ruigtekruiden, vegetaties en moeras.

### Mitigerende maatregelen

Maatregelen die negatieve effecten bij een ingreep voorkomen of reduceren.

### Omgevingscheck

Een omgevingscheck wordt uitgevoerd bij verlies van leefgebied van een jaarrond beschermde functie van een soort die door een ingreep (tijdelijk) verloren gaat. De omgeving van de ingreep wordt door een ter zake deskundige beoordeeld op aanwezigheid van voldoende alternatief leefgebied en/of potentiële verblijfplaatsen.

### Ontheffing

De Wet natuurbescherming is bedoeld om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wet natuurbescherming een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan, daarvoor kan een ontheffing benodigd zijn. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

### **Paarverblijfplaats**

Dit is een verblijfplaats die hoofdzakelijk in het najaar (september/oktober) door vleermuizen worden gebruikt om te paren. Eén mannetje kan een dergelijke verblijfplaats met meerdere vrouwtjes delen. In de omgeving van de paarverblijfplaats wordt veelal door het territoriale mannetje middels baltsvluchten getracht vrouwtjes aan te lokken.

### **Activiteitenplan**

Een activiteitenplan dient als begeleidend document voor een ontheffingsaanvraag. In het activiteitenplan zijn maatregelen verwoord waarmee de functionaliteit van een rust- of voortplantingsplaats van een beschermde soort behouden blijft en schade aan individuen wordt voorkomen.

### **Populatie**

Een biologische populatie is een groep individuen van dezelfde soort die zich onderling voortplant en als zodanig geïsoleerd is van andere zulke groepen.

### **Rode Lijst**

Rode Lijsten laten zien welke soorten zijn verdwenen en welke soorten in een gebied sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. Er bestaan verschillende Rode Lijsten. Voor vogels, voor zoogdieren, planten, paddenstoelen, insecten en voor allerlei andere soortgroepen. Rode Lijsten hebben geen officiële juridische status. Plaatsing op de lijst maakt een dier dus nog geen 'beschermde diersoort' in de zin van de Wet natuurbescherming. De Rode Lijsten hebben in de praktijk wel een belangrijke signaleringfunctie. Door de Rode Lijst te raadplegen, kunnen alle instellingen die met natuurbehoud te maken hebben rekening houden met bedreigde soorten.

### **Significant negatief effect**

Een effect is in het kader van de Wet natuurbescherming significant als de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied dreigen te worden aangetast.

Het begrip 'significant' staat centraal in de toepassing van het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden bij zowel vaststelling van beheerplannen als de vergunningverlening. Het bepaalt of een uitvoerige toetsing, een zogenaamde passende beoordeling, moet worden uitgevoerd. Indien als gevolg van een ingreep de toekomstige oppervlakte habitat of leefgebied, aantal van een soort of kwaliteit van een habitat lager zal worden dan zoals bedoeld in de instandhoudingsdoelstelling, dan kan sprake zijn van significante gevolgen. Voor het goede begrip, de soorten hoeven er niet te zitten, het gebied moet geschikt zijn voor de soorten.

### **Voortplantingsplaats of rustplaats**

Een plek binnen het leefgebied van een soort die essentieel is voor de levenscyclus van een individu. De Wet natuurbescherming omschrijft niet exact wat een vaste rust- of voortplantingsplaats is. Dit is soortafhankelijk.

### **Vliegroute**

Een vaste route die door vleermuizen wordt gebruikt tussen de verblijfplaatsen naar foerageergebieden.

### **Winterverblijfplaats**

Verblijfplaats die gebruikt wordt om de periode van winterrust te overbruggen. Voor vleermuizen zijn dit vorstvrije, maar koele en vochtige plekken. Er kans sprake zijn van massaverblijfplaatsen, verblijfplaatsen van kleine groepen of één of enkele individuen.

### **Zomerverblijfplaats**

Buiten de kraamperiode worden deze door groepjes vrouwtjes en jongen gebruikt, in de kraamperiode door individuele mannetjes.







## Bijlage 8 Bodemonderzoek











---

# KEIZERSVEN 34 ELSENDORP

## Ruimtelijke Onderbouwing

1 december 2021

**RHO ADVISEURS**

---



# RHO ADVISEURS

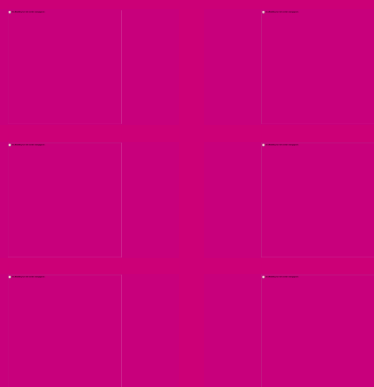
---

**DATUM** 1 december 2021  
**KENMERK** 20190643.005

**PROJECT** Proeftuin Elsendorp – initiatief Keizersven 34  
**PROJECTLEIDER** ing. D.C.W. van Roij

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Gemert-Bakel  
**PROJECTNUMMER** 20190643

**AUTEUR** Linda de Jong  
**STATUS** Ontwerp



# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. De Ontwikkeling</b>	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp	7
2.3 Bestemmingsplan	9
2.3.1 Huidige planologische situatie	9
2.3.2 Beoogde planologische situatie	10
<b>3. Toetsing Beleid</b>	<b>11</b>
3.1 Provinciaal beleid	11
3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.2 Gemeentelijk beleid	18
3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp	18
3.2.2 Meerwaardeplan	19
3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'	21
<b>4. Milieuparagrafen</b>	<b>24</b>
4.1 Milieuhinder bedrijvigheid	24
4.2 Geluidhinder	24
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.4 Geurhinder en veehouderij	29
4.5 Ecologie	30
4.6 Bodem- en grondwateronderzoek	34
4.7 Water	35
4.8 Archeologie	37
4.9 Cultuurhistorie	38
4.10 Externe Veiligheid	39
4.11 Kabels en Leidingen	41
4.12 Verkeer en parkeren	41
4.13 Gezondheid	42
<b>5. Conclusie</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan</b>	
<b>Bijlage 2 Planverbeelding beoogde situatie</b>	
<b>Bijlage 3 Rekenmodel bij meerwaardeplan</b>	
<b>Bijlage 4 Akoestisch onderzoek</b>	
<b>Bijlage 5 Ecologisch onderzoek flora en fauna</b>	
<b>Bijlage 6 Bodemonderzoek</b>	

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



---

## 1. INLEIDING

Voor 'Proeftuin Elsendorp' wordt het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die een meerwaarde zijn voor Elsendorp. Het bestemmingsplan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet en heeft het een pilot status gekregen onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo'n pilot omgevingsplan biedt veel ontwikkelingsruimte en flexibiliteit. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet.

De initiatiefnemer voor een initiatief aan de Keizersven 34 is één van de koplopers die samen met een aantal andere koplopers een bijdrage levert aan meerwaarde voor het dorp. Voor de koplopers in de proeftuin is het mogelijk gemaakt om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook hun initiatief planologisch te regelen.

Om de initiatieven samen met het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' mogelijk te maken is een motivering nodig waarin aangetoond wordt dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief aan de Keizersven 34 gemotiveerd aan de hand van de doelen voor meerwaarde voor Elsendorp, het relevante provinciale omgevingsbeleid en de geldende normen voor de relevante milieukundige aspecten. Het initiatief aan de Keizersven 34 is aanvaardbaar binnen de bestaande fysieke leefomgeving als aan voornoemde wordt voldaan.

## 2. DE ONTWIKKELING

### 2.1 Huidige situatie

#### Omgeving

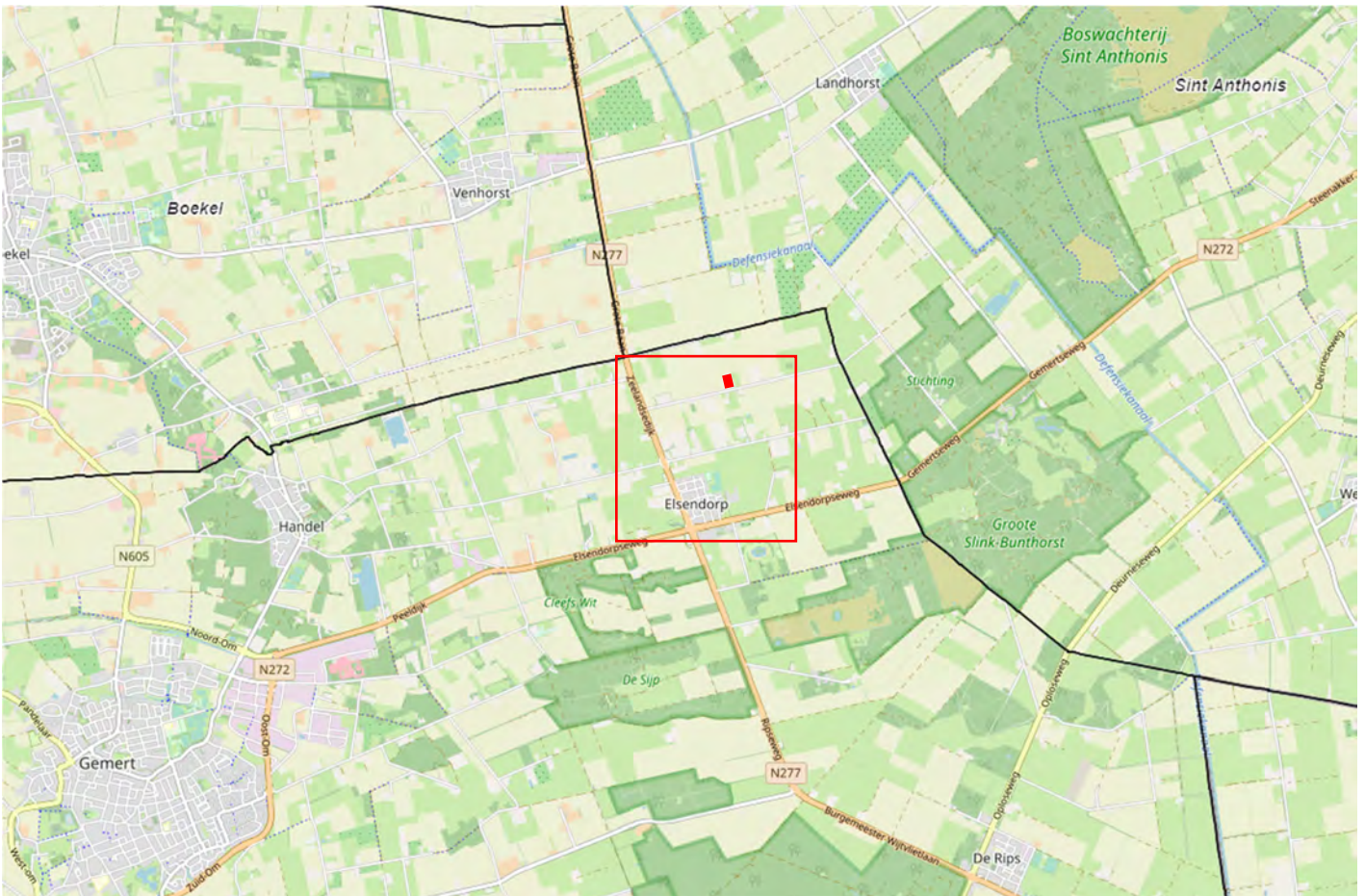
Het Brabantse dorp Elsendorp ligt aan de kruising van de twee provinciale wegen de Zeelandsedijk en de Elsendorpsweg tussen Gemert en Boxmeer. Het dorp valt onder de gemeente Gemert-Bakel. Het is omgeven door een agrarisch landschap met meerdere intensieve veehouderijen en met in het zuiden een aantal natuurgebieden zoals de 'Groote Slink-Bunthorst', 'De Sijp' en 'Cleefs Wit'.

#### Locatie

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Keizersven 34 ligt ten noorden van het dorp in het buitengebied. Op dit adres staat een bedrijfswoning met daarachter aangesloten een grote stal met een oppervlak van 844 m<sup>2</sup>. Daarachter staat nog een schuur met een oppervlak van 308 m<sup>2</sup> en een hok met een oppervlak van 106 m<sup>2</sup>. Het perceel is aan de oostzijde van de gebouwen aangesloten het Keizersven, deze weg wordt ontsloten via de provinciale weg, de Zeelandsedijk.

#### Bedrijfsactiviteiten

Voorheen was op deze locatie een intensieve veehouderij gevestigd, daarna is het meer dan 10 jaar gebruikt voor een transportbedrijf. Sindsdien staat het bedrijf al een hele tijd leeg. De initiatiefnemer heeft het aangekocht om zijn loon- en grondverzetbedrijf te vestigen. Totdat de initiatiefnemer dit bedrijf aankocht had hij zijn werkzaamheden over verschillende locaties binnen Elsendorp verspreid. Met de aankoop kan deze ondernemer zijn werkzaamheden voortaan geconcentreerd vanuit het Keizersven 34 uitvoeren. Deze transformatie naar een loon- en grondverzetbedrijf wordt in de volgende paragraaf beschreven.



Figuur 2.1: Kaart omgeving met plangebied rood aangeduid.



Figuur 2.2: Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

## 2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp

Het bedrijf op het Keizersven 34 wordt getransformeerd tot loon- en grondverzetbedrijf. Door verdere specialisatie van de bedrijfsactiviteiten is voldoende ruimte noodzakelijk voor in pandige stallingsmogelijkheden voor machines en kleinschalig onderhoud van machines enerzijds en anderzijds is voldoende ruimte nodig voor een strategische werkvoorraad van grond-, hulp-, afval- en bouwstoffen.

### *Ruimtelijke aanpassingen*

Om deze transformatie mogelijk te maken dienen de volgende aanpassingen te worden aangebracht op het terrein:

- De stal achter de bedrijfswoning wordt een berging voor machines, voor zowel langdurige als statische opslag;
- De schuur achter op het terrein wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe loods gebouwd met een oppervlak van 1.800 m<sup>2</sup>. In deze nieuwe loods zal een werkplaats, een in pandige reinigingsplaats en een opslag van gevoelige grondstoffen worden gerealiseerd;
- Achter de nieuwe loods zullen hulpstukken worden opgeslagen;
- Aan de oostzijde van de gebouwen worden verschillende soorten grond-, hulp-, bouw-, en afvalstoffen als strategische werkvoorraad opgeslagen. De buitenopslag wordt in het bestemmingsplan geregeld, zie paragraaf 2.3.2;
- Daarnaast wordt een parkeerplaats ingericht.

Op figuur 2.3 is de verbeelding van deze gewenste indeling van het bedrijfsterrein te zien.



Figuur 2.3: Gewenste indeling bedrijfsterrein Keizersven 34 (Bron: Cumela)

### Sloop

Bij de sloop van de oude schuur zal het asbest dak worden verwijderd. Daarnaast zullen de oude mestputten worden gedempt.

### Landschappelijke inpassing

Om het beoogde bedrijfsterrein landschappelijk in te passen wordt een grondwal met struweel rondom het perceel geplaatst. Hierdoor wordt de bedrijvigheid en de stapels met strategische werkvoorraad uit het zicht onttrokken. Deze materialen die buiten liggen opgeslagen worden niet afgedekt. Het is daarom van belang dat hier rekening mee wordt gehouden bij de beplantingskeuze. Zodra bladeren van de boom/struweel vallen, komen deze in de bouwstoffen waardoor de waarde zal dalen. Het toevoegen van inheemse beplanting is bij dit project dan ook niet haalbaar. Aan de voet van de wal kunnen enkele struiken geplaatst worden waar kleine zoogdieren en vogels een schuilplaats hebben, verder zal er vooral een taxushaag geplaatst worden. Een snelgroeende Taxus zorgt voor een snel gerealiseerde landschappelijke inpassing en verliest geen blad dat in de bouwstoffen terecht kan komen. Aan de voorkant van het erf zullen enkele fruitbomen geplaatst worden om de groenstructuur en de biodiversiteit op het erf te versterken. In bijlage 1 is de landschappelijke inpassing opgenomen.



### Duurzaamheid

Bij de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met duurzaamheid hemelwater op te vangen en groene stroom op te wekken. Het hemelwater wordt opgevangen in tanken waarna het geïnfiltreerd kan worden of hergebruikt kan worden. Watercompensatie in dit plan is dan niet van toepassing. Op de nieuwe loods zal de initiatiefnemer zonnepanelen plaatsen waardoor hij voor zichzelf duurzame energie kan opwekken.

### Meerwaarde

Dit initiatief levert door deze ontwikkelingen op de volgende punten meerwaarde voor Elsendorp:

- Nieuwe invulling leegstaande locatie;
- Verwijderen asbest;
- Afkoppelen regenwater;
- Zonnepanelen op het dak;
- Bouwvlak wordt verkleind.

## 2.3 Bestemmingsplan

### 2.3.1 Huidige planologische situatie

Het vigerende bestemmingplan is 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Volgens dit plan kent het perceel de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is niet mogelijk binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. De beoogde situatie wordt planologisch geregeld met de vaststelling van 'het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp'.



Figuur 2.5: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'  
(Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

---

### 2.3.2 Beoogde planologische situatie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'intensieve veehouderij' omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant' en 'specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag'. Hierbij wordt het bouwvlak verkleind van 14.996 m<sup>2</sup> naar 11.099 m<sup>2</sup>, zodat deze aansluit op de beoogde functie. Er wordt een maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing opgenomen van 2.844 m<sup>2</sup>.

Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven wordt het perceel landschappelijk ingepast. In totaal wordt er 2.219 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit krijgt in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen'.

In bijlage 2 is de planverbeelding van de beoogde planologische situatie weergegeven.

## 3. TOETSING BELEID

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant Beleid

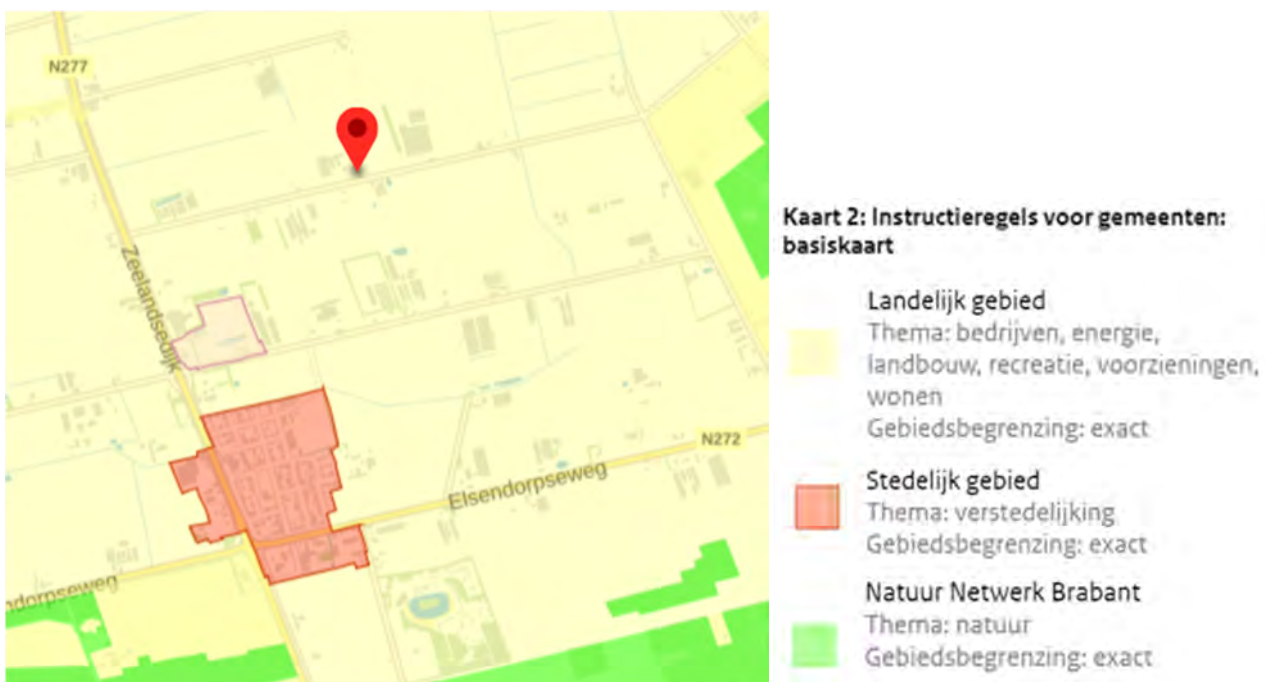
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Ontwerp Omgevingsverordening is, na de Interim Omgevingsverordening, een tweede stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Omgevingsverordening.

De Ontwerp Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter ten opzichte van de voorheen geldende verordening ruimte en de nu nog geldende interim omgevingsverordening. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Hoewel op dit moment de interim omgevingsverordening nog geldend is, wordt in de ruimtelijke onderbouwing wel al getoetst aan de ontwerp omgevingsverordening. Aangezien de ontwikkeling op de locatie Keizersven 34 onderdeel is van de proeftuin en het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (voorloper op omgevingsplan) is dat op dit moment het meest passende beoordelingskader voor deze nieuwe ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 van de Ontwerp Omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels in de ontwerp omgevingsverordening ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de ontwerp omgevingsverordening zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'Landelijk Gebied'.



Figuur 3.1: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 2 basiskaart - met plangebied in 'Landelijk gebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planologische ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de vestiging van een loon- en grondverzetbedrijf ter plaatse van een voormalige veehouderij.

In het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) zijn ter plaatse van het bouwperceel aan Keizersven 34 de gronden bestemd voor een intensieve veehouderij. In het nieuwe bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' krijgt het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en 'Groen' met functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant' en 'specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag'. Hierna worden de nieuwe functies binnen het plangebied getoetst aan de relevante instructieregels uit de ontwerp omgevingsverordening.

### **Toetsing**

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een loon- en grondverzetbedrijf ter plaatse van een voormalige veehouderij. Deze niet-agrarische functie wordt gevestigd in 'landelijk gebied'. Deze ontwikkeling wordt daarom getoetst aan artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' van de Ontwerp Omgevingsverordening.

Naast de regels voor 'niet-agrarische activiteiten' op het 'Vitale platteland' gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 4.7 tot 4.10) en de regels voor het versterken van de omgevingskwaliteit (artikel 4.11 tot 4.13). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Dit zijn het totaal aantal regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant waar dit initiatief aan getoetst wordt:

#### Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten (hoofdstuk 4):

##### *Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2):*

- Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 4.10 Meerwaardecreatie.

##### *Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3):*

- Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling;
- Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting;

##### *Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4):*

- Artikel 4.78: Niet-agrarische activiteiten.

#### **Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening):**

##### **Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit:**

###### Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

###### Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 4.8;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering als bedoeld in Artikel 4.9; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in Artikel 4.10.

### Toetsing:

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels in artikel 4.7 wordt onderbouwd bij de genoemde artikelen 4.8, 4.9 en 4.10.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Keizersven 34 voldoet aan de regels uit artikel 4.7 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag behalve wanneer in dit hoofdstuk de ontwikkeling van een activiteit of functie daarbuiten wordt toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

### Toetsing:

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. De bebouwing is geconcentreerd binnen het bouwperceel. De oude stal blijft in gebruik en de nieuwe loods zal ter plaatse van de oude schuur gebouwd worden.

De herbestemming van bestaand vastgoed wordt in beginsel niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen als het een functiewijziging van wezenlijke aard en omvang betreft, wordt een herbestemming wel als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is in dit geval dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat de ontwikkeling niet aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Keizersven 34 voldoet aan de regels uit artikel 4.8 'Zorgvuldig ruimtegebruik' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering**

#### Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

#### Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag, 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.

### Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen vanwege de ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

#### Toetsing:

In de milieuparagrafen wordt per milieu aspect beschreven of en hoe de beoogde ontwikkeling het aspect beïnvloed. In de lagenbenadering bekijken we dit per laag:

- de ondergrond: de bodem door het bouwen van de nieuwe loods geroerd. De bodemkwaliteit wordt hierbij niet aangetast. Dit is beschreven in paragraaf 4.6. Daarnaast zullen de oude mestputten worden gedempt. Het hemelwater wordt opgevangen in tanken waarna het geïnfiltreerd kan worden of hergebruikt kan worden. Watercompensatie in dit plan is daarom niet nodig. In paragraaf 4.8 is aangetoond dat het plangebied niet in een gebied met archeologische waarden ligt.
- de netwerklaag: Op het dak van de nieuwe loods worden zonnepanelen gelegd om te voorzien in groene stroom voor het eigen bedrijf.
- de bovenste laag: de landschappelijke waarden worden versterkt door de landschappelijke inpassing met een talud met struweel en fruitbomen om de groenstructuur en de biodiversiteit op het erf te versterken.

De ontwikkeling heeft direct en op de langere termijn een positief effect op de waterveiligheid, de energiezekerheid en biodiversiteit.

#### Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling aan Keizersven 34 wordt de lagenbenadering toegepast conform artikel 4.9 'Toepassen lagenbenadering' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.10 Meerwaardecreatie**

#### Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren zodat meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemeoid zijn.

#### Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap en de bouwsloop regeling, bedoeld in Artikel 4.12 kunnen deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

#### Toetsing:

Om te zorgen dat er bij initiatieven in de proeftuin voldoende meerwaarde voor Elsendorp gerealiseerd wordt is het meerwaardeplan opgesteld. In het meerwaardeplan is beschreven dat elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Keizersven 34 aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. Het initiatief realiseert voldoende meerwaarde.

Ook moet de ontwikkeling aan de Keizersven 34 in samenhang worden gezien met de andere ontwikkelingen van de koplopers die met het bestemmingsplan 'proeftuin Elsendorp' mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen tezamen realiseert een meerwaarde voor Elsendorp.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Keizersven 34 voldoet aan de regels uit artikel 4.10 'Meerwaardecreatie' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3 ontwerp omgevingsverordening):**

### **Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap**

#### Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

#### Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Lid 3

- a. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingzone;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

#### Lid 4

Ingeval toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Toetsing:

Uit het meerwaardeplan volgt dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met een landschappelijke inpassing van het perceel. De toetsing van het initiatief aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. De wijze waarop een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Een uitsnede uit het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in figuur 2.4. In dit plan is rekening gehouden met de historie, de huidige groenstructuren en met de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwsteden landschappelijke meerwaarde' voor proeftuin Elsendorp. Een grondwal met struweel wordt rondom het perceel geplaatst, zodat de bedrijvigheid aan het zicht wordt ontnomen. Aan de voet van de wal worden struiken geplaatst waar kleine zoogdieren en vogels in kunnen schuilen. Aan de voorkant van het erf zullen enkele fruitbomen geplaatst worden om de groenstructuur en de biodiversiteit op het erf te versterken.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Keizersven 34 voldoet aan de regels uit artikel 4.11 'kwaliteitsverbetering landschap' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling**

#### Lid 1

Een omgevingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied en die het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtesbeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds, behalve als toepassing wordt gegeven aan Artikel 4.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling.

## Lid 2

Het oprichten van gebouwen buiten bestaand ruimtebeslag is alleen mogelijk binnen de voorwaarden die in deze verordening zijn gesteld.

### Toetsing:

In het landelijk gebied ligt een grote opgave om de toenemende leegstand van bebouwing tegen te gaan. Veel agrarische ondernemers stoppen met de bedrijfsvoering. Vanwege de toenemende leegstand, het streven om verpaupering en criminaliteit tegen te gaan alsmede het terugdringen van verstening van het buitengebied, is in de ontwerp omgevingsverordening een bouw-sloop regeling opgenomen. Dit betreft echter een nieuwe regeling die in de voorgaande provinciale verordeningen nog niet opgenomen was. In samenspraak met gemeente en andere belanghebbenden wordt deze nieuwe regeling de komende periode verder uitgewerkt. De regeling moet uitvoerbaar zijn zowel vanuit juridisch als economisch oogpunt en eenvoudig toepasbaar. Het is daarbij denkbaar dat de regeling wordt geïntegreerd in de regionale afspraken die op basis van de regionale afspraken die op basis van de regeling Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 4.10 ontwerp omgevingsverordening) zijn gemaakt. Voor de proeftuin zijn de afspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen in het meerwaardeplan. Hierin is echter, vooralsnog, geen bouw-sloop regeling opgenomen. Wel wordt de sloop van bebouwing gezien als een meerwaarde voor Elsendorp. Daarnaast is de sloop van leegstaande (agrarische) bebouwing een doelstelling in de visie van proeftuin Elsendorp.

Met de beoogde ontwikkeling aan de Keizersven 34 wordt een nieuwe loods gerealiseerd ter plaatse van de oude schuur. Deze zal gesloopt worden waarbij het asbest dak wordt gesaneerd. Daarnaast worden de oude mestputten gedempt.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan hetgeen deze regeling beoogd te bewerkstelligen, het tegengaan van leegstand.

## **Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting**

### Lid 1

In een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 4.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

### Toetsing:

De ontwikkelingsrichting voor Elsendorp is beschreven in de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan.

De toetsing van de ontwikkeling aan Keizersven 34 aan de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. Uit de toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Keizersven 34 voldoet aan de regels uit artikel 4.13 'Ontwikkelingsrichting' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.



## Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4)

### Artikel 4.74: Agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf

#### Lid 1

Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan binnen een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- b. de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- c. bij uitbreiding van het bouwperceel toepassing wordt gegeven aan Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling; en
- d. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is uitgesloten.

#### Toetsing lid 1:

- a. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de ontwikkelingsrichting, zie hiervoor de toetsing aan art. 4.13.
- b. De omvang van het beoogde bouwperceel overschrijdt de maximale omvang van 1,5 ha niet
- c. Er wordt toepassing gegeven aan de bouw-sloop regeling, zie hiervoor de toetsing aan art. 4.12
- d. In de beoogde situatie is geen sprake van mestbewerking.

#### Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder b, kan een omgevingsplan voorzien in een redelijke uitbreiding boven de 1,5 hectare voor een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf of een bestaand agrarisch-verwant bedrijf, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

#### Toetsing lid 2:

Dit lid is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Er vindt geen uitbreiding boven de 1,5 ha plaats.

#### Lid 3

In aanvulling op het eerste lid onder c. geldt dat als de ontwikkeling van het agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf, plaats vindt binnen een gebied met waarden, als bedoeld in Paragraaf 4.2.6, dat iedere toename van bebouwing gepaard gaat met een dubbele afname van bebouwing elders in Noord-Brabant.

#### Toetsing lid 3:

Dit lid is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. In het gebied zijn geen waarden aanwezig als bedoeld in paragraaf 4.2.6 van de omgevingsverordening.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Keizersven 34 voldoet aan de regels uit artikel 4.74 'agrarisch verwant bedrijf' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### **Samenvatting en conclusie**

De beoogde ontwikkeling is hierboven getoetst aan de relevante regels uit de ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening) en tevens voldoet aan de regels voor agrarisch verwante bedrijven (artikel 4.74 ontwerp omgevingsverordening). De beoogde ontwikkeling aan de Keizersven 34 voldoet aan de regels uit de ontwerp omgevingsverordening.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

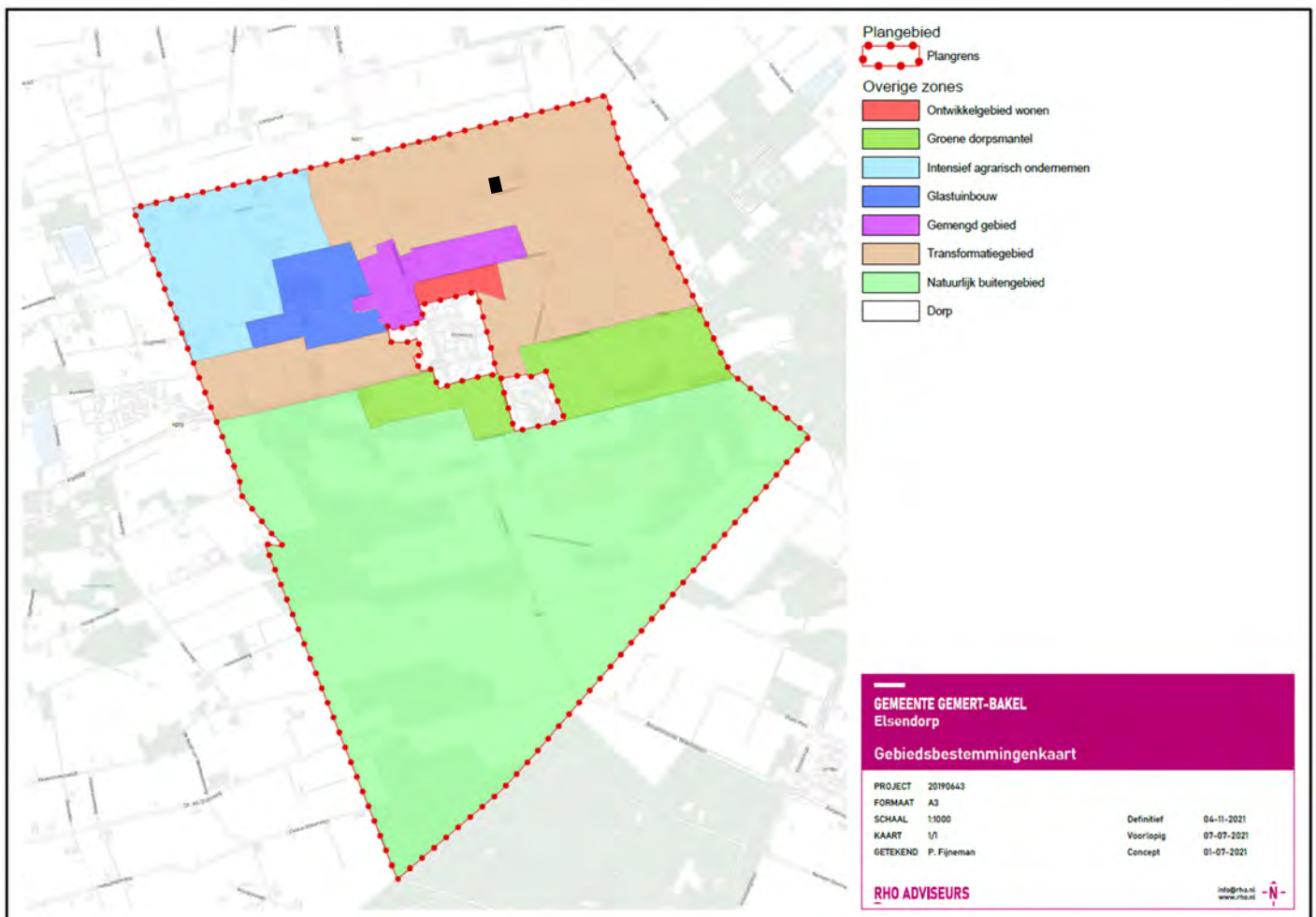
### 3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp

Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Leegstand heeft een ruimtelijke impact, brengt risico's voor ondernemers en heeft gevolgen voor voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. De goed georganiseerde dorpsraad en de ondernemers met ideeën hebben samen met de gemeente, het waterschap en de provincie de handen ineen geslagen om vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Hieruit is de Proeftuin Elsendorp ontstaan. De missie van de Proeftuin is om een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied op te stellen die leidt tot meer kwaliteit voor de ondernemers en inwoners van het dorp, zowel op de korte als op de lange termijn.

In het buitengebied liggen een aantal uitdagingen die de uitgangspunten vormen voor de Proeftuin:

- Sociaal – ondernemers die vervroegd moeten stoppen de mogelijkheid bieden om het bedrijf om te schakelen, de hechte samenleving te behouden en versterken en uit te zoeken om men in de huidige woning kan blijven wonen.
- Economisch – voldoende bedrijvigheid houden, zodat er een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat blijft bestaan.
- Maatschappelijk – gezamenlijk maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt ingezet om leegloop, verloedering en verarming van het platteland tegen te gaan.
- Ruimtelijk – gezamenlijk uitzoeken hoe vrijgekomen locaties het beste ingericht kunnen worden, wie betaalt voor de sloop en of bewoning op bepaalde locaties behouden kan blijven.

Vanuit de doelen en kansen is een globale structuurvisiekaart uitgewerkt. Daarin is aangegeven wat de hoofdkoers voor de verschillende delen van het buitengebied is.



Figuur 3.4: Structuurvisiekaart Proeftuin Elsendorp, plangebied in zwart aangegeven (Bron: Proeftuin Elsendorp 2019)

De verschillende deelgebieden worden in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp beschreven in de vorm van een analyse en gewenste ontwikkelrichting.

Het Meerwaardeplan is ook een onderdeel van de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp, deze wordt apart beschreven in de volgende paragraaf.

### **Toetsing**

Het plangebied aan de Keizersven 34 ligt in het oostelijk deel van het 'Transformatiegebied'. De agrarische sector is sterk aanwezig en bestaat grotendeels uit (voormalig) intensieve veehouderijen. Veel van deze agrariërs stoppen of zijn al gestopt. In het gebied komt daardoor veel bebouwing vrij. Daardoor bestaat er een grote kans op verrommeling, ondermijning en strijdig gebruik van de bebouwing. Drugscriminaliteit ligt hier op de loer. Het oostelijke deel van dit gebied kampt met watertekorten. Binnen dit gebied wordt ruimte geboden voor de opwek van duurzame energie.

De vrijgekomen voormalige agrarische stal en schuur aan de Keizersven 34 worden getransformeerd tot loon- en grondverzetbedrijf. Met deze nieuwe bedrijfsfunctie wordt leegstand en daarmee verrommeling en ondermijning tegengegaan. Het hemelwater wordt opgevangen in tanken waarna het geïnfiltreerd kan worden of hergebruikt kan worden. Hierdoor worden watertekorten tegen gegaan. Daarnaast zal de initiatiefnemer duurzame stroom opwekken middels zonnepanelen op de nieuwe loods.

## **3.2.2 Meerwaardeplan**

### **Inleiding**

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. Dit dient als een uitnodiging voor initiatieven die willen bijdragen aan de doelen uit de Visie Proeftuin Elsendorp. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

### *Tweedelige waarde*

De combinatie van de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De financiële meerwaarde van een initiatief wordt in hoofdzaak bepaald door de waardesprong van de bestemming van de grond. Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en overbodige of verpauperde bedrijfswoningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijke waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

### *Doel*

Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatieontwikkeling.

## *Uitvoering*

Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald óf een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

## **Toetsing**

Het meerwaardeplan heeft een toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, waarbij 20% van de omvang van de bouw-kavel landschappelijk moet worden ingepast;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw bestemmingsplan, waarbij 20% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw -bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp, waarbij 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De ontwikkeling aan Keizersven 34 is niet mogelijk binnen de regels van de basislaag. Het voorliggende initiatief past wel binnen de ontwikkellaag van het 'Transformatiegebied'. De toetsing van het initiatief aan de voorwaarden in de ontwikkellaag voor het 'Transformatiegebied' is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Hierdoor valt het initiatief in categorie 2 uit het meerwaardeplan.

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 en dus past binnen de ontwikkellaag van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, dan wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Het gaat daarbij om de financiële meerwaarde van de ondergrond die door het omzetten van een bestemming gegenereerd wordt. Op de gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen waarde toevoegende werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

Op de gevraagde investering kan een korting gekregen worden indien een initiatief een maatschappelijk meerwaarde voor Elsendorp oplevert. Voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief bij de Visie 'Proeftuin Elsendorp'?
2. Verbeterd het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in een rekentool. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een kortingspercentage dat op de gevraagde investering in mindering gebracht mag worden. De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) dient door de initiatiefnemer gestort te worden in het gebiedsfonds.

Het initiatief aan Keizersven 34 voegt op verschillende van deze punten maatschappelijke meerwaarde toe aan het dorp en de omgeving. Deze meerwaarde is beschreven in paragraaf 2.2. De verschillende waarde toevoegende aspecten zijn ingevoerd in de rekentool. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt middels een berekening verrekend tot een kortingspercentage van 20%. De volledige berekening in de rekentool is weergegeven in bijlage 3.

De beoogde ontwikkeling aan Keizersven 34 gaat gepaard met de kwaliteitsverbetering van het landschap. De bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast met een talud van struweel en fruitbomen ter verbetering van de biodiversiteit. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, zie bijlage 1. Gezien de maatschappelijke- en landschappelijke meerwaarde die gepaard gaan met de ontwikkeling blijkt uit de rekentool dat er voldoende geïnvesteerd wordt in een meerwaarde voor Elsendorp op eigen locatie. Het doen van een storting in het gebiedsfonds is niet nodig.

### **3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'**

Voor Elsendorp is vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. De pilotstatus die dit project onder de Crisis- en herstelwet (Chw) heeft gekregen biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om daarmee:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte er voor gekozen om de bestaande rechten uit de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels over te nemen. Dit is de basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden voor locaties. Voor toekomstige ontwikkelen binnen de proeftuin zijn regels opgenomen in gebiedsaanduiding. In de gebiedsbestemmingen zijn de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden uit de visie Proeftuin Elsendorp vertaald.

### **Toetsing**

Het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw aan Keizersven 34 past niet binnen de basislaag, doordat er geen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen voor deze activiteit in de regels voor bestaand gebied. De beoogde ontwikkeling is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de regels voor ontwikkelingen uit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

Voor de ontwikkellocatie zijn de regels van gebiedsaanduiding 'Transformatiegebied' (artikel 21) van toepassing. In het transformatiegebied moet een initiatief gericht zijn op de transformatie naar een gebied met een afwisseling van activiteiten zoals:

- a. duurzame agrarische bedrijvigheid;
- b. wonen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
  2. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. vrijetijdseconomie;
  5. opwekking van duurzame energie;
- d. natuur en groen;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het transformatiegebied.

In artikel 21.1 zijn de activiteiten benoemd die toegestaan zijn binnen het gebied. Een loon- en grondverzetbedrijf is passend binnen de omgeving met functiemenging. Naast het loonwerk- en grondverzetbedrijf zijn ook agrarische-, niet agrarische bedrijven en wonen aanwezig.

Verder zijn voor het toestaan van een loon- en grondverzetbedrijf de regels uit de vergunningsvoorwaarden van toepassing. De beoogde situatie wordt weliswaar in dit bestemmingsplan planologisch geregeld waardoor een vergunning ingevolge artikel 21.3 van het bestemmingsplan niet van toepassing zijn, wordt er in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wel aan getoetst. Het gaat hier immers om koplopers die een voorbeeld stellen voor andere toekomstige ontwikkelingen binnen de proeftuin. De ontwikkelingen van de koplopers dienen derhalve te voldoen aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan voor de proeftuin.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de regels uit 22.1.1 algemeen geldende voorwaarden en de regels uit artikel 22.1.7 voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven van toepassing.

## **22.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen**

### **22.1.1 Algemeen geldende voorwaarden**

Aangetoond moet worden dat:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de Landshapsvisie Elsendorp.
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

#### **Toetsing:**

Het oprichten van een loon- en grondverzetbedrijf aan Keizersven 34 levert op verschillende punten meerwaarde voor Elsendorp. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. De toets aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Het plangebied is landschappelijk ingepast middels het toevoegen van een talud met struweel rondom het perceel en met fruitbomen aan de voorkant. De landschappelijke inpassing wordt beschreven in paragraaf 2.2 en bijlage 1. De visie Proeftuin Elsendorp is door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap opgesteld. Het voorontwerp wordt gebruikt om met alle betrokkenen te communiceren. De schriftelijke verslagen van de dialogen zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

ten aanzien van natuur:

- d. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk ' geen activiteiten plaatsvinden die de natuurwaarde aantasten;
- f. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- g. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- h. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- i. in aanvulling op sub f en g geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Ontwikkelgebied Wonen';
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- n. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- o. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour van een risicobron;
- p. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;
- q. de bodemkwaliteit geschikt is;

Toetsing:

De ontwikkeling voldoet aan de algemene geldende voorwaarden ten aanzien van landschap, natuur en milieu. In paragraaf 4.5 is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden, andere natuurnetwerken en natuurwaarden. In paragraaf 4.4 is aangetoond dat de ontwikkeling geen geurhinder veroorzaakt. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en gevaar. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat de ontwikkeling de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloed. In paragraaf 4.12 is berekend welke extra verkeersgeneratie de ontwikkeling zal veroorzaken. Deze kan gemakkelijk worden afgevoerd over de provinciale Elsendorpsweg. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Hemelwater wordt vanaf de stallen opgevangen in een retentievijver waardoor hemelwater langer vastgehouden wordt. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De bodemkwaliteit is aangetoond in paragraaf 4.6.

**22.1.7 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven**

Binnen 'Transformatiegebied', 'Ontwikkelgebied Wonen', 'Gemengd gebied', 'Glastuinbouw' en 'Intensief agrarisch ondernemen' is omschakeling naar en uitbreiding van agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan tot maximaal 1,5 hectare bouwperceel.

Toetsing:

De omschakeling naar een loon- en grondverzetbedrijf is toegestaan doordat het bouwperceel 11.099 m<sup>2</sup> bedraagt en daarmee ruim onder de maximaal toegestane 1,5 hectare blijft.

**Conclusie**

De beoogde ontwikkeling aan Keizersven 34 past binnen de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en de systematiek van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan het meerwaardeplan.

---

## 4. MILIEUPARAGRAFEN

### 4.1 Milieuhinder bedrijvigheid

#### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. De afstanden worden gemeten tussen grenzen van bestemmingsvlakken (maximale planologische ruimte).

#### Beoordeling

##### *Invloed beoogde ontwikkeling op omgeving*

De projectlocatie ligt binnen een gemengd gebied, de omgeving wordt gekenmerkt door een lint met veelal agrarische bedrijven. Het bedrijfstype loonwerk- en grondverzetbedrijf valt onder de categorie 3.1. In de VNG is een richtafstand van 50 meter aangegeven. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag de richtafstand met één trede omlaag gebracht worden naar een richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid, die is bij loonwerk- en grondverzetbedrijven maatgevend voor de richtafstand. Voor de aspecten geur, stof en gevaar geldt een richtafstand van respectievelijk 10, 0 en 10 m. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie is een woning op circa 15 meter van de bedrijfsbestemming. Voor wat betreft het aspect geluid valt deze woning binnen de richtafstand. Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de effecten van de bedrijfsactiviteiten op de woning en de te nemen maatregelen. Dit onderzoek is beschreven in de volgende paragraaf.

##### *Invloed omgeving op beoogde ontwikkeling*

De aanwezigheid van omliggende bedrijven heeft geen beperkende werking op de beoogde ontwikkeling, aangezien een loon- en grondverzetbedrijf geen milieugevoelige functie is. Hierdoor is ook geen sprake van belemmering van omliggende bedrijven.

#### Conclusie

Het benodigde akoestisch onderzoek is in de volgende paragraaf beschreven. Door het nemen van nadere akoestische maatregelen zal bij omliggende woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden niet nader beperkt in hun bedrijfsvoering en milieuruimte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.2 Geluidhinder

#### Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid voor (spoor)weglawaai. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het toetsingskader voor industrielawaai volgt rechtstreeks uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".



## Onderzoek

Akoestisch onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting te berekenen ter plaatse van de omliggende woningen binnen de richtafstand en om te toetsen aan de richtwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM 1999). Het rapport is toegevoegd in bijlage 4.

## Richtwaarden

Er gelden de volgende richtwaarden:

- 45 dB(A) etmaalwaarde<sup>1</sup> voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 60 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het equivalent geluidniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

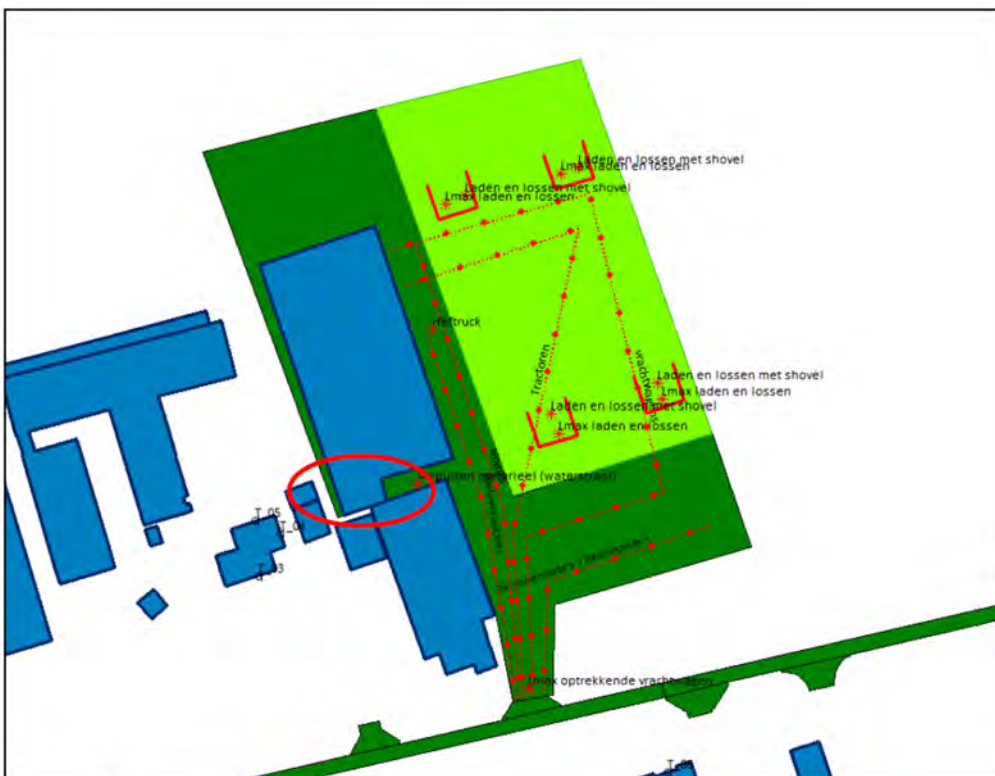
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de richtwaarden uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” worden overschreden.

## Maatregelen

In hoofdstuk 7 van het rapport zijn maatregelen beschreven om de geluidbelasting van het bedrijf te verlagen.

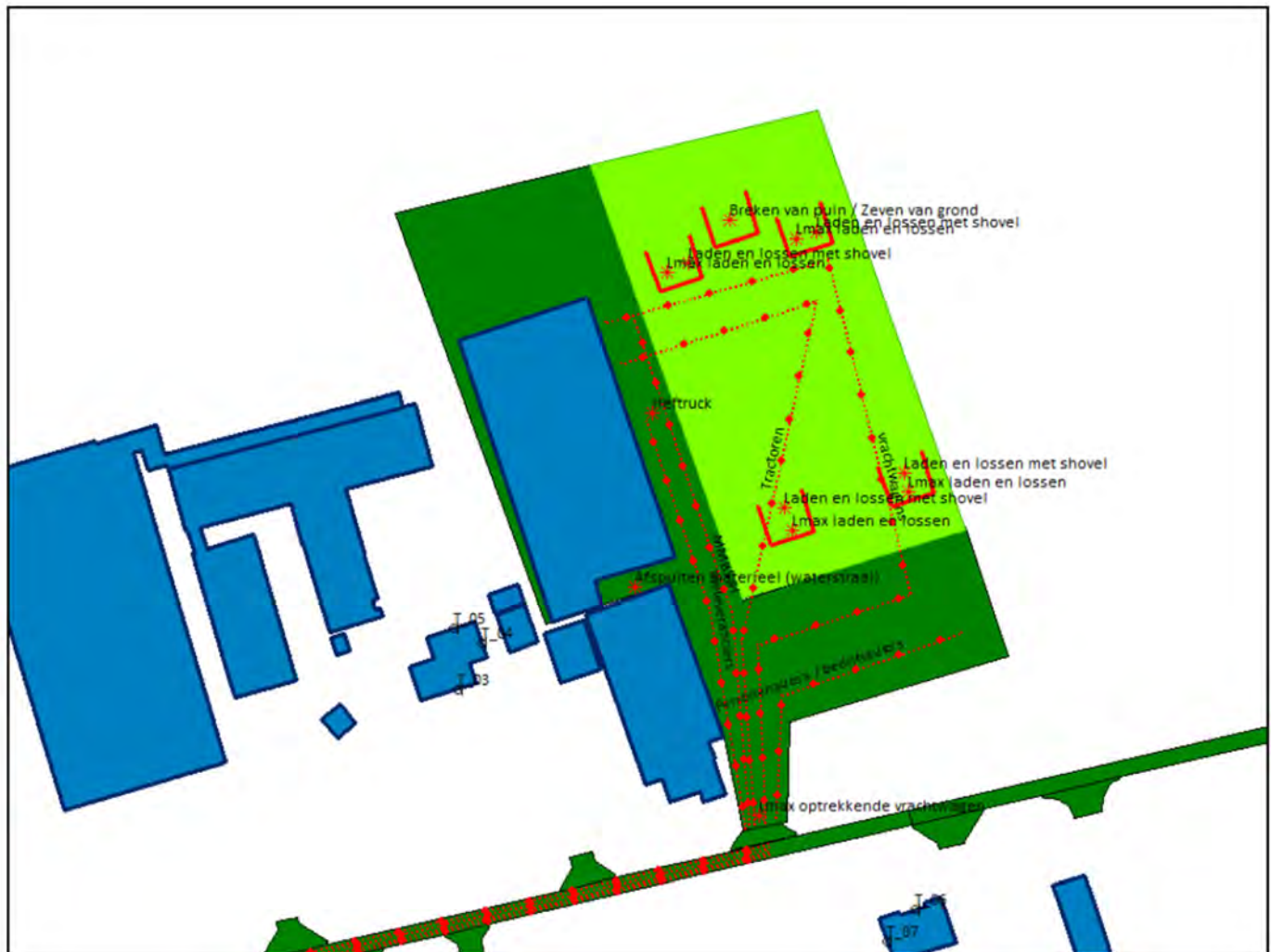
Er is onderzocht wat het effect is van het creëren van stenen vakken met een hoogte van 3 meter (1 meter hoger dan de bron) waarin het materiaal wordt opgeslagen. Indien deze vakken zodanig worden gerealiseerd dat ze richting de woningen afschermen, wordt een optimale situatie verkregen.

Om de geluidbelasting op de woning aan het Keizersven 32 te verlagen, is de nieuwe loods aangesloten op de bestaande loods. In onderstaande figuur is de modellering weergegeven.



Figuur 4.1: Schematische weergave maatregelen stenen bakken en nieuwe loods aangesloten op bestaande loods (Bron: Kraaij Akoestisch Adviesbureau)

Voor het breken van puin/ zeven van grond is onderzocht wat het effect is als dit ook in een vak wordt gedaan, waarbij voldoende afscherming is richting de woningen. De afscherming is 1 meter boven de bronhoogte gemodelleerd. Tevens is de positie van de breker/ zeef zo ver mogelijk naar de achterzijde van het terrein verplaatst. In onderstaande figuur is de gemodelleerde situatie weergegeven.



Figuur 4.2: Schematische weergave maatregelen incl. stenen bak rondom 'breken van puin / zeven van grond' (Bron: Kraaij Akoestisch Adviesbureau)

#### Conclusies uit onderzoek

Deze maatregelen leiden er niet toe dat volledig wordt voldaan aan alle richtwaarden. Vanuit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de representatieve bedrijfssituatie wordt niet voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" op de gevel van de woning aan het Keizersven 35. Wel wordt voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Door de voorgestelde maatregelen te treffen wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd;
- Voor wat betreft langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de bijzondere bedrijfssituatie, de maandelijkse situatie waarin puin wordt gebroken op het terrein, wordt niet voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" op de gevel van de woning aan het Keizersven 32 en 35. Wel wordt voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, zowel bij het puin breken als het zeven van grond. Aangezien het puin breken maar één keer per maand plaats vindt, is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ten gevolge van het zeven van grond is de geluidbelasting circa 4 dB(A) lager in de dagperiode. Er is dan sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat;

- De voorgestelde maatregelen leiden tot een verlaging van het optredend maximaal geluidniveau. Echter worden zowel de richtwaarde uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” als de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer overschreden op de gevels van de woningen aan het Keizersven 31 en 35. Deze overschrijding kan niet teniet worden gedaan, omdat deze veroorzaakt wordt door het optrekken van vrachtwagens op de in-/uitrit richting de openbare weg. Het verplaatsen van de inrit naar de oostzijde van het terrein levert ook niet het gewenste resultaat. De overschrijding treedt op in de nachtperiode op de gevels van de woning aan het Keizersven 31 en in de avond- en nachtperiode op de gevels van de woning aan het Keizersven 35.
- De overschrijdingen worden veroorzaakt door 8 bewegingen in de avondperiode en 6 in de nachtperiode (tussen 05.00 en 07.00 uur). Onderzocht kan worden in hoeverre deze maximale geluidniveaus in de slaapkamers van de betreffende woningen leiden tot een te hoge geluidbelasting ( $L_{max} = 50 \text{ dB(A)}$  in de avond- en  $45 \text{ dB(A)}$  in de nachtperiode) en dus van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de woningen. Indien noodzakelijk kan door middel van het treffen van geluidwerende gevelmaatregelen een goed woon- en leefklimaat in de woningen worden gerealiseerd. Wel dienen de optredende maximale geluidniveaus dan door middel van een maatwerkvoorschrift in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer te worden gelegaliseerd;
- Omdat de richtwaarde voor de verkeersaantrekkende werking wordt overschreden op de woning aan het Keizersven 24, dient onderzocht te worden of de woning over voldoende geluidwering beschikt. De geluidwering dient minimaal  $19 \text{ dB(A)}$  te bedragen. Mocht uit het onderzoek blijken dat de geluidwering lager is, dan dienen gevelmaatregelen te worden aangeboden door de initiatiefnemer, zodat een acceptabel woon- en leefklimaat in de woning wordt gerealiseerd.

### Conclusie

Ondanks de maatregelen op het terrein kan er niet aan alle richtwaarden worden voldaan. Extra onderzoek is nodig en maatregelen aan de omliggende woningen om ter plaatse van de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er maatregelen voor handen zijn waarmee wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Derhalve staat het aspect geluid de haalbaarheid van het plan in de weg. Middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt geborgd dat voldaan wordt aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde) en fijn stof (PM<sub>10</sub>-jaar- en daggemiddelde) van belang:

Stof	Concentratie jaargemiddelde
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup> (daggemiddelde is 50 µg/m <sup>3</sup> )
PM <sub>2,5</sub>	20 µg/m <sup>3</sup>

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

## NIBM

In dit Besluit 'niet in betekende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Daarnaast heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdragen van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

### Beoordeling

De bijdrage van de beoogde ontwikkeling aan de luchtkwaliteit is vrijwel volledig afkomstig van de voertuigbewegingen. Aan de hand van de berekende aantal worst-case verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.12) is de NIBM-tool ingevuld.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	85
Aandeel vrachtverkeer	19,00%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,157
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,024
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Figuur 4.3: Berekening NIBM-tool

Uit de rekentool (figuur 4.3) blijkt dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Rekenpunt 16018050

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	-	18.399	19.543	11.646
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	7.25	-
SRM2-bijdrage [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	6.819600	-	-	0.262913	0.105565
SRM2-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.105858	-	-
SRM1-bijdrage [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	0.000000	-	-	0.000000	0.000000
SRM1-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	-	-	-
Achtergrondconcentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	45.8	15.1	19.3	11.5
GCN achtergrondconcentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	-	-	-	-

Figuur 4.4: NSL-monitoringstool 2017 met plangebied rood omrand (Bron: <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Zeelandsdijk. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen  $18,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor NO<sub>2</sub>,  $19,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor PM<sub>10</sub> en  $11,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt 7,3. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

## 4.4 Geurhinder en veehouderij

### Beleid en normstelling

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

### Beoordeling en conclusie

In het beoogde plan wordt een loon- en grondverzetbedrijf ter plaatse van een voormalige veehouderij mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van langdurig verblijf van personen in de bedrijfsgebouwen. Daarmee is geen sprake van oprichting van een geurgevoelig object. Het aspect geurhinder en veehouderij levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Ecologie

### Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

### Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

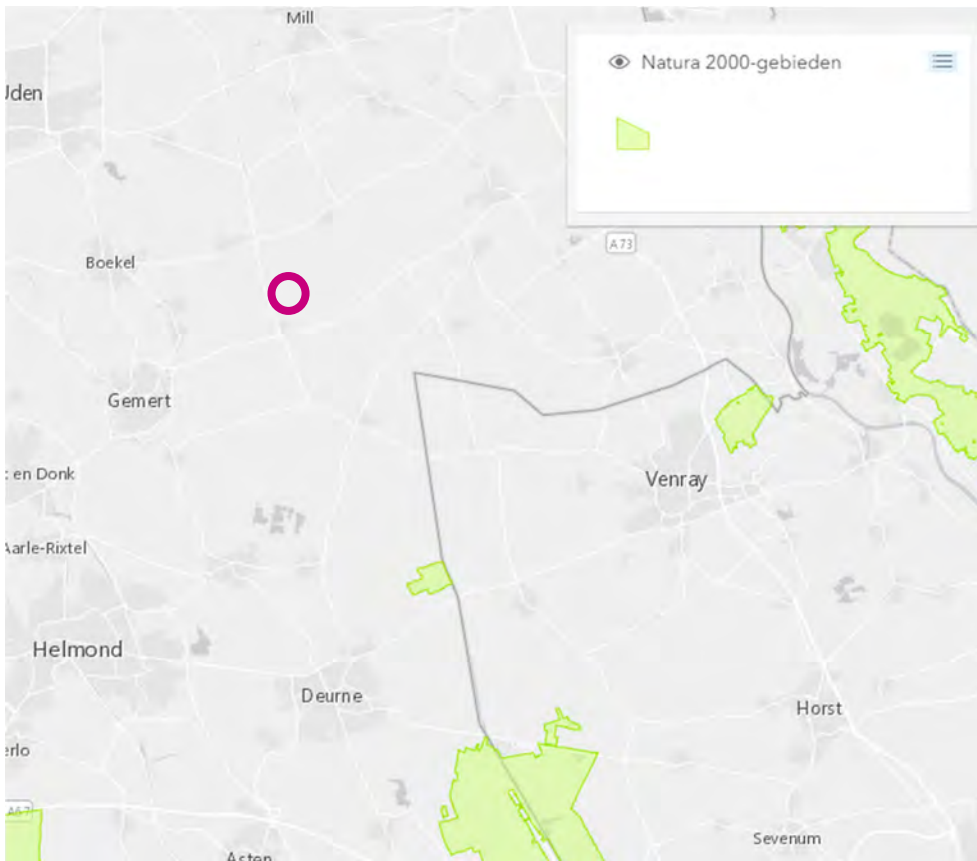
De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

## Onderzoek

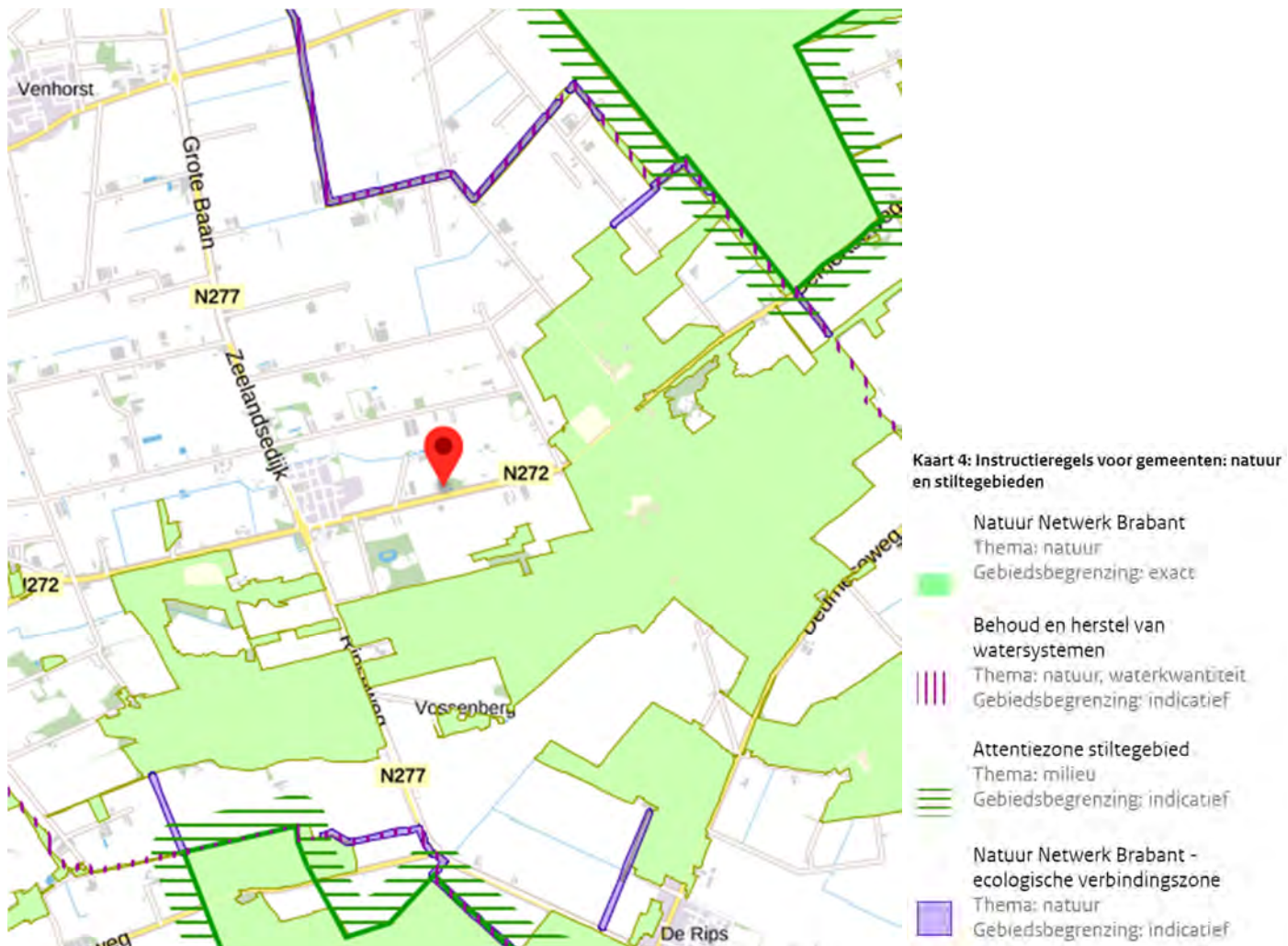
### Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNB). In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen beschermde landschapselementen aanwezig. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Bult bedraagt circa 10 km. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering, kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden en het feit dat er geen verharding wordt toegepast kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Deze ruime afstand tot Natura 2000-gebieden zorgt er eveneens voor dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten heeft qua stikstofuitstoot. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.



Figuur 4.5: Natura 2000-gebieden met plangebied omcirkeld

(Bron: [Natura 2000 gebieden | natura 2000](#))



Figuur 4.6: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 4 natuur en stiltegebieden (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### Soortenbescherming

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 4.1. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.



Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaande aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit laten voeren
	roofvogels en ransuil	potentieel nest buiten onderzoekslocatie	mogelijk	nee*mits	nee*mits	ten aanzien van roofvogels en ransuil dienen verstorende werkzaamheden als sloop en bouwrijp maken buiten het broedseizoen uitvoeren, potentiële nestlocaties huismus blijven behouden
	steenuil	foerageergebied	nee* mits	nee* mits	nee* mits	landschappelijke inpassing afstemmen met ecooloog zodat gebied geschikt blijft, indien dit niet mogelijk is aanvullend onderzoek uitvoeren
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	nee, mits*	nee	nee	woonhuis en voormalige koeienstal blijven behouden, echter dient rekening te worden gehouden met een toename van verlichting in de richting van deze potentiële verblijfplaatsen
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	streng beschermde soorten	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar de functie van de locatie ten aanzien van steenmarter en kleine marterachtigen
	licht beschermde soorten	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, egel en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene amfibieënsoorten als gewone pad en bruine kikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>						
		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		11 km	nee	nee, mits*	nee, mits *	indien gebruikt wordt gemaakt van relatief nieuw materieel (va. 2015) wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht, echter wanneer dit niet het geval is dient een onderzoek naar stikstofdepositie plaats te vinden
Natuurnetwerk Nederland		1,3 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

\*Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek

Figuur 4.1: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (Bron: Econsultancy)

Op basis van de onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor de uitvoering van de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen over de functie van de locatie ten aanzien van steenmarter en kleine marterachtigen als bunzing, wezel en hermelijn en of het aangetroffen eksternest op het bij de onderzoekslocatie nabijgelegen perceel (Keizersven 32) in gebruik is door boomvalk of ransuil.

---

Ten aanzien van de steenuil zijn negatieve effecten te voorkomen door de voorgenomen landschappelijke inpassing zo in te richten dat een soort als steenuil gebruik kan blijven maken van de locatie om te foerageren. De inrichting dient te worden afgestemd met een ecooloog en dient gereed te zijn voordat mogelijk verlies van foerageergebied optreedt, zodat het kan dienen als compensatie. Indien bij de landschappelijke inpassing niet kan worden voldaan aan compensatie van het verlies van foerageergebied zal aanvullend onderzoek naar steenuil moeten uitwijzen of een overtreding van de Wet natuurbescherming bij de voorgenomen plannen aan de orde is.

Overtredingen ten aanzien van roofvogels of ransuil zijn te voorkomen, mits versturende werkzaamheden zoals sloop en bouwrijp maken buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Globaal kan voor het broedseizoen ten aanzien van de mogelijk te verwachten soorten de periode februari tot half augustus worden aangehouden. Indien dit niet mogelijk is zal aanvullend onderzoek moeten uitwijzen of het nest daadwerkelijk in gebruik is door een soort met een jaarrond beschermde status.

Ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen zijn overtredingen te voorkomen door rekening te houden met verlichtingstoename in de richting van deze gebouwen.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te laten uitvoeren door een ter zake kundige. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden.

Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën is het binnen het kader van zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden of beschadigen van individuen te voorkomen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd in bijlage 5.

## **Conclusie**

De aanvullende onderzoeken naar steenmarter en kleine marterachtigen als bunzing, wezel en hermelijn en het voormalige eksternest zullen uitgevoerd worden voorafgaande aan de verlening van de bouwvergunning. Het resultaat uit dit vervolgonderzoek heeft echter geen invloed op de doorgang van het voorgenomen plan. Er bestaan immers mitigerende maatregelen voor deze soorten. De instandhouding van deze soorten is daarmee ten alle tijden geborgd, mocht deze worden aange troffen binnen het plangebied. Het aspect ecologie staat de vaststelling van dit bestemmingsplan derhalve niet in de weg. Wel dient het vervolgonderzoek afgerond te zijn voordat gestart kan worden met de sloop-/bouw. Dit wordt echter niet via het ruimtelijk spoor, maar via het omgevingsvergunning spoor geborgd. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt de bescherming van soorten geborgd.

## **4.6 Bodem- en grondwateronderzoek**

### **Beleid en normstelling**

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

## Onderzoek

In 2020 is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit vast te stellen in verband met de geplande aankoop van het perceel met woonhuis en opstallen door de initiatiefnemer. In de bovengrond en ondergrond zijn toen geen verhoogde concentraties gemeten van de onderzochte stoffen. In bijlage 6 is het volledige bodemonderzoek toegevoegd.

## Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 4.7 Water

### Beleid en normstelling

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de projectlocatie met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

### Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten:

anticiperen in plaats van reageren;

niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren;

meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets.

Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

### Beleid waterschap

De projectlocatie maakt deel uit van het stroomgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavige projectlocatie in de gemeente Laarbeek. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig,

ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het waterschap. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

#### *Waterbeheerplan 2016-2021*

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen van het Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheersplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

#### *Keur Waterschap Aa en Maas*

De “Keur Waterschap Aa en Maas” bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het Waterschap. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

#### *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater*

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 500 m<sup>2</sup> is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het ‘Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021’. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

De projectlocatie is volgens het Provinciaal Milieu- en Waterplan gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als ‘water in bebouwd gebied’. Vanuit het Provinciaal Milieu- en Waterplan zijn hier geen nadere eisen aan verbonden. De projectlocatie is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone.

#### *Beleid gemeente Gemert-Bakel*

##### *Gemeentelijk waterplan 2019-2023*

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas. Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving

hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichten van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan worden verbeterd.

### **Beoordeling**

Het beoogde bouwplan is momenteel nog niet in detail uitgewerkt waardoor de exacte wateropgave nog niet bekend is. Ten tijde van de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt de watercompensatie nader in detail uitgewerkt. Op dat moment is het bouwplan concreter uitgewerkt en is de exacte verhardingstoename bekend. In de regels van het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp wordt geborgd dat het watersysteem van aangrenzende gebieden niet wordt aangetast en dat toekomstige toename van verharding moet worden gecompenseerd.

Indien ontwikkelingen plaatsvinden binnen een beschermingszone van een primaire of regionale waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd. Hiermee worden negatieve gevolgen voorkomen.

### **Conclusie**

Als gevolg van de voorwaarden zoals opgenomen in het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp heeft het voorliggende plan geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

## **4.8 Archeologie**

### **Beleid en normstelling**

#### *Verdrag van Malta*

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

#### *Bestemmingsplan*

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

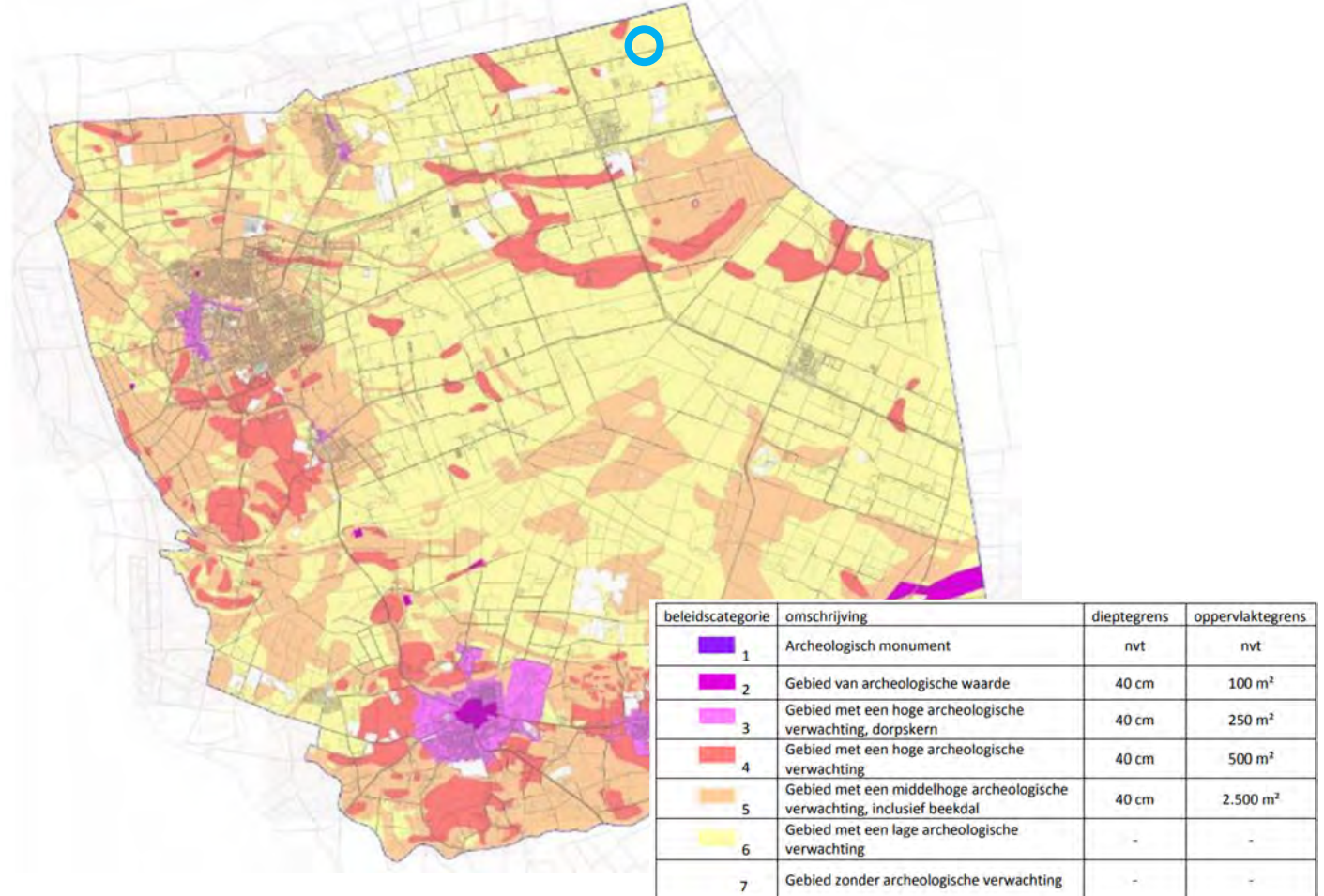
In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

#### *Archeologiebeleid gemeente*

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke

archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.



Figuur 4.7: Beleidskaart archeologie van de gemeente Gemert-Bakel, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 januari 2010, plangebied blauw omcirkeld (Bron: Gemeente Gemert-Bakel, Evaluatie archeologiebeleid 2009-2014)

### Beoordeling

Het plangebied ligt in gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor zijn geen vrijstellingsgrenzen opgenomen. Hierdoor is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren. In het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' wordt het plangebied dan ook niet aangeduid met een dubbelbestemming archeologische waarde.

### Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Cultuurhistorie

### Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

---

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluisen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

### Beoordeling

Het plangebied ligt niet in een door de Provincie Noord-Brabant aangeduid gebied met cultuurhistorische waarden.

### Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## 4.10 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Risicorelevante inrichtingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgedebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen*

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

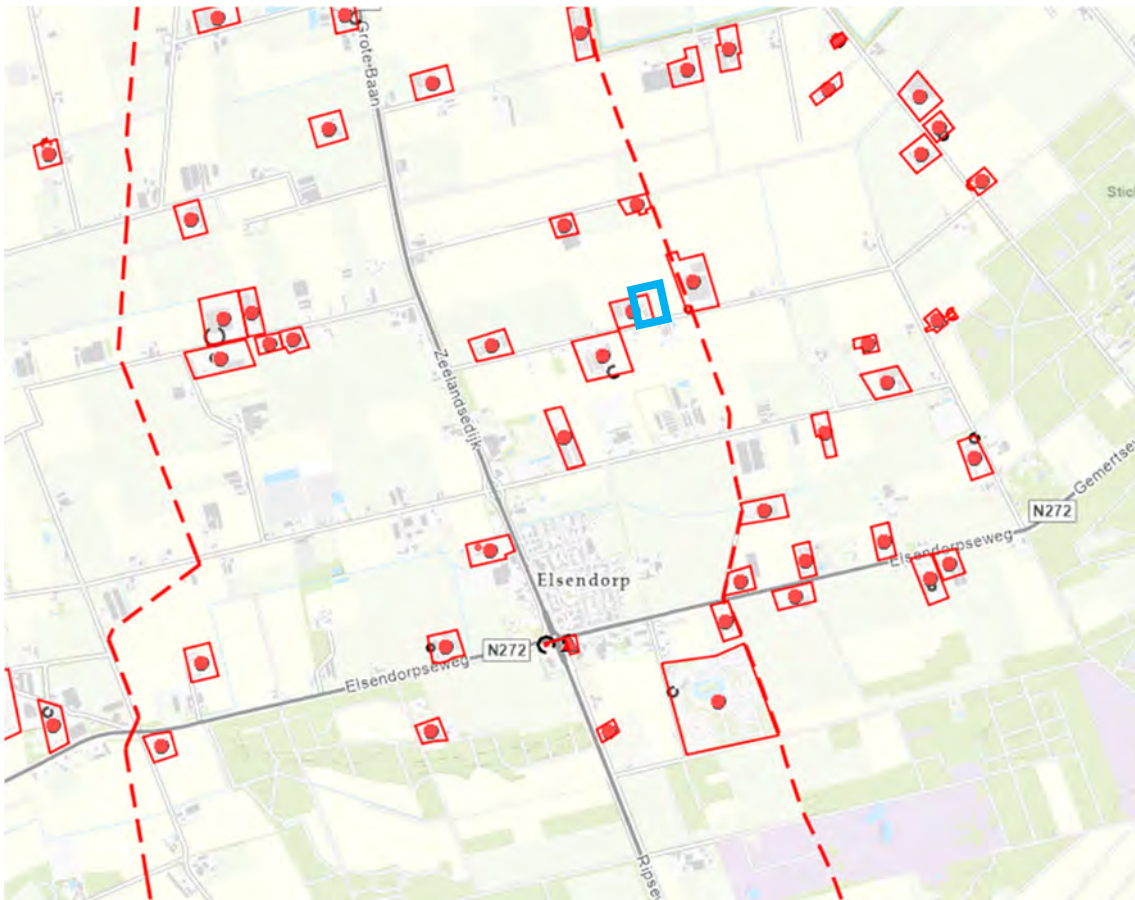
Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

### Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

### Beoordeling

Direct aansluitend en nabij het projectgebied zijn enkele risicobronnen gelegen (figuur 4.10). Het betreffen voornamelijk agrarische bedrijven met propaantanks. Het projectgebied is niet gelegen binnen een veiligheidsafstand, PR10-6 risicocontour of invloedsgebied van één van deze risicobronnen.



Figuur 4.11: Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omkaderd

Direct naast het plangebied ligt een bovengrondse propaantank. Gevoelige objecten staan buiten de veiligheidsafstanden van de propaantank. Op circa 115 meter ten oosten van het projectgebied is een DPO-leiding (Defensie Pijpleiding Organisatie) gelegen. De leiding is bestemd voor transport van kerosine. Er is geen PR 10-6 contour aanwezig en het invloedsgebied (1% letaliteit) bedraagt 25 meter (RIVM-rapport 620120001/2006), gemeten vanaf het hart van de leiding. Het projectgebied is gelegen buiten het invloedsgebied van de leiding.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



## 4.11 Kabels en Leidingen

### Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

### Beoordeling

Afgezien van de brandstofleiding, beschreven in paragraaf 4.10, bevinden zich geen hogedruk aardgasleidingen, rioolwater-transportleidingen, drinkwatertransportleidingen of hoogspanningsleidingstracé in de nabijheid van het plangebied.

### Conclusie

Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

## 4.12 Verkeer en parkeren

Voor het onderzoek naar de invloed van verkeer dient het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de bedrijfsverzamelgebouwen bepaald te worden. Door het planologisch toevoegen van dit bedrijf kunnen nadelige gevolgen optreden door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om een juist beeld te krijgen van het aantal verkeersbewegingen dient de worst-case situatie bepaald te worden.

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 en voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

- Het bedrijfsvloeroppervlak betreft 1.258 m<sup>2</sup> in de huidige situatie;
- Het bedrijfsvloeroppervlak betreft 2.844 m<sup>2</sup> (844 m<sup>2</sup> (loods achter huis) + 200 m<sup>2</sup> (schuur naar stal) + 1.800 m<sup>2</sup> (nieuwe loods) ) in de nieuwe situatie;
- In beide situaties betreft het een arbeidsextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf);
- Het bereikbaarheidskenmerk is Buitengebied.
- De stedelijkheidsgraad van de kern Elsendorp is 5.
- Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt het midden van de bandbreedte aangehouden.

### Parkeren

- Nieuwe situatie:
  - Parkeercijfer: 0,8 per 100 m<sup>2</sup> bvo
  - = 2.844 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> x 0,8 = 23 parkeerplaatsen,.

Er moeten dus 23 parkeerplekken worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte van 23 parkeerplekken kan worden voorzien op het beoogde parkeerterrein in het oosten van het terrein.

### Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

- Oude situatie:
  - Verkeersgeneratie per 100<sup>2</sup> bvo: min. 3,9 en max. 5,7 = gemiddeld 4,8 voertuigenbewegingen per etmaal;
  - = 1.258 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> x 4,8 = 61 voertuigbewegingen per etmaal,
- Nieuwe situatie:
  - Verkeersgeneratie per 100<sup>2</sup> bvo: min. 3,9 en max. 5,7 = gemiddeld 4,8 voertuigenbewegingen per etmaal;
  - = 2.844 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> x 4,8 = 136 voertuigbewegingen per etmaal,.

In de beoogde situatie zal er dus een verkeer toename zijn van 136 – 61 = 75 voertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Om de verkeersgeneratie voor een gemiddelde werkdag te bepalen dient de verkeersgeneratie te worden vermenigvuldigd met factor 1,33 (CROW 381). Daarmee komt de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag uit op 100 voertuigbewegingen per etmaal op een werkdag. Dit verkeer zal in eerste instantie via het Keizersven en daarna via de N277 afwikkelen.

---

Het drukste uur in de spits is bij de beoordeling van verkeersafwikkeling bepalend. Als vuistregel voor het bepalen van de verkeersintensiteit in de spitsperiode, wordt 10% van de etmaal waarde aangehouden. Het gaat dan dus om 100/10. In het drukste uur worden er dan dus 10 motorvoertuigen per uur. Gezien de inrichting en de verwachte verkeersintensiteiten op de beide wegen (Keizersven en N277) zal deze beperkte toename niet tot knelpunten leiden in de verkeersafwikkeling.

#### **Verkeersveiligheid**

De toevoeging van het plan leidt verder niet tot knelpunten in de verkeersveiligheid, want de toename van het verkeer is dermate klein dat dit niet leidt tot knelpunten.

#### **Conclusie**

Het aspect 'Verkeer en Parkeren' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.13 Gezondheid**

De omzetting van een voormalige intensieve veehouderij naar een loon- en grondverzetbedrijf levert een forse reductie op van geur, fijn stof en ammoniak emissies. Als gevolg van het voorgenomen plan is dan ook sprake van forse verbetering op het gebied van gezondheid. Daarnaast levert het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp , als gevolg van de omzetting van intensieve veehouderijen naar overige bestemmingen, nog grotere afnames van geur, ammoniak en fijn stof emissies op. Per saldo is er daarom sprake van een positieve bijdrage aan het aspect gezondheid in het gebied.

Daarbovenop is het initiatief landschappelijke ingepast waarbij extra groen wordt toegevoegd aan het landschap. Groen draagt positief bij aan het mentaal welbevinden van mensen. Daarbij zorgen extra bomen en planten voor een gezondere lucht en daarmee voor een gezonde leefomgeving.

---

## 5. CONCLUSIE

In voorgaande hoofdstukken is het initiatief aan de Keizersven 34 getoetst aan beleid, gemotiveerd aan de hand van doelen en beoordeeld op basis van de geldende normen voor relevante milieukundige aspecten. In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en aan de regels voor niet-agrarische activiteiten. Eveneens past het initiatief bij de doelen uit de structuurvisie van proeftuin Elsendorp, doordat het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij leegstand tegengaat. Daarbovenop wordt meerwaarde voor het dorp gecreëerd door het saneren van het asbest dak en slopen van de oude schuur, het afkoppelen van regenwater, het opwekken van duurzame energie middels nieuwe zonnepanelen en het landschappelijk inpassen van het terrein met o.a. een talud van struweel en fruitbomen. In hoofdstuk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regelgeving van verschillende milieukundige aspecten. Hieruit is gebleken dat er geen milieukundige aspecten zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan en zijn er tegelijkertijd geen aspecten die door de beoogde ontwikkeling negatief worden beïnvloed.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan daarom geconcludeerd worden dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving en daadwerkelijk een positieve invloed zal hebben op de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van Elsendorp.



---

# BIJLAGEN





## Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan









**KEZERSVEN 34, ELSENDORP**  
**DHR. DONKERS**

Zeelandsedijk 82  
Sjara Schuur

Paradijs 66  
Tina v.d. Vliet

Kezersven 34  
Jan Donkers

Gerele Peet 33  
Toon Haegens

Elsendorpseweg 86  
Jan Donkers

Elsendorpseweg 28a  
Frans Meulenmeesters

Ripseweg 59  
Mama Centen

RHO ADVISEURS

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 4-6-2021

**PROJECT:** KEIZERSVEN 34

**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Keizersven in Elsendorp is het bedrijf van de dhr. Donkers gevestigd. Dhr. Donkers is voornemens om een loods te plaatsen. Bij de beoogde ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren en met de landschapsvisie van de gemeente.

Paradijs 66  
Tiny vd Wetering

Keizersven 34  
Jan Donkers

## 2. HISTORIE



anno  
- 1950 -

- Grote kavels, blok of langwerpig;
- Geen tot nauwelijks bebouwing.



anno  
- 1988 -

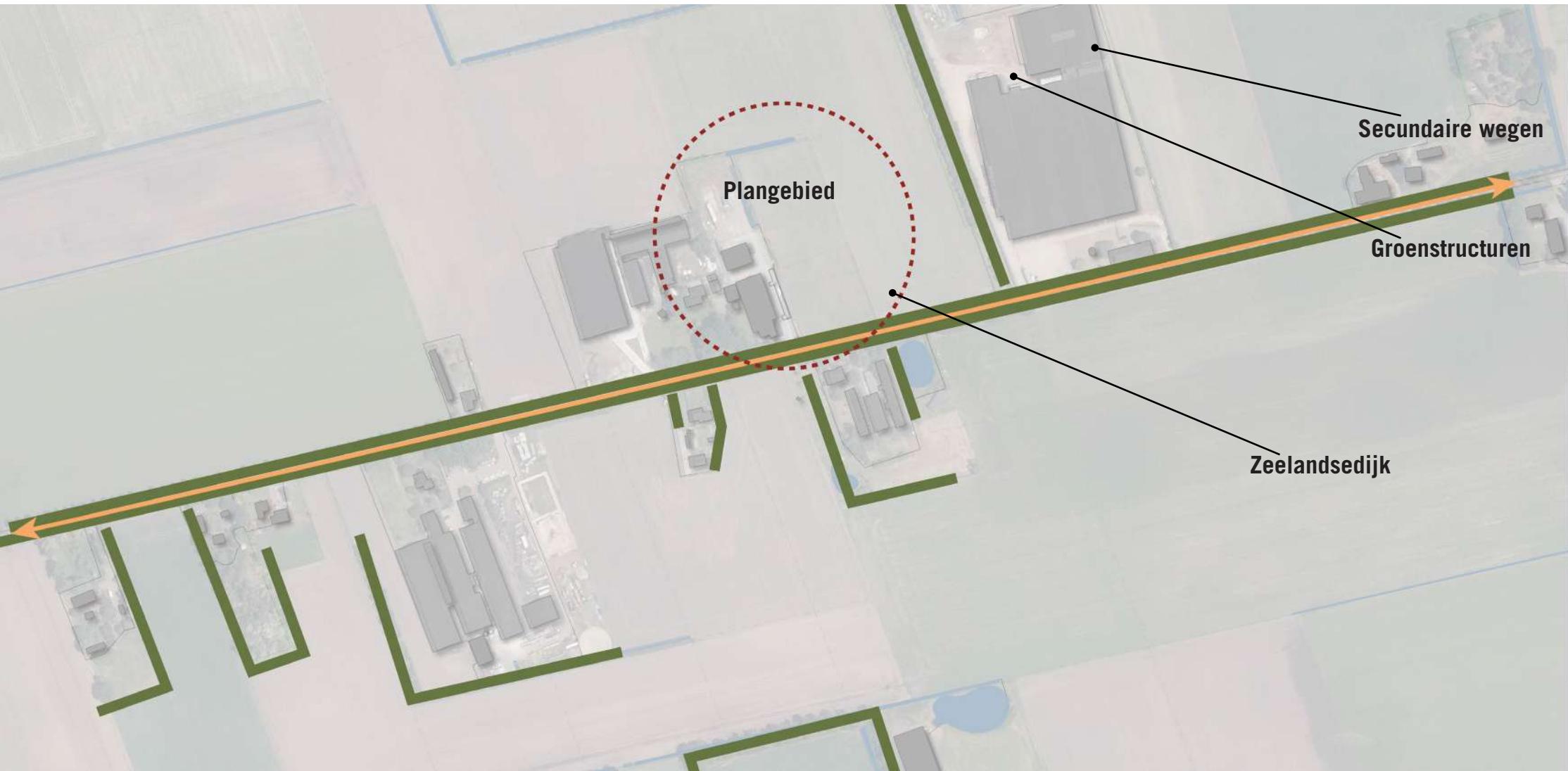
- Kavels zijn samengevoegd;
- Bebouwing is toegenomen;
- Zijweg Keizersven is verdwenen



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Groene erven.

### 3. ANALYSE OMGEVING



De Keizersven is een secundaire weg dat ontsloten is op de Zeelandsedijk.

De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.



*Watergang op perceel Donkers*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepplanting staat haaks op de ontginningswegen. De beplanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemd randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.







Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfrens.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfrens.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf




- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf




- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



**Algemeen**

-  Kern
-  Grootschalige camping
-  Erven



**Gebiedsdelen**

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik




**Routing en hotspots**

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje








**Watersysteem**

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

**Landschappelijke en cultuurhistorische waarde**

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

**Beplanting/Landschapsstructuur**

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (sheiterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidenrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)

## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Sloot op perceel

Huidige bomen

Talud met struweel  
(zone 10 meter breed)

Fruitbomen

*3150 m<sup>2</sup> landschappelijke inpassing*

Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en de functionaliteit van het bedrijf.

Voor de ontwikkeling zal het terrein deels worden heringericht. Ter behoeve van de herinrichting zal sloop en nieuwbouw plaatsvinden op het terrein. De oude mestputten die aanwezig zijn worden gedempt.

Aan de oostzijde van het terrein komt opslag voor grond- en bouwstoffen.

Bij de ontwikkeling hoort een landschappelijke inpassing. Door middel van een grondwal met struweel rondom het perceel te plaatsen, wordt de bedrijvigheid uit het zicht ontnomen.

De materialen die buiten liggen opgeslagen worden niet afgedekt. Het is van belang dat hier rekening mee wordt gehouden bij de beplantingskeuze. Zodra bladeren van de boom/struweel vallen, komen deze in de bouwstoffen waardoor de waarde zal dalen.

In de visie staat dat er inheemse beplanting toegepast moet worden bij de landschappelijke inpassing, maar dit zal bij dit project niet haalbaar zijn.

Aan de voet van de wal kunnen enkele struiken geplaatst worden waar kleine zoogdieren en vogels een schuilplaats hebben, verder zal er vooral een taxus geplaatst worden. Een snelgroeende Taxus zorgt voor een snel gerealiseerde landschappelijke inpassing en verliest geen blad dat in de bouwstoffen terecht kan komen.

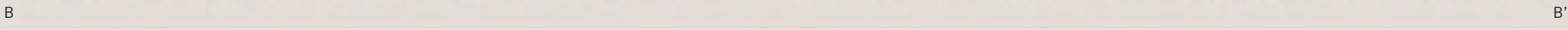
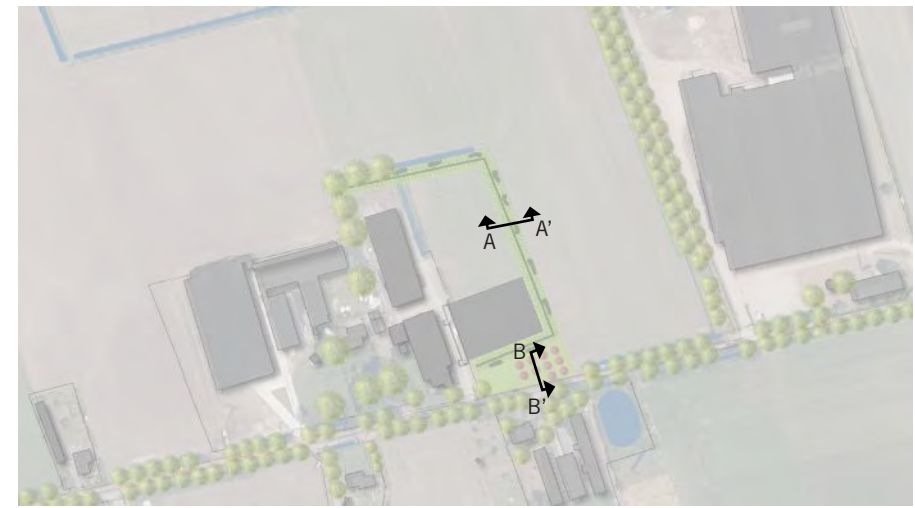
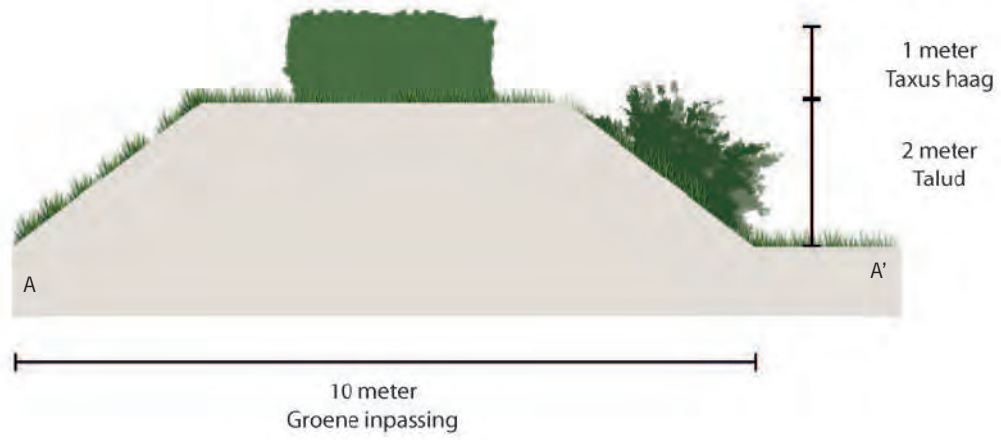
Aan de voorkant van het erf zullen enkele fruitbomen geplaatst worden om de groenstructuur en de biodiversiteit op het erf te versterken.

Het hemelwater wordt opgevangen in tanken waarna het geïnfiltreerd kan worden of hergebruikt kan worden. Watercompensatie in dit plan is dan niet van toepassing.



Talud met taxus haag

# DOORSNEDES LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



circa 60 meter meter  
Groene inpassing





## Bijlage 2 Planverbeelding beoogde situatie

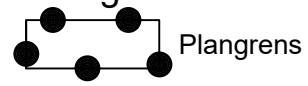








**Plangebied**



Plangrens

**Enkelbestemmingen**

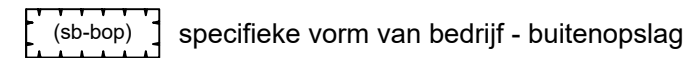
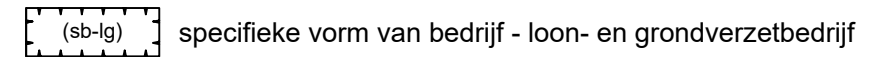


Bedrijf

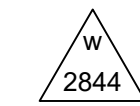


Groen

**Funcieaanduidingen**



**Maatvoeringen**



maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing (m2)

GEMEENTE GEMERT-BAKEL  
 Verbrede reikwijdte Proeftuin  
 Keizersven 34  
 bestemmingsplan



project	20190643		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	K. Heijmeriks	concept	24-11-2021
idn	NL.IMRO.		



**Rho**  
 ADVISEURS  
 VOOR  
 LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
 e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)





## Bijlage 3 Rekenmodel bij meerwaardeplan





<b>Naam initiatief:</b>	Keizersven 34 - Jan Donkers
<b>Datum:</b>	10-3-2021
<b>Ingevuld door:</b>	D. van Roij

### 1. Past het initiatief in de Visie? (zie bijlage 1 van het meerwaardeplan)

Toelichting: Omschakeling IV-bedrijf naar agrarisch verwant  
 Ja/Nee: Ja

### 2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Reduceren overlast intensieve veehouderij (geur, geluid, uitstoot)	1	Saneren IV-bedrijf
Asbest verwijderen	0	Toelichting hier invoeren
Leegstand/VAB's opruimen	1	Nieuwe functie voor VAB
Zelfvoorzienend in energie (zonneweides, -daken, windenergie)	1	zonnepanelen op daken
Minder wonen in IV-gebied	0	Toelichting hier invoeren
Verkeersveiligheid Gerele Peel	0	Toelichting hier invoeren
Voldoende kwalitatieve woningen (per doelgroep)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Moderne stalsystemen installeren	0	Toelichting hier invoeren
Kansen bieden aan koplopers	0	Toelichting hier invoeren
Circulaire economie in agrarische sector	0	Toelichting hier invoeren
Nieuwe bedrijvigheid aantrekken/ruimte bieden	1	Nieuwe bedrijfsfunctie op deze locatie
Energiekansen 'pakken' (duurzame deals)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Bedrijvigheid concentreren in paarse zone	0	Toelichting hier invoeren
Buitengebied verbinden met het dorp	0	Toelichting hier invoeren
Beeldkwaliteit bewaken en verbeteren	1	gebouwen landschappelijk inpassen
Lege milieuvergunningen intrekken	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Waterbuffer groter dan 20.000 m3	0	Toelichting hier invoeren
Oplossen knelpunten in waterbeheer	0	Toelichting hier invoeren
Verbeterde niveauregeling	0	Toelichting hier invoeren
Bijdrage aan klimaatadaptatie	1	Aanleg retentievijver
Waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling	1	retentievijver wordt aangelegd als amfibieënpool
Ja/Nee:	Ja	

### 6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Transitie naar een recreatief aantrekkelijke omgeving	0	Toelichting hier invoeren
Interessant 'gebiedsverhaal' als grondlegger	0	Toelichting hier invoeren
Doelgroepen benadering	0	Toelichting hier invoeren
Recreatie aanbod bundelen	0	Toelichting hier invoeren
Combinatie waterbeheer, natuur en recreatie	0	Toelichting hier invoeren
Elsendorp verbinden met landgoederen	0	Toelichting hier invoeren
Recreatieve routes uitzetten	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Toelichting: Toelichting hier invoeren  
 Ja/Nee: Nee

### Korting op maatschappelijke meerwaarde:

20%

Naam initiatief:	Keizersven 34 - Jan Donkers
Categorie van het initiatief [1, 2 of 3]:	2
Kortingspercentage o.b.v. maatschappelijke meerwaarde [zie werkblad maatschappelijk]:	20%

Grondwaarde huidige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Huidige waarde [€]
Natuur			€ 1,00	€ -
Agrarisch			€ 5,00	€ -
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven	14.996		€ 25,00	€ 374.900
Bedrijf			€ 62,50	€ -
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Vastgoedwaarde (alleen bij sloop van een opstal)			€ -	€ -
Overig	-	-	€ -	€ -
<b>Totaal:</b>	<b>14.996</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 374.900</b>

Grondwaarde toekomstige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Toekomstige waarde [€]
Natuur	4.122		€ 1,00	€ 4.122
Agrarisch			€ 5,00	€ -
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven	10.874		€ 25,00	€ 271.850
Bedrijf			€ 62,50	€ -
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Overig	-	-	€ -	€ -
<b>Totaal</b>	<b>14.996</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 275.972</b>

Bruto financiële meerwaarde	Verskil oppervlakte [m2]	Opmerking	Meerwaarde
<b>Bruto financiële meerwaarde</b>	-		<b>€ -98.928</b>

Eigen werkzaamheden	Opp. binnen plangebied [m2]	Opp. buiten plangebied [m2]	Eenheidsprijs	Gemaakte kosten
Slopen agrarische gebouwen [m2]			€ 25,00	€ -
Slopen kassen [m2]			€ 5,00	€ -
Landschappelijke inpassing [m2]	4.112		€ 10,00	€ 41.120
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal</b>			<b>€ -</b>	<b>€ 41.120</b>

Omvang investering/fondsbijdrage		Investering [€]
<i>Categorie 2</i>		
Gevraagde investering	20% Bruto meerwaarde afdragen	€ -
Te realiseren investering	korting o.b.v. maatschappelijke meerwaarde	€ -
	gevraagde inspanning na korting	€ -
	o.b.v. eigen werkzaamheden	€ 41.120
	o.b.v. storting in gebiedsfonds	€ -



## Bijlage 4 Akoestisch onderzoek







**Akoestisch onderzoek**

Proeftuin Elsendorp

Keizersven 34

Te Elsendorp

**Akoestisch onderzoek**  
Proeftuin Elsendorp  
Keizersven 34  
Te Elsendorp

Projectnummer : BP.2116.R02

Revisie : 0

Rapportdatum : 25 mei 2021

Auteur : D. Kraaij

Opdrachtgever : Rho Adviseurs  
Postbus 150  
3000 AD Rotterdam

Contactpersoon : Mevrouw L. de Jong

**Kraaij Akoestisch Adviesbureau**

Frisodonk 5  
4707 VG Roosendaal  
T: 0165-544833  
M: 06-10078854  
E: [info@kraaijbv.nl](mailto:info@kraaijbv.nl)

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TOETSINGSKADER</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>OMSCHRIJVING OMGEVING EN BEOOGDE (PLANOLOGISCHE) ONTWIKKELING</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>UITGANGSPUNTEN ONDERZOEK</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>UITGANGSPUNTEN BEREKENINGEN EN MODELLERING</b> .....	<b>11</b>
5.1	BODEMGEBIEDEN EN OBJECTEN .....	11
5.2	TOETSPUNTEN.....	11
5.3	GELUIDBRONNEN.....	12
5.4	BEDRIJFSDUURCORRECTIES .....	12
5.5	MAXIMALE GELUIDNIVEAUS .....	13
<b>6</b>	<b>RESULTATEN</b> .....	<b>14</b>
6.1	LANGTIJDGEMIDDELD BEOORDELINGSNIVEAU REPRESENTATIEVE BEDRIJFSITUATIE.....	14
6.2	LANGTIJDGEMIDDELD BEOORDELINGSNIVEAU BIJZONDERE BEDRIJFSITUATIE.....	14
6.3	MAXIMAAL GELUIDNIVEAU REPRESENTATIEVE BEDRIJFSITUATIE.....	15
6.4	EQUIVALENT GELUIDNIVEAU VERKEERSAANTREKKENDE WERKING.....	15
<b>7</b>	<b>MAATREGELEN</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSIE EN ADVIES</b> .....	<b>19</b>

### Bijlagen:

Bijlage I :	Uitgangspunten
Bijlage II :	Modelgegevens
Bijlage III :	Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Bijlage IV :	Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bijzondere bedrijfssituaties
Bijlage V :	Rekenresultaten maximaal geluidniveau
Bijlage VI :	Rekenresultaten verkeersaantrekkende werking
Bijlage VII:	Rekenresultaten na maatregelen
Bijlage VIII:	Rekenresultaten na maatregelen bijzondere bedrijfssituaties

### Figuren:

Figuur 1 :	Modellering bodemgebieden en objecten
Figuur 2 :	Modellering toetspunten
Figuur 3 :	Modellering geluidbronnen
Figuur 4 :	Modellering rijlijnen indirecte hinder
Figuur 5 :	Modellering geluidbronnen puin breken/ zeven van grond

## 1 INLEIDING

In opdracht van en in samenwerking met Rho Adviseurs is door **Kraaij** Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht in verband met een ruimtelijke procedure voor de uitbreiding van een loonbedrijf aan het Keizersven 34 in Elsendorp.

Loonbedrijf J. Donkers is een loonbedrijf gericht op loonwerk, grondverzet en transport van agrarisch gerelateerde producten. Het bedrijf is nu elders gevestigd, maar is voornemens te verhuizen naar de bedrijfslocatie aan het Keizersven 34, omdat dit terrein meer ruimte biedt voor uitbreiding van het bedrijf om materieel inpandig te kunnen stallen en om een werkvoorraad grond-, hulp-, afval- en bouwstoffen op te kunnen slaan.

Om het bedrijf hier te kunnen vestigen, is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit kan door middel van de wijzigingsbevoegdheid, mits aangetoond wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabijgelegen woningen. Op basis van voorliggend akoestisch onderzoek is de geluidbelasting berekend ter plaatse van de omliggende woningen binnen de richtafstand en getoetst aan de richtwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM 1999).

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport is opgenomen op welke wijze dit vanuit het toetsingskader is vormgegeven. Een beschrijving van de omgeving en de beoogde planologische ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Een beschrijving van de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 zijn de uitgangspunten voor de berekeningen en de modellering beschreven. De rekenresultaten zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Om de geluidbelasting van het bedrijf te verlagen is onderzoek gedaan naar mogelijke maatregelen. De maatregelen zijn beschreven in hoofdstuk 7. De conclusie en het advies zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

## 2 TOETSINGSKADER

### Algemeen

Voor diverse locaties in het buitengebied van Elsendorp (gemeenten Gemert-Bakel), waaronder de Keizersven 34, wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de 'visie Proeftuin Elsendorp' die door de dorpsgemeenschap zelf is opgesteld. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' meer bevatten, namelijk regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast mag een dergelijk plan ook andere typen instrumenten gebruiken dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een 'meldingsplicht' of een 'omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit'.

Dit plan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet, maar nog niet een omgevingsplan conform de Omgevingswet. Om vooruit te kunnen lopen op de Omgevingswet heeft dit plan een pilot status onder de Crisis- en herstelwet.

Voor wat betreft het aspect 'geluid', wordt voor de vestiging van het loonbedrijf aan de Keizersven 34 aangesloten bij de reguliere toetsingskaders uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

### Richtafstanden

Voor het aspect 'geluid' zijn in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" richtafstanden opgenomen voor bedrijvigheid ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. De richtafstanden zijn afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijven en de gebiedstypering. Als de richtafstanden worden gerespecteerd is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het is mogelijk om een ontwikkeling binnen de richtafstanden planologisch mogelijk te maken, mits aangetoond wordt er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit akoestisch oogpunt wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als aan bepaalde geluidrichtlijnen wordt voldaan.

Voor een loonbedrijf wordt aangesloten bij de SBI-codering 0161 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen bedrijfsoppervlakte > 500 m<sup>2</sup>. Dit is een milieucategorie 3.1 bedrijf met een richtafstand van 50 meter.

### Gebiedstypering en richtwaarde

De VNG-brochure onderscheidt twee gebiedstyperingen:

1. Rustige woonwijk en rustig buitengebied
2. Gemengd gebied

Een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

De directe omgeving kan worden gekenmerkt als een rustig buitengebied.

Voor een rustig buitengebied gelden de volgende richtwaarden:

- 45 dB(A) etmaalwaarde<sup>1</sup> voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 60 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het equivalent geluidniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

---

<sup>1</sup> De etmaalwaarde is de hoogste waarde van de dagperiode (07.00-19.00 uur), de avondperiode (19.00-23.00 uur) + 5 dB(A) of de nachtperiode (23.00-06.00u uur) + 10 dB(A). In overeenstemming met het Activiteitenbesluit milieubeheer voor agrarisch verwante bedrijven is de dagperiode gedefinieerd van 06.00 tot 19.00 uur, de avondperiode van 19.00 tot 22.00 uur en de nachtperiode van 22.00 tot 06.00 uur.

### 3 OMSCHRIJVING OMGEVING EN BEOOGDE (PLANOLOGISCHE) ONTWIKKELING

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Keizersven 34 in Elsendorp. De onderzoekslocatie bevindt zich op ca. 900 meter ten noordoosten van de bebouwde kom van Elsendorp.

De directe omgeving rondom de onderzoekslocatie is te kenmerken als agrarisch gebied met lintbebouwing aan de noord- en zuidzijde van de Keizersven. De meest nabijgelegen woningen zijn de Keizersven 31 en 35 aan de zuidkant van de Keizersven en de Keizersven 32 ten westen van de onderzoekslocatie, aan de noordkant van de Keizersven. Deze woningen bevinden zich binnen de richtafstand van 50 meter en zijn in voorliggend akoestisch onderzoek betrokken.

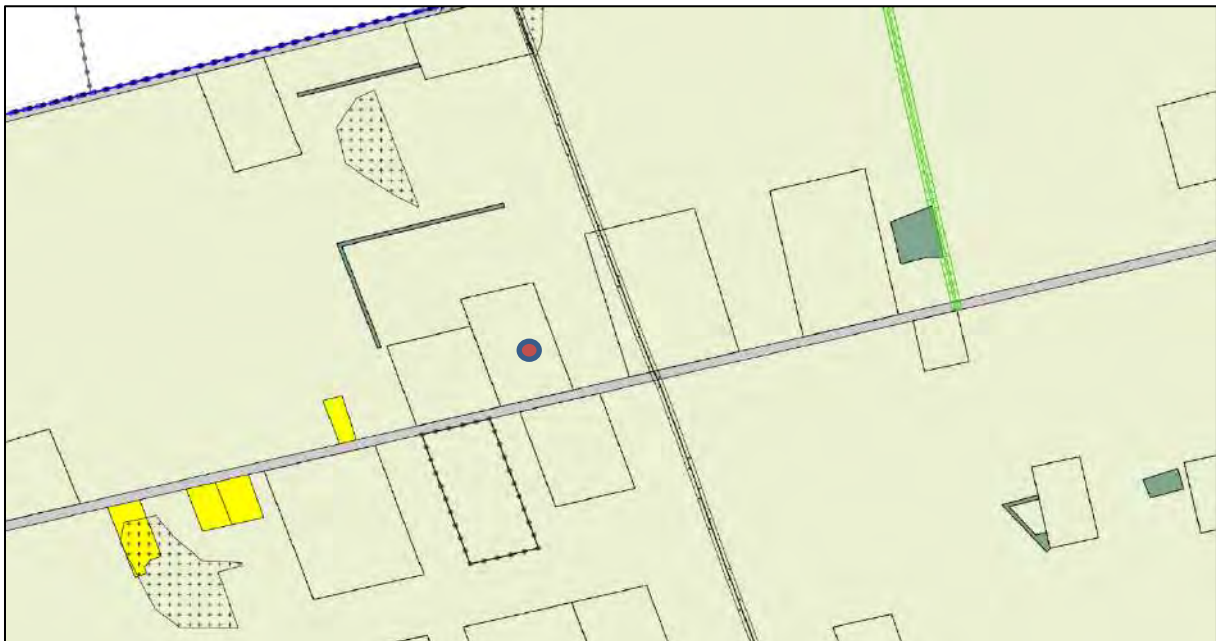
In onderstaande figuur is een luchtfoto van de situatie opgenomen. De onderzoekslocatie is rood omkaderd. De meest nabijgelegen woningen zijn aangeduid met een gele stip.



**Figuur 3.1:** Luchtfoto onderzoekslocatie en omgeving

In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” is het perceel bestemd is “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” met de functie aanduiding “Intensieve veehouderij”. Het voornemen is om de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding “Agrarisch verwant” voor het westelijk deel van de locatie en “Buitenopslag” voor het oostelijk deel van de locatie.

In onderstaande figuren is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan (figuur 3.2) en het wijzigingsplan (figuur 3.3.) opgenomen.



Figuur 3.2: Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017", bestaande situatie.



Figuur 3.3: Bestemmingsplan "Proeftuin Elsendorp", toekomstige situatie.

Op het westelijk gedeelte van het terrein blijft het woonhuis met de voormalige rundveestal intact. De stal zal worden ingericht voor de stalling van materieel. De overige bebouwing wordt gesloopt en achter de rundveestal wordt een nieuwe loods inclusief stalling gebouwd van 60x30 meter. Het oostelijke gedeelte van het terrein wordt gebruikt voor de opslag van



werkvoorraad grond-, hulp-, bouw- en afvalstoffen. Ook kunnen hier wagens worden geparkeerd die buiten kunnen blijven staan.

In onderstaande figuur is een inrichtingsplan opgenomen.



**Figuur 3.4:** Inrichtingsplan.

Dit inrichtingsplan is als uitgangspunt genomen voor de modellering en berekeningen.

#### 4 UITGANGSPUNTEN ONDERZOEK

Loonbedrijf J. Donkers verricht loonwerk, grondverzet en transport van agrarisch gerelateerde producten. Daarnaast verzorgt het bedrijf de aanleg en het beheer en onderhoud van de buitenruimte. Hiervoor is een breed arsenaal aan machines beschikbaar. De machines worden in de aanwezige bebouwing of in de nieuw te bouwen bedrijfshal gestald.

Naast het stallen van de machines zullen in de werkplaats lichte onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden aan het materieel. Ook worden de machines gereinigd met behulp van een stoomcleaner. De stoomcleaner staat binnen, de wagens worden buiten op een wasplaats gereinigd.

Op het buitenterrein vindt opslag plaats van grond, zand, puin, bestratings- en rioleringsmateriaal en PVC.

De werkzaamheden op het terrein vinden uitsluitend in de dagperiode plaats. De transportbewegingen kunnen ook in de avond- en nachtperiode plaats vinden.

Door Cumula Advies is namens Loonbedrijf J. Donkers een specifieke opgave gedaan van de uitgangspunten ten behoeve van dit geluidonderzoek. De memo met uitgangspunten is in bijlage I van dit rapport bijgevoegd. Deze uitgangspunten zijn gehanteerd voor de berekening van de geluidbelasting van het bedrijf op de omliggende woningen binnen de richtafstand. Het geluidonderzoek richt zich op de geluidbronnen op het buitenterrein. Het geluidniveau in de werkplaats/stalling is dermate laag, dat de geluiduitstraling verwaarloosbaar is.

## 5 UITGANGSPUNTEN BEREKENINGEN EN MODELLERING

Op basis van de beschreven uitgangspunten is met behulp van de software Geomilieu, versie V2020.2, van DGMR Raadgevende Ingenieurs een overdrachtsmodel gemaakt om de geluidbelasting in de omgeving te berekenen. De modellering is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai. Voor het tot stand komen van het model is gebruik gemaakt van kadastrale en BGT-kaarten uit het Georegister, het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN), informatie van de opdrachtgever en Google-Earth/Streetview.

In onderstaande paragrafen is de modelvorming toegelicht.

De output van het rekenmodel is in numerieke vorm opgenomen in bijlage II van dit rapport.

### 5.1 Bodemgebieden en objecten

In de berekening wordt rekening gehouden met de mate van absorptie door, reflectie tegen en verstrooiing aan de bodem. Een harde bodem bestaat uit asfalt, bestrating, water of beton en wordt gemodelleerd met een bodemfactor 0,0. Een zachte bodem bestaat uit grasland, bossen of tuinen en wordt gemodelleerd met een bodemfactor 1,0. De mate van absorptie kan tussen de 0 en 1 liggen, afhankelijk van de verhouding harde/zachte bodemgebieden in het overdrachtsgebied.

De directe omgeving van de onderzoekslocatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van agrarisch gebied. Dat zijn overwegend zachte bodemgebieden. Het rekenmodel is daarom default ingesteld op een overdracht met zachte bodem (bf = 1,0). De wegen zijn als hard bodemgebied in het rekenmodel ingevoerd. Op de onderzoekslocatie zijn de rangeergebieden, zoals aangeduid in figuur 3.4 ook als hard bodemgebied ingevoerd. Het opslagterrein is als half hard (bf = 0,5) ingevoerd. Dit is gedaan omdat hier hopen met zand en aarde kunnen liggen, hetgeen voor absorptie kan zorgen.

Alle objecten zijn als reflecterend object (reflectiefactor = 0,8) gemodelleerd. De gebouwen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn voor wat betreft de ligging gemodelleerd aan de hand van de kadastrale kaart en geïmporteerd vanuit de openbare BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie). De hoogte van de objecten is handmatig ingevoerd en ontleend aan het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

Figuur 1 omvat een weergave van de gemodelleerde bodemgebieden en objecten.

### 5.2 Toetspunten

Tegenover de onderzoekslocatie bevinden zich de woningen aan het Keizersven 31 en 35. Naast de onderzoekslocatie bevindt zich een woning aan het Keizersven 32. Deze woningen bevinden zich binnen de richtafstand van 50 meter en zijn daarom in de toetsing betrokken.

Buiten de richtafstand zijn toetspunten gemodelleerd op de voorgevels van de woningen aan het Keizersven 24 en 25. Deze woningen liggen in de aanrijroute van en naar het loonbedrijf vanaf de provinciale weg en zijn daarom relevant bij de toetsing aan de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

Voor wat betreft de toetshoogte is aangesloten bij het gestelde in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Deze Handreiking beveelt aan om per geval te bezien op welke hoogte geluidhinder ondervonden kan worden. Dit is afhankelijk van de te beschermen verblijfsruimten en de periode van het etmaal. Als algemene regel wordt geadviseerd voor de dagperiode een toetshoogte van 1,5 meter aan te houden, aangezien de buitenruimte en de woonkamers dan de te beschermen ruimten zijn. In de avond- en nachtperiode wordt een hoogte van 5 meter geadviseerd, ter bescherming van slaapruiden.

In figuur 2 zijn de gemodelleerde toetspunten grafisch weergegeven.

### 5.3 Geluidbronnen

Op basis van de in hoofdstuk 4 en bijlage I beschreven uitgangspunten zijn de geluidbronnen in het rekenmodel opgenomen.

Ten opzichte van bijlage I wordt het volgende opgemerkt:

1. Voor de transportbewegingen is het bronvermogen gebaseerd op kengetallen;
2. De heftruck is voor zowel de dag- als avondperiode ingevoerd met een bedrijfsduur van 0,5 uur;
3. Het bronvermogen van het wassen van de voertuigen is (80 dB(A)), gebaseerd op wasgeluid (waterstraal) en niet de stoomcleaner;
4. Voor het laden en lossen is in de avondperiode is dezelfde relatieve bedrijfsduur (15%) gehanteerd als voor de dagperiode. Dat resulteert in een totale bedrijfsduur van ca. 2 uur.

Door de geluidbronnen zowel in de dag- als in de avondperiode (én/én) te modelleren, wordt de geluidbelasting worst-case berekend.

Voor de geluidbelasting vanwege de indirecte hinder is in het rekenmodel een aparte groep aangemaakt met daarin opgenomen de rijlijnen. Er is rekening gehouden met een hogere rijsnelheid en een 3 dB(A) hoger bronvermogen.

Voor het zeven van grond en het verkleinen van groenafval/ breken van puin is een apart rekenmodel gemaakt, waarbij de betreffende bron is toegevoegd aan de representatieve bedrijfssituatie (zie figuur 5). De bron is ingevoerd met een bronvermogen van 116 dB(A) voor het breken van puin. Voor het zeven van grond wordt een 4 dB(A) lager bronvermogen aangehouden (zie bijlage I). Het zeven van grond levert dus een 4 dB(A) lager rekenresultaat op, omdat de gebruiksduur (8 uur in de dagperiode) gelijk is.

### 5.4 Bedrijfsduurcorrecties

Het gehanteerd bronvermogen wordt gecorrigeerd voor de tijd dat de bron binnen de inrichting 'in bedrijf' is. De bedrijfsduurcorrectieterm  $C_b$  brengt de periode  $T_b$  in rekening zolang de bedrijfstoestand tijdens de beoordelingsperiode  $T_0$  blijft bestaan en wordt berekend volgens de volgende formule:

$$C_b = -10 \cdot \log(T_b/T_0)$$

De beoordelingsperiode  $T_0$  bedraagt voor:

- de dagperiode: 06.00 – 19.00 uur = 13 uur
- de avondperiode: 19.00 – 22.00 uur = 3 uur
- de nachtperiode: 22.00 – 06.00 uur = 8 uur

Voor het rijden van voertuigen is het aantal bronnen waarmee de rijlijn wordt gemodelleerd, de af te leggen weg binnen de inrichtingsgrenzen alsmede de rijsnelheid van belang om de  $C_b$  te bepalen.

Hiervoor wordt de volgende formule gehanteerd:

$$C_b \text{ (dB)} = -10 \cdot \log(L \cdot n / v \cdot T_0 \cdot N)$$

$C_b$  = bedrijfsduurcorrectie (dB)

$T_0$  = periodeduur

$n$  = aantal voertuigbewegingen

$N$  = aantal bronnen over de rijlijn gemodelleerd

$v$  = rijsnelheid in km/uur

$L$  = lengte van de rijlijn

In de modellering van de geluidbronnen wordt de bedrijfsduurcorrectie automatisch berekend per rijlijn, gegeven de bovenstaande parameters. De rijsnelheid op het terrein is gesteld op 10 km/uur.

Om het maximaal geluidniveau te berekenen is voor de desbetreffende bronnen de bedrijfsduurcorrectie op 99 dB(A) gesteld.

#### **5.5 Maximale geluidniveaus**

Op het terrein wordt materieel geladen en gelost, worden vrachtwagens gestart en trekken ze op bij de openbare weg om snelheid te vermeerderen. Deze bronnen worden apart beoordeeld als maximale geluidniveaus (piekniveaus). Ten gevolge van laad- en loshandelingen en het starten en optrekken van vrachtwagens treedt een bronvermogen op van maximaal 110 dB(A).

Deze bronnen zijn als aparte puntbronnen in het rekenmodel opgenomen.

## 6 RESULTATEN

Op basis van de in hoofdstuk 4 beschreven uitgangspunten en hoofdstuk 5 beschreven modellering, is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau berekend op de toetspunten op 50 meter van de perceelsgrens. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de methode II.8 'Overdrachtsmodel' uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai. Tevens is de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking berekend op de gevels van de woningen in de aanrijroute.

### 6.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau representatieve bedrijfssituatie

In bijlage III zijn de rekenresultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau opgenomen. In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten per woning binnen de richtafstand weergegeven. Voor de dagperiode is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op een rekenhoogte van 1,5 meter weergegeven, voor de avond- en nachtperiode is dat 5 meter.

**Tabel 6.1:** Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in dB(A)

Adres	$L_{ar,LT}$ dagperiode (06:00-19:00 uur)	$L_{ar,LT}$ avondperiode (19:00-22:00 uur)	$L_{ar,LT}$ nachtperiode (22:00-06:00 uur)
Keizersven 31	36	39	28
Keizersven 32	39	49	29
Keizersven 35	49	51	37

Uit de rekenresultaten blijkt dat op de gevels van de woning aan de Keizersven 31 voldaan wordt aan de richtwaarde van 45 dB(A) in de dag-, 40 dB(A) in de avond- en 35 dB(A) in de nachtperiode.

Op de gevel van de woning aan de Keizersven 32 wordt de richtwaarde alleen in de avondperiode overschreden. De overschrijding bedraagt 9 dB(A).

Op de gevel van de woning aan het Keizersven 35 wordt de richtwaarde in de dag-, avondperiode en nachtperiode overschreden. De overschrijding bedraagt 4 dB(A) in de dag, 11 dB(A) in de avond- en 2 dB(A) in de nachtperiode.

In hoofdstuk 7 zijn maatregelen beschreven om de geluidbelasting te verlagen.

### 6.2 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bijzondere bedrijfssituatie

In bijlage IV zijn de rekenresultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau opgenomen voor het breken van pui. Deze activiteit treedt maandelijks op. In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten per woning binnen de richtafstand weergegeven. Voor de dagperiode is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op een rekenhoogte van 1,5 meter weergegeven, voor de avond- en nachtperiode is dat 5 meter.

**Tabel 6.2:** Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in dB(A)

Adres	$L_{ar,LT}$ dagperiode (06:00-19:00 uur)	$L_{ar,LT}$ avondperiode (19:00-22:00 uur)	$L_{ar,LT}$ nachtperiode (22:00-06:00 uur)
Keizersven 31	43	39	28
Keizersven 32	46	49	29
Keizersven 35	58	51	37

Voor het zeven van grond is het geluidniveau 4 dB(A) lager in de dagperiode.

Het maandelijks gebruik van de puinbreker leidt tot een toename van de geluidbelasting van ten hoogste 9 dB(A). Voor het zeven van grond is dat een toename van ten hoogste ca. 5 dB(A). Door het breken van puin wordt de richtwaarde in de dagperiode op de gevels van de woningen aan het Keizersven 32 en 35 overschreden. Bij het zeven van grond is dat alleen het geval op de gevel van de woning aan het Keizersven 35.

### 6.3 Maximaal geluidniveau representatieve bedrijfssituatie

In bijlage V zijn de rekenresultaten van het maximaal geluidniveau opgenomen. In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten per woning binnen de richtafstand weergegeven. Voor de dagperiode is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op een rekenhoogte van 1,5 meter weergegeven, voor de avond- en nachtperiode is dat 5 meter.

**Tabel 6.3:** Rekenresultaten maximaal geluidniveau in dB(A)

Adres	L <sub>Amax</sub> dagperiode (06:00-19:00 uur)	L <sub>Amax</sub> avondperiode (19:00-22:00 uur)	L <sub>Amax</sub> nachtperiode (22:00-06:00 uur)
Keizersven 31	60	63	63
Keizersven 32	54	64	64
Keizersven 35	65	67	67

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de dagperiode wordt voldaan aan de richtwaarde van 65 dB(A). De richtwaarde van 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode wordt bij alle woningen overschreden.

In hoofdstuk 7 zijn maatregelen beschreven om de geluidbelasting te verlagen.

### 6.4 Equivalent geluidniveau verkeersaantrekkende werking

In bijlage VI zijn de rekenresultaten van het equivalent geluidniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking opgenomen. In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten per woning weergegeven. Voor de dagperiode is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op een rekenhoogte van 1,5 meter weergegeven, voor de avond- en nachtperiode is dat 5 meter.

**Tabel 6.4:** Rekenresultaten equivalent geluidniveau in dB(A)

Adres	L <sub>Amax</sub> dagperiode (06:00-19:00 uur)	L <sub>Amax</sub> avondperiode (19:00-22:00 uur)	L <sub>Amax</sub> nachtperiode (22:00-06:00 uur)
Keizersven 24	51	49	43
Keizersven 25	46	45	39
Keizersven 31	45	44	38
Keizersven 32	41	41	35
Keizersven 35	40	39	34

Uit de rekenresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dag-, 45 dB(A) in de avond- en 40 dB(A) in de nachtperiode met uitzondering van de woning aan het Keizersven 24. De richtwaarde wordt hier met 1 dB(A) in de dag-, 4 dB(A) in de avond- en 3 dB(A) in de nachtperiode overschreden.

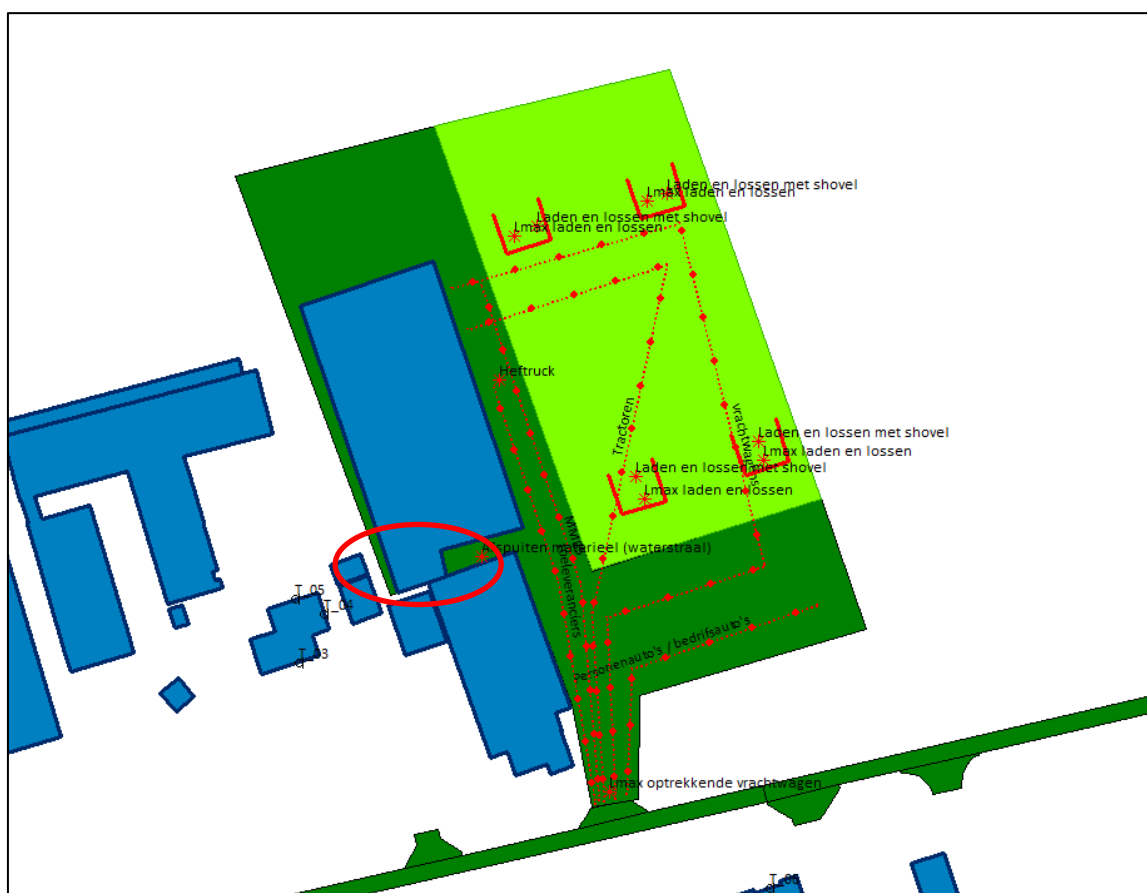
In hoofdstuk 7 zijn maatregelen beschreven om de geluidbelasting te verlagen.

## 7 MAATREGELEN

Onderzocht is welke maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting vanwege het loonbedrijf om de woningen binnen de richtafstand te verlagen.

Er is onderzocht wat het effect is van het creëren van stenen vakken met een hoogte van 3 meter (1 meter hoger dan de bron) waarin het materiaal wordt opgeslagen. Indien deze vakken zodanig worden gerealiseerd dat ze richting de woningen afschermen, wordt een optimale situatie verkregen.

Om de geluidbelasting op de woning aan het Keizersven 32 te verlagen, is de nieuwe loods aangesloten op de bestaande loods. In onderstaande figuur is de modellering weergegeven.



**Figuur 7.1:** Schematische weergave maatregelen

Door deze maatregelen wordt de geluidbelasting op de gevels van de woningen aanzienlijk gereduceerd. In bijlage VII zijn de rekenresultaten opgenomen van zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximaal geluidniveau.

**Tabel 7.1:** Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in dB(A)

Adres	$L_{ar,LT}$ dagperiode (06:00-19:00 uur)	$L_{ar,LT}$ avondperiode (19:00-22:00 uur)	$L_{ar,LT}$ nachtperiode (22:00-06:00 uur)
Keizersven 31	35	38	28
Keizersven 32	35	38	22
Keizersven 35	43	44	37

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de woningen aan het Keizersven 31 en 32 voldaan wordt aan de richtwaarden. Op de gevels van de woning aan het Keizersven 35 wordt de richtwaarde overschreden met 4 dB(A) in de avond- en 2 dB(A) in de nachtperiode. De overschrijding wordt veroorzaakt door het rijden met vrachtwagens en tractoren



## Akoestisch onderzoek Keizersven 34 Elsendorp

over de in-/ uitrit (zie ook bijlage VII). Het is niet mogelijk om de in-/uitrit te voorzien van afscherming richting de woning aan het Keizersven 35. Onderzocht is of het verplaatsen van de inrit naar de oostzijde van het terrein een lagere geluidbelasting betekent. Dit blijkt niet het geval, omdat dan de geluidbelasting op de oostgevel van de woning aan het Keizersven 35 te hoog zal zijn in plaats van op de westgevel.

Opgemerkt dient te worden dat de optredende geluidbelasting wel voldoet aan de minder strenge geluidnormen van 50 dB(A) in de dag-, 45 dB(A) in de avond- en 40 dB(A) in de nachtperiode.

De in figuur 7.1 weergegeven voorzieningen hebben ook effect op het optredend maximaal geluidniveau. In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van het maximaal geluidniveau na de gepresenteerde voorzieningen weergegeven. De rekenresultaten zijn ook in bijlage VII opgenomen.

**Tabel 7.2:** Rekenresultaten maximaal geluidniveau in dB(A)

Adres	L <sub>Amax</sub> dagperiode (06:00-19:00 uur)	L <sub>Amax</sub> avondperiode (19:00-22:00 uur)	L <sub>Amax</sub> nachtperiode (22:00-06:00 uur)
Keizersven 31	60	63	63
Keizersven 32	44	51	51
Keizersven 35	65	67	67

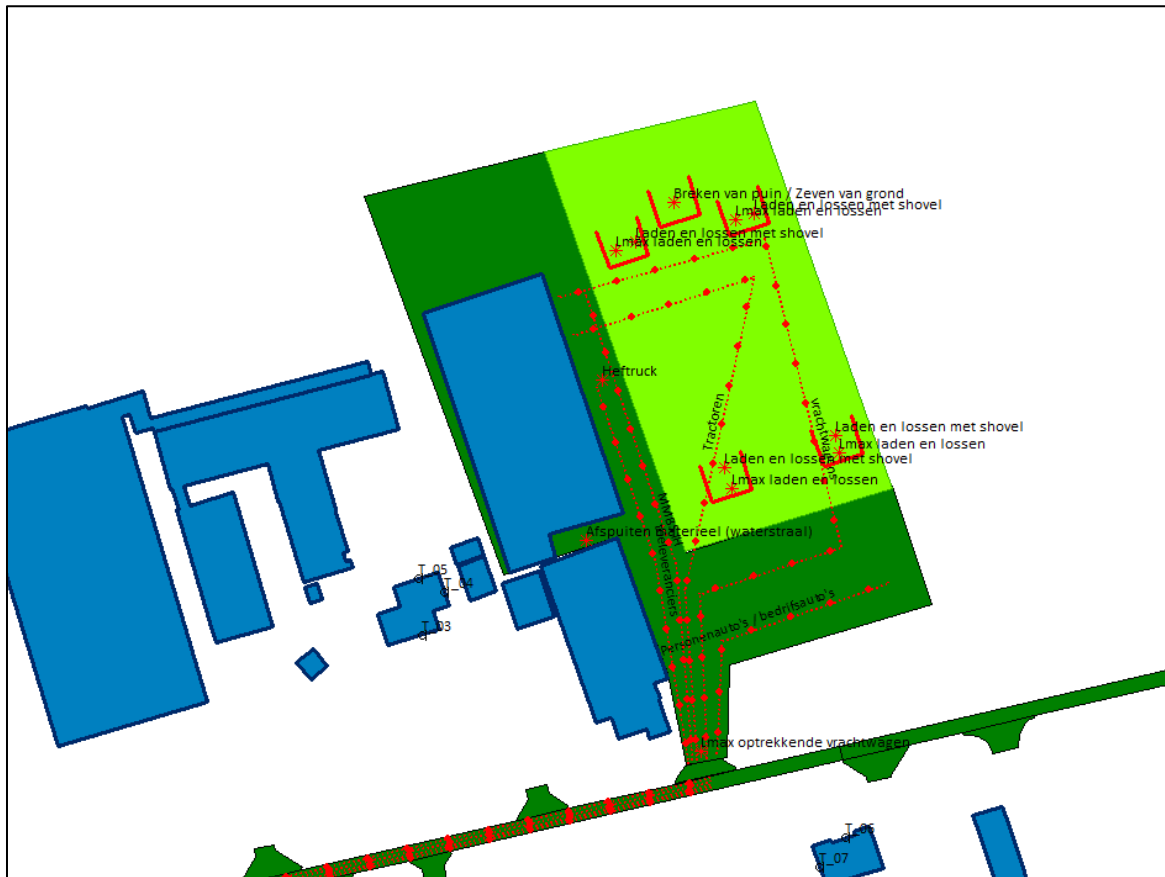
De maatregelen hebben alleen effect op de gevels van de woningen aan het Keizersven 32. Op de andere woningen is het optrekken van een vrachtwagen bij de in-/ uitrit de maatgevende geluidbron. Deze geluidbron kan niet in voldoende mate worden afgeschermd richting andere woningen.

Omdat de richtwaarde van de geluidbelasting van de verkeersaantrekkende werking wordt overschreden op de woning aan het Keizersven 24, dienen maatregelen te worden getroffen. Als de richtwaarde op de gevel wordt overschreden, dient het geluidniveau in de woon- en slaapkamers te voldoen aan een geluidnorm van 35 dB(A) in de dag-, 30 dB(A) in de avond- en 25 dB(A) in de nachtperiode. In dit specifieke geval dient de geluidwering

- 51-35= 16 dB(A) voor de dagperiode
- 49-30= 19 dB(A) voor de avondperiode
- 41-25 = 16 dB(A) voor de nachtperiode te bedragen.

De woning dient dus een geluidwering van 19 dB(A) te hebben. Dit dient door middel van een berekening te worden aangetoond. Mocht de geluidwering niet voldoende zijn, dan dienen voor rekenen van de initiatiefnemer geluidwerende gevelmaatregelen te worden getroffen.

Voor het breken van puin/ zeven van grond is onderzocht wat het effect is als dit ook in een vak wordt gedaan, waarbij voldoende afscherming is richting de woningen. De afscherming is 1 meter boven de bronhoogte gemodelleerd. Tevens is de positie van de breker/ zeef zover mogelijk naar de achterzijde van het terrein verplaatst. In onderstaande figuur is de gemodelleerde situatie weergegeven.



**Figuur 7.2:** Schematische weergave maatregelen.

Bijlage VIII omvat de rekenresultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bijzondere bedrijfssituatie. In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten per woning weergegeven.

**Tabel 7.3:** Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bijzondere bedrijfssituatie in dB(A)

Adres	$L_{ar,LT}$ dagperiode (06:00-19:00 uur)	$L_{ar,LT}$ avondperiode (19:00-22:00 uur)	$L_{ar,LT}$ nachtperiode (22:00-06:00 uur)
Keizersven 31	39	38	28
Keizersven 32	45	39	24
Keizersven 35	48	44	37

Bij het zeven van grond is de geluidbelasting in de dagperiode circa 4 dB(A) lager.

## 8 CONCLUSIE EN ADVIES

In opdracht van en in samenwerking met Rho Adviseurs is door **Kraaij** Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht in verband met een ruimtelijke procedure voor de uitbreiding van een loonbedrijf aan de Keizersven 34 in Elsendorp.

Uit voorliggend akoestisch onderzoek blijkt dat de richtwaarden uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” worden overschreden. In hoofdstuk 7 van dit rapport zijn maatregelen beschreven om de geluidbelasting van het bedrijf te verlagen. Deze maatregelen leiden er niet toe dat volledig wordt voldaan aan alle richtwaarden. Het volgende kan op basis van het onderzoek worden geconcludeerd:

- Voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de representatieve bedrijfssituatie wordt niet voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” op de gevel van de woning aan het Keizersven 35. Wel wordt voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Door de voorgestelde maatregelen te treffen wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd;
- Voor wat betreft langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de bijzondere bedrijfssituatie wordt niet voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” op de gevel van de woning aan het Keizersven 32 en 35. Wel wordt voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, zowel bij het puin breken als het zeven van grond. Aangezien het puin breken maar één keer per maand plaats vindt, is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ten gevolge van het zeven van grond is de geluidbelasting circa 4 dB(A) lager in de dagperiode. Er is dan sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat;
- De voorgestelde maatregelen leiden tot een verlaging van het optredend maximaal geluidniveau. Echter worden zowel de richtwaarde uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” als de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer overschreden op de gevels van de woningen aan het Keizersven 31 en 35. Deze overschrijding kan niet teniet worden gedaan, omdat deze veroorzaakt wordt door het optrekken van vrachtwagens op de in-/uitrit richting de openbare weg. Het verplaatsen van de inrit naar de oostzijde van het terrein levert ook niet het gewenste resultaat. De overschrijding treedt op in de nachtperiode op de gevels van de woning aan het Keizersven 31 en in de avond- en nachtperiode op de gevels van de woning aan het Keizersven 35. De overschrijdingen worden veroorzaakt door 8 bewegingen in de avondperiode en 6 in de nachtperiode (tussen 05.00 en 07.00 uur). Onderzocht kan worden in hoeverre deze maximale geluidniveaus in de slaapkamers van de betreffende woningen leiden tot een te hoge geluidbelasting ( $L_{max} = 50$  dB(A) in de avond- en 45 dB(A) in de nachtperiode) en dus van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de woningen. Indien noodzakelijk kan door middel van het treffen van geluidwerende gevelmaatregelen een goed woon- en leefklimaat in de woningen worden gerealiseerd. Wel dienen de optredende maximale geluidniveaus dan door middel van een maatwerkvoorschrift in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer te worden gelegaliseerd;
- Omdat de richtwaarde voor de verkeersaantrekkende werking wordt overschreden op de woning aan het Keizersven 24, dient onderzocht te worden of de woning over voldoende geluidwering beschikt. De geluidwering dient minimaal 19 dB(A) te bedragen. Mocht uit het onderzoek blijken dat de geluidwering lager is, dan dienen gevelmaatregelen te worden aangeboden door de initiatiefnemer, zodat een acceptabel woon- en leefklimaat in de woning wordt gerealiseerd.

## BIJLAGEN

**BIJLAGE I**  
Uitgangspunten berekeningen

## MEMO

### Betreft:

Deze toelichting vervoersbewegingen Donkers.

De activiteiten van dit bedrijf (agrarisch verwant bedrijf) i.c. inrichting behoren in navolging van het BARIM/activiteitenbesluit toe aan de activiteiten zoals gedefinieerd als 'agrarische activiteiten (agro)' (zie artikel 1.1. Activiteitenbesluit Milieubeheer, wijzigingsbesluit 2012/441) De geluidsnormen, ex. artikel 2.17, lid 5 Activiteitenbesluit inzake dergelijke bedrijfstypen zijn van toepassing.

Voorliggende meldingen/vergunningen zijn:

- zie voormalig dossier van de locatie (voormalige veehouderij).

### Activiteiten locatie:

Binnen de inrichting vinden de volgende activiteiten plaats:

- Stalling van materieel w.o. hoofdzakelijk tractoren, motorrijtuigen met beperkte snelheid (MMBS), BE-combinaties, werktuigen, vrachtwagens, containers, en dergelijke ten behoeve van het uitvoeren van het loonbedrijf;
- Op- en overslag diverse stukgoederen;
- Op-/overslag van diverse hulp-, bouw-, grond- en afvalstoffen;
- Zeven van grond;
- Verkleinen van groen;
- Verkleinen van puin;
- Opslag van brandstoffen (diesel) in een KIWA-gekeurde dubbelwandige tank;
- Reinigen van materieel op de wasplaats (in pandig);
- Aftanken van voertuigen (eigen voertuigen);
- Uitvoeren reparaties/onderhoud aan machines/werktuigen in de werkplaats.

*Uitpandig o.a.:*

- Stallen/parkeren diverse machines / werktuigen;
- Stallen (tijdelijk) containers, bakken, kratten, e.d.;
- Op-/overslag van diverse stoffen / hulpgoederen / etc.;
- Weegbrug;
- Logistiek / manoeuvreren e.d.

***Voor specialisten in groen, grond en Infra***

Geluid: mobiele bronnen

Toepassing van artikel 2.17, lid 5 van het BARIM (tabel 5.17 e en f)

<b>1 Geluid/verkeersgegevens: aard, omvang en frequentie van de transportactiviteiten:</b>				
type voertuig/transport	gemiddeld aantal voertuigen per periode (dag)	maximum aantal bewegingen per dag (1 voertuig = 2 bewegingen)		
		dagperiode 6-19u	avondperiode 19-22u	nachtperiode 22-6 u
Personenauto/ bedrijfsauto's	10	30	6	4
Vrachtauto's	8	32	4	4
Tractoren	8	32	4	2
Motorrijtuigen met beperkte snelheid (MMBS)	1	4	1	1
Toeleveranciers/ derden	1	4	-	-

Geluid: vaste bronnen / activiteiten

<b>Vaste geluidrelevante werkzaamheden en geluidbronnen:</b>				
<input type="checkbox"/> geen wijzigingen	frequentie per periode (dag)	duur in uren	bronvermogen dB(A)	dag-, avond of nachtperiode <sup>1</sup>
Heftruck	dag	0,5	80	Dag/avond
Compressor	dag	0,5	75 (in pandig)	Dag /avond
Diverse geluidsbronnen werkplaats (i)	dag	2	75 (in pandig)	Dag/avond
Hoge drukspuit (in pandig motor) uitpandig spuiten (ii)	dag	1	104 (in pandig)	Dag
Laden/ lossen - Containers - zand/grond/teeltaarde/ - overig	dag dag dag	8 uur	Piek ca. 106 (shovel) Ca. 106	Dag/avond
Aan- en afkoppelen materieel (in pandig)	dag	1	104	Dag/avond/ nacht
Zeven van grond	Wekelijks	8 uur	112 (vollast)	Dag
Verkleinen groenafval / breken puin	Maandelijks (12 keer per jaar)	8 uur	116 (vollast)	Dag

Toelichting:

- i) In de werkplaats vinden gemiddeld acht uur / dag werkzaamheden plaats. Een groot deel van de werkzaamheden zijn niet-geluidsrelevant (zoals vervangen onderdelen en het 'algemeen sleutelen');

<sup>1</sup> dagperiode 06.00 – 19.00 u; avondperiode 19.00 – 22.00 u; nachtperiode 22.00 – 06.00 u. (zie Agr. Activiteiten – BARIM, artikel 2.17, lid 5 e.v.)

**BIJLAGE II**  
Modelgegevens



Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k
MB_01	Personenauto's / bedrijfsauto's	0,75	0,00	30	6	4	26,43	27,05	33,08	69,00	76,00	78,00	81,00	84,00
MB_02	vrachtwagens	1,50	0,00	32	4	4	26,27	28,94	33,20	79,10	87,80	91,90	96,50	100,20
MB_03	Tractoren	1,50	0,00	32	4	2	26,30	28,96	36,23	79,30	88,00	92,10	96,70	100,40
MB_04	toeleveranciers	1,50	0,00	4	--	--	35,47	--	--	79,10	87,80	91,90	96,50	100,20
MB_05	MMBS	1,50	0,00	4	1	1	35,35	35,00	39,26	79,30	88,00	92,10	96,70	100,40

---

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
MB_01	84,00	78,00	71,00	89,11
MB_02	97,50	90,50	83,60	103,83
MB_03	97,70	90,70	83,80	104,03
MB_04	97,50	90,50	83,60	103,83
MB_05	97,70	90,70	83,80	104,03

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
B_01	Laden en lossen met shovel	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	8,13	8,10	--	80,00	85,00	95,00	99,00
B_02	Laden en lossen met shovel	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	8,13	8,10	--	80,00	85,00	95,00	99,00
B_03	Laden en lossen met shovel	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	8,13	8,10	--	80,00	85,00	95,00	99,00
B_04	Laden en lossen met shovel	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	8,13	8,10	--	80,00	85,00	95,00	99,00
B_06	Afspuiten materieel (waterstraal)	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	11,14	--	--	53,80	59,00	64,30	70,90
B_05	Heftruck	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	14,15	7,78	--	45,00	53,00	63,00	72,00
B_08	Lmax laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	85,00	94,00	98,00	102,00
B_09	Lmax laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	85,00	94,00	98,00	102,00
B_10	Lmax laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	85,00	94,00	98,00	102,00
B_11	Lmax laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	85,00	94,00	98,00	102,00
B_07	Lmax optrekkende vrachtwagen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	85,00	94,00	98,00	102,00

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
B_01	102,00	100,00	95,00	86,00	106,12
B_02	102,00	100,00	95,00	86,00	106,12
B_03	102,00	100,00	95,00	86,00	106,12
B_04	102,00	100,00	95,00	86,00	106,12
B_06	73,60	74,90	74,10	70,90	80,33
B_05	84,00	86,00	84,00	75,00	89,78
B_08	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_09	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_10	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_11	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_07	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
T_01	Keizersven 31	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_02	Keizersven 31	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_03	Keizersven 32	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_04	Keizersven 32	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_05	Keizersven 32	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_06	Keizersven 35	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_07	Keizersven 35	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_08	Keizersven 24	<-->	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_09	Keizersven 25	<-->	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja

Model: RBS  
 versie van Elsendorp - Elsendorp  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
		0,00
		0,00
		0,00
1		0,00
2		0,00
		0,00
1		0,50
	inrit/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00

Model: RBS  
 versie van Elsendorp - Elsendorp  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
	Nieuwe loods	8,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000553	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000426	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000024481	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000006401	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000007427	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
47	1652100000001580	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000004391	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000013282	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
50	1652100000001693	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000019347	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000024741	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000006692	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000019866	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000007337	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000277	10,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
32	1652100000006838	8,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000002427	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	16521000000024809	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
53	1652100000001306	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000005272	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000647	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000399	10,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000024315	10,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
49	1652100000001181	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000003581	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
30	1652100000004151	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000014094	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000019824	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000003451	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
35	1652100000001761	8,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000025652	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000002584	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000000	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000668	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80



Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
47	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
32	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
53	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
58	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
49	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
35	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
55	1652100000025781	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000000	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000003441	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000026341	0,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000000	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
42	1652100000002216	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000011969	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000004488	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
25	16521000000002998	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
24	1652100000003400	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
32	1652100000003816	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
31	1652100000003365	8,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000002055	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000518	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000001538	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000198	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000008696	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000002065	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	16521000000013958	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000006139	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
34	1652100000021175	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000611	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000670	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
35	1652100000003349	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000009717	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000021920	0,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000018205	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000000	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000000	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000005	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000023	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000026533	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	16521000000012716	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000029913	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80



Bijlage II  
Modelgegevens, bronnen indirecte hinder

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: Indirecte hinder  
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k
MB_08	Tractoren IH	1,50	--	32	4	2	30,88	33,55	40,82	82,00	91,00	95,00	100,00	103,00
MB_07	vrachtwagens + toeleveranciers IH	1,50	--	36	4	4	32,63	35,81	40,07	82,00	91,00	95,00	99,00	103,00
MB_06	Personenauto's / bedrijfsauto's IH	0,75	--	30	6	4	33,38	34,00	40,02	82,00	79,00	81,00	84,00	87,00
MB_05	MMBS	1,50	--	4	1	1	39,98	39,64	43,90	82,00	91,00	95,00	100,00	103,00

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: Indirecte hinder  
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
MB_08	101,00	94,00	87,00	107,00
MB_07	101,00	93,00	87,00	106,77
MB_06	87,00	81,00	74,00	92,48
MB_05	101,00	94,00	87,00	107,00

Model: Zeven van grond  
 versie van Elsendorp - Elsendorp  
 Groep: RBS  
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
B_01	Laden en lossen met shovel	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	8,13	8,10	--	80,00	85,00	95,00	99,00
B_02	Laden en lossen met shovel	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	8,13	8,10	--	80,00	85,00	95,00	99,00
B_03	Laden en lossen met shovel	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	8,13	8,10	--	80,00	85,00	95,00	99,00
B_04	Laden en lossen met shovel	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	8,13	8,10	--	80,00	85,00	95,00	99,00
B_06	Afspuiten materieel (waterstraal)	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	11,14	--	--	53,80	59,00	64,30	70,90
B_05	Heftruck	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	14,15	7,78	--	45,00	53,00	63,00	72,00
B_08	Lmax laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	85,00	94,00	98,00	102,00
B_09	Lmax laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	85,00	94,00	98,00	102,00
B_10	Lmax laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	85,00	94,00	98,00	102,00
B_11	Lmax laden en lossen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	85,00	94,00	98,00	102,00
B_07	Lmax optrekkende vrachtwagen	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	99,00	99,00	85,00	94,00	98,00	102,00
	Breken van puin / Zeven van grond	2,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	2,11	--	--	91,00	100,00	104,00	108,00

Model: Zeven van grond  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: RBS  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
B_01	102,00	100,00	95,00	86,00	106,12
B_02	102,00	100,00	95,00	86,00	106,12
B_03	102,00	100,00	95,00	86,00	106,12
B_04	102,00	100,00	95,00	86,00	106,12
B_06	73,60	74,90	74,10	70,90	80,33
B_05	84,00	86,00	84,00	75,00	89,78
B_08	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_09	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_10	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_11	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_07	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
	112,00	110,00	102,00	96,00	115,77

Model: Zeven van grond  
 versie van Elsendorp - Elsendorp  
 Groep: RBS  
 Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k
MB_01	Personenauto's / bedrijfsauto's	0,75	0,00	30	6	4	26,43	27,05	33,08	69,00	76,00	78,00	81,00	84,00
MB_02	vrachtwagens	1,50	0,00	32	4	4	26,27	28,94	33,20	79,10	87,80	91,90	96,50	100,20
MB_03	Tractoren	1,50	0,00	32	4	2	26,30	28,96	36,23	79,30	88,00	92,10	96,70	100,40
MB_04	toeleveranciers	1,50	0,00	4	--	--	35,47	--	--	79,10	87,80	91,90	96,50	100,20
MB_09	MMBS IH	1,50	0,00	4	1	1	35,35	35,00	39,26	79,30	88,00	92,10	96,70	100,40



Model: Zeven van grond  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: RBS  
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
MB_01	84,00	78,00	71,00	89,11
MB_02	97,50	90,50	83,60	103,83
MB_03	97,70	90,70	83,80	104,03
MB_04	97,50	90,50	83,60	103,83
MB_09	97,70	90,70	83,80	104,03

**BIJLAGE III**

Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

## Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Rapport: Resultatentabel  
 Model: RBS  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: RBS  
 Groepsreductie: Ja

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	
T_01_A	Keizersven 31	181746,86	400292,38	1,50	36	34	25	39	
T_01_B	Keizersven 31	181746,86	400292,38	5,00	40	39	28	44	
T_02_A	Keizersven 31	181748,90	400288,71	1,50	35	34	24	39	
T_02_B	Keizersven 31	181748,90	400288,71	5,00	39	39	27	44	
T_03_A	Keizersven 32	181737,92	400371,23	1,50	32	31	16	36	
T_03_B	Keizersven 32	181737,92	400371,23	5,00	35	34	20	40	
T_04_A	Keizersven 32	181743,40	400381,53	1,50	39	39	18	44	
T_04_B	Keizersven 32	181743,40	400381,53	5,00	49	49	29	54	
T_05_A	Keizersven 32	181737,05	400384,69	1,50	39	39	18	44	
T_05_B	Keizersven 32	181737,05	400384,69	5,00	43	43	22	48	
T_06_A	Keizersven 35	181838,64	400322,88	1,50	49	48	34	53	
T_06_B	Keizersven 35	181838,64	400322,88	5,00	51	51	37	56	
T_07_A	Keizersven 35	181832,43	400316,01	1,50	45	44	34	49	
T_07_B	Keizersven 35	181832,43	400316,01	5,00	46	45	37	50	
T_08_A	Keizersven 24	181569,46	400292,87	1,50	22	22	8	27	
T_08_B	Keizersven 24	181569,46	400292,87	5,00	23	23	10	28	
T_09_A	Keizersven 25	181530,96	400246,36	1,50	26	26	8	31	
T_09_B	Keizersven 25	181530,96	400246,36	5,00	28	28	10	33	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

**BIJLAGE IV**

Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau  
Bijzondere bedrijfssituatie

Bijlage IV Puinbreken  
 Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Zeven van grond  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: RBS  
 Groepsreductie: Ja

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	
T_01_A	Keizersven 31	181746,86	400292,38	1,50	43	34	25	43	
T_01_B	Keizersven 31	181746,86	400292,38	5,00	48	39	28	48	
T_02_A	Keizersven 31	181748,90	400288,71	1,50	43	34	24	43	
T_02_B	Keizersven 31	181748,90	400288,71	5,00	48	39	27	48	
T_03_A	Keizersven 32	181737,92	400371,23	1,50	41	31	16	41	
T_03_B	Keizersven 32	181737,92	400371,23	5,00	43	34	20	43	
T_04_A	Keizersven 32	181743,40	400381,53	1,50	45	39	18	45	
T_04_B	Keizersven 32	181743,40	400381,53	5,00	51	49	29	54	
T_05_A	Keizersven 32	181737,05	400384,69	1,50	46	39	18	46	
T_05_B	Keizersven 32	181737,05	400384,69	5,00	49	43	22	49	
T_06_A	Keizersven 35	181838,64	400322,88	1,50	58	48	34	58	
T_06_B	Keizersven 35	181838,64	400322,88	5,00	60	51	37	60	
T_07_A	Keizersven 35	181832,43	400316,01	1,50	51	44	34	51	
T_07_B	Keizersven 35	181832,43	400316,01	5,00	53	45	37	53	
T_08_A	Keizersven 24	181569,46	400292,87	1,50	28	22	8	28	
T_08_B	Keizersven 24	181569,46	400292,87	5,00	29	23	10	29	
T_09_A	Keizersven 25	181530,96	400246,36	1,50	33	26	8	33	
T_09_B	Keizersven 25	181530,96	400246,36	5,00	35	28	10	35	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## **BIJLAGE V**

Rekenresultaten maximaal geluidniveau

Bijlage V  
Rekenresultaten maximaal geluidniveau

Rapport: Resultatentabel  
 Model: RBS  
 LAmix totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: RBS

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
T_01_A	Keizersven 31	181746,86	400292,38	1,50	60	60	60	
T_01_B	Keizersven 31	181746,86	400292,38	5,00	63	63	63	
T_02_A	Keizersven 31	181748,90	400288,71	1,50	57	57	57	
T_02_B	Keizersven 31	181748,90	400288,71	5,00	60	60	60	
T_03_A	Keizersven 32	181737,92	400371,23	1,50	42	42	42	
T_03_B	Keizersven 32	181737,92	400371,23	5,00	46	46	46	
T_04_A	Keizersven 32	181743,40	400381,53	1,50	50	50	50	
T_04_B	Keizersven 32	181743,40	400381,53	5,00	64	64	64	
T_05_A	Keizersven 32	181737,05	400384,69	1,50	54	54	54	
T_05_B	Keizersven 32	181737,05	400384,69	5,00	57	57	57	
T_06_A	Keizersven 35	181838,64	400322,88	1,50	65	65	65	
T_06_B	Keizersven 35	181838,64	400322,88	5,00	67	67	67	
T_07_A	Keizersven 35	181832,43	400316,01	1,50	65	65	65	
T_07_B	Keizersven 35	181832,43	400316,01	5,00	67	67	67	
T_08_A	Keizersven 24	181569,46	400292,87	1,50	44	44	44	
T_08_B	Keizersven 24	181569,46	400292,87	5,00	45	45	45	
T_09_A	Keizersven 25	181530,96	400246,36	1,50	39	39	39	
T_09_B	Keizersven 25	181530,96	400246,36	5,00	40	40	40	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

**BIJLAGE VI**

Rekenresultaten verkeersaantrekkende werking



Bijlage VI  
Rekenresultaten verkeersaantrekkende werking

Rapport: Resultatentabel  
 Model: RBS  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: Indirecte hinder  
 Groepsreductie: Nee

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	
T_01_A	Keizersven 31	181746,86	400292,38	1,50	45	42	37	47	
T_01_B	Keizersven 31	181746,86	400292,38	5,00	46	44	38	49	
T_02_A	Keizersven 31	181748,90	400288,71	1,50	41	39	33	44	
T_02_B	Keizersven 31	181748,90	400288,71	5,00	43	40	34	45	
T_03_A	Keizersven 32	181737,92	400371,23	1,50	41	38	33	43	
T_03_B	Keizersven 32	181737,92	400371,23	5,00	43	41	35	46	
T_04_A	Keizersven 32	181743,40	400381,53	1,50	37	34	28	39	
T_04_B	Keizersven 32	181743,40	400381,53	5,00	39	36	31	41	
T_05_A	Keizersven 32	181737,05	400384,69	1,50	27	24	19	29	
T_05_B	Keizersven 32	181737,05	400384,69	5,00	25	23	17	28	
T_06_A	Keizersven 35	181838,64	400322,88	1,50	38	36	30	41	
T_06_B	Keizersven 35	181838,64	400322,88	5,00	41	38	33	43	
T_07_A	Keizersven 35	181832,43	400316,01	1,50	40	37	32	42	
T_07_B	Keizersven 35	181832,43	400316,01	5,00	42	39	34	44	
T_08_A	Keizersven 24	181569,46	400292,87	1,50	51	49	43	54	
T_08_B	Keizersven 24	181569,46	400292,87	5,00	51	49	43	54	
T_09_A	Keizersven 25	181530,96	400246,36	1,50	46	44	38	49	
T_09_B	Keizersven 25	181530,96	400246,36	5,00	47	45	39	50	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

**BIJLAGE VII**

Rekenresultaten na maatregelen

Rapport: Resultatentabel  
 Model: RBS met maatregelen  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: RBS  
 Groepsreductie: Nee

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	
T_01_A	Keizersven 31	181746,86	400292,38	1,50	35	34	26	39	
T_01_B	Keizersven 31	181746,86	400292,38	5,00	40	38	29	43	
T_02_A	Keizersven 31	181748,90	400288,71	1,50	35	34	25	39	
T_02_B	Keizersven 31	181748,90	400288,71	5,00	39	38	28	43	
T_03_A	Keizersven 32	181737,92	400371,23	1,50	33	33	15	38	
T_03_B	Keizersven 32	181737,92	400371,23	5,00	36	35	19	40	
T_04_A	Keizersven 32	181743,40	400381,53	1,50	34	33	17	38	
T_04_B	Keizersven 32	181743,40	400381,53	5,00	39	38	22	43	
T_05_A	Keizersven 32	181737,05	400384,69	1,50	35	35	16	40	
T_05_B	Keizersven 32	181737,05	400384,69	5,00	38	38	19	43	
T_06_A	Keizersven 35	181838,64	400322,88	1,50	43	41	34	46	
T_06_B	Keizersven 35	181838,64	400322,88	5,00	46	44	37	49	
T_07_A	Keizersven 35	181832,43	400316,01	1,50	42	40	34	45	
T_07_B	Keizersven 35	181832,43	400316,01	5,00	45	43	37	48	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## Rekenresultaten met maatregelen deelbijdrage

Rapport: Resultatentabel  
 Model: RBS met maatregelen  
 LAeq bij Bron/Groep voor toetspunt: T\_06\_B - Keizersven 35  
 Groep: RBS  
 Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
T_06_B	Keizersven 35	181838,64	400322,88	5,00	46	44	37	49
MB_02	vrachtwagens	181805,84	400341,91	1,50	42	39	35	45
MB_03	tractoren	181803,38	400341,35	1,50	41	38	31	43
B_02	Laden en lossen met shovel	181809,94	400411,08	1,50	36	36	--	41
B_01	Laden en lossen met shovel	181836,42	400418,69	1,50	36	36	--	41
MB_05	MMBS	181802,33	400341,58	1,50	32	32	28	38
B_05	Heftruck	181780,77	400431,78	1,50	23	30	--	35
B_04	Laden en lossen met shovel	181788,76	400464,69	1,50	28	28	--	33
B_03	Laden en lossen met shovel	181816,89	400471,64	1,50	27	27	--	32
MB_01	Personenauto's / bedrijfsauto's	181808,31	400342,92	0,75	25	25	19	30
B_12	Lmax optrekkende vrachtwagen	181804,41	400343,39	1,50	-32	-32	-32	-22
B_09	Lmax laden en lossen	181811,84	400406,16	1,50	-55	-55	-55	-45
B_08	Lmax laden en lossen	181837,35	400414,58	1,50	-55	-55	-55	-45
B_10	Lmax laden en lossen	181812,51	400470,19	1,50	-60	-60	-60	-50
B_11	Lmax laden en lossen	181784,16	400462,71	1,50	-60	-60	-60	-50
B_07	Afspuiten materieel (waterstraal)	181777,18	400393,87	1,50	0	--	--	0
MB_04	toeleveranciers	181801,48	400340,73	1,50	32	--	--	32

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage VII  
Rekenresultaten maximaal geluidniveau

Rapport: Resultatentabel  
 Model: RBS met maatregelen  
 LAmx totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: (hoofdgroep)

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
T_01_A	Keizersven 31	181746,86	400292,38	1,50	60	60	60	
T_01_B	Keizersven 31	181746,86	400292,38	5,00	63	63	63	
T_02_A	Keizersven 31	181748,90	400288,71	1,50	58	58	58	
T_02_B	Keizersven 31	181748,90	400288,71	5,00	61	61	61	
T_03_A	Keizersven 32	181737,92	400371,23	1,50	43	43	43	
T_03_B	Keizersven 32	181737,92	400371,23	5,00	46	46	46	
T_04_A	Keizersven 32	181743,40	400381,53	1,50	43	43	43	
T_04_B	Keizersven 32	181743,40	400381,53	5,00	51	51	51	
T_05_A	Keizersven 32	181737,05	400384,69	1,50	44	44	44	
T_05_B	Keizersven 32	181737,05	400384,69	5,00	49	49	49	
T_06_A	Keizersven 35	181838,64	400322,88	1,50	65	65	65	
T_06_B	Keizersven 35	181838,64	400322,88	5,00	67	67	67	
T_07_A	Keizersven 35	181832,43	400316,01	1,50	65	65	65	
T_07_B	Keizersven 35	181832,43	400316,01	5,00	67	67	67	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

**BIJLAGE VIII**

Rekenresultaten na maatregelen  
Bijzondere bedrijfssituaties

Bijlage VIII  
Rekenresultaten breken van puin

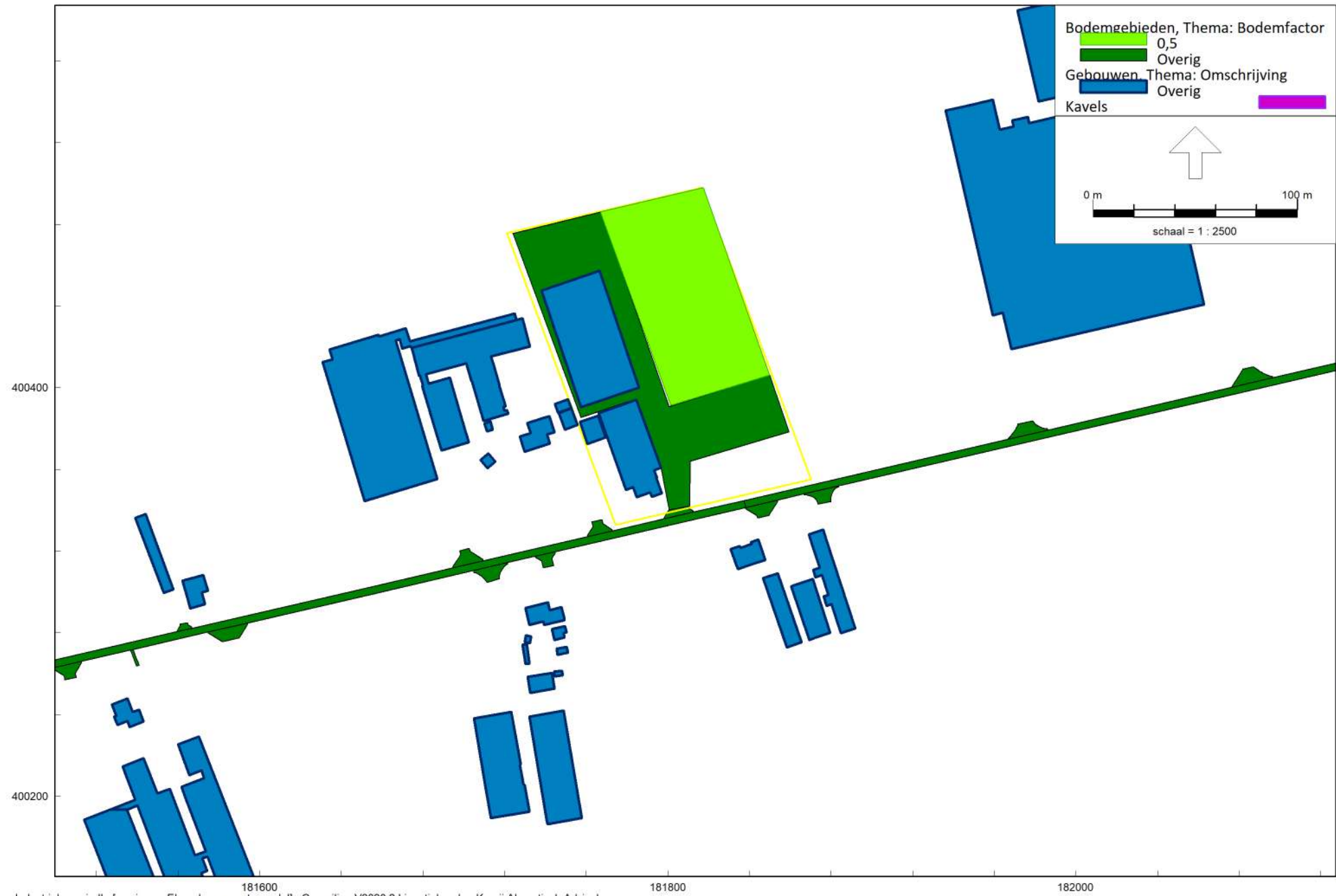
Rapport: Resultatentabel  
 Model: Puin breken met maatregelen  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: RBS  
 Groepsreductie: Nee

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	
T_01_A	Keizersven 31	181746,86	400292,38	1,50	39	34	25	39	
T_01_B	Keizersven 31	181746,86	400292,38	5,00	42	38	28	43	
T_02_A	Keizersven 31	181748,90	400288,71	1,50	38	33	24	38	
T_02_B	Keizersven 31	181748,90	400288,71	5,00	41	38	27	43	
T_03_A	Keizersven 32	181737,92	400371,23	1,50	40	34	16	40	
T_03_B	Keizersven 32	181737,92	400371,23	5,00	43	37	20	43	
T_04_A	Keizersven 32	181743,40	400381,53	1,50	44	34	18	44	
T_04_B	Keizersven 32	181743,40	400381,53	5,00	47	39	24	47	
T_05_A	Keizersven 32	181737,05	400384,69	1,50	45	35	16	45	
T_05_B	Keizersven 32	181737,05	400384,69	5,00	48	38	19	48	
T_06_A	Keizersven 35	181838,64	400322,88	1,50	48	41	35	48	
T_06_B	Keizersven 35	181838,64	400322,88	5,00	49	44	37	49	
T_07_A	Keizersven 35	181832,43	400316,01	1,50	44	40	34	45	
T_07_B	Keizersven 35	181832,43	400316,01	5,00	46	43	37	48	
T_08_A	Keizersven 24	181569,46	400292,87	1,50	31	23	9	31	
T_08_B	Keizersven 24	181569,46	400292,87	5,00	32	24	10	32	
T_09_A	Keizersven 25	181530,96	400246,36	1,50	35	25	8	35	
T_09_B	Keizersven 25	181530,96	400246,36	5,00	37	28	10	37	

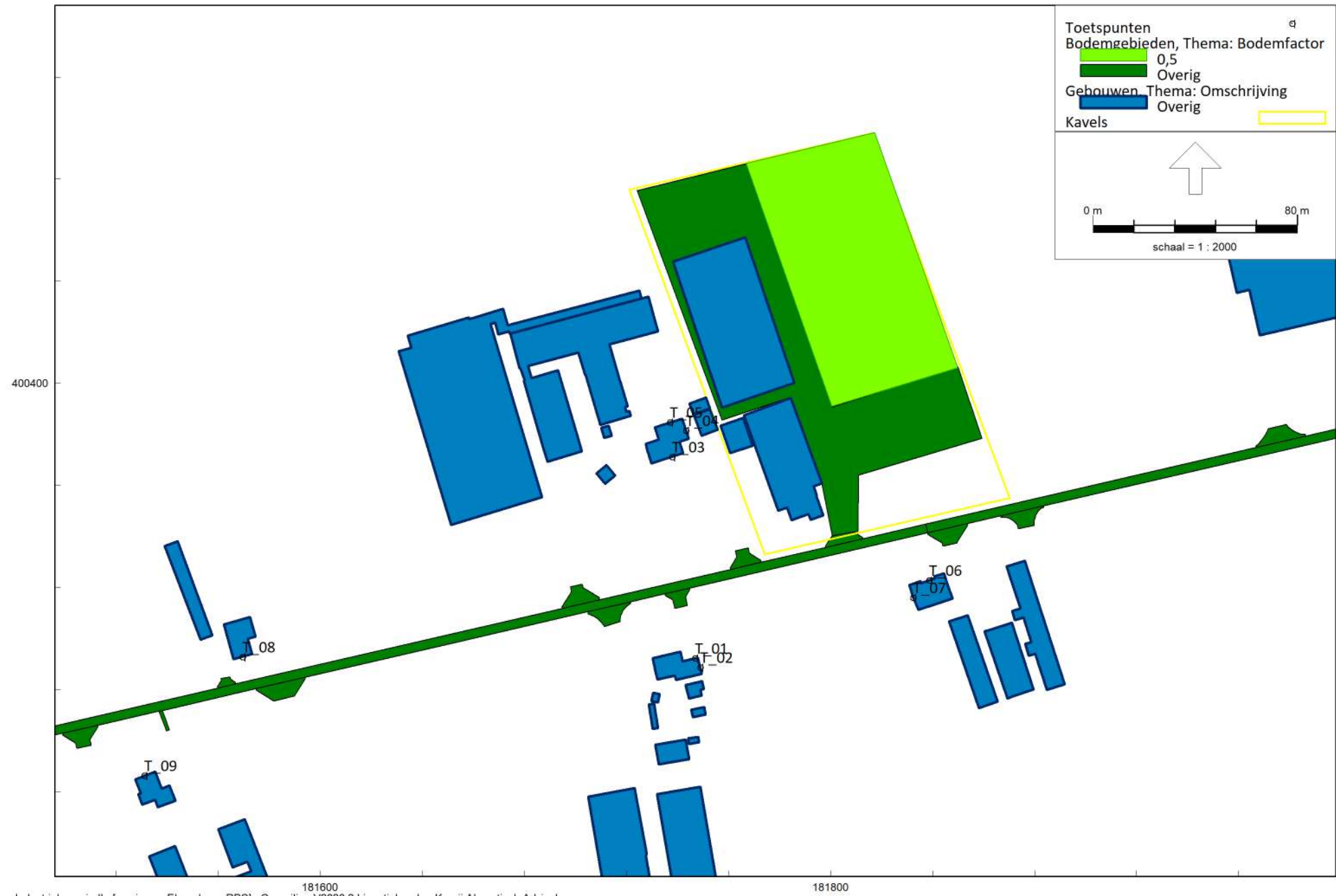
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

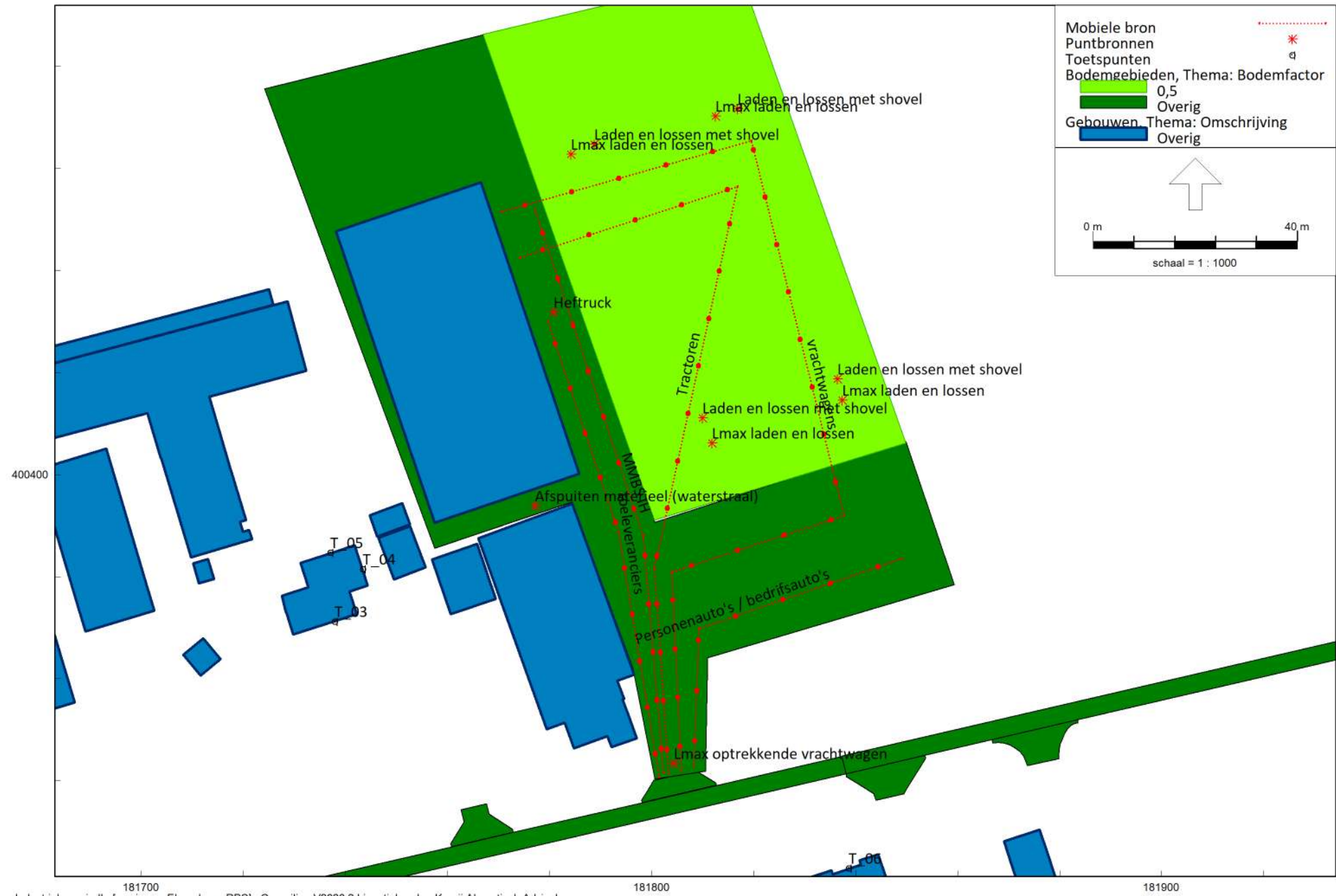
## FIGUREN

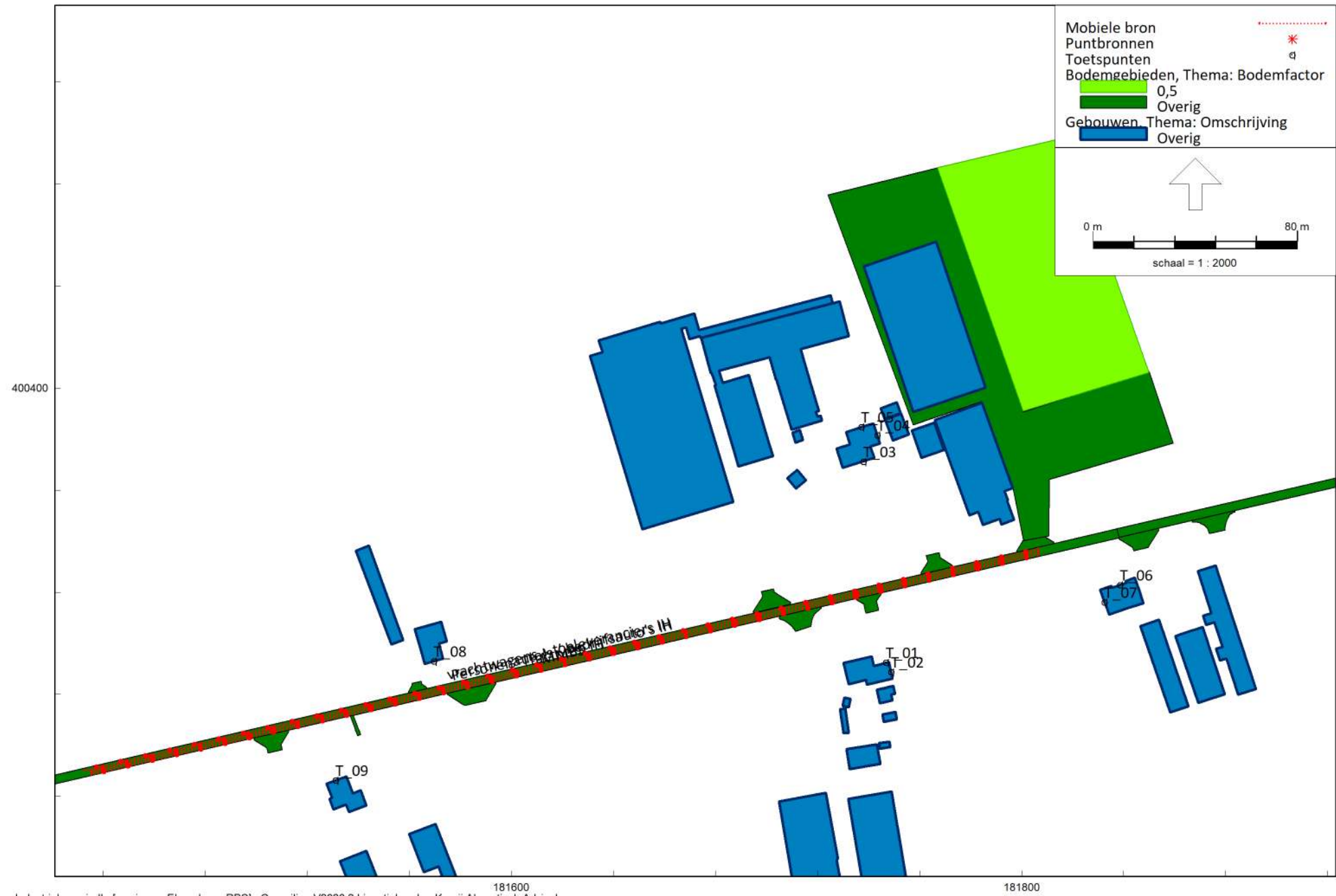




Industrielawaai - IL, [versie van Elsendorp - eerste model], Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Kraaij Akoestisch Adviesbureau

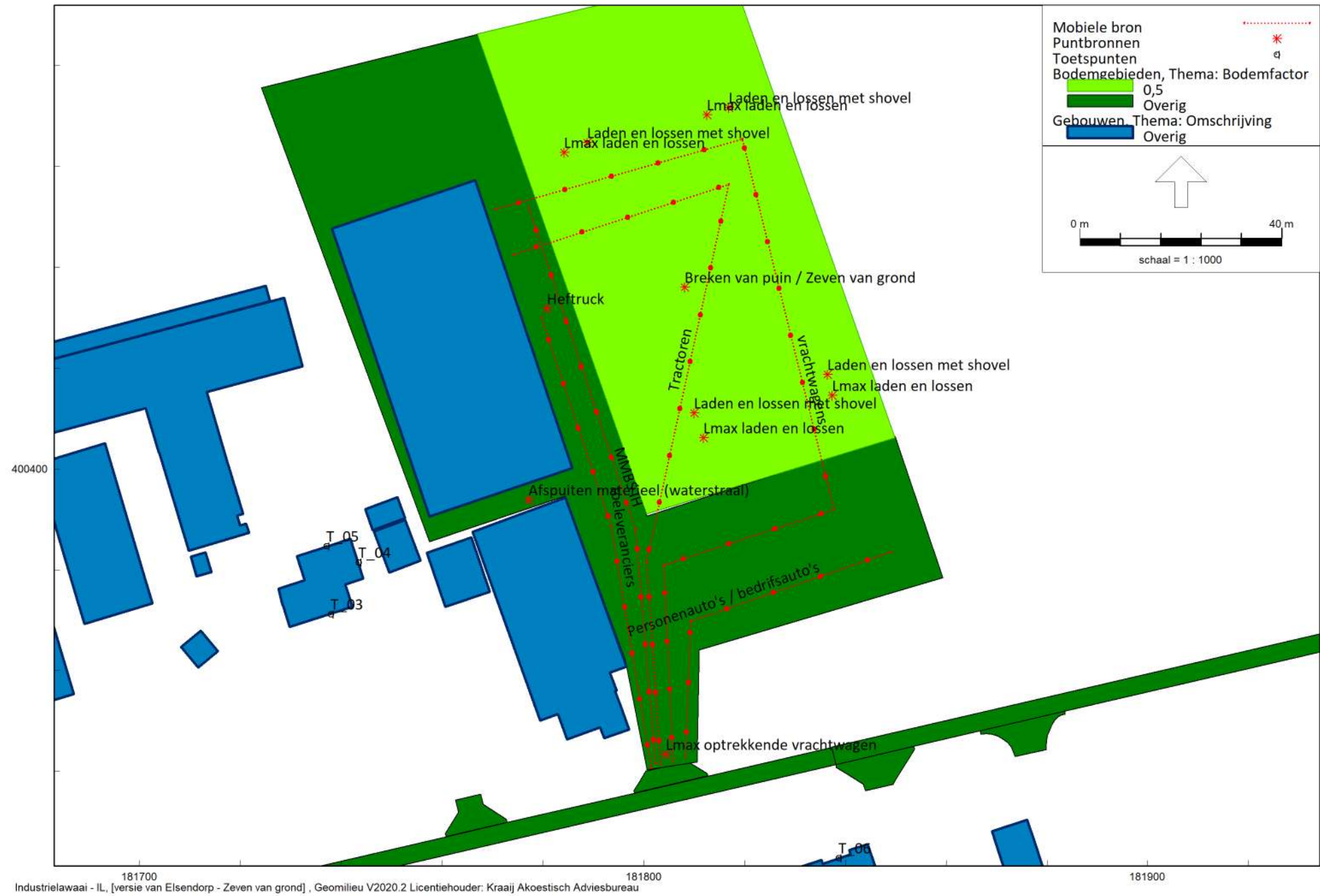






Industrielaawai - IL, [versie van Elsendorp - RBS] , Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Kraaij Akoestisch Adviesbureau

Modellering rijlijnen indirecte hinder  
Figuur 4



Industrielawaai - IL, [versie van Elsendorp - Zeven van grond] , Geomillieu V2020.2 Licentiehouder: Kraaij Akoestisch Adviesbureau





## Bijlage 5 Ecologisch onderzoek flora en fauna









QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

KEIZERSVEN 34

TE ELSENDORP





**Ecologie**



# Rapportage quickscan Wet natuurbescherming

## Keizersven 34 te Elsendorp

<b>Opdrachtgever</b>	Rho adviseurs voor leefruimte Torenallee 20 5617 BC Eindhoven
<b>Rapportnummer</b>	15804.002
<b>Versienummer</b>	D1
<b>Status</b>	Eindrapportage
<b>Datum</b>	10 mei 2021
<b>Vestiging</b>	Brabant Heinz Moormannstraat 1b 5831 AS Boxmeer 088 - 5001600 boxmeer@econsultancy.nl
<b>Opsteller</b>	Mevrouw R. Heldens
<b>Paraaf</b>	
<b>Kwaliteitscontrole</b>	Mevrouw F. Boonk, MSc
<b>Paraaf</b>	



### *Kwaliteitszorg*

Econsultancy is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbers een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhandboek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001 en NEN-EN-ISO 14001.

### *Betrouwbaarheid*

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten en het al dan niet voorkomen van soorten. De gebruikte informatie omtrent verspreiding van soorten is deels afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden. Econsultancy aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek neemt.

In het algemeen kan gesteld worden dat een quickscan geldig is voor een periode van 2 tot 3 jaar, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd en/of de Wet natuurbescherming, dan wel inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. Bij uitstel van de uitvoering van een project met meer dan 3 jaar verdient het de aanbeveling de resultaten van de quickscan opnieuw te toetsen.

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	1
2	GEBIEDSBESCHRIJVING .....	2
	2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving .....	2
	2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen .....	4
3	ONDERZOEKSMETHODIEK .....	6
4	OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING .....	7
	4.1 Zorgplicht .....	7
	4.2 Soortenbescherming .....	7
	4.3 Gebiedenbescherming .....	8
	4.4 Houtopstanden .....	9
5	AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN .....	10
	5.1 Vogels .....	10
	5.2 Vleermuizen .....	12
	5.3 Overige zoogdieren .....	14
	5.4 Reptielen .....	15
	5.5 Amfibieën .....	15
	5.6 Vissen .....	16
	5.7 Ongewervelden .....	16
	5.8 Vaatplanten .....	16
6	TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING .....	17
	6.1 Broedvogels .....	17
	6.2 Vleermuizen .....	18
	6.3 Steenmarter en kleine marterachtigen .....	18
	6.4 Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën .....	18
	6.5 Overige soort(groep)en .....	18
7	TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING .....	19
	7.1 Natura 2000 .....	19
	7.2 Natuurnetwerk Nederland .....	20
8	HOUTOPSTANDEN .....	21
9	SAMENVATTING EN CONCLUSIES .....	22

Bijlage 1      toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming  
 Bijlage 2      verklarende woordenlijst

## 1 INLEIDING

Econsultancy heeft van Rho adviseurs voor leefruimte opdracht gekregen voor het uitvoeren van een quickscan Wet natuurbescherming aan de Keizersven 34 te Elsendorp.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

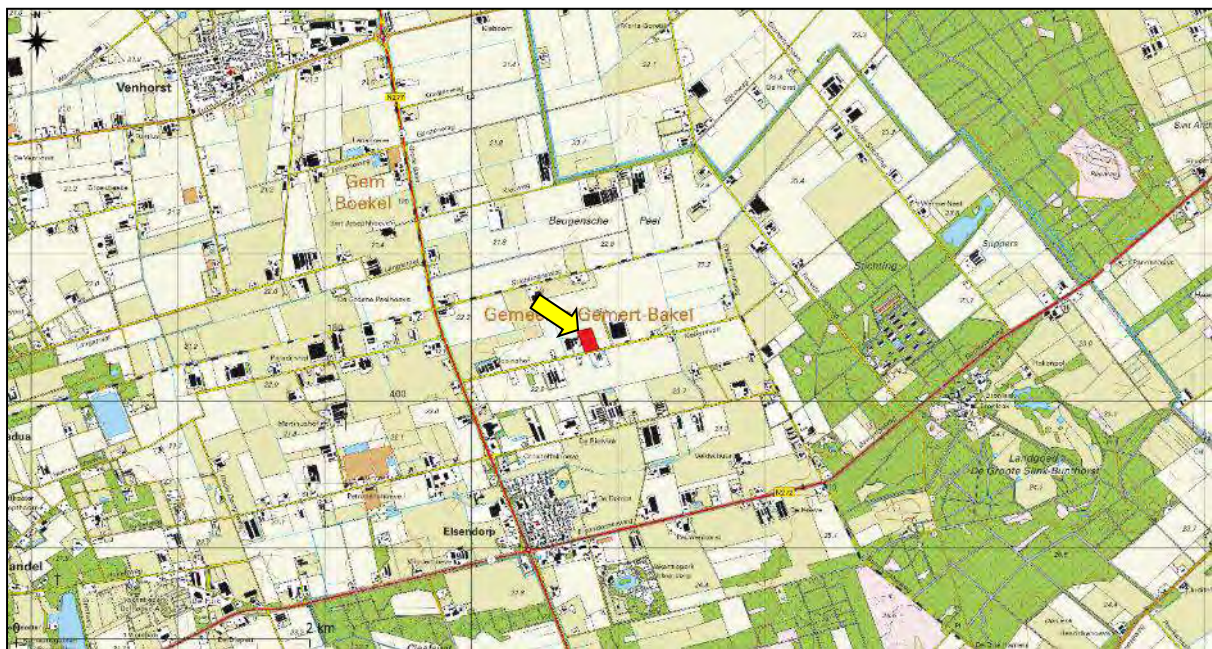
Econsultancy is lid van de branchevereniging "Netwerk Groene Bureaus" en werkt volgens de door het Netwerk opgestelde gedragscode en protocollen. In dat kader verklaart Econsultancy ten behoeve van de onderzoekslocatie niet eerder betrokken te zijn geweest voor ecologische advisering of ecologisch onderzoek.

## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

De onderzoekslocatie ( $\pm 1.5$  ha) ligt aan de Keizersven 34, circa 1,1 kilometer ten noordoosten van de kern van Elsendorp.

Volgens de topografische kaart van Nederland zijn de coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie  $X = 181.842$ ,  $Y = 400.425$ . In figuur 1 is de topografische ligging van de onderzoekslocatie weergegeven.



**Figuur 1.** Topografische ligging (gele pijl) van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie met een woonhuis, voormalige koeienstal, loods, weide en enkele kleine bijgebouwen. Rondom het woonhuis is een tuin gelegen welke voornamelijk bestaat uit gazon. Het terreingedeelte waar zich bebouwing bevindt is grotendeels verhard. Het oostelijke deel van de onderzoekslocatie bestaat uit grasland. De locatie wordt in de huidige situatie al meer dan 10 jaar gebruikt door een transportbedrijf (bron: notitie vooroverleg, CumeLa 8 juli 2020). De omgeving van de onderzoekslocatie bestaat uit agrarisch gebied met enkele woonhuizen en bedrijven.

In figuur 2 is een luchtfoto van de onderzoekslocatie en de directe omgeving weergegeven. De figuren 3 t/m 11 geven een impressie van de onderzoekslocatie, middels foto's die zijn genomen tijdens het veldbezoek.



**Figuur 2.** Luchtfoto onderzoekslocatie en directe omgeving.



**Figuur 3.** Woonhuis op onderzoekslocatie.



**Figuur 4.** Werkschuur op onderzoekslocatie (noordzijde).



**Figuur 5.** Werkschuur op onderzoekslocatie (zuidzijde).



**Figuur 6.** Grasland op het noordoostelijke deel van de onderzoekslocatie waar deels opslag van materieel plaatsvindt.



**Figuur 7.** (tijdelijke) opslag van grond op het noordoostelijk gelegen grasland.



**Figuur 8.** Noordgevel voormalige koeienstal (stal gelegen in het verlengde van het woonhuis).



**Figuur 9.** Binnenzijde voormalige koeienstal.



**Figuur 10.** Verhard terrein op noordwestelijk gedeelte van de onderzoekslocatie.



**Figuur 11.** Zuidoostelijk gelegen gedeelte van het grasland.

## 2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen

De initiatiefnemer is voornemens het terrein deels te herinrichten ten behoeve van het gebruik van de locatie voor een loonwerkbedrijf welke is gericht op loonwerk, grondverzet en transport van agrarisch gerelateerde producten. Naast agrarisch loonwerk, is aanleg, beheer en onderhoud van buitenruimte (buiten de eigen inrichting) de kerntaak van het loonwerkbedrijf (bron: notitie vooroverleg, Cumela 8 juli 2020).

Ten behoeve van de herinrichting wordt de loods (meest noordelijk gelegen bebouwing) gesloopt en zal nieuwbouw plaatsvinden. Op het terrein zijn nog enkele mestputten aanwezig die bij de voorgenomen plannen worden gedempt. Er wordt bij de herinrichting meer rangeerruimte gecreëerd en er worden parkeerplaatsen voor auto's en tijdelijke stalling van machines gerealiseerd. Daarnaast zal op een groot deel van het grasland op het oostelijke deel van de onderzoekslocatie opslag van grond-, hulp-, bouw-, en afvalstoffen gaan plaatsvinden. Het woonhuis en de voormalige koeienstal blijven bij de voorgenomen plannen behouden. Bij de herinrichting is de initiatiefnemers tevens voornemens om het terrein landschappelijk in te passen door rondom een grondwal met groenvoorziening te realiseren en een deel van het grasland gelegen aan de straatkant vrij te houden van bedrijvigheid en tevens verder landschappelijk in te passen (zie figuur 12 en 13).



**Figuur 12.** Bestemmingsplan Keizersven 34 (bron: Rho adviseurs voor leefruimte).



**Figuur 13.** Gewenste indeling bedrijfslocatie, notitie vooroverleg, Cumela 8 juli 2020 (bron: Rho adviseurs voor leefruimte).



### 3 ONDERZOEKSMETHODIEK

Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.

Het veldbezoek is afgelegd op 13 april 2021. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Tevens hebben inpassende inspecties plaatsgevonden van de voormalige koeienstal en loods. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen, andere standaardwerken en op basis van “expert judgement” nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen op de onderzoekslocatie en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Noord-Brabant opgevraagd. Actuele verspreidingsgegevens van flora en fauna zijn uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) opgevraagd.

De quickscan Wet natuurbescherming is een toets van de ecologische potenties van de onderzoekslocatie en betreft geen volwaardig soort(en) specifiek onderzoek. Er zijn in het onderhavige onderzoek geen inventarisaties uitgevoerd van soorten en soortgroepen. Een ecologische inventarisatie bestaat meerdere veldbezoeken gedurende de voor de soortgroep meest gunstige periode van het jaar.

## 4 OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING

Dit hoofdstuk geeft achtergrondinformatie over de natuurwetgeving waaraan de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie wordt getoetst. Er wordt een globale toelichting gegeven ten aanzien van potentiële overtredingen van de Wet natuurbescherming bij de meest voorkomende soorten en soortgroepen. Dit hoofdstuk is niet toegespitst op de situatie op de onderzoekslocatie, maar geeft enkel een beschrijving van de vigerende wetgeving. De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

### 4.1 Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

In bijlage 1 wordt dit artikel nader toegelicht.

### 4.2 Soortenbescherming

Bij een quickscan wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In bijlage 1 worden deze artikelen nader toegelicht.

### 4.3 Gebiedenbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

#### 4.3.1 Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

#### 4.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

#### **4.4 Houtopstanden**

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat. In bijlage 1 (tabel VI) worden de regels nader toegelicht.

Wanneer houtopstanden geveld worden, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Op basis van deze melding wordt door de provincie beoordeeld of de voorgenomen velling aanvaardbaar is in het kader van natuur- en landschapswaarden. Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Indien bij de voorgenomen ontwikkeling herplantplicht geldt, maar niet voldaan kan worden aan de herplantplicht op de projectlocatie zelf, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden met betrekking tot de herplantplicht bij de desbetreffende provincie. De provincie toetst vervolgens of voldaan wordt aan de bij de provinciale verordening gestelde regels voor herbeplanting op andere perceelsgronden. Deze regels hebben onder andere betrekking op de kwaliteit, oppervlakte en locatie van de andere grond en de natuurwaarde van de te vellen houtopstand. Tevens kan ontheffing verleend worden van herplantplicht ter plaatse, indien gewerkt wordt via een door het ministerie goedgekeurde gedragscode die gebruikt mag worden door een van de betrokken partijen voor een wijze van vellen en een wijze van herplanten.

## 5 AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN

Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruik maken van verschillende plekken om te verblijven. Al deze plekken (biotopen) kunnen een bepaalde functie voor de soort vervullen. In dit hoofdstuk wordt op basis van het aanwezige habitat / verblijfsmogelijkheden samen met verspreidingsgegevens beschreven welke beschermde soorten binnen de onderzoekslocatie kunnen voorkomen. Afhankelijk van de soort wordt ingegaan op de potentiële aanwezigheid van vaste rust- of voortplantingsplaatsen, foerageergebied en verbindingroutes. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenomen plannen een negatief effect kunnen hebben op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. In hoofdstuk 6 wordt beschreven welke juridische implicaties dit voor het project heeft.

### 5.1 Vogels

#### 5.1.1 Broedvogels (nesten jaarrond beschermd)

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF en SOVON zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van: boomvalk, buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, grote gele kwikstaart, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil en wespdepief. Van deze soorten kunnen slechtvalk, gierzwaluw op voorhand worden uitgesloten. De slechtvalk broedt op hoge structuren zoals kerktorens en kantoorpanden. Door het ontbreken van deze structuren is de aanwezigheid van een nestplaats op de onderzoekslocatie uitgesloten. Nestlocaties van de gierzwaluw komen enkel voor in bebouwde gebieden. De onderzoekslocatie vormt doordat het is gelegen in het buitengebied geen geschikt broedbiotoop voor de gierzwaluw. Nestlocaties van de gierzwaluw zijn dan ook uitgesloten.

#### *Huismus*

De huismus is een typische gebouwbewonende koloniebroeder. De werkschuur en de voormalige koeienstal bieden geen geschikte nestmogelijkheden voor de huismus gezien het ontbreken van dakbeschot en geschikte toegangen tot de bebouwing. Tijdens de inpandige inspecties zijn dan ook geen nesten van huismus aangetroffen. Daarnaast zijn tijdens het veldbezoek, te midden van de optimale periode voor het waarnemen van roepende huismussen, geen huismussen bij deze bebouwing aangetroffen. Het woonhuis biedt echter wel geschikte nestmogelijkheden voor huismus. De ruimte onder de dakpannen zijn geschikt voor een soort als huismus om onder te broeden (zie figuur 12 en 13). De initiatiefnemer is voornemens het woonhuis bij de voorgenomen plannen te behouden. Tevens is voornemens om de voormalige koeienstal die in verbinding staat met het woonhuis te behouden. Negatieve effecten ten aanzien van de huismus zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.



**Figuur 14.** Geschikte ruimtes onder de dakpannen van het woonhuis.



**Figuur 15.** Geschikte ruimtes onder de dakpannen van het woonhuis.

### *Kerkuil*

De kerkuil heeft een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Meestal broeden kerkuilen in speciale nestkasten, schuren en boomholten. De aanwezige bebouwing is gecontroleerd op de aanwezigheid van geschikte rust- en voortplantingsplaatsen voor kerkuil, welke niet zijn aangetroffen. Daarnaast zijn tijdens het veldbezoek geen sporen als braakballen, krijstrepen of veren aangetroffen die duiden op aanwezigheid van een kerkuil. Echter heeft een soort als kerkuil een dusdanig groot foerageergebied dat de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie niet zullen leiden tot het verloren gaan van essentieel leefgebied. Een negatief effect ten aanzien van de kerkuil zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

### *Steenuil*

De steenuil heeft een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Meestal broeden steenuilen in speciale nestkasten, schuren en soms in boomholten. Geschikte nestgelegenheden voor de steenuil ontbreken echter op de onderzoekslocatie. Op de onderzoekslocatie zijn dan ook geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van deze soort. Het grasland op het oosten van de onderzoekslocatie zou gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende steenuilen om te foerageren. Bij de voorgenomen plannen gaat dit foerageergebied (deels) verloren (zie hoofdstuk 6).

### *Roek*

Verspreidingsgegevens van de NDFF geven weer dat de roek recent is waargenomen in de omgeving van de onderzoekslocatie. De roek is een koloniebroeder met slordige nesten in de toppen van hoge bomen. Op de onderzoekslocatie zijn echter geen hoge bomen aanwezig. In de bomen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen (grote) groepen nesten aangetroffen. Een roekkolonie op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie kan dan ook uitgesloten worden.

### *Ooievaar*

Ooievaars maken bij voorkeur gebruik van menselijke bouwsels zoals telefoonpalen, schoorstenen, kerktorens, hoogspanningsmasten of houten platforms op palen. Soms nestelt een ooievaar in bomen. De grote nesten zijn makkelijk te herkennen. Er zijn op of in de nabijheid van de onderzoekslocatie geen nesten van deze soort aangetroffen. Negatieve gevolgen ten aanzien van de ooievaar kunnen derhalve worden uitgesloten.

### *Grote gele kwikstaart*

De grote gele kwikstaart broedt vlak bij stromend water, in een nis in een muur of onder een brug, bij boomwortels in oevers of in speciale nestkasten. Er is geen geschikt habitat voor de grote gele kwikstaart op de onderzoekslocatie. Gezien het ontbreken van geschikt habitat op en in de directe omge-

ving van de onderzoekslocatie kan het voorkomen van de grote gele kwikstaart op voorhand worden uitgesloten.

### *Roofvogels en ransuil*

Volgens verspreidingsgegevens worden in het gebied rondom de onderzoekslocatie waarnemingen gedaan van boomvalk, buizerd, havik, sperwer, wespendif en ransuil. Deze soorten zijn voor hun nesten afhankelijk van (hoge) boomopstand. Op de onderzoekslocatie zijn geen potentiële nesten van bovengenoemde soorten aanwezig, echter is op het naastgelegen perceel aan de straatkant van Keizersven 32 een (oud) eksternest aangetroffen die mogelijk gebruikt kan worden door een van deze soorten (zie figuur 14). Indien dit nest in gebruik is door een van bovengenoemde soorten kunnen de werkzaamheden mogelijk verstorend zijn. Overtredingen van de Wet natuurbescherming zijn echter te voorkomen (zie hoofdstuk 6).



**Figuur 16.** (oud) eksternest aangetroffen in hoge bomen nabij de onderzoekslocatie op het perceel aan Keizersven 32.

### **5.1.2 Overige broedvogels**

De bebouwing en beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals merel, winterkoning, holenduif en houtduif. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen (zie hoofdstuk 6).

De broedvogels waarvan het nest in uitzonderlijke gevallen eveneens jaarrond is beschermd, zijn voornamelijk holenbroeders, zoals spechten en mezen, of makers van grote nesten, zoals ekster en zwarte kraai, maar ook een soort als de boerenzwaluw. Er zijn tijdens het veldbezoek geen nesten van spechten, ekster, zwarte kraai of boerenzwaluw aangetroffen. Het voorkomen van nesten van mezen op de onderzoekslocatie is echter niet volledig op voorhand uit te sluiten. Daarnaast zou incidenteel een soort als zwarte roodstaart in de bebouwing tot broeden kunnen komen. Er zijn echter derhalve geen bijzondere ecologische omstandigheden die rechtvaardigen dat eventuele nesten van desbetreffende soorten op de onderzoekslocatie een jaarrond beschermde status zouden moeten hebben. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen (zie hoofdstuk 6).

### **5.2 Vleermuizen**

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en het cursusdictaat “Vleermuizen en Planologie” (Limpens en Regelink, 2017) is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laat-

vlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart bosvleermuis en baardvleermuis.

#### *Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie*

Het woonhuis op de onderzoekslocatie is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen in verband met ruimtes tussen de overhangende dakpannen (zie figuur 15). Daarnaast is de kopgevel van de voormalige koeienstal geschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen gezien de ruimtes tussen de dakafwerking die toegang verlenen tot de spouwmuur (zie figuur 16 en 17). De bebouwing kan in principe gebruikt worden als zomer-, kraam-, paar-, en milde winterverblijfplaats door gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. De overige bebouwing en daarmee tevens de te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is ongeschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen wegens het ontbreken van toegangen en wegkruipmogelijkheden. De initiatiefnemer is voornemens het woonhuis en de voormalige koeienstal bij de voorgenomen plannen te behouden. Bij het planvoornemen is dan ook geen sprake van een mogelijke beschadiging of vernietiging van een vaste rust- of voortplantingsplaats van vleermuizen. Echter dient wel rekening te worden gehouden met het voorkomen van versturende verlichting in de richting van potentiële verblijfplaatsen (zie hoofdstuk 6).



**Figuur 17.** Toegang voor vleermuizen in de vorm van ruimtes onder overhangende dakpannen bij het woonhuis.



**Figuur 18.** Toegang voor vleermuizen naar ruimtes tussen in de spouwmuur via de daklijst aan de noordgevel van de voormalige koeienstal.



**Figuur 19.** Toegang voor vleermuizen naar ruimtes tussen in de spouwmuur via de daklijst aan de noordgevel van de voormalige koeienstal.

Op de onderzoekslocatie zijn geen geschikte bomen aanwezig die verblijfplaatsen kunnen bieden aan boombewonende vleermuissoorten, waardoor negatieve effecten ten aanzien van desbetreffende soorten op voorhand zijn uitgesloten.

#### *Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie*

Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing in de omgeving niet aannemelijk dat er in de directe invloedssfeer van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden van de werkzaamheden.

#### *Foerageerhabitat*

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, in de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig. Het betreft tuinen, weilanden, groenstroken en bosschages. Daarnaast zal het gebied bij de voorgenomen plannen geschikt blijven voor vleermuizen om te foerageren.

#### *Vliegroutes*

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke



lijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

### 5.3 Overige zoogdieren

Alle zoogdieren in Nederland zijn beschermd. Voor sommige algemeen voorkomende soorten geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Op deze wijze is er onderscheid te maken in streng beschermde en licht beschermde soorten.

#### 5.3.1 Streng beschermde soorten

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en Broekhuizen *et al.* (2016) ligt de onderzoekslocatie binnen het verspreidingsgebied van de volgende streng beschermde grondgebonden zoogdieren: bever, bunzing, das, eekhoorn, steenmarter, wezel en hermelijn.

##### *Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel*

Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, oude holen van onder andere konijnen en takkenrillen als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. Kleine marterachtigen als bunzing, hermelijn en wezel maken gebruik van oude holen van onder andere mollen en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Op de onderzoekslocatie bevinden zich enkele steenhopen, muizenholen, en kleine groenstroken die mogelijk gebruikt kunnen worden als vaste rust- of voortplantingsplaats door een van deze soorten. Negatieve effecten ten aanzien van steenmarter en kleine marterachtigen zijn dan ook niet op voorhand uit te sluiten (zie hoofdstuk 6).

##### *Eekhoorn*

De onderzoekslocatie vormt weinig geschikt habitat voor de eekhoorn. De bomen op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie konden door het ontbreken van bladerdek goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten. Er zijn geen nesten van eekhoorns aangetroffen, zodat de aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van de eekhoorn kan worden uitgesloten.

##### *Das*

De das komt volgens de verspreidingsgegevens veelvuldig voor in de omgeving. De onderzoekslocatie is door het ontbreken van reliëf en/of schuilmogelijkheden niet geschikt als vaste rust- of voortplantingsplaats door dassen. Het weiland op het oostelijk deel van de onderzoekslocatie is wel geschikt voor das om te foerageren. Tijdens het veldbezoek zijn echter op de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen, loop- of eetsporen, latrines en/of wissels aangetroffen die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van de onderzoekslocatie door de das. Daarnaast is in de directe en verdere omgeving van de onderzoekslocatie voldoende geschikt foerageergebied aanwezig voor de das in de vorm van graslanden, weides en akkers. Negatieve effecten ten aanzien van een essentiële functie van de das zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

##### *Overige grondgebonden zoogdieren*

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt zoals bever, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld. Vanwege het ontbreken van geschikt habitat kan het voorkomen ervan redelijkerwijs worden uitgesloten.

### 5.3.2 Licht beschermde soorten

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als konijn, haas, egel en diverse muizensoorten. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat dat verblijfplaatsen van desbetreffende soorten worden beschadigd of vernietigd (zie hoofdstuk 6).

### 5.4 Reptielen

Volgens gegevens van RAVON (Van Delft *et al.* 2015) en de NDFF is er in de afgelopen 10 jaar in de directe omgeving van de onderzoekslocatie de streng beschermde levendbarende hagedis en hazelworm waargenomen.

Reptielen stellen specifieke eisen aan het habitat die betrekking hebben op verschillende factoren. De levendbarende hagedis en hazelworm worden voornamelijk waargenomen op bos- en heideterreinen, maar maken daarnaast gebruik van tal van verschillende habitattypes zoals houtwallen, struwelen, spoor- en wegbermen. Gezien de onderzoekslocatie bestaat bebouwing, verharding en monotoon grasland, en er verder weinig variatie aanwezig is, maakt dat er geen geschikt leefgebied aanwezig is voor de levendbarende hagedis en hazelworm. Negatieve effecten ten aanzien van deze soorten zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

### 5.5 Amfibieën

Volgens gegevens van RAVON (Van Delft *et al.* 2015) en de NDFF zijn rondom de onderzoekslocatie in de afgelopen 10 jaar de volgende streng beschermde soorten waargenomen: alpenwatersalamander en vinpootsalamander. Doordat wateroppervlakten als poelen, sloten en plassen op de onderzoekslocatie ontbreken zijn voortplantingsmogelijkheden voor amfibieën op de onderzoekslocatie uitgesloten.

#### 5.5.1 Streng beschermde soorten

Op circa 30 meter ten zuidoosten van de onderzoekslocatie is een poel gelegen (Keizersven 35) die mogelijk geschikt voortplantingshabitat biedt voor de alpenwatersalamander en vinpootsalamander. Het habitat rond de poel is met de aanwezigheid van opgaand groen geschikt bevonden als landhabitat en derhalve is het te verwachten dat de soorten die gebruik maken van deze poel als voortplantingshabitat van deze locatie tevens gebruik zullen maken als landhabitat. Het is dan ook niet te verwachten dat eventuele amfibieën voortplantend in dit water gebruik zullen maken van de onderzoekslocatie als landhabitat, gezien de locatie bestaat uit bebouwing, verharding en grasland. Het is daarmee op voorhand uit te sluiten dat de onderzoekslocatie een functie heeft als vaste rust- of voortplantingsplaats voor streng beschermde amfibieënsoorten. Negatieve effecten ten aanzien van de alpenwatersalamander en vinpootsalamander zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

#### 5.5.2 Licht beschermde soorten

Incidenteel kunnen algemene soorten als gewone pad en bruine kikker beschutting vinden tussen de beplanting op de onderzoekslocatie. Voor de mogelijk incidenteel te verwachten soorten geldt een algehele vrijstelling van de Wet natuurbescherming (zie hoofdstuk 6).

## 5.6 Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

## 5.7 Ongewervelden

### *Libellen*

Voor libellen geldt dat water nodig is ter voortplanting. Gezien het ontbreken hiervan kan gesteld worden dat deze soortgroep niet in staat is zich in de huidige situatie te vestigen.

### *Vlinders*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van de bruine eikenpage, grote vos en de teunisbloempijlstaart. De bruine eikenpage legt eitjes op jong opkomende of kwijnende (zomer)eiken, welke niet op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Geschikte waardplanten voor de grote vos (iep, zoete kers en sommige wilgensoorten), zijn op de onderzoekslocatie tevens niet aanwezig. Gezien de teunisbloempijlstaart voor afzet van eitjes gebruik maakt van verschillende algemeen voorkomende plantensoorten (wilgenroosje, teunisbloem, basterdwederik en kattenstaart), is het niet op voorhand uit te sluiten dat er geschikte waardplanten voor deze soort op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Gezien de onderzoekslocatie grotendeels bestaat uit bebouwing, verharding en grasland is het niet te verwachten dat deze waardplanten in grote aantallen aanwezig zijn. Het aanwezige habitat op de onderzoekslocatie is daarnaast weinig geschikt voor de teunisbloempijlstaart gezien deze soort een voorkeur heeft voor open plekken in vochtige bossen, bosranden en warme open plaatsen. Het is daarmee uitgesloten dat er bij de voorgenomen plannen een negatief effect ontstaat ten aanzien van een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

### *Overige soorten*

Overige beschermde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, zijn op de onderzoekslocatie uit te sluiten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten op de onderzoekslocatie aanwezig en er zijn geen waarnemingen bekend in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

## 5.8 Vaatplanten

Volgens gegevens van de NDFF zijn binnen enkele kilometers rondom de onderzoekslocatie de afgelopen 10 jaar de streng beschermde drijvende waterweegbree en kruipend moerasscherm waargenomen. De drijvende waterweegbree komt voor in helder, zwak zuur, voedselarm tot matig voedselrijk (fosfaatarm) water. Kruipend moerasscherm komt voor op natte, matig voedselarme tot matig voedselrijke, zwak zure veen- of kleibodems. Dergelijke standplaatsen zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig, waardoor de aanwezigheid van deze soorten kan worden uitgesloten.

Op basis van verspreidingsgegevens van de NDFF en FLORON en gezien de onderzoekslocatie grotendeels bestaat uit bebouwing, verharding en grasland zijn overige beschermde plantensoorten tevens niet op de onderzoekslocatie te verwachten. Tijdens het veldbezoek zijn dan ook geen beschermde vaatplanten waargenomen waarbij ook is gelet op de aanwezigheid van beschermde muurvegetatie. Een negatief effect ten aanzien van een beschermde plantensoort is bij de voorgenomen plannen niet aan de orde.

## 6 TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING

Als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit soortbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming optreden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke soorten er sprake is van dreigende overtreding van de Wet natuurbescherming en of met eenvoudige maatregelen overtreding is te voorkomen. Verder wordt beschreven voor welke soorten een vervolgtraject noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat toetsing van de ingreep aan de Wet natuurbescherming op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet mogelijk is, en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van ontheffingen.

### 6.1 Broedvogels

#### 6.1.1 Steenuil

Door de voorgenomen plannen verdwijnt mogelijk (deels) essentieel foerageergebied ten aanzien van de steenuil. Negatieve effecten zijn te voorkomen door de voorgenomen landschappelijke inpassing zo in te richten dat een soort als steenuil gebruik kan blijven maken van de locatie om te foerageren. De inrichting dient te worden afgestemd met een ecoloog en dient gereed te zijn voordat mogelijk verlies van foerageergebied optreedt, zodat het kan dienen als compensatie. Indien bij de landschappelijke inpassing niet kan worden voldaan aan compensatie van het verlies van foerageergebied zal aanvullend onderzoek naar steenuil moeten uitwijzen of een overtreding van de Wet natuurbescherming bij de voorgenomen plannen aan de orde is.

#### 6.1.2 Roofvogels en ransuil

Het eksternest nabij de onderzoekslocatie op het perceel aan Keizersven 32 kan mogelijk een broedlocatie bieden voor een soort met een jaarrond beschermde status. Gezien het nest buiten de onderzoekslocatie is gelegen kan de functionaliteit van het nest behouden blijven, mits versturende werkzaamheden zoals sloop en bouwrijp maken buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Globaal kan voor het broedseizoen ten aanzien van de mogelijk te verwachten soorten de periode februari tot half augustus worden aangehouden. Indien dit niet mogelijk is zal aanvullend onderzoek moeten uitwijzen of het nest daadwerkelijk in gebruik is door een soort met een jaarrond beschermde status.

#### 6.1.3 Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd en de bebouwing buiten het broedseizoen wordt gesloopt, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien binnen het broedseizoen wordt gewerkt, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden door een ter zake kundige.

Met betrekking tot het verwijderen van de aanwezige beplanting buiten het broedseizoen wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Een grote stapel snoeiafval vormt namelijk een ideale broedlocatie voor kleine vogelsoorten als de winterkoning. Indien onverhoopt een dergelijke soort hierin tot broeden komt, mag het snoeiafval niet eerder worden verwijderd dan wanneer de jongen definitief zijn uitgevlogen.

## 6.2 Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Vleermuizen worden ook benoemd in Bijlage II van de conventie van Bonn.

De te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is ongeschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen, echter zijn het woonhuis en de voormalige koeienstal in principe wel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De initiatiefnemer is voornemens om het woonhuis en de voormalige koeienstal bij de voorgenomen plannen te behouden. Vernieling of beschadiging van een vaste rust of voortplantingsplaats van vleermuizen is bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde. Echter dient bij de voorgenomen plannen rekening te worden gehouden met het voorkomen van verstoring van deze potentiële verblijfplaatsen. Overtreding van de Wet natuurbescherming is te vermijden als deze functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van verlichtingstoename in de richting van het woonhuis en de noordgevel van de voormalige koeienstal.

## 6.3 Steenmarter en kleine marterachtigen

In de provincie Noord-Brabant zijn steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel beschermde inheemse diersoorten krachtens artikel 3.10 van de nationale beschermde dier- en plantensoorten volgens de Wet natuurbescherming.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor marterachtigen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn volgens de Handreiking Kleine marterachtigen (2017) om de daadwerkelijke functie van het gebied voor marterachtigen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om te kunnen bepalen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn bij de voorgenomen plannen. Indien blijkt dat de onderzoekslocatie in gebruik is door desbetreffende soort(en) dienen mitigerende maatregelen te worden genomen en dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant.

## 6.4 Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van sloop- en graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en hollen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Indien noodzakelijk dient een aanwezig dier zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden.

## 6.5 Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

## 7 TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING

In algemene zin kan er door een plan sprake zijn van negatieve gevolgen, op vanuit de Wet natuurbescherming aangewezen beschermde gebieden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke gebieden er mogelijk sprake is van negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingrepen op de onderzoekslocatie. Verder wordt beschreven of een vervolgtraject noodzakelijk is en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van vergunningen.

### 7.1 Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Deurnsche Peel & Mariapeel', bevindt zich op circa 11 kilometer afstand ten zuidoosten van de onderzoekslocatie (zie figuur 20).



**Figuur 20.** Ligging onderzoekslocatie (gele pijl) ten opzichte van Natura 2000 (geel en groen vlak).

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, trilling, licht of depositie van stikstof. Met het plan zullen er stikstofoxiden worden uitgestoten. Indien er tijdens de werkzaamheden gebruik gemaakt gaat worden van relatief nieuw materieel (va. 2015) wordt de stikstofuitstoot tijdens de werkzaamheden zodanig beperkt dat negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Indien er gebruik gemaakt gaat worden van ouder materieel dient er een onderzoek stikstofdepositie plaats te vinden om uit te sluiten dat er negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zullen optreden.

## 7.2 Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1,3 kilometer ten oosten van de onderzoekslocatie en betreft habitattypen 'Droog bos met productie'. In figuur 21 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



**Figuur 21.** Ligging onderzoekslocatie (rood vlak) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groene vlakken).

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Noord-Brabant de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

## 8 HOUTOPSTANDEN

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

Er is op de onderzoekslocatie geen bos van minimaal 10 are of een bomenrij van minimaal 21 aanwezig. Het aanwezige groen op de onderzoekslocatie valt dan ook niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. Een mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van een beschermde houtopstand is dan ook niet aan de orde.



## 9 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Econsultancy heeft in opdracht van Rho adviseurs voor leefruimte een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd aan de Keizersven 34 te Elsendorp.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De initiatiefnemer is voornemens het terrein deels te herinrichten ten behoeve van het gebruik van de locatie voor een loonwerkbedrijf welke is gericht op loonwerk, grondverzet en transport van agrarisch gerelateerde producten. Naast agrarisch loonwerk, is aanleg, beheer en onderhoud van buitenruimte (buiten de eigen inrichting) de kerntaak van het loonwerkbedrijf. Ten behoeve van de herinrichting wordt de loods (meest noordelijk gelegen bebouwing) gesloopt en zal nieuwbouw plaatsvinden. Op het terrein zijn nog enkele mestputten aanwezig die bij de voorgenomen plannen worden gedempt. Er wordt bij de herinrichting meer rangeerruimte gecreëerd en er worden parkeerplaatsen voor auto's en tijdelijke stalling van machines gerealiseerd. Daarnaast zal op een groot deel van het grasland op het oostelijke deel van de onderzoekslocatie opslag van grond-, hulp-, bouw-, en afvalstoffen gaan plaatsvinden. Het woonhuis en de voormalige koeienstal blijven bij de voorgenomen plannen behouden. Bij de herinrichting is de initiatiefnemers tevens voornemens om het terrein landschappelijk in te passen door rondom een grondwal met groenvoorziening te realiseren en een deel van het grasland gelegen aan de straatkant vrij te houden van bedrijvigheid en tevens verder landschappelijk in te passen (bron: notitie vooroverleg, Cumela 8 juli 2020).

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

**Tabel I. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen**

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaande aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit laten voeren
	roofvogels en ransuil	potentieel nest buiten onderzoekslocatie	mogelijk	nee*mits	nee*mits	ten aanzien van roofvogels en ransuil dienen verstorende werkzaamheden als sloop en bouwrijp maken buiten het broedseizoen uitvoeren, potentiële nestlocaties huismus blijven behouden
	steenuil	foerageergebied	nee* mits	nee* mits	nee* mits	landschappelijke inpassing afstemmen met ecooloog zodat gebied geschikt blijft, indien dit niet mogelijk is aanvullend onderzoek uitvoeren

Soortgroep		Geschied habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	nee, mits*	nee	nee	woonhuis en voormalige koeienstal blijven behouden, echter dient rekening te worden gehouden met een toename van verlichting in de richting van deze potentiële verblijfplaatsen
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	streng beschermde soorten	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar de functie van de locatie ten aanzien van steenmarter en kleine marterachtigen
	licht beschermde soorten	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, egel en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene amfibieënsoorten als gewone pad en bruine kikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>						
		<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingreep verstorend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000		11 km	nee	nee, mits*	nee, mits *	indien gebruikt wordt gemaakt van relatief nieuw materieel (va. 2015) wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht, echter wanneer dit niet het geval is dient een onderzoek naar stikstofdepositie plaats te vinden
Natuurnetwerk Nederland		1,3 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

\* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

## Conclusie

Op basis van de onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor de uitvoering van de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen over de functie van de locatie ten aanzien van steenmarter en kleine marterachtigen als bunzing, wezel en hermelijn. het aangetroffen eksternest op het bij de onderzoekslocatie nabijgelegen perceel (Keizersven 32) in gebruik is door boomvalk of ransuil.

Ten aanzien van de steenuil zijn negatieve effecten te voorkomen door de voorgenomen landschappelijke inpassing zo in te richten dat een soort als steenuil gebruik kan blijven maken van de locatie om te foerageren. De inrichting dient te worden afgestemd met een ecooloog en dient gereed te zijn voordat mogelijk verlies van foerageergebied optreedt, zodat het kan dienen als compensatie. Indien bij de landschappelijke inpassing niet kan worden voldaan aan compensatie van het verlies van foerageergebied zal aanvullend onderzoek naar steenuil moeten uitwijzen of een overtreding van de Wet natuurbescherming bij de voorgenomen plannen aan de orde is.

Overtredingen ten aanzien van roofvogels of ransuil zijn te voorkomen, mits verstorende werkzaamheden zoals sloop en bouwrijp maken buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Globaal kan voor het broedseizoen ten aanzien van de mogelijk te verwachten soorten de periode februari tot half au-

gustus worden aangehouden. Indien dit niet mogelijk is zal aanvullend onderzoek moeten uitwijzen of het nest daadwerkelijk in gebruik is door een soort met een jaarrond beschermde status.

Ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen zijn overtredingen te voorkomen door rekening te houden met verlichtingstoename in de richting van deze gebouwen.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te laten uitvoeren door een ter zake kundige. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën is het binnen het kader van zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden of beschadigen van individuen te voorkomen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Indien er tijdens de werkzaamheden gebruik gemaakt gaat worden van relatief nieuw materieel (va. 2015) wordt de stikstofuitstoot tijdens de werkzaamheden zodanig beperkt dat negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten. Indien er gebruik gemaakt gaat worden van ouder materieel dient er een onderzoek stikstofdepositie plaats te vinden om uit te sluiten dat er negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zullen optreden.

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie.

## GERAADPLEEGDE BRONNEN

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J. Thissen, K. Canters, & J. Buys 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren - Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Van Delft, J., J. Kranenbarg, A. de Bruin & P. Frigge (2015). Waarnemingenoverzicht 2014. Bijlage bij RAVON 59 jaargang 17 (4).

Limpens H., Regelink J. (2017). Vleermuizen en planologie. Zoogdierverseniging, Nijmegen.

Ministerie van Economische Zaken 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.

Nationale Database Flora en Fauna (NDFF), uitvoerportaal; <https://ndff-ecogrid.nl>, zoekgebied Elsendorp, periode 2011-2021.

Vleermuisvakberaad Netwerk Groen Bureaus, Zoogdierverseniging (2021). Vleermuisprotocol 2021, januari 2021.

### Algemene websites

[ww.eis-nederland.nl](http://ww.eis-nederland.nl) (soortgegevens ongewervelden)  
[www.floron.nl](http://www.floron.nl) (soortgegevens planten)  
[www.ravon.nl](http://www.ravon.nl) (soortgegevens amfibieën, reptielen en vissen)  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) (natuurwetgeving)  
[www.mijn.rvo.nl](http://www.mijn.rvo.nl) (natuurwetgeving)  
[www.rvo.nl](http://www.rvo.nl) (nationale natuurwetgeving)  
[www.bij12.nl](http://www.bij12.nl) (kennisdocumenten)  
[www.sovon.nl](http://www.sovon.nl) (soortgegevens vogels)  
[www.natura2000.nl](http://www.natura2000.nl) (Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten)  
[www.verspreidingsatlas.nl](http://www.verspreidingsatlas.nl) (verspreidingsgegevens)  
[www.vlinderstichting.nl](http://www.vlinderstichting.nl) (soortgegevens vlinders en libellen)  
[www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl) (soortgegevens vogels)  
[www.zoogdierverseniging.nl](http://www.zoogdierverseniging.nl) (soortgegevens zoogdieren)  
[www.netwerkgroenebureaus.nl](http://www.netwerkgroenebureaus.nl)

### Provinciale websites

[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl) (NNN en beschermde gebieden in Noord-Brabant)

## Bijlage 1 toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

### Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd (zie tabel II). Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

**Tabel II. Zorgplicht**

Artikel 1.11. Zorgplicht	
1.	Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2.	De zorg houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten: <ol style="list-style-type: none"> <li>dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,</li> <li>indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of</li> <li>voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.</li> </ol>

Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; “de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”. Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats. Indien er aanleiding is maatregelen te nemen ten aanzien van de zorgplicht, zal dat voor het betreffende beschermde natuurgebied en de betreffende soortgroep in deze rapportage worden aangegeven.

### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In tabel III t/m V worden deze artikelen nader toegelicht.

**Tabel III. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.1 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.1. Soorten van de Vogelrichtlijn</b>	
1.	Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2.	Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3.	Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4.	Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5.	Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
<b>Toelichting</b>	
Alle inheemse vogelsoorten in Nederland vallen onder de Vogelrichtlijn. De Vogelrichtlijn is een richtlijn vanuit de Europese Unie uit 1979 en heeft betrekking op de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de Lidstaten waarop het Verdrag van toepassing is. De lijst met soorten is niet limitatief.	

**Tabel IV. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.5 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn</b>	
1.	Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2.	Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3.	Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4.	Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.
5.	Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
<b>Toelichting</b>	
Het gaat bij artikel 3.5 over in het wild levende dieren van verschillende soortgroepen. In de wet wordt voor vogelsoorten uit bijlage II van het verdrag van Bern geen uitzondering gemaakt. Van de vogelsoorten die in Nederland voorkomen is hieronder een selectie gemaakt. Van de overige soortengroepen zijn alle soorten genoemd.	
<b>Soorten</b>	
Planten	drijvende waterweegbree, groenknolorchis, kruipend moerasscherm, zomerschroeforchis
Zoogdieren	bever, hamster, hazelmuis, lynx, Noordse woelmuis, otter, wolf, wilde kat
Walvisachtigen	bruinvis, bultrug, butskop (hille), dwergpotvis, dwergvinvis, gestreepte dolfin, gewone dolfin, gewone spitsdolfijn, gewone vinvis, griend, grijze dolfin, kleine zwaardwalvis, narwal, Noordse vinvis, orka, potvis, spitsdolfijn van Gray, tuimelaar, walrus witflankdolfijn, witsnuitdolfijn, witte dolfin
Vleermuizen	Bechsteins vleermuis, bosvleermuis, Brandts vleermuis, franjestaart, gewone baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, grote hoefijzerneus, grote rosse vleermuis, ingekorven vleermuis, kleine dwergvleermuis, kleine hoefijzerneus, laatvlieger, meervleermuis, mopsvleermuis, Noordse vleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, vale vleermuis, watervleermuis
Amfibieën	boomkikker, geelbuikvuurpad, heikikker, kamsalamander, knoflookpad, poelkikker, rugstreppad, vroedmeesterpad
Reptielen	dikkopschildpad, gladde slang, Kemps' zeeschildpad, lederschildpad, muurhagedis, soepschildpad, zandhagedis
Vissen	houting, steur
Vlinders	apollolvinder, boszandoog, donker pimpernelblauwtje, grote vuurvinder, moerasparelmoervlinder, monarchvlinder, pimpernelblauwtje, teunisbloempijlstaart, tijmblauwtje, zilverstreephoibeestje
Libellen	bronslibel, gaffellibel, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker, mercurwaterjuffer, Noordse winterjuffer, oostelijke witsnuitlibel, rivierrondbout, sierlijke witsnuitlibel
Insecten	brede geelrandwaterroofkever, gestreepte waterroofkever, heldenbok, juchtleerkever, oeveraas, vermiljoenkever
Overig	Bataafse stroommossel, platte schijfhoren

**Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrictlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn**

Vogels	appelvink, baardman, beflijster, bergeend, bergfluit, bijeneter, blauwborst, blauwe kiekendief, boerenzwaluw, bontbekplevier, bonte strandloper, bonte vliegenvanger, boomklover, boomkruiper, boompieper, boomvalk, bosrietzanger bosruiter, bosuil, braamsluiper, brandgans, bruine kiekendief, buizerd, casarca, Cetti's zanger, draaihals, duinpieper, dwergmeeuw, dwergster, Engelse kwikstaart, Europese kanarie, fitis, fluit, geelgors, gekraagde roodstaart, gele kwikstaart, geoorde fuut, glanskop, goudhaan, grasmus, graspieper, graszanger, grauwe kiekendief, grauwe klauwier, grauwe vliegenvanger, griel, groene specht, groening, grote bonte specht, grote gele kwikstaart, grote karekiet, grote stern, grote zilvreiger, havik, heggenmus, hop, huiswaluw, ijsvogel, kerkuil, klapekster, klein waterhoen, kleine barmsijs, kleine bonte specht, kleine karekiet, kleine plevier, kleine zilvreiger, kleinst waterhoen, kluut, kneu, koolmees, koereiger, kraanvogel, krekeltzanger, kortsnavelboomkruiper, kruisbek, kuifmees, kwak, kwartelkoning, lepelaar, matkop, middelste bonte specht, nachtegaal, Noordse stern, oehoe, oeverloper, oeverpieper, oeverwaluw, ooievaar, orpheusspotvogel, paapje, pestvogel, pimpelmees, poelruiter, porseleinhoen, purperreiger, putter, ransuil, rietgors, rietzanger, rode wouw, roerdomp, roodborst, roodborsttapuit, roodhalsfuut, rouwkwikstaart, sijs, slangenarend, slechtvalk, smelleken, snor, sperwer, spotvogel, sprinkhaanzanger, steenuil, steltkluut, strandplevier, taigaboomkruiper, tapuit, tijftaf, torenvalk, tuinfluit, velduil, visarend, visdief, vuurgoudhaan, wespandief, wielewaal, winterkoning, witbandkruisbek, witte kwikstaart, witwangster, nachtzwaluw, woudaap, zeearend, zwarte mees, zwarte ooievaar, zwarte roodstaart, zwarte specht, zwarte stern, zwarte wouw, zwartkop, zwartkopmeeuw
--------	---

**Tabel V. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.10 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.10. Andere soorten</b>		
Het is verboden om:		
<ol style="list-style-type: none"> <li>In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.</li> <li>Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</li> </ol>		
<b>Toelichting</b>		
Het gaat bij artikel 10 om in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers. Dieren zijn opgenomen in bijlage onderdeel A1. Planten zijn opgenomen in bijlage onderdeel B2 van de Wet natuurbescherming. Voor een aantal zoogdieren, amfibieën en reptielen geldt per provincie een vrijstelling onder bepaalde voorwaarden. Dit verschilt per provincie. De betreffende soorten zijn aangegeven met een sterretje. Daarnaast is het mogelijk dat sommige provincies ook 'eigen' beschermde soorten hanteren, als aanvulling op het landelijke.		
<b>Soorten</b>		
Dieren	Zoogdieren	aardmuis*, boommarter, bosmuis*, bunzing*, damhert, das, dwergmuis*, dwergspitsmuis*, edelhert, eekhoorn*, egel*, eikelmuis, gewone bosspitsmuis*, gewone zeehond, grote bosmuis, grijze zeehond, haas*, hermelijn*, huisspitsmuis*, konijn*, molmuis, ondergrondse woelmuis*, ree*, rosse woelmuis*, steenmarter*, tweekleurige bosspitsmuis*, veldmuis*, veldspitsmuis, vos*, waterspitsmuis, wezel*, wild zwijn, woelrat*
	Amfibieën	Alpenwatersalamander, bruine kikker*, gewone pad*, kleine watersalamander*, meerkikker*, middelste groene kikker*, vinpootsalamander, vuursalamander
	Reptielen	adder, hazelworm*, levendbarende hagedis*, ringslang
	Vissen	beekdonderpad, beekprik, elrits, gestippelde alver, grote modderkruiper, kwabaal
	vlinders	aardbeivlinder, bosparemoervlinder, bruin dikkopje, bruine eikenpage, donker pimpernelblauwtje, duinparelmoervlinder, gentiaanblauwtje, grote parelmoervlinder, grote vos, grote vuurvlinder, grote weerschijnvlinder, iepenpage, kleine heivlinder, kleine ijsvogelvlinder, kommavlinder, pimpernelblauwtje, sleedoornpage, spiegeldikkopje, veenbesblauwtje, veenbosparemoervlinder, veenhoibeestje, veldparelmoervlinder, zilveren maan
	Libellen	beekrombout, bosbeekjuffer, donkere waterjuffer, gevlekte glanslibel, gewone bronlibel, hoogveenglanslibel, Kempense heidelibel, speerwaterjuffer
	Overige soorten	Europese rivierkreeft, vliegend hert
Planten		akkerboterbloem, akkerdoornzaad, akkerogentroost, bekliede ogentroost, berggamander, bergnachtsorchis, blaasvaren, blauw guichelheil, bokkenorchis, bosboterbloem, bosdravik, brave hendrik, brede wolfsmelk, breed wollegras, bruinrode wespenorchis, dennenorischis, dreps, echte gamander, franjegentiaan, geelgroene wespenorchis, geplooid vrouwenmantel, getande veldsla, gevlekt zonneroosje, glad biggenkruid, gladde zegge, groene nachtorchis, groensteel, groot spiegelklokje, grote bosaardbei, grote leeuwenklauw, honingorchis, kalkboterbloem, kalketrip, karthuiseranjer, karwijselie, kleine ereprijs, kleine schorseneer, stijve wolfsmelk, kleine wolfsmelk, kluwenklokje, knollathyrus, knolspirea, korensla, kranskarwij, kruip-tijm, lange zonnedauw, liggende ereprijs, moerasgamander, muurbloem, naakte lathyrus, naaldenkervel, pijlscheefkalk, roggelelie, rood peperboompje, rozenkransje, ruw parelzaad, scherpkruid, schubvaren, schubzegge, smalle raai, spits havikskruid, steenbraam

Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

## Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Binnen de Wet natuurbescherming zijn op houtopstanden de artikelen van toepassing die zijn opgenomen in tabel VI.

**Tabel VI. Bescherming houtopstanden in de Wet natuurbescherming**

Artikel 4.1	<p>De artikelen uitgezonderd artikel 4.6 zijn niet van toepassing op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom;</li> <li>Houtopstanden op erven of in tuinen;</li> <li>Fruitbomen en windschermen om boomgaarden;</li> <li>Naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;</li> <li>Kweekgoed;</li> <li>Wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden bestaande uit wilgen en populieren;</li> <li>het dunnen van een houtopstand;</li> <li>uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij: <ol style="list-style-type: none"> <li>ten minste eens per tien jaar worden geoogst;</li> <li>bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en</li> <li>zijn aangelegd na 1 januari 2013.</li> </ol> </li> </ol>
Artikel 4.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten.</li> <li></li> <li>Gedeputeerde staten kunnen het vellen van houtopstanden telkens voor ten hoogste vijf jaar verbieden ter bescherming van bijzondere natuur- of landschapswaarden.</li> </ol>
Artikel 4.3 lid 1 en 2	<p>Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, of anderszins teniet is gegaan, draagt de rechthebbende zorg voor het op bosbouwkundig verantwoorde wijze herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand.</p> <p>De rechthebbende vervangt binnen drie jaar na de herbeplanting, bedoeld in het eerste lid, herbeplanting die niet is aangeslagen.</p>
Artikel 4.4 lid 1	<p>De artikelen 4.2, eerste en derde lid, en 4.3, eerste en tweede lid, zijn niet van toepassing op:</p> <p>het vellen van houtopstanden en herbeplanten op een wijze die is beschreven in en aantoonbaar wordt gerealiseerd overeenkomstig een door Onze Minister goedgekeurde gedragscode.</p> <p>het vellen van houtopstanden ter uitvoering van een instandhoudingsmaatregel of een passende maatregel in het kader van natuurontwikkeling en -beheer</p>
Artikel 4.5	<p>Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van artikel 4.3, eerste en tweede lid, ten behoeve van herbeplanting op andere grond, indien de herbeplanting voldoet aan bij provinciale verordening gestelde regels.</p>



## Bijlage 2 Verklarende woordenlijst

### Externe werking

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied/NNN hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied/NNN, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

### Expert Judgement

Inschatting van een deskundige op grond van zijn kennis en ervaring.

### Foerageerhabitat

Het gebied waarbinnen een soort voedsel zoekt.

### Foerageren

Zoeken en vinden van voedsel door dieren (jachtgebied).

### Functioneel leefgebied

Hiermee wordt het gebied dat is benodigd om de functionaliteit van een voortplantingsplaats of van een vaste- rust of voortplantingsplaats te behouden. Een nestlocatie of voortplantingsplaats kan bijvoorbeeld alleen succesvol functioneren, wanneer er voldoende habitat (schuilgelegenheid, voedsel etc.) van voldoende kwaliteit aanwezig is om te kunnen paren, eieren te leggen en jongen groot te brengen.

### Gunstige staat van instandhouding

Er is sprake van een gunstige staat van instandhouding van een soort of habitatype als de omstandigheden waarin de soort of het habitatype voorkomt perspectief bieden op een duurzaam voortbestaan van die soort of dat habitatype.

### Habitat

Omvat de plaatsen waar een bepaald organisme voorkomt doordat de abiotische en biotische factoren (niet levende en levende natuur) van die plaatsen voldoen aan de eisen en toleranties die het organisme stelt om te kunnen overleven, groeien en zich voortplanten.

### Kraamverblijfplaats

Voortplantingsplaats van vleermuizen. Het gaat hierbij vaak om de vrouwelijke exemplaren van een kolonie (ook wel kraamgroep genoemd) die gezamenlijk hun jongen grootbrengen. De aantallen vleermuizen in een kraamgroep kan oplopen tot meerdere honderden exemplaren.

### Landschappelijk inpassingsplan

Het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied middels een ontwerp van de groenvoorziening, dat voldoet aan het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor wordt zorg gedragen dat een ruimtelijke ontwikkeling past in het landschap.

### Landhabitat

Amfibieën zijn voor de voortplanting afhankelijk van water. Buiten de voortplantingsperiode maakt de soortgroep gebruik van landhabitat als onderdeel van het leefgebied. Landhabitat voor amfibieën omvat onder andere structuurrijke of opgaande vegetatie zoals (loof)bos, houtwallen, struikgewas, heide, ruigtekruiden, vegetaties en moeras.

### Mitigerende maatregelen

Maatregelen die negatieve effecten bij een ingreep voorkomen of reduceren.

### Omgevingscheck

Een omgevingscheck wordt uitgevoerd bij verlies van leefgebied van een jaarrond beschermde functie van een soort die door een ingreep (tijdelijk) verloren gaat. De omgeving van de ingreep wordt door een ter zake deskundige beoordeeld op aanwezigheid van voldoende alternatief leefgebied en/of potentiële verblijfplaatsen.

### Ontheffing

De Wet natuurbescherming is bedoeld om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wet natuurbescherming een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan, daarvoor kan een ontheffing benodigd zijn. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

### **Paarverblijfplaats**

Dit is een verblijfplaats die hoofdzakelijk in het najaar (september/oktober) door vleermuizen worden gebruikt om te paren. Eén mannetje kan een dergelijke verblijfplaats met meerdere vrouwtjes delen. In de omgeving van de paarverblijfplaats wordt veelal door het territoriale mannetje middels baltsvluchten getracht vrouwtjes aan te lokken.

### **Activiteitenplan**

Een activiteitenplan dient als begeleidend document voor een ontheffingsaanvraag. In het activiteitenplan zijn maatregelen verwoord waarmee de functionaliteit van een rust- of voortplantingsplaats van een beschermde soort behouden blijft en schade aan individuen wordt voorkomen.

### **Populatie**

Een biologische populatie is een groep individuen van dezelfde soort die zich onderling voortplant en als zodanig geïsoleerd is van andere zulke groepen.

### **Rode Lijst**

Rode Lijsten laten zien welke soorten zijn verdwenen en welke soorten in een gebied sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. Er bestaan verschillende Rode Lijsten. Voor vogels, voor zoogdieren, planten, paddenstoelen, insecten en voor allerlei andere soortgroepen. Rode Lijsten hebben geen officiële juridische status. Plaatsing op de lijst maakt een dier dus nog geen 'beschermde diersoort' in de zin van de Wet natuurbescherming. De Rode Lijsten hebben in de praktijk wel een belangrijke signaleringfunctie. Door de Rode Lijst te raadplegen, kunnen alle instellingen die met natuurbehoud te maken hebben rekening houden met bedreigde soorten.

### **Significant negatief effect**

Een effect is in het kader van de Wet natuurbescherming significant als de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied dreigen te worden aangetast.

Het begrip 'significant' staat centraal in de toepassing van het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden bij zowel vaststelling van beheerplannen als de vergunningverlening. Het bepaalt of een uitvoerige toetsing, een zogenaamde passende beoordeling, moet worden uitgevoerd. Indien als gevolg van een ingreep de toekomstige oppervlakte habitat of leefgebied, aantal van een soort of kwaliteit van een habitat lager zal worden dan zoals bedoeld in de instandhoudingsdoelstelling, dan kan sprake zijn van significante gevolgen. Voor het goede begrip, de soorten hoeven er niet te zitten, het gebied moet geschikt zijn voor de soorten.

### **Voortplantingsplaats of rustplaats**

Een plek binnen het leefgebied van een soort die essentieel is voor de levenscyclus van een individu. De Wet natuurbescherming omschrijft niet exact wat een vaste rust- of voortplantingsplaats is. Dit is soortafhankelijk.

### **Vliegroute**

Een vaste route die door vleermuizen wordt gebruikt tussen de verblijfplaatsen naar foerageergebieden.

### **Winterverblijfplaats**

Verblijfplaats die gebruikt wordt om de periode van winterrust te overbruggen. Voor vleermuizen zijn dit vorstvrije, maar koele en vochtige plekken. Er kans sprake zijn van massaverblijfplaatsen, verblijfplaatsen van kleine groepen of één of enkele individuen.

### **Zomerverblijfplaats**

Buiten de kraamperiode worden deze door groepjes vrouwtjes en jongen gebruikt, in de kraamperiode door individuele mannetjes.







## Bijlage 6 Bodemonderzoek





## Rapport

Indicatief bodemonderzoek Keizersven 34 te Elsendorp (gemeente Gemert-Bakel)



### Opdrachtgever

De heer J. Donkers  
Geredepeel 22, Elsendorp

Projectnummer: 2020.263  
25 juli 2020

### Auteur

Ing. S.R.T.J. Roché

### **Agrist Milieu-advies**

Pelgang 8  
5841 BJ Oploo (Sint-Anthonis)  
tel: 06-52 855 149  
fax: 0413-490511  
info@agristmilieu-advies.nl  
www.agristmilieu-advies.nl

	<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Vooronderzoek en onderzoeksopzet</b>	<b>5</b>
2.1	Algemeen	5
2.2	Historische informatie	6
2.3	Eerder verricht onderzoek	8
2.4	Regionale bodemopbouw en geo(hydro)logie	9
2.5	Onderzoekshypothese	9
<b>3</b>	<b>Onderzoeksopzet</b>	<b>10</b>
3.1	Veldwerkzaamheden en laboratoriumonderzoek	10
<b>4</b>	<b>Onderzoeksresultaten</b>	<b>11</b>
4.1	Lokale bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen	11
4.2	Analyseresultaten	12
4.2.1	Toetsingskader	12
4.2.2	Resultaten grondmonsters NEN	13
4.3	Interpretatie resultaten	14
<b>5</b>	<b>Conclusies</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Literatuur</b>	<b>16</b>
 <b>Bijlagen</b>		
1.	Kadastrale ligging onderzoekslocatie	
2.	Locatie-overzicht met boorpunten	
3.	Boorstaten	
4.	Analysecertificaten grond	
5.	Toetsingstabellen grond	
6.	Toelichting op streef- en interventiewaarden	
7.	Foto's onderzoekslocatie	
8.	Kwaliteitsaspecten van het onderzoek en de toegepaste methoden en Strategien	



## 1 Inleiding

In opdracht van de heer J. Donkers is onder begeleiding van Agrist Milieu-advies een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Keizersven 34 te Elsendorp.

De aanleiding voor het indicatief bodemonderzoek is om de bodemkwaliteit vast te stellen in verband met de geplande aankoop van het perceel met woonhuis en opstallen.

Voorafgaand aan het veldwerk zijn gegevens verzameld over het (gebruik van het) terrein. De resultaten van het vooronderzoek zijn in dit rapport opgenomen. Verder komen aan de orde: de onderzoeksopzet, de veldwerkzaamheden inclusief het zintuiglijk onderzoek, het chemisch onderzoek, de interpretatie van de verzamelde gegevens, alsmede de conclusie en advies.

Het veldwerk is uitgevoerd door Archimil te Asten conform de BRL SIKB 2000 (Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-procescertificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek). Archimil is BRL SIKB 2000 gecertificeerd. De analyses zijn uitgevoerd door Eurofins Analytico te Barneveld volgens de BRL3000. De rapportage en begeleiding zijn verzorgd door Agrist Milieu-advies.

## 2 Vooronderzoek en onderzoeksopzet

### 2.1 Algemeen

De onderzoekslocatie betreft het perceel Keizersven 34 te Elsendorp en staat kadastraal bekend onder gemeente Gemert, sectie C, nummer 3748 en 3749.

Het perceel heeft een totale grootte van ca. 1,5 ha waarvan ca. 5900 m<sup>2</sup> bestaat uit woonhuis, schuren en verhardingen. Het overig gedeelte, ca. 9125 m<sup>2</sup> is in gebruik als weiland/dierenweide.

De onderzoekslocatie is in het buitengebied gelegen op ca. 860 meter ten noordoosten van de kern Elsendorp. In het gebied rond de Keizersven is lintbebouwing aanwezig en zijn agrarische bedrijven gelegen.

De kadastrale ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1. De locatie met bijbehorende boorpunten is weergegeven in bijlage 2.

Afbeelding 1: Luchtfoto onderzoekslocatie (blauwe punt) met kadastrale grenzen



## 2.2 Historische informatie

Voorafgaand aan de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek is een historisch onderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5725.

### *Vroeger en huidig gebruik*

Op de onderzoekslocatie was medio 1937 een boerderij gebouwd. Voor 1937 was het landbouw en natuurgebied.

Volgens het bouwarchief van de gemeente Gemert-Bakel is de volgende informatie bekend:

- 1937: bouw boerderij;
- 1976: bouwen rundveestall en machineloods;
- 1978: bouwen ligboxenstal;
- 1982: bouwen ligboxen en drijfmestputten;
- 1984: bouwen overdekte kalverenboxen
- 1990: vergroten woonhuis.

Op basis van de Basisadministratie gebouwen (BAG) zijn op de locatie de volgende panden aanwezig:

- Woonhuis met aangrenzende schuur (voormalig rundveestall), bouwjaar 1976;
- Overdekte opslagschuur, bouwjaar 1983 die verhard is met beton.
- Schuur ten westen van de woning, bouwjaar 1976;
- Loods annex werkplaatsruimte op het middenterrein, bouwjaar 1979;
- Ten oosten van het woonhuis/schuur is een schuur (bouwjaar niet bekend) met vogelren gelegen. Verder is hier een progaangastank gelegen.

De firma W. Vriens is sinds 1996 eigenaar van het perceel geworden. Het bedrijf is **gespecialiseerd in de handel en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's**. De voormalige stallen werden hierbij omgebouwd tot werkplaats en opslagloodsen.

In 2005 zijn op de schuur achter de woning asbesthoudende dakplaten verwijderd. In 2018 zijn op de schuur (middenterrein) asbesthoudende dakmaterialen verwijderd. Op beide schuren is een nieuwe dakvoorziening aangebracht. Er zijn verder geen asbesthoudende dakmaterialen meer aanwezig bij de overige schuren.

\* Er is geen nadere informatie bekend of er asbesthoudende materialen in de schuren aanwezig zijn.

Op de locatie hebben volgens de opdrachtgever geen bovengrondse of ondergrondse olietanks gelegen. Het wagenpark van de fa. Vriens werd elders voorzien van brandstof.

Het woonhuis is voorzien van een siertuin. Tussen en rondom de aanliggende schuren is grotendeels betonverharding en (6-hoekige) betontegels aanwezig. Het achterterrein die in gebruik als stallingsplaats voor het wagenpark is voorzien van stelconplaten. Onder de stelconplaten is een puinverharding aanwezig. Ten noorden van de perceelsgrens (buiten de stallingsplaats) is het terrein onverhard en braakliggend.

Bij de terreininspectie waren de voormalige mestputten ter plaatse van de schuren nog aanwezig en afgevuld met zand.

Ten oosten van de bebouwingen is een dierenweide gelegen.

Afbeelding 2: Foto loods annex werkplaats met ligging betonverharding



#### *Toekomstig gebruik*

De (beoogde) toekomstig eigenaar is voornemens een loonwerkersbedrijf op te richten op de locatie.

## 2.3 Eerder verricht onderzoek

Op de onderzoekslocatie zijn voor zover bekend geen bodemonderzoeken uitgevoerd (info: bodemloket ODBN).

In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Historisch bodemonderzoek Keizersven 32, 16 juli 2019, Aelmans Eco B.V.  
In de bovengrond zijn sterk verhoogde concentraties chroom, koper en zink gemeten. Vervolgonderzoek is niet uitgevoerd.

## 2.4 Regionale bodemopbouw en geo(hydro)logie

Het maaiveld ter plaatse van het onderzoeksgebied ligt globaal op een hoogte van ca. 23,20 m +N.A.P. De (boven)grond van de locatie tot ca. 3,0 m-mv wordt volgens de Geologische kaart van Nederland (NITG-TNO, 2003) gevormd door de formatie van Boxtel. Dit pakket bevat matig fijn humeuze grond.

De regionale bodemopbouw is weergegeven in tabel 1.

Tabel 2.1: Opbouw ondergrond

Globale diepte (m – mv.)	Geohydrologische eenheid	Lithostratigrafische eenheid (formatienaam)	Samenstelling
0-3,0	deklaag	Formatie van Boxtel	Zand, zeer fijn
3,0-15,0	deklaag	Formatie van Beegden	Zeer fijn tot matig grof grindig zand

De stromingsrichting van het freatische grondwater is volgens de Grondwaterkaart (TNO-dinoloket) globaal noord tot noordwestelijk.

## 2.5 Onderzoekshypothese

Op basis van de beschikbare gegevens is de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie onverdacht beschouwd wordt op aanwezigheid van bodemverontreiniging waarbij het volgende wordt opgemerkt.

In afwijking op de NEN5740 is er bij onderhavig onderzoek geen grondwateronderzoek uitgevoerd en zijn er geen boringen onder de betonverhardingen of in pandig geplaatst om de bodemkwaliteit te bepalen. In overleg met de opdrachtgever is besloten om onderzoek uit te voeren buiten de verhardingen en bebouwing. Het onderzoek dient derhalve als indicatief te worden beschouwd.

### 3 Onderzoeksopzet

#### 3.1 Veldwerkzaamheden en laboratoriumonderzoek

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door de heer J.G.A. Timmermans (certificaat VB-040/8) van bureau Archimil te Asten conform het VKB-protocol 2001.

Het laboratoriumonderzoek is verricht door het Sterlab-gecertificeerde laboratorium van Eurofins Analytico te Barneveld. De voorbehandeling van de grondmonsters is volgens AS3000 uitgevoerd.

In de onderstaande tabellen is een overzicht gegeven van de verrichte veldwerkzaamheden en het uitgevoerde laboratoriumonderzoek.

Tabel 3.1: Veldwerkzaamheden en laboratoriumonderzoek NEN onderzoek

Beschrijving onderzoekslocatie	Veldwerkzaamheden				Analyses	
	Aantal boringen	Diepte (m -mv.)	Aantal peilbuizen	Filter Diepte (m -mv.)	Parameters <sup>1)</sup>	
					Grond	Grondwater
Perceel met bebouwing, verharding en weiland	14 4	0,5 2,0	-	-	1x NEN 1x NEN	-

<sup>1</sup> NEN-pakket grond:

bepaling van percentages droge stof en analyse op zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, lood, nikkel en zink, Polycyclische Aromatische koolwaterstoffen (PAK), minerale olie en Polychloorbifenylen (PCB's));

Het verrichten van boringen, en de bemonstering van de grond heeft plaatsgevonden op 15 juli 2020.

De vrijgekomen grond uit de boringen is in het veld geclassificeerd (vaststellen bodemopbouw), beoordeeld op de aanwezigheid van verontreinigingen en zijn de te analyseren (meng)monsters voor chemisch onderzoek bemonsterd.

Tijdens de terreininspectie binnen het onderzoeksgebied en bij het uitvoeren van de boringen is aandacht geschonken aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen (asbest, puin e.d.) op het maaiveld of in het opgeboorde materiaal.

De locatie van de boringen is weergegeven in bijlage 2.

## 4 Onderzoeksresultaten

### 4.1 Lokale bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

De profielbeschrijvingen van de verrichte boringen met de bijbehorende veldwaarnemingen zijn opgenomen in bijlage 3.

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem vanaf maaiveld tot een diepte van ca. 2,0 meter hoofdzakelijk bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de waarnemingen van bodemvreemde materialen in de grond.

Tabel 4.1: Veldwaarnemingen

Boring	Diepte m-mv	Waarneming	Grondsoort
103	0-0,50	zwak betonresten	matig fijn zand
104	0-0,50	sporen puin	matig fijn zand
112	0-0,20	uiterst beton	matig fijn zand
114	0-0,40	laag menggranulaat	matig fijn zand
116	0-0,50	zwak betonresten	matig fijn zand
118	0-0,15	matig beton betonresten	matig fijn zand

Ter plaatse van boring 117 is de boring gestaakt vanwege het aantreffen van gebroken beton.



## 4.2 Analyseresultaten

### 4.2.1 Toetsingskader

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn weergegeven in bijlage 4. De verontreinigingssituatie van de vaste bodem kan worden beoordeeld door toetsing van de gemeten gehalten aan de achtergrond- en interventiewaarde [3,4]. De streefwaarden voor grond zijn per 1 oktober 2008 vervangen door de achtergrondwaarden (AW2000). Deze zijn vastgesteld in de Regeling bodemkwaliteit [5]. De achtergrondwaarden zijn landelijk vastgesteld en worden in het Besluit bodemkwaliteit als volgt gedefinieerd:

*Achtergrondwaarden:* bij regeling van Onze Ministers vastgestelde gehalte aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit, waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen. In gemeenten die beschikken over een bodemkwaliteitskaart kan bij een overschrijding van de achtergrondwaarde getoetst worden aan de P90-waarde. Deze geeft een regionaal vastgestelde verhoogde achtergrondwaarde aan. Het grondwater wordt getoetst aan de streef- en interventiewaarde. De streefwaarden voor grondwater zijn vastgelegd in de circulaire bodemsanering 2013 [3]. De streefwaarden geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit.

De toetsingstabellen voor grond zijn opgenomen in bijlage 5. In hoofdstuk 4.3 zal de term 'licht verhoogd' worden gebruikt bij gehalten hoger dan de achtergrondwaarden of streefwaarden en lager dan de tussenwaarden (>S). De term 'matig verhoogd' wordt gebruikt bij gehalten hoger dan de tussenwaarden en lager dan de interventiewaarden (>T). De term 'sterk verhoogd' wordt gebruikt bij gehalten hoger dan de interventiewaarden (>I).

#### 4.2.2 Resultaten grondmonsters NEN

Van de bovengrond in het traject van 0 tot 0,5 m-mv een mengmonster samengesteld (MM1). Van de ondergrond in het traject van 0,5 tot 1,0 m-mv is mengmonster MM2 samengesteld. In de volgende tabel is een samenvatting van de analysesresultaten van de grondmonsters opgenomen.

De in het laboratorium gemeten gehalten zijn hierbij omgerekend naar een standaard bodem op basis van de gemeten lutum- en organische stofpercentages. De uitwerking van deze (indicatieve) toetsing is opgenomen in bijlage 5. Bij een overschrijding van de toetsingscriteria is tevens het gemeten gehalte achter de betreffende stof toegevoegd.

Tabel 4.2: Toetsingsresultaten bovengrond (mg/kg ds)

Parameter	Mengmonster (traject in m-mv)	mengmonster (traject in m-mv)
	Boringen: B103, 104, 108, 110, 111, 112, 115, 116, 118	Boringen: B101, 102, 103, 104
	MM1 (0-0,50)	MM2 (0,50-1,0)
Barium	#	#
Cadmium	-	-
Kobalt	-	-
Koper	-	-
Kwik	-	-
Lood	-	-
molybdeen	-	-
nikkel	-	-
Zink	-	-
PCB's	-	-
PAK's	-	-
minerale olie	-	-

##### Verklaring van tekens

- Niets vermeld betekent niet geanalyseerd
- $\leq$  achtergrondwaarde
- +  $>$  achtergrondwaarde en  $\leq$  tussenwaarde
- ++  $>$  tussenwaarde en  $\leq$  interventiewaarde
- +++  $>$  interventiewaarde
- # betreft de minimale rapportagegrens conform het SIKB protocol voor somparameters. Van de som zijn geen van deze individuele parameters verhoogd aangetoond.

### 4.3 Interpretatie resultaten

#### *Grond*

In de bovengrond en ondergrond zijn van de onderzochte stoffen geen verhoogde concentraties gemeten.

#### *Grondwater*

Het grondwater is overleg met opdrachtgever niet onderzocht.

## 5 Conclusies

In opdracht van de heer J. Donkers is onder begeleiding van Agrist Milieu-advies een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Keizersven 34 te Elsendorp.

De aanleiding voor het indicatief bodemonderzoek is om de bodemkwaliteit vast te stellen in verband met de geplande aankoop van het perceel met woonhuis en opstallen.

In de bovengrond en ondergrond zijn van de onderzochte stoffen geen verhoogde concentraties gemeten.


Het grondwater is in overleg met opdrachtgever niet onderzocht.

## 6 Literatuur

1. NEN5740+A1 2016, onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek
2. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, Beoordelingsrichtlijn veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, BRL SIKB 2000;
3. Circulaire Bodemsanering 2013, 1 juli 2013.
4. Landelijke referentiewaarden ter onderbouwing van maximale waarden in het bodembeleid.
5. Regeling bodemkwaliteit, Staatscourant nr. 247, 20 december 2007.

## Bijlage 1: Kadastrale ligging onderzoekslocatie



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Gemert</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3748</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juli 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Bijlage 2: Situatieoverzicht met boorpunten





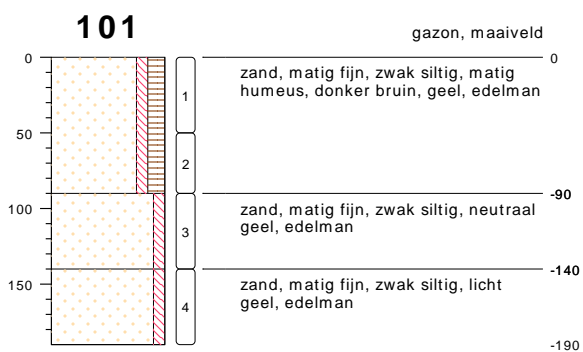
- boring 0,5 m-mv
- boring 2,0 m-mv

schaal 1:1000

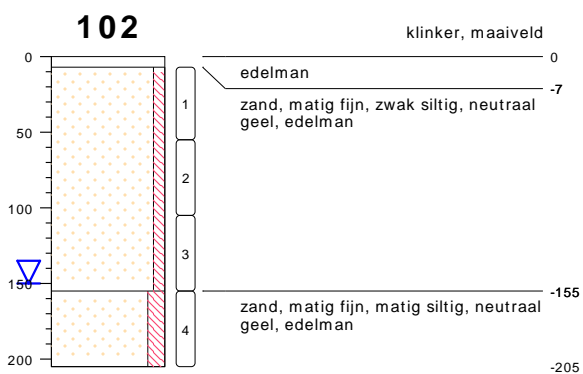
projectnummer: 2020.263



## Bijlage 3: Boorprofielen



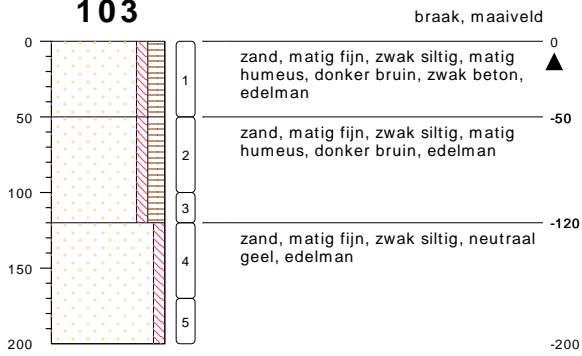
type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**



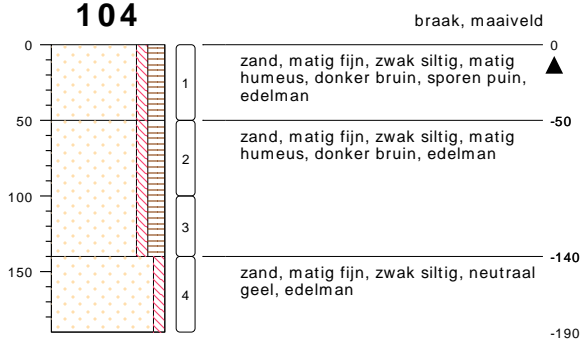
type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

**bodemprofielen schaal 1:50**

onderzoek **indicatief bo Keizersven 34, Elsendorp**  
 projectcode **N200143 2020.263**  
 getekend conform **NEN 5104**

**103**

type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

**104**

type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

**105**

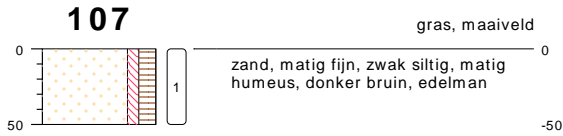
type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

## bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **indicatief bo Keizersven 34, Elsendorp**  
 projectcode **N200143 2020.263**  
 getekend conform **NEN 5104**

**106**

type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

**107**

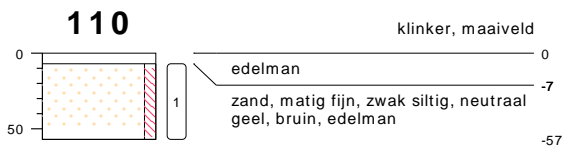
type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

**108**

type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

**109**

type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

**110**

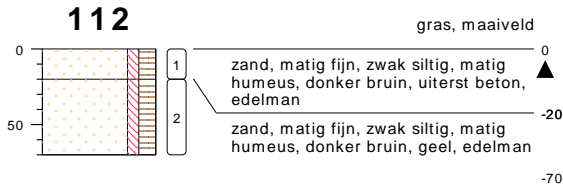
type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

## bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **indicatief bo Keizersven 34, Elsendorp**  
 projectcode **N200143 2020.263**  
 getekend conform **NEN 5104**



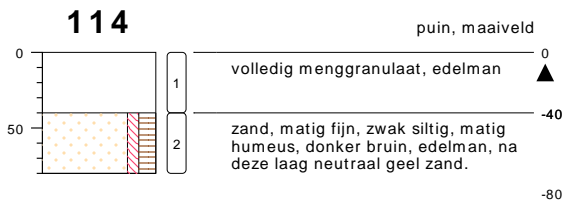
type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**



type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**



type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**



type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

## bodemprofielen schaal 1:50

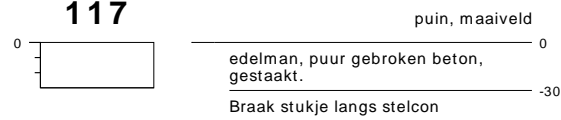
onderzoek **indicatief bo Keizersven 34, Elsendorp**  
 projectcode **N200143 2020.263**  
 getekend conform **NEN 5104**

**115**

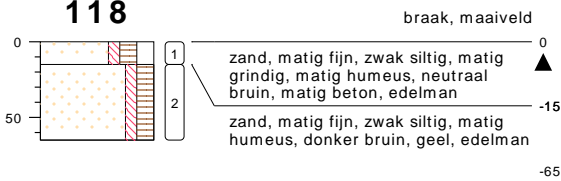
type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

**116**

type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

**117**

type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

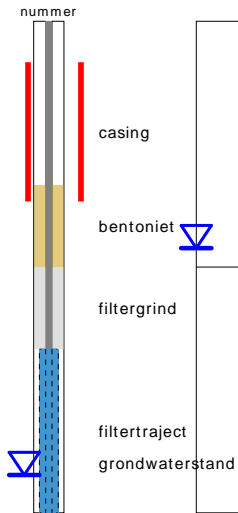
**118**

type **grondboring**  
 datum **15-07-2020**  
 boormeester **Veldwerker**

## bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **indicatief bo Keizersven 34, Elsendorp**  
 projectcode **N200143 2020.263**  
 getekend conform **NEN 5104**

## PEILBUIJS

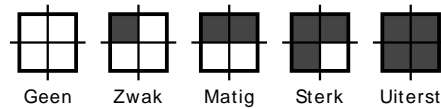


## BORING

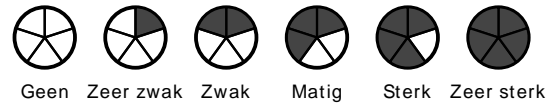


links= cm-maaiveld  
rechts= cm+ NAP

## OLIE OP WATER REACTIE



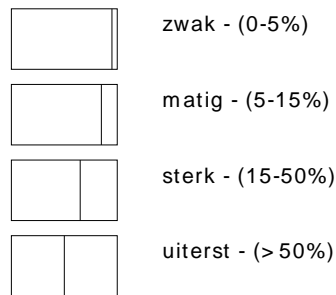
## GEUR INTENISTEIT



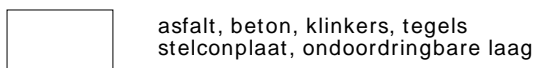
## GRONDSOORTEN



## MATE VAN BIJMENGING



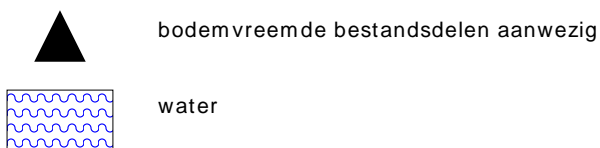
## VERHARDINGEN



## GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)  
zf = zeer fijn (105-150 um)  
mf = matig fijn (150-210 um)  
mg = matig grof (210-300 um)  
zg = zeer grof (300-420 um)  
ug = uiterst grof (420-2000 um)

## OVERIG



## GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)  
mg = matig grof (5.6-16 mm)  
zg = zeer grof (16-63 mm)

## BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = foto ionisatie detector  
bv = bodemvocht  
ow = olie op water



## Bijlage 4: Analysecertificaten grond

NIPA milieutechniek BV  
T.a.v. Jessica  
Landweerstraat Zuid 109  
5349 AK OSS

## Analyscertificaat

Datum: 21-Jul-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020110371/1
Uw project/verslagnummer	N200143 2020.263
Uw projectnaam	indicatief bo Keizersven 34, Elsendorp
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	16-Jul-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.  
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen  
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	N200143 2020.263	Certificaatnummer/Versie	2020110371/1
Uw projectnaam	indicatief bo Keizersven 34, Elsendorp	Startdatum	16-Jul-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	21-Jul-2020/08:39
Monsternemer	Jan Timmermans	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2
<b>Voorbehandeling</b>			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
<b>Bodemkundige analyses</b>			
S Droge stof	% (m/m)	91.5	92.4
S Organische stof	% (m/m) ds	2.3	2.6
Gloeirest	% (m/m) ds	98	97
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.8	<2.0
<b>Metalen</b>			
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	6.9	5.3
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	33	31
<b>Minerale olie</b>			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	9.3	6.6
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>			
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 108: 5-55, 110: 7-57, 111: 8-58, 112: 0-20, 115: 0-50, 11	15-Jul-2020	11479762
2	MM2, 101: 50-90, 102: 55-105, 103: 50-100, 104: 50-100	15-Jul-2020	11479763

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
R: AP04 erkende verrichting  
S: AS SIKB erkende verrichting  
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	N200143 2020.263	Certificaatnummer/Versie	2020110371/1
Uw projectnaam	indicatief bo Keizersven 34, Elsendorp	Startdatum	16-Jul-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	21-Jul-2020/08:39
Monsternemer	Jan Timmermans	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>			
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 <sup>1)</sup>	0.35 <sup>1)</sup>

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 108: 5-55, 110: 7-57, 111: 8-58, 112: 0-20, 115: 0-50, 11	15-Jul-2020	11479762
2	MM2, 101: 50-90, 102: 55-105, 103: 50-100, 104: 50-100	15-Jul-2020	11479763

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

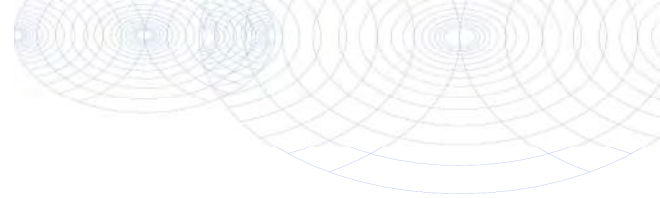
BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
R: AP04 erkende verrichting  
S: AS SIKB erkende verrichting  
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020110371/1**

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11479762	108		5	55	0538125910	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 10
11479762	110		7	57	0538125922	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 10
11479762	103		0	50	0538125916	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 10
11479762	104		0	50	0538308369	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 10
11479762	116		0	50	0538308902	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 10
11479762	111		8	58	0538308363	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 10
11479762	112		0	20	0538308373	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 10
11479762	115		0	50	0538308370	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 10
11479762	118		0	15	0538308771	MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 10
11479763	101		50	90	0538308859	MM2, 101: 50-90, 102: 55-105,
11479763	102		55	105	0538126042	MM2, 101: 50-90, 102: 55-105,
11479763	103		50	100	0538125923	MM2, 101: 50-90, 102: 55-105,
11479763	104		50	100	0538308366	MM2, 101: 50-90, 102: 55-105,

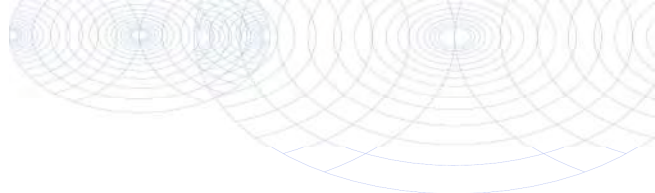


**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020110371/1**

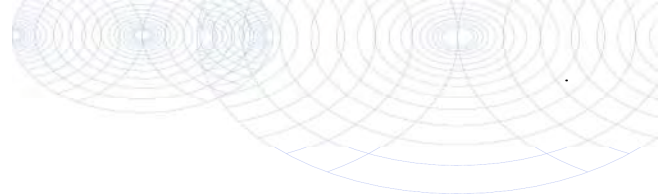
Pagina 1/1

**Opmerking 1)**De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van  $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46      Tel. +31 (0)34 242 63 00  
3771 NB Barneveld      Fax +31 (0)34 242 63 99  
P.O. Box 459      E-mail info-env@eurofins.nl  
3770 AL Barneveld NL      Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPNL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV  
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),  
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)  
en door de overheid van Luxemburg (MEV).



**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020110371/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
<b>Voorbehandeling</b>			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
<b>Bodemkundige analyses</b>			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	pb 3010-4 en NEN 5753
<b>Metalen</b>			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
<b>Minerale olie</b>			
Minerale olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>			
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2019.



## Bijlage 5: Toetsingstabellen streef- en interventiewaarden



**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer N200143 2020.263  
 Projectnaam indicatief bo Keizersven 34, Elsendorp  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 15-07-2020  
 Monsternemer Jan Timmermans  
 Certificaatnummer 2020110371  
 Startdatum 16-07-2020  
 Rapportagedatum 21-07-2020

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
---------	---------	---	------	---------	----	----	---	---

**Bodemtype correctie**

Organische stof 2,3  
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 2,8

**Voorbehandeling**

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

**Bodemkundige analyses**

Droge stof % (m/m) 91,5 91,5  
 Organische stof % (m/m) ds 2,3 2,3  
 Gloeirest % (m/m) ds 98  
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 2,8 2,8

**Metalen**

Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	49,32		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2349	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,789	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	6,9	13,75	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0495	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,656	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,8	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	33	74,7	-	20	140	430	720

**Minerale olie**

Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	9,13					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	15,22					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	15,22					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	33,48					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	9,3	40,43					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	18,26					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	106,5	-	35	190	2600	5000

**Polychloorbifenylen, PCB**

PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,003					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,003					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,003					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,003					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,003					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,003					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,003					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0213	-	0,007	0,02	0,51	1

**Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK**

Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)perylene	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 1 11479762 MM1, 103: 0-50, 104: 0-50, 108: 5-55, 110: 7-57, 111: 8-58, 112: 0-20, 115: 0-50, 116: 0-50, 118: 0-

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

**Gebruikte afkortingen**

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde  
 \* groter dan Achtergrondwaarde  
 \*\* groter dan Tussenwaarde  
 \*\*\* groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte  
 RG Vereiste Rapportagegrens  
 AW Achtergrondwaarde  
 T Tussenwaarde  
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer N200143 2020.263  
 Projectnaam indicatief bo Keizersven 34, Elsendorp  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 15-07-2020  
 Monsternemer Jan Timmermans  
 Certificaatnummer 2020110371  
 Startdatum 16-07-2020  
 Rapportagedatum 21-07-2020

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		2,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	92,4	92,4					
Organische stof	% (m/m) ds	2,6	2,6					
Gloeirest	% (m/m) ds	97						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2345	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	5,3	10,74	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,05	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,9	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	31	72,45	-	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	8,077					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	13,46					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	13,46					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	29,62					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6,6	25,38					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	16,15					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	94,23	-	35	190	2600	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0188	-	0,007	0,02	0,51	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)perylene	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 2 11479763 MM2, 101: 50-90, 102: 55-105, 103: 50-100, 104: 50-100

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

**Gebruikte afkortingen**

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde  
 \* groter dan Achtergrondwaarde  
 \*\* groter dan Tussenwaarde  
 \*\*\* groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte  
 RG Vereiste Rapportagegrens  
 AW Achtergrondwaarde  
 T Tussenwaarde  
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

## Bijlage 6: Toelichting op streefwaarden en interventiewaarden

Hieronder wordt uitgebreider op de begrippen streef- en interventiewaarden en hun betekenis ingegaan.

De **streefwaarde (s)** geeft het concentratieniveau in de grond, waterbodem of grondwater aan waarboven wèl en waaronder géén sprake is van een aantoonbare verontreiniging. Bodems waarin geen streefwaarde-overschrijdingen zijn aangetroffen, gelden als multifunctioneel.

Bodems waarin streefwaarden door natuurlijke oorzaken worden overschreden gelden eveneens als multifunctioneel. Of sprake is van natuurlijke oorzaken, kan vaak alleen na een aanvullend onderzoek worden vastgesteld.

De **interventiewaarde (i)** geeft het concentratieniveau in de grond, waterbodem of grondwater aan waarboven de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft, in ernstige mate kunnen zijn verminderd.

In het overheidsbeleid wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging, indien een interventiewaarde wordt overschreden in tenminste 25 m<sup>3</sup> grond/slib of voor het grondwater in tenminste 100 m<sup>3</sup> bodemvolume.

Over de hoeveelheid grond/slib of grondwater waarop een eventuele overschrijding van de interventiewaarde zich voordoet kan in een eerste onderzoek meestal nog geen betrouwbare uitspraak worden gedaan. Daarom kunnen op basis van de resultaten van dit eerste onderzoek dan ook geen conclusies worden getrokken ten aanzien van het wel of niet ernstig zijn van het verontreinigingsgeval.

Een geval van ernstige bodemverontreiniging kan zich ook voordoen zonder dat de interventiewaarden worden overschreden.

Als een verontreiniging zich zodanig in een ander milieucompartiment (bijv. het grondwater) of objecten (bijv. consumptiegewassen) verspreidt dat daar schadelijke effecten kunnen optreden, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ook als het bij puntbronnen van verontreinigingen (bijv. op grond van berekeningen) waarschijnlijk is dat zonder maatregelen op korte termijn (binnen maximaal enkele maanden) een verontreiniging van genoemde 25 of 100 m<sup>3</sup> bodemvolume kan optreden, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De ernst en saneringsurgentie van het geval wordt vastgesteld in een nader onderzoek. Een nader onderzoek kan worden uitgevoerd als er een duidelijke indicatie bestaat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het overheidsbeleid wordt als criterium voor het uitvoeren van een nader onderzoek, afhankelijk van de omstandigheden, uitgegaan van een concentratie die ligt boven het midden van de interventie- en streefwaarde ( $T\text{-waarde} = (S+I)/2$ ).

De streef- en interventiewaarden van de stoffen in de grond zijn om uiteenlopende redenen gedeeltelijk afhankelijk gesteld van de samenstelling van de grond, nl. het gehalte lutum (bodemdeeltjes < 2 µm) en/of het gehalte organisch stof (humus). In bijlage 4 zijn deze streef- en interventiewaarden berekend aan de hand van geanalyseerde of geschatte gehalten organisch stof en lutum.

## Bijlage 7: Foto's onderzoekslocatie



Foto 1: Toegangspoort met betonverharding en beton tegels



Foto 2: Erfpad (beton) tussen schuur en vogelren



Foto 3: schuur met werkplaats en opslagruimte en betonverharding en voormalige mestgoot



Foto 4: overdekte schuur met betonverharding



Foto 5: voormalige mestputten



Foto 6: stallingsplaats voorzien van stelconplaten





Foto 7: onverhard terrein achter stallingsplaats



Foto 8: voormalige sleufsilos



Foto 9: Achterzijde terrein voorzien van betonverharding en betontegels



Foto 10: Zijde schuur en weiland

## Bijlage 8: Kwaliteitsaspecten van het onderzoek en de toegepaste methoden en strategieën

Het veldwerk is conform de BRL2000 uitgevoerd. De in het bodemonderzoek benodigde analyses van grond en grondwater laat Agrist Milieu advies verrichten door een STERLAB geaccrediteerd laboratorium. Deze accreditatie garandeert dat bij de analyses consequent de juiste en vastgelegde procedures worden gehanteerd zodat de analyseresultaten een hoge betrouwbaarheid hebben.

### **Normen en richtlijnen**

De veldwerkzaamheden worden uitgevoerd volgens het VKB-protocol 2001, 2002 en eventuele aanvullende NPR/NEN-normen. Veldwerk- en analyseprogramma in het kader van door Agrist Milieu advies verricht **verkennend bodemonderzoek** worden, tenzij anders vermeld, gebaseerd op de NEN 5740 'Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek' (NEN5740/A1, februari 2016).

Veldwerk- en analyseprogramma in het kader van door Agrist Milieu advies verricht **nader bodemonderzoek** is gebaseerd op de onderzoeksstrategie als omschreven in de "NTA 5755 Nader bodemonderzoek".

### **Toepassing grond en asbest**

Het bodemonderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het kader van het gebruik en/of de bestemming van de onderzochte locatie. Indien echter grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Grond is in dat geval een (secundaire) bouwstof. Voor toepassing van een bouwstof dient formeel een bouwstoffenonderzoek te worden verricht conform het Bouwstoffenbesluit. In een dergelijk onderzoek wordt ingegaan op het gebruik en/of de bestemming van de grond (bouwstof).

Met nadruk wordt vermeld dat onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem geen onderdeel uitmaakt van onderzoek dat door Agrist Milieu advies volgens bovengenoemde normen en richtlijnen is uitgevoerd. Als tijdens het veldwerk in de bodem asbestverdachte materialen zijn opgemerkt, dan komt dit in de profielbeschrijvingen en de conclusies naar voren. Overigens wordt opgemerkt dat in de bodem aanwezig puin enig asbest kan bevatten. Specifiek onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem dient volgens de ontwerp NEN 5707 'Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond', augustus 2015 te worden uitgevoerd.

### **Betrouwbaarheid/garanties**

Bodemonderzoek wordt in zijn algemeenheid uitgevoerd door het steekproefsgewijs bemonsteren van al dan niet verdachte bodemlagen. Hoewel adviesbureau Agrist Milieu advies de grootste zorgvuldigheid betracht bij het uitvoeren van het bodemonderzoek, is het juist deze steekproefsgewijze benadering die het onmogelijk maakt garanties ten aanzien van de verontreinigingssituatie af te geven op basis van de resultaten van een bodemonderzoek.

Agrist Milieu advies aanvaardt derhalve op generlei wijze aansprakelijkheid voor schade welke voortvloeit uit beslissingen genomen op basis van de resultaten van bodemonderzoek.

In dit kader kan ook worden opgemerkt dat de voor het historisch onderzoek geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is Agrist Milieu advies wel afhankelijk van deze bronnen, waardoor Agrist Milieu advies niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.



## **Bijlage 11**

## **Ruimtelijke Onderbouwing Paradijs 66**





---

# PARADIJS 66 ELSENDORP

## Ruimtelijke Onderbouwing

1 december 2021

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

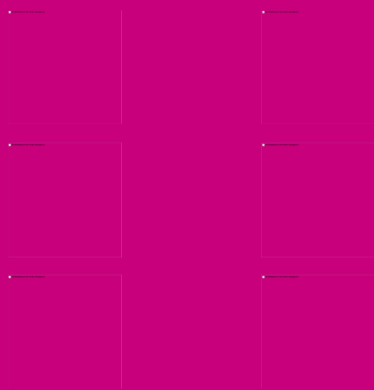
---

**DATUM** 1 december 2021  
**KENMERK** 20190643.005

**PROJECT** Proeftuin Elsendorp – initiatief Paradijs 66  
**PROJECTLEIDER** ing. D.C.W. van Roij

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Gemert-Bakel  
**PROJECTNUMMER** 20190643

**AUTEUR** Linda de Jong  
**STATUS** Ontwerp



# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. De Ontwikkeling</b>	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp	7
2.3 Bestemmingsplan	8
2.3.1 Huidige planologische situatie	8
2.3.2 Beoogde planologische situatie	8
<b>3. Toetsing Beleid</b>	<b>9</b>
3.1 Provinciaal beleid	9
3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.2 Gemeentelijk beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp	16
3.2.2 Meerwaardeplan	18
3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'	20
<b>4. Milieuparagrafen</b>	<b>24</b>
4.1 Milieuhinder bedrijvigheid	24
4.2 Geluidhinder	25
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Geurhinder en veehouderij	27
4.5 Ecologie	28
4.6 Bodem- en grondwateronderzoek	31
4.7 Water	31
4.8 Archeologie	33
4.9 Cultuurhistorie	35
4.10 Externe Veiligheid	35
4.11 Kabels en Leidingen	37
4.12 Verkeer en parkeren	37
4.13 Gezondheid	38
<b>5. Conclusie</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan</b>	
<b>Bijlage 2 Planverbeelding beoogde situatie</b>	
<b>Bijlage 3 Meerwaarde berekening</b>	
<b>Bijlage 4 Bodemonderzoek</b>	

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



---

## 1. INLEIDING

Voor 'Proeftuin Elsendorp' wordt het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die een meerwaarde zijn voor Elsendorp. Het bestemmingsplan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet en heeft het een pilot status gekregen onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo'n pilot omgevingsplan biedt veel ontwikkelingsruimte en flexibiliteit. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet.

De initiatiefnemer aan de Paradijs 66 is een van de koplopers die samen met een aantal andere koplopers een bijdrage levert aan meerwaarde voor het dorp. Voor de koplopers in de proeftuin is het mogelijk gemaakt om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook hun initiatief planologisch te regelen.

Om de initiatieven samen met het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' mogelijk te maken is een motivering nodig waarin aangetoond wordt dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief aan de Paradijs 66 gemotiveerd aan de hand van de doelen voor meerwaarde voor Elsendorp, het relevante provinciale omgevingsbeleid en de geldende normen voor de relevante milieukundige aspecten. Het initiatief aan de Paradijs 66 is aanvaardbaar binnen de bestaande fysieke leefomgeving als aan voornoemde wordt voldaan.

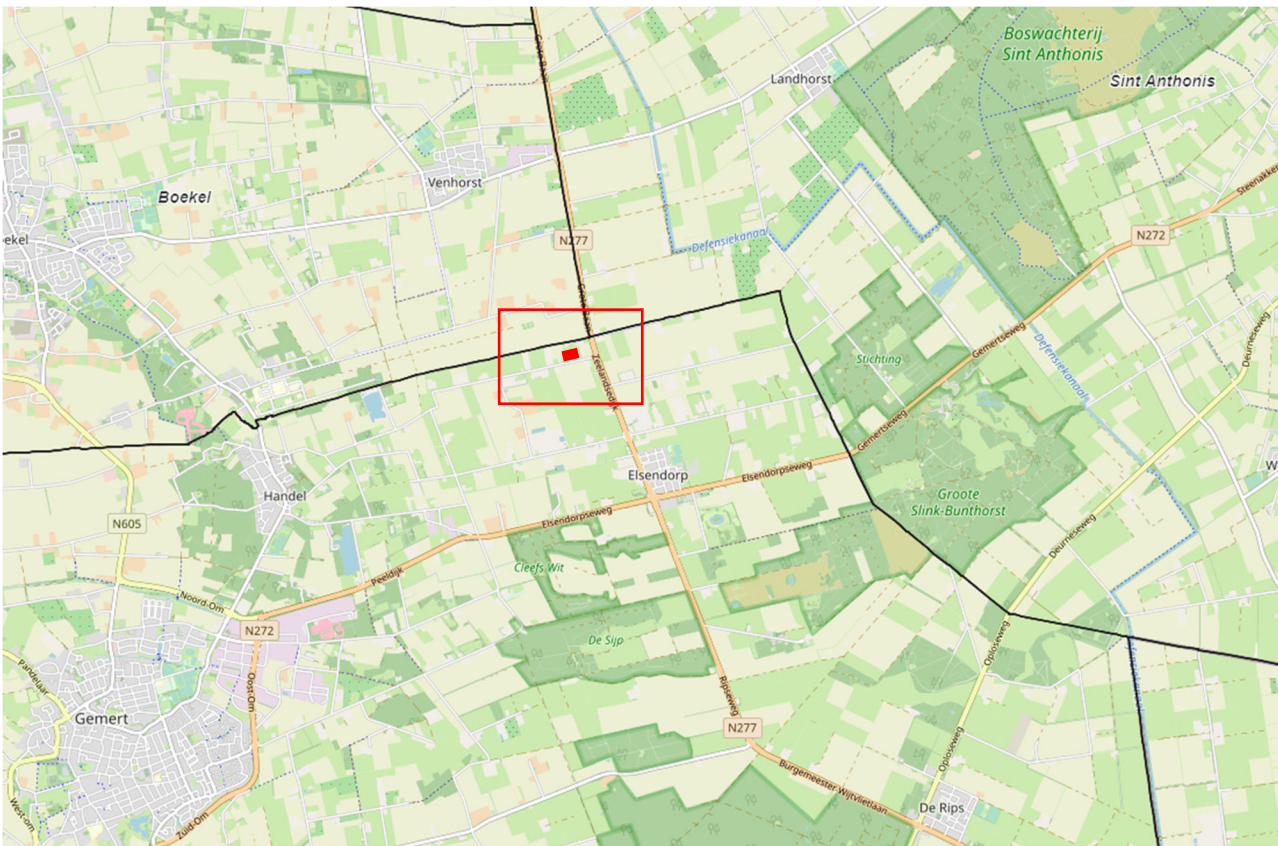
## 2. DE ONTWIKKELING

### 2.1 Huidige situatie

Het Brabantse dorp Elsendorp ligt aan de kruising van de twee provinciale wegen de Zeelandsedijk en de Elsendorpsweg tussen Gemert en Boxmeer. Het dorp valt onder de gemeente Gemert-Bakel. Het is omgeven door een agrarisch landschap met meerdere intensieve veehouderijen en met in het zuiden een aantal natuurgebieden zoals de 'Grote Slink-Bunthorst', 'De Sijp' en 'Cleefs Wit'.

Paradijs 66 ligt ten noordwesten van het dorp in het buitengebied. Op dit adres staat een bedrijfswoning met daarachter een kleine schuur en grote voormalige stal. Het perceel wordt via de Paradijs ontsloten op de Zeelandsedijk.

Voorheen was hier een intensieve veehouderij aanwezig. De veehouderij activiteiten zijn een aantal jaar geleden gestaakt, de vergunningen zijn ingetrokken en de transformatie naar een niet-agrarisch bedrijf is in gang gezet. De initiatiefnemer beheert nu een kleinschalig aannemersbedrijf op deze locatie, waarbij de voormalige stal dient als opslagruimte. Deze transformatie leest u in de volgende paragraaf.



Figuur 2.1: Kaart omgeving met plangebied rood aangeduid.



Figuur 2.2: Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

## 2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp

De initiatiefnemer zet graag zijn aannemingsbedrijf voort en wil daarom de bestemming wijzigen naar een bedrijfsbestemming. De voormalige stallen blijven behouden en zullen dienen als opslagruimte ten behoeve van het bedrijf.

Het initiatief aan de Paradijs 66 levert meerwaarde aan het dorp door het herbestemmen van de voormalige veehouderij naar een klein aannemersbedrijf, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en nieuwe bedrijvigheid brengt in de buurt. Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt om de landschappelijk kwaliteit te versterken.

Bij het opstellen van het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en met de paarden in de naastgelegen wei. In de huidige situatie ligt er ten oosten van de schuur een groenzone bestaande uit bomen en struweel. Deze groenzone zal versterkt worden door aan de westzijde in de naastgelegen wei een bomenrij te plaatsen. Naast het versterken van de natuur zal er de groene rand ook dienen als windsingel. Op de hoek van de Zeelandsedijk en de Paradijs staat een transformatorhuisje. Deze bebouwing wordt meegenomen in de landschappelijke inpassing door er een struweel aan 2 zijdes te plaatsen. Aan de westzijde wordt geen groene inpassing geplaatst. De openheid en de vergezichten worden zo gerespecteerd.

Samen met de initiatiefnemer van de Zeelandsedijk 80 wordt de landschappelijk kwaliteit aan de Zeelandsedijk versterkt. Het plan is bijgevoegd in bijlage 1.

## 2.3 Bestemmingsplan

### 2.3.1 Huidige planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan is 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Volgens dit plan kent het perceel de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is niet mogelijk binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. De beoogde situatie wordt planologisch geregeld met de vaststelling van 'het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp'.



Figuur 2.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.3.2 Beoogde planologische situatie

Het bouwvlak wordt hierbij verkleind tot 6.000 m<sup>2</sup>. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Het landschappelijk inpassingsplan dient gerealiseerd te worden binnen de bestemming 'Groen'.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'intensieve veehouderij' omgezet naar de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind van 14.198 m<sup>2</sup> naar 6.000 m<sup>2</sup>, zodat deze aansluit op de bestaande gebouwen, en wordt het perceel landschappelijk ingepast. Deze bestemming 'Groen' bestaat uit nieuwe bomen en inheemse struweelhagen. In bijlage 2 is de planverbeelding van de beoogde planologische situatie weergegeven.



## 3. TOETSING BELEID

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant Beleid

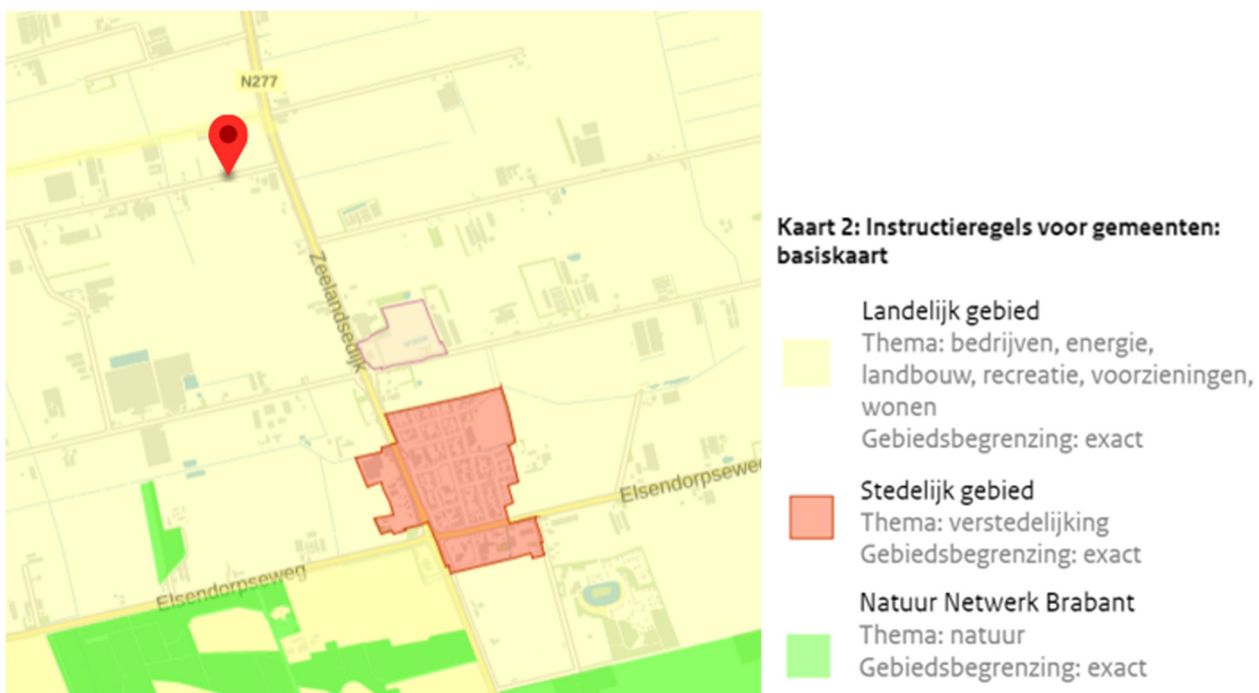
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Ontwerp Omgevingsverordening is, na de Ontwerp omgevingsverordening, een tweede stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Omgevingsverordening.

De Ontwerp Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter ten opzichte van de voorheen geldende verordening ruimte en de nu nog geldende ontwerp omgevingsverordening. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Hoewel op dit moment de ontwerp omgevingsverordening nog geldend is, wordt in de ruimtelijke onderbouwing wel al getoetst aan de ontwerp omgevingsverordening. Aangezien de ontwikkeling op de locatie Paradijs 66 onderdeel is van de proeftuin en het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (voorloper op omgevingsplan) is dat op dit moment het meest passende beoordelingskader voor deze nieuwe ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 van de Ontwerp Omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels in de ontwerp omgevingsverordening ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de ontwerp omgevingsverordening zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'Landelijk Gebied'.



Figuur 3.1: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 2 basiskaart - met plangebied in 'Landelijk gebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planologische ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de vestiging van een kleinschalig aannemersbedrijf in de voormalige stallen. Op dat bestaande bouwvlak was voorheen een intensieve veehouderij gevestigd.

In het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) zijn ter plaatse van het bouwperceel aan de Paradijs 66 de gronden bestemd voor een intensieve veehouderij. In het nieuwe bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' krijgt het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en 'Groen'. Hierna worden de nieuwe functies binnen het plangebied getoetst aan de relevante instructieregels uit de ontwerp omgevingsverordening.

### **Toetsing**

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw in de voormalige agrarische stallen en later een recreatiebedrijf. Deze niet-agrarische functies worden gevestigd in 'Landelijk gebied'. Deze ontwikkeling wordt daarom getoetst aan artikel 3.73 'Vestiging van niet-agrarische functie in landelijk gebied' van de ontwerp omgevingsverordening.

Naast de regels voor 'niet-agrarische activiteiten' in het 'Landelijke gebied' gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5 tot en met 3.9). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaarderecreatie.

Dit zijn het totaal aantal regels uit de ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant waar dit initiatief aan getoetst wordt:

#### Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten (hoofdstuk 3):

##### *Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2):*

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8 Meerwaarderecreatie;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap.

##### *Ontwikkelingen van niet-agrarische functies (paragraaf 3.6.7):*

- Artikel 3.73 Vestiging van niet-agrarische functie in Landelijk gebied.

#### **Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening):**

##### **Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit:**

###### Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

###### Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 4.8;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering als bedoeld in Artikel 4.9; en
- c. meerwaarderecreatie als bedoeld in Artikel 4.10.

##### Toetsing:

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels in artikel 4.7 wordt onderbouwd bij de genoemde artikelen 4.8, 4.9 en 4.10.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Paradijs 66 voldoet aan de regels uit artikel 4.7 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag behalve wanneer in dit hoofdstuk de ontwikkeling van een activiteit of functie daarbuiten wordt toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

### Toetsing:

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en binnen de bestaande bebouwing die zijn geconcentreerd binnen het bouwperceel. De initiatiefnemer heeft alle bestaande ruimte nodig als opslag voor zijn aannemersbedrijf. De herbestemming van bestaand vastgoed wordt in beginsel niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen als het een functiewijziging van wezenlijke aard en omvang betreft, wordt een herbestemming wel als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is in dit geval dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat de ontwikkeling niet aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66 voldoet aan de regels uit artikel 4.8 'Zorgvuldig ruimtegebruik' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering**

#### Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

#### Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag, 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.

#### Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen vanwege de ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

### Toetsing:

In de milieuparagrafen wordt per milieu aspect beschreven of en hoe de beoogde ontwikkeling het aspect beïnvloed. In de lagenbenadering bekijken we dit per laag:

- de ondergrond: voor de beoogde ontwikkeling is het niet noodzakelijk de bodem te roeren. De niet-agrarische activiteiten zullen in de voormalige stallen plaatsvinden. Het verhard oppervlak zal niet worden vergroot;
- de netwerklaag: in de netwerklaag worden geen effecten voorzien;

- de bovenste laag: Samen met de initiatiefnemer van de Zeelandsedijk 80 wordt de landschappelijke kwaliteit aan de Zeelandsedijk versterkt;

De ontwikkeling heeft direct en op de langere termijn een positief effect op de waterveiligheid, de energiezekerheid en biodiversiteit.

Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66 wordt de lagenbenadering toegepast conform artikel 4.9 'Toepassen lagenbenadering' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

**Artikel 4.10 Meerwaardecreatie**

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren zodat meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap en de bouw-sloop regeling, bedoeld in Artikel 4.12 kunnen deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing:

Om te zorgen dat er bij initiatieven in de proeftuin voldoende meerwaarde voor Elsendorp gerealiseerd wordt is het meerwaardeplan opgesteld. In het meerwaardeplan is beschreven dat elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66 aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. Het initiatief realiseert voldoende meerwaarde.

Ook moet de ontwikkeling aan de Paradijs 66 in samenhang worden gezien met de andere ontwikkelingen van de koplopers, die met het bestemmingsplan 'proeftuin Elsendorp' mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen tezamen realiseert een meerwaarde voor Elsendorp.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66 voldoet aan de regels uit artikel 4.10 'Meerwaardecreatie' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

**Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3 ontwerp omgevingsverordening):**

**Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap**

Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

### Lid 3

- a. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

### Lid 4

Ingeval toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Toetsing:

Uit het meerwaardeplan volgt dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met een landschappelijke inpassing van het perceel. De toetsing van het initiatief aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De wijze waarop een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan dat in bijlage 1 is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Een uitsnede uit het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in figuur 2.3. In dit plan is rekening gehouden met de historie, de huidige groenstructuren en met de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwsteden landschappelijke meerwaarde' voor proeftuin Elsendorp.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66 voldoet aan de regels uit artikel 4.11 'kwaliteitsverbetering landschap' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling**

#### Lid 1

Een omgevingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied en die het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtebeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds, behalve als toepassing wordt gegeven aan Artikel 4.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling.

#### Lid 2

Het oprichten van gebouwen buiten bestaand ruimtebeslag is alleen mogelijk binnen de voorwaarden die in deze verordening zijn gesteld.

#### Toetsing:

In het landelijk gebied ligt een grote opgave om de toenemende leegstand van bebouwing tegen te gaan. Veel agrarische ondernemers stoppen met de bedrijfsvoering. Vanwege de toenemende leegstand, het streven om verpaupering en criminaliteit tegen te gaan alsmede het terugdringen van verstening van het buitengebied, is in de ontwerp omgevingsverordening een bouw-sloop regeling opgenomen. Dit betreft echter een nieuwe regeling die in de voorgaande provinciale verordeningen nog niet opgenomen was. In samenspraak met gemeente en andere belanghebbenden wordt deze nieuwe regeling de komende periode verder uitgewerkt. De regeling moet uitvoerbaar zijn zowel vanuit juridisch als economisch oogpunt en eenvoudig toepasbaar. Het is daarbij denkbaar dat de regeling wordt geïntegreerd in de regionale afspraken die op basis van de regionale afspraken die op basis van de regeling Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 4.10 ontwerp omgevingsverordening) zijn gemaakt. Voor de proeftuin zijn de afspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen in het meerwaardeplan. Hierin is echter, vooralsnog, geen bouw-sloop regeling opgenomen. Wel wordt de sloop van bebouwing

gezien als een meerwaarde voor Elsendorp. Daarnaast is de sloop van leegstaande (agrarische) bebouwing een doelstelling in de visie van proeftuin Elsendorp.

Met de beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66 wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.

Conclusie:

Deze regel is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66. Daarnaast moet deze regeling nog nader uitgewerkt worden.

**Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting**

Lid 1

In een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 4.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

Toetsing:

De ontwikkelingsrichting voor Elsendorp is beschreven in de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan.

De toetsing van de ontwikkeling aan de Paradijs 66 aan de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. Uit de toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66 voldoet aan de regels uit artikel 4.13 'Ontwikkelingsrichting' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

**Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4)**

**Artikel 4.78 Niet-agrarische activiteiten**

Lid 1

Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan regels bevatten voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten binnen een bestaand bouwperceel als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
- c. de ontwikkeling geen betrekking heeft op:
  1. een kantoor met baliefunctie;
  2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
  3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

### Toetsing lid 1:

- a. De ontwikkeling is reeds getoetst aan artikel 4.13 uit de ontwerp omgevingsverordening. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- b. Er is geen overtollige bebouwing aanwezig. Alle gebouwen die worden behouden, worden in gebruik genomen ten behoeve van de opslag voor het aannemersbedrijf.
- c. Het aannemersbedrijf heeft geen betrekking op een baliefunctie, laat geen nieuwe lawaaisport toe en zorgt niet voor een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

### Lid 2

Het omgevingsplan borgt dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 4.13 en stelt regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

### Toetsing lid 2:

- a. De wegassen Elsendorpsweg en Zeelandsedijk zijn kenmerkend in Elsendorp en vormen de verkeersontsluiting van het dorp en regio. De omvang van het beoogde bedrijfsperceel bedraagt 6.000 m<sup>2</sup>. De voormalige stal blijven behouden en krijgen een nieuwe opslagfunctie voor het aannemersbedrijf. De omvang aan gebouwen bedraagt circa 1.300 m<sup>2</sup>. Gezien het relatief beperkte bedrijfsoppervlakte en kleinschalig karakter van de werkzaamheden op locatie uitgevoerd worden, namelijk hoofdzakelijk opslag van materieel, is deze ontwikkeling hier passend.

Naast deze eis stelt de provincie dat bedrijvigheid kleinschalig moet zijn en moet passen binnen een gemeente omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze op een bedrijventerrein te vestigen. De omvang van het bedrijf moet worden gezien in relatie tot de korrelgrootte van de erven aan de Elsendorpsweg in het landschap. In de omgeving zijn een aantal grote intensieve veehouderijen gevestigd. Deze zijn gelijk of zelfs groter in omvang en bouwhoogte dan dit initiatief. De omvang van het bedrijfsperceel is passend bij de schaal en maat van de overige bedrijfspercelen in deze omgeving en in relatie tot de omliggende percelen kleinschalig.

Daarnaast heeft het kleinschalige aannemersbedrijf weinig verkeersaantrekkende werking. In paragraaf 4.12 is het aspect verkeer en parkeren beschreven. De verkeersaantrekkende werking is passend in de omgeving en zal geen overlast geven voor de omgeving.

- b. In het bestemmingsplan staat de specifieke aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf';
- c. De opslag en stalling van voorwerpen of materiaal vindt plaats in de gebouwen. Er is geen sprake van buitenopslag.
- d. Dit artikel is niet van toepassing. De beoogde ontwikkeling is passend in de omgeving.

### Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

### Toetsing lid 3:

- a. In lid 2 onder a is dit reeds beschreven.
- b. Een detailhandelsvoorziening met een omvang van het verkoopvloeroppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> wordt niet toegestaan in het bestemmingsplan.
- c. Hiervan is geen sprake in de beoogde bedrijfsopzet.

---

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66 voldoet aan de regels uit artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Samenvatting en conclusie**

De beoogde ontwikkeling is hierboven getoetst aan de relevante regels uit de ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening) en tevens voldoet aan de regels voor niet-agrarische activiteiten (artikel 4.78 ontwerp omgevingsverordening). De beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66 voldoet aan de regels uit de ontwerp omgevingsverordening.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp**

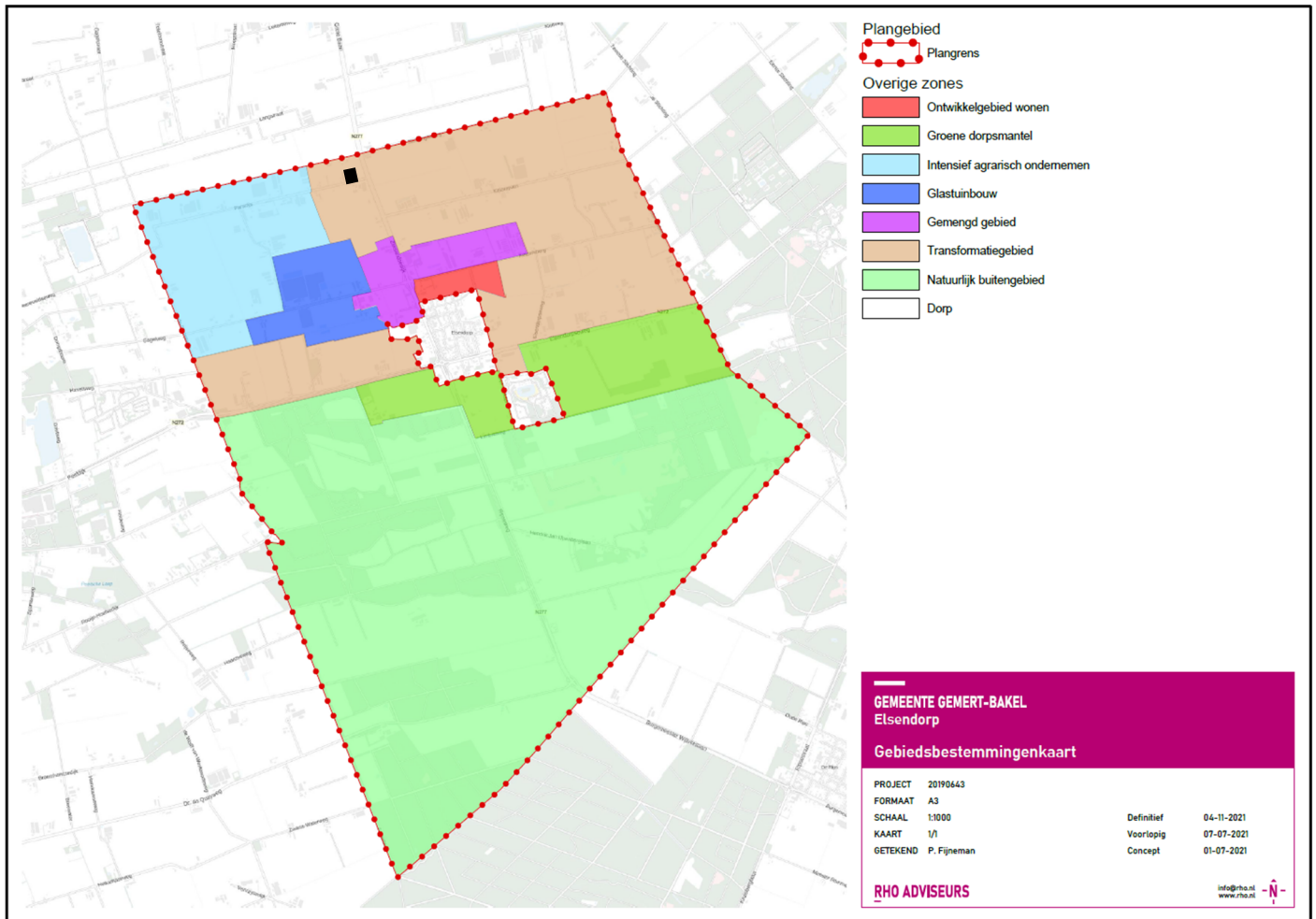
Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Leegstand heeft een ruimtelijke impact, brengt risico's voor ondernemers en heeft gevolgen voor voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. De goed georganiseerde dorpsraad en de ondernemers met ideeën hebben samen met de gemeente, het waterschap en de provincie de handen ineen geslagen om vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Hieruit is de Proeftuin Elsendorp ontstaan. De missie van de Proeftuin is om een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied op te stellen die leidt tot meer kwaliteit voor de ondernemers en inwoners van het dorp, zowel op de korte als op de lange termijn.

In het buitengebied liggen een aantal uitdagingen die de uitgangspunten vormen voor de Proeftuin:

- Sociaal – ondernemers die vervroegd moeten stoppen de mogelijkheid bieden om het bedrijf om te schakelen, de hechte samenleving te behouden en versterken en uit te zoeken om men in de huidige woning kan blijven wonen.
- Economisch – voldoende bedrijvigheid houden, zodat er een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat blijft bestaan.
- Maatschappelijk – gezamenlijk maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt ingezet om leegloop, verloedering en verarming van het platteland tegen te gaan.
- Ruimtelijk – gezamenlijk uitzoeken hoe vrijgekomen locaties het beste ingericht kunnen worden, wie betaalt voor de sloop en of bewoning op bepaalde locaties behouden kan blijven.

Vanuit de doelen en kansen is een globale structuurvisiekaart uitgewerkt. Daarin is aangegeven wat de hoofdkoers voor de verschillende delen van het buitengebied is.





Figuur 3.4: Structuurvisiekaart Proeftuin Elsendorp, plangebied in zwart aangegeven (Bron: Proeftuin Elsendorp 2019)

De verschillende deelgebieden worden in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp beschreven in de vorm van een analyse en gewenste ontwikkelrichting.

Het Meerwaardeplan is ook een onderdeel van de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp, deze wordt apart beschreven in de volgende paragraaf.

### Toetsing

Het plangebied aan de Paradijs 66 ligt in het oostelijk deel van het 'Transformatiegebied'. De agrarische sector is sterk aanwezig en bestaat grotendeels uit (voormalig) intensieve veehouderijen. Veel van deze agrariërs stoppen of zijn al gestopt. In het gebied komt daardoor veel bebouwing vrij. Daardoor bestaat er een grote kans op verrommeling, ondermijning en strijdig gebruik van de bebouwing. Drugscriminaliteit ligt hier op de loer. Het oostelijke deel van dit gebied kampt met watertekorten. Binnen dit gebied wordt ruimte geboden voor de opwek van duurzame energie.

De vrijgekomen voormalige agrarische stallen aan de Paradijs 66 worden ingezet als opslaglocatie voor het kleinschalig aannemersbedrijf van de initiatiefnemer. Met deze nieuwe bedrijfsfunctie wordt leegstand en daarmee verrommeling en ondermijning tegengegaan.

### 3.2.2 Meerwaardeplan

#### Inleiding

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. Dit dient als een uitnodiging voor initiatieven die willen bijdragen aan de doelen uit de Visie Proeftuin Elsendorp. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

#### *Tweedelige waarde*

De combinatie van de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp. De bouwstenen voor het Meerwaardeplan zijn gebaseerd op het kader van de Proeftuin Elsendorp en het bestaand gemeentelijke beleid met een deels vergelijkbare set spelregels 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Het voorstel is om de financiële meerwaarde in hoofdzaak te bepalen door de waardesprong van de bestemming van de grond. Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en overbodige of verpauperde bedrijfswoningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijke waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

#### *Doel*

Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatieontwikkeling.

#### *Uitvoering*

Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald of een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

## Toetsing

Het meerwaardeplan heeft een toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, waarbij 20% van de omvang van de bouw- kavel landschappelijk moet worden ingepast;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw bestemmingsplan, waarbij 20% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw -bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp, waarbij 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De ontwikkeling aan de Paradijs 66 is niet mogelijk binnen de regels van de basislaag. Het voorliggende initiatief past wel binnen de ontwikkellaag van het 'Transformatiegebied'. De toetsing van het initiatief aan de voorwaarden in de ontwikkellaag voor het 'Transformatiegebied' is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Hierdoor valt het initiatief in categorie 2 uit het meerwaardeplan.

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 en dus past binnen de ontwikkellaag van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, dan wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Het gaat daarbij om de financiële meerwaarde van de ondergrond die door het omzetten van een bestemming gegenereerd wordt. Op de gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen waarde toevoegende werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

Op de gevraagde investering kan een korting gekregen worden indien een initiatief een maatschappelijk meerwaarde voor Elsendorp oplevert. Voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief bij de Visie 'Proeftuin Elsendorp'?
2. Verbeterd het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in een rekentool. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een kortingspercentage dat op de gevraagde investering in mindering gebracht mag worden. De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) dient door de initiatiefnemer gestort te worden in het gebiedsfonds.

Het initiatief aan de Paradijs 66 voegt op verschillende van deze punten maatschappelijke meerwaarde toe aan het dorp en de omgeving. Deze meerwaarde is beschreven in paragraaf 2.2. De verschillende waarde toevoegende aspecten zijn ingevoerd in de rekentool. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt middels een berekening verrekend tot een kortingspercentage van 25%. De volledige berekening in de rekentool is weergegeven in bijlage 3.

De beoogde ontwikkeling aan Paradijs 66 gaat gepaard met de kwaliteitsverbetering van het landschap, de bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, zie bijlage 1. Gezien de maatschappelijke- en landschappelijke meerwaarde die gepaard gaan met de ontwikkeling blijkt uit de rekentool dat er voldoende geïnvesteerd wordt in een meerwaarde voor Elsendorp op eigen locatie. Het doen van een storting in het gebiedsfonds is niet nodig.

### **3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'**

Voor Elsendorp is vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. De pilotstatus die dit project onder de Crisis- en herstelwet (Chw) heeft gekregen biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om daarmee:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte er voor gekozen om de bestaande rechten uit de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels over te nemen. Dit is de basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden voor locaties. Voor toekomstige ontwikkelen binnen de proeftuin zijn regels opgenomen in gebiedsaanduiding. In de gebiedsbestemmingen zijn de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden uit de visie Proeftuin Elsendorp vertaald.

### **Toetsing**

Het oprichten van een opslaggebouw voor een kleine aannemer past niet binnen de basislaag, doordat er geen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen voor deze activiteit in de regels voor bestaand gebied. De beoogde ontwikkeling is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de regels voor ontwikkelingen uit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Voor de ontwikkellocatie zijn de regels van gebiedsaanduiding 'Transformatiegebied' (artikel 21) van toepassing. In het transformatiegebied moet een initiatief gericht zijn op de transformatie naar een gebied met een afwisseling van activiteiten zoals:

- a. duurzame agrarische bedrijvigheid;
- b. wonen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
  2. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. vrijetijdseconomie;
  5. opwekking van duurzame energie;
- d. natuur en groen;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het transformatiegebied.

In artikel 21.1 zijn de activiteiten benoemd die toegestaan zijn binnen het gebied. Een opslagbedrijf voor een kleine aannemer is toegestaan, het betreft namelijk een bedrijfsmatige activiteit in de vorm van bedrijvigheid geschikt voor functiemenging.

Verder zijn voor het toestaan van een opslaggebouw voor een klein aannemersbedrijf de regels uit de vergunningsvoorwaarden van toepassing. De beoogde situatie wordt weliswaar in dit bestemmingsplan planologisch geregeld waardoor een vergunning ingevolgd artikel 21.3 van het bestemmingsplan niet van toepassing zijn, wordt er in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wel aan getoetst. Het gaat hier immers om koplopers die een voorbeeld stellen voor andere toekomstige ontwikkelingen binnen de proeftuin. De ontwikkelingen van de koplopers dienen derhalve te voldoen aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan voor de proeftuin.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de regels uit 22.1.1 algemeen geldende voorwaarden en de regels uit artikel 22.1.8 voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven van toepassing.

## **22.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen**

### **22.1.1 Algemeen geldende voorwaarden**

Aangetoond moet worden dat:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de Landshapsvisie Elsendorp.
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

#### **Toetsing:**

Het oprichten van een opslaggebouw ten behoeve van het kleine aannemersbedrijf aan de Paradijs 66 levert op verschillende punten meerwaarde voor Elsendorp. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. De toets aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Het plangebied is landschappelijk ingepast middels het toevoegen nieuwe bomenrijen en inheemse struweel. De landschappelijke inpassing wordt beschreven in paragraaf 2.2 en bijlage 1. De visie Proeftuin Elsendorp is door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap opgesteld. Het voorontwerp wordt gebruikt om met alle betrokkenen te communiceren. De schriftelijke verslagen van de dialogen zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

ten aanzien van natuur:

- d. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk' geen activiteiten plaatsvinden die de natuurwaarde aantasten;
- f. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- g. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- h. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- i. in aanvulling op sub f en g geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Ontwikkelgebied Wonen';
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;

- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- n. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- o. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour van een risicobron;
- p. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;
- q. de bodemkwaliteit geschikt is;

#### Toetsing:

In paragraaf 4.5 is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden, andere natuurnetwerken en natuurwaarden. In paragraaf 4.4 is aangetoond dat de ontwikkeling geen geurhinder veroorzaakt. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en gevaar. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat de ontwikkeling de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloed. In paragraaf 4.12 is berekend welke extra verkeersgeneratie de ontwikkeling zal veroorzaken. Deze kan gemakkelijk worden afgevoerd over de provinciale Zeelandsedijk. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De bodemkwaliteit is aangetoond in paragraaf 4.6.

#### **22.1.8 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven**

- a. Uitbreiding of vestiging van niet agrarische bedrijven is toegestaan als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
  - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  - 3. hoe de uitbreiding of vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied;
- b. er dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand erf en bestaande bebouwing;
- c. In aanvulling op a. geldt voor de vestiging van niet agrarische bedrijven dat:
  - 1. het moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid;
  - 2. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak;
  - 3. bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd en zorg zijn toegestaan tot maximaal 1 hectare bouwperceel;
  - 4. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel,
  - 5. overtollige bebouwing wordt gesloopt,
  - 6. er geen mestbewerking, kantoor met baliefunctie of lawaaisport plaatsvindt.

#### Toetsing:

In paragraaf 3.2.1 is beschreven waarom het opslagbedrijf ten behoeve van het kleine aannemersbedrijf past binnen het transformatiegebied. In paragraaf 2.2 is de meerwaarde voor het dorp beschreven. Doordat het opslaggebouw via de Paradijs ontsluit op de provinciale weg kunnen de extra voertuigen gemakkelijk worden afgewikkeld. De omgevingskwaliteit wordt verbeterd door het landschappelijk inpassen van het plangebied door middel van het toevoegen van een nieuwe bomerrij en een nieuwe struweelhaag.

Het opslaggebouw is gesitueerd in de voormalige stallen, de bebouwing is niet toegenomen.

---

Het niet agrarische bedrijf is een kleinschalig bedrijf, zonder detailhandel en niet gericht op zorg en vrije tijd. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot splitsing van een bouwperceel. Er zijn geen overtollige gebouwen die gesloopt kunnen worden. De bedrijfsactiviteiten hebben geen betrekking op mestverwerking, bevat geen baliefunctie in een kantoor of lawaaisport.

**Conclusie**

De beoogde ontwikkeling aan de Paradijs 66 past binnen de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en de systematiek van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan het meerwaardeplan.

## 4. MILIEUPARAGRAFEN

### 4.1 Milieuhinder bedrijvigheid

#### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. De afstanden worden gemeten tussen grenzen van bestemmingsvlakken (maximale planologische ruimte).

#### Beoordeling

##### *Invloed beoogde ontwikkeling op omgeving*

Het plangebied betreft een rustig buitengebied. Het bedrijfstype kleinschalig aannemersbedrijf valt onder de categorie 3.1. In de VNG is een richtafstand van 50 meter aangegeven ten behoeve van geluid voor 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m<sup>2</sup>'. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie is een woning op circa 55 meter van de bedrijfsbestemming. Er wordt aan de richtafstand voldaan, zie figuur 4.1.

##### *Invloed omgeving op beoogde ontwikkeling*

De aanwezigheid van omliggende bedrijven heeft geen beperkende werking op de beoogde ontwikkeling, aangezien een aannemersbedrijf geen milieugevoelige functie is. De bedrijfswoning bestond in de bestaande situatie al op dezelfde plek. Aangezien er geen milieugevoelige functie wordt mogelijk gemaakt worden omliggende bedrijven niet belemmerd als gevolg van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.1: Afstand tot dichtstbijzijnde woning (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



## Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat in de omgeving geen bedrijven aanwezig zijn die door de voorgenomen ontwikkeling in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.2 Geluidhinder

### Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid voor (spoor)weglawaai. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het toetsingskader voor industrielawaai volgt rechtstreeks uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".

### Beoordeling

#### *Weg- en railverkeerlawaai*

Binnen het plangebied is geen sprake van de oprichting van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat er geen toetsing aan de (normen van de) Wet geluidhinder respectievelijk het Besluit geluidhinder hoeft plaats te vinden.

#### *Industrielawaai*

Zoals in paragraaf 4.1 aangegeven ligt het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige gebouw op voldoende afstand van de nieuwe bedrijfsbestemming.

## Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde) en fijn stof (PM<sub>10</sub>-jaar- en daggemiddelde) van belang:

Stof	Concentratie jaargemiddelde
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup> (daggemiddelde is 50 µg/m <sup>3</sup> )
PM <sub>2,5</sub>	20 µg/m <sup>3</sup>

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

### *NIBM*

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Daarnaast heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdragen van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

### Beoordeling

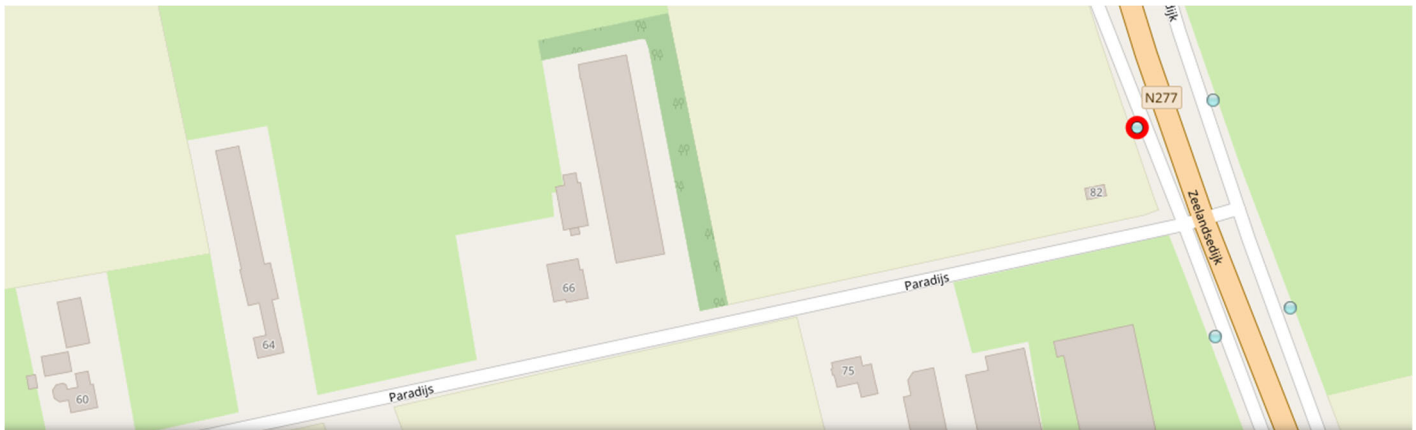
De bijdrage van de beoogde ontwikkeling aan de luchtkwaliteit is vrijwel volledig afkomstig van de voertuigbewegingen. Aan de hand van de berekende aantal worst-case verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.12) is de NIBM-tool ingevuld.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	36
Aandeel vrachtverkeer	19,00%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,067</b>
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,010</b>
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Figuur 4.2: Berekening NIBM-tool

Uit de rekentool (figuur 4.2) blijkt dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Rekenpunt 16016054

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	-	17.286	19.464	11.614
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	7.186	-
SRM2-bijdrage [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	4.763550	-	-	0.183730	0.073761
SRM2-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.105949	-	-
SRM1-bijdrage [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	0.000000	-	-	0.000000	0.000000
SRM1-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	-	-	-
Achtergrondconcentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	45.8	15.1	19.3	11.5
GCN achtergrondconcentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	-	-	-	-

Figuur 4.3: NSL-monitoringstool 2017 (Bron: <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Zeelandsedijk. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen  $17,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor NO<sub>2</sub>,  $19,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor PM<sub>10</sub> en  $11,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt 7,2. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

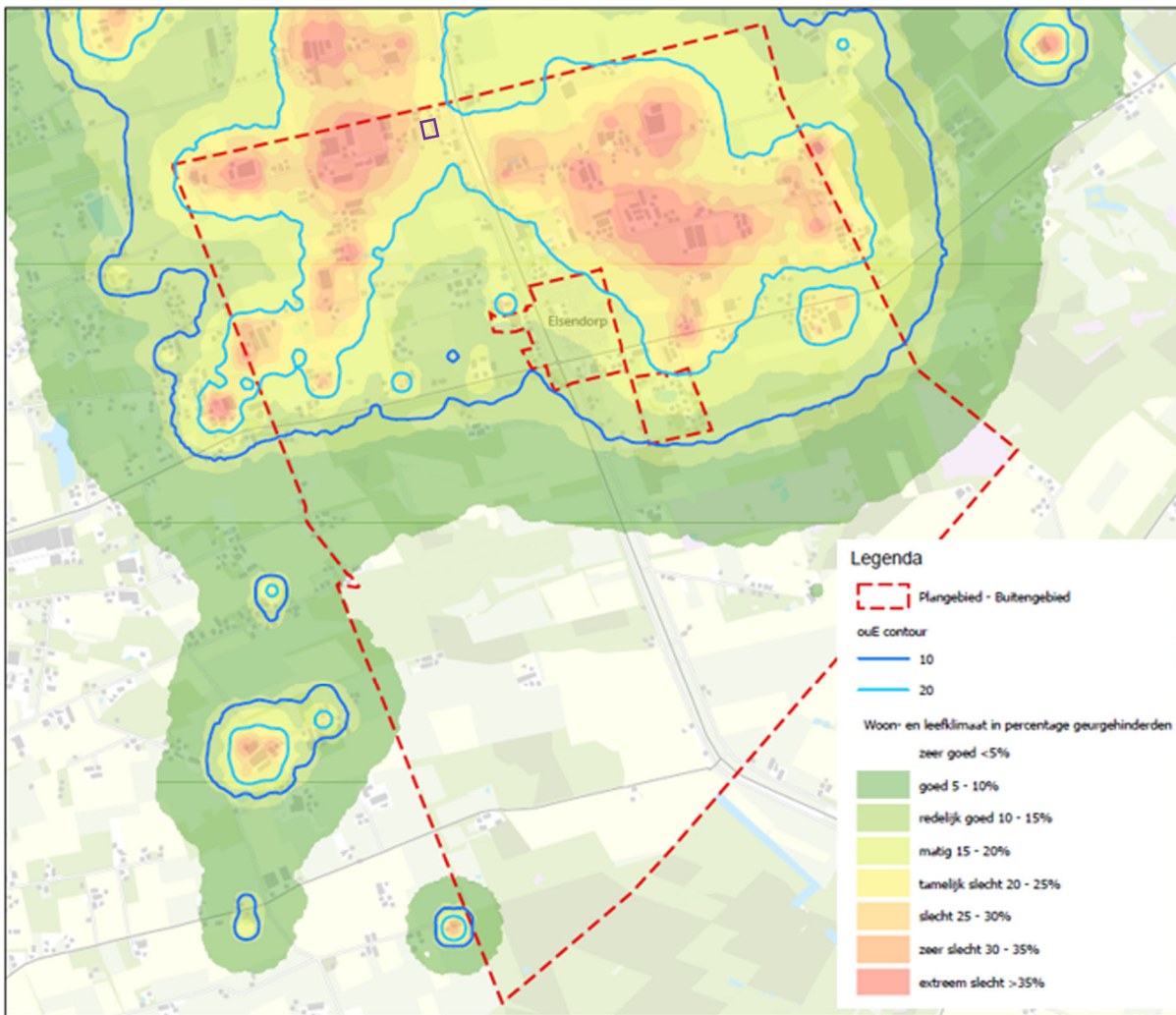
## 4.4 Geurhinder en veehouderij

### Beleid en normstelling

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

### Beoordeling

Er is geen sprake van oprichting van een nieuw geurgevoelig object. De bedrijfswoning is bestaand en in de bedrijfsverzamelgebouwen vindt geen langdurig verblijf van personen plaats.



Figuur 4.4: Geurbelasting referentiesituatie (Bron: Plan M.E.R. Proeftuin Elsendorp, september 2021)

## Conclusie

Het aspect 'geurhinder en veehouderij' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Ecologie

### Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

---

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

#### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

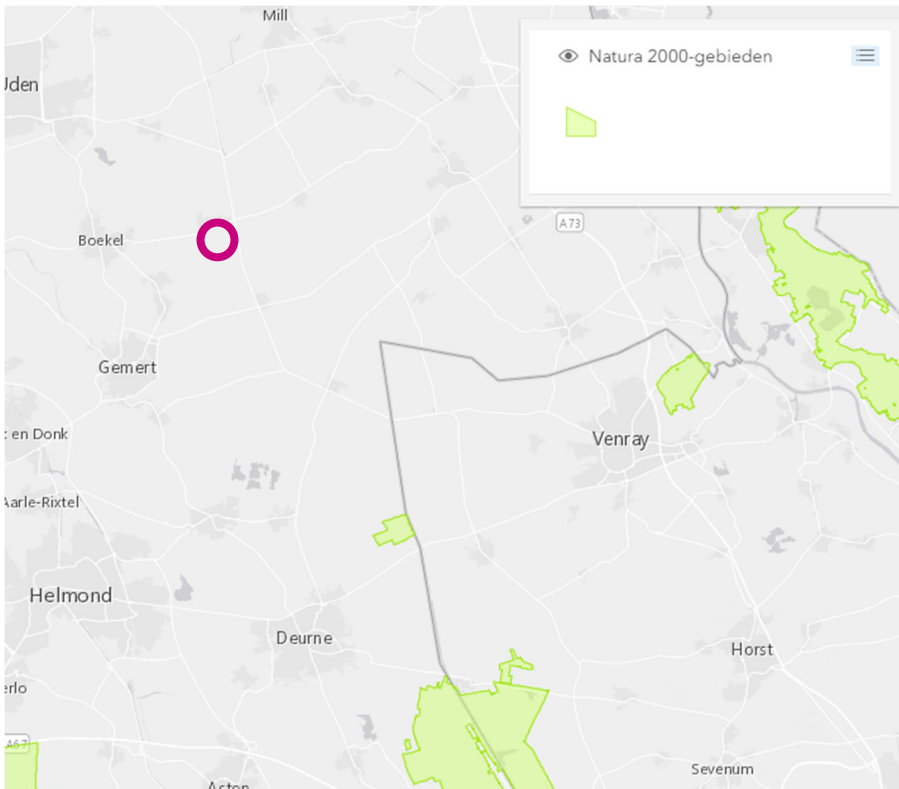
De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

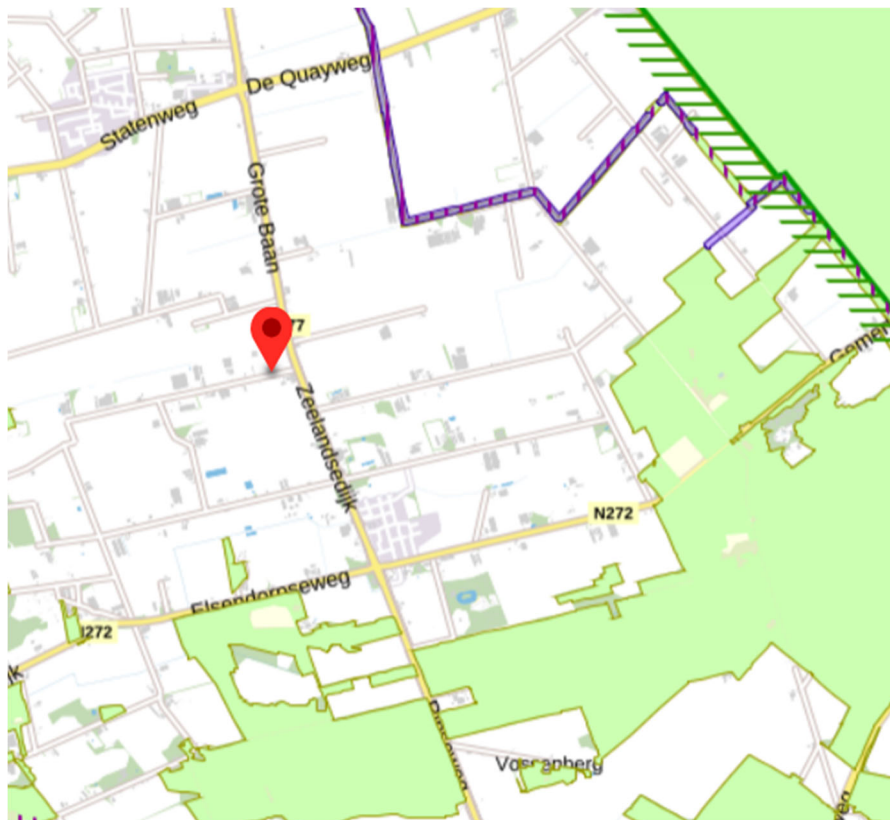
### **Beoordeling**

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNB). In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen beschermde landschapselementen aanwezig. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Bult bedraagt circa 12 km. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering, kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden en het feit dat er geen verharding wordt toegepast kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Deze ruime afstand tot Natura 2000-gebieden zorgt er eveneens voor dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten heeft qua stikstofuitstoot. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.



Figuur 4.5: Natura 2000-gebieden met plangebied omcirkeld (Bron: [Natura 2000 gebieden | natura 2000](#))



Kaart 4: Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden

- Natuur Netwerk Brabant  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: exact
- Behoud en herstel van watersystemen  
Thema: natuur, waterkwaliteit  
Gebiedsbegrenzing: indicatief
- Attentiezona stiltegebied  
Thema: milieu  
Gebiedsbegrenzing: indicatief
- Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbingszone  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Figuur 4.6: Uitsnede Ontwerp omgevingsverordening kaart 4 natuur en stiltegebieden (Bron: [ruimtelijkeplannen.nl](#))

### Soortenbescherming

Binnen het plangebied vindt geen bouw of sloop van gebouwen plaats. Feitelijk verandert er qua gebouwen niets binnen het plangebied. Mogelijk aanwezige beschermde soorten worden derhalve niet verstoord.

## Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op basis van de Wet Natuurbescherming.

## 4.6 Bodem- en grondwateronderzoek

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

## Onderzoek

Aangezien de bestemming verandert van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

*PM*

*Het onderzoek wordt nog uitgevoerd. Resultaten worden later opgenomen.*

## Conclusie

*PM*

## 4.7 Water

### Beleid en normstelling

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de projectlocatie met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

### Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten:

anticiperen in plaats van reageren;

niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren;

meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets.

Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en

---

de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

### Beleid waterschap

De projectlocatie maakt deel uit van het stroomgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavige projectlocatie in de gemeente Laarbeek. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het waterschap. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

### *Waterbeheerplan 2016-2021*

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen van het Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheersplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

### *Keur Waterschap Aa en Maas*

De "Keur Waterschap Aa en Maas" bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het Waterschap. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

### *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater*

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2000 m<sup>2</sup>, 2000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 500 m<sup>2</sup> is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.



### Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021'. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

De projectlocatie is volgens het Provinciaal Milieu- en Waterplan gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'water in bebouwd gebied'. Vanuit het Provinciaal Milieu- en Waterplan zijn hier geen nadere eisen aan verbonden. De projectlocatie is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone.

### Beleid gemeente Gemert-Bakel

#### *Gemeentelijk waterplan 2019-2023*

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas. Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichting van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan wordt verbeterd.

### **Beoordeling**

Het verhard oppervlakte blijft gelijk en wordt dus niet uitgebreid. Ontwikkelingen binnen het bouwvlak hebben dus vrijwel geen (extra) negatieve gevolgen voor het watersysteem.

### **Conclusie**

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

## **4.8 Archeologie**

### **Beleid en normstelling**

#### *Verdrag van Malta*

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

#### *Bestemmingsplan*

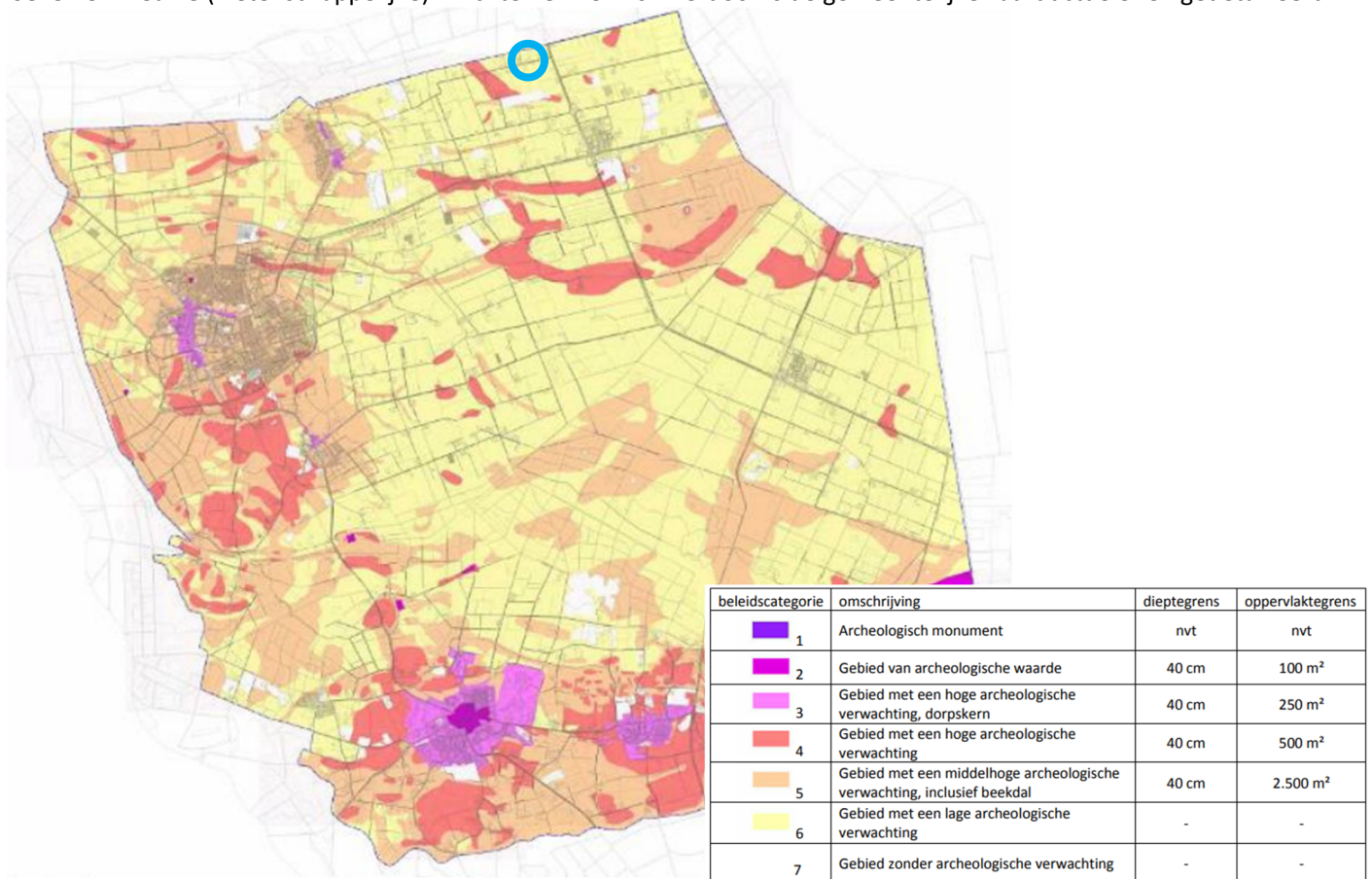
In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

#### Archeologiebeleid gemeente

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.



Figuur 4.7: Beleidskaart archeologie van de gemeente Gemert-Bakel, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 januari 2010, plangebied blauw omcirkeld (Bron: Gemeente Gemert-Bakel, Evaluatie archeologiebeleid 2009-2014)

#### Beoordeling

Ten eerste zijn er voor de beoogde ontwikkeling geen bodemingrepen noodzakelijk, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Ten tweede ligt het plangebied in gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor zijn geen vrijstellingsgrenzen opgenomen. Hierdoor is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren. In het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' wordt het plangebied dan ook niet aangeduid met een dubbelbestemming archeologische waarde.

#### Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Cultuurhistorie

### Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluisen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

### Beoordeling

Binnen het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Aangezien er voor de realisatie van het initiatief geen sloop of bouw plaatsvindt, zullen mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden verstoord.

### Conclusie

De geplande ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## 4.10 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Risicorelevante inrichtingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen*

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar.

- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

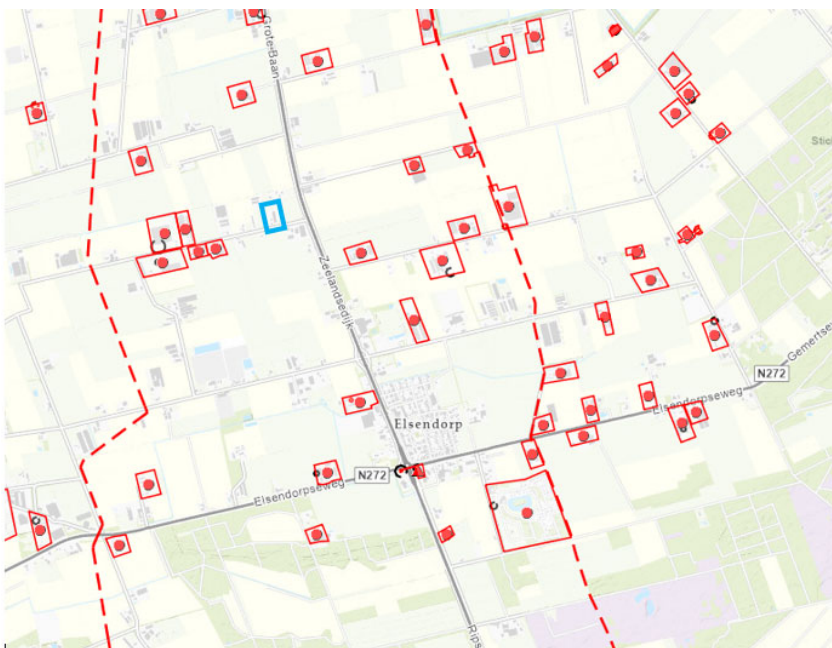
Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

### Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

### Beoordeling

Nabij het projectgebied zijn enkele risicobronnen gelegen (figuur 4.9). Het betreffen voornamelijk agrarische bedrijven met propaantanks. Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR10-6 risicocontour of invloedsgebied van een risicobron.



Figuur 4.8: Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omkaderd

Daarnaast vindt in de nabije omgeving slechts op zeer beperkte schaal transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (o.a. de N277 en N272), met name ter bevoorrading van de inrichtingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. De transportbewegingen zijn dermate beperkt dat geen sprake is van ruimtelijke beperkingen langs de routes en leidt derhalve niet tot beperking in het projectgebied. Op grotere afstand (>900 meter) van het projectgebied hoofdaardgastransportleidingen gelegen. Het projectgebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze gasleidingen.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.11 Kabels en Leidingen

### Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

### Beoordeling

Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich geen brandstofleidingen, hogedruk aardgasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen of hoogspanningsleidingstracé in de nabijheid van het plangebied.

### Conclusie

Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

## 4.12 Verkeer en parkeren

Voor het onderzoek naar de invloed van verkeer dient het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de bedrijfsverzamelgebouwen bepaald te worden. Door het planologisch toevoegen van dit bedrijf kunnen nadelige gevolgen optreden door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om een juist beeld te krijgen van het aantal verkeersbewegingen dient de worst-case situatie bepaald te worden.

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 en voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

- Het bedrijfsvloeroppervlakte betreft circa 1.127 m<sup>2</sup>;
- Het bereikbaarheidskenmerk is Buitengebied;
- Stedelijkheidsgraad van de kern Elsendorp is 5
- Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt het midden van de bandbreedte aangehouden.

### Parkeren

- Oude situatie:
  - Voormalige agrarisch bedrijf: Bedrijfs arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)
  - Parkeercijfer: 0,8 per 100 m<sup>2</sup> bvo
  - =  $1.127 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 0,8 = 10$  parkeerplaatsen,.
- Nieuwe situatie:
  - Bedrijfsverzamelgebouw
  - Parkeercijfer: 1,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo
  - =  $1.127 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 1,7 = 20$  parkeerplaatsen,.

Er moeten dus nog  $20 - 10 = 10$  parkeerplekken worden gerealiseerd.

De parkeerbehoefte van 10 parkeerplekken kan worden voorzien op het eigen voormalige agrarische erf. In de praktijk zijn de berekende aantallen parkeerplekken niet noodzakelijk. Het gaat slechts om een kleinschalig aannemersbedrijf. Op dit moment zijn aan de voorzijde circa 6 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein. Voor de huidige bedrijfsvoering van het kleinschalig aannemersbedrijf blijkt uit de praktijk dat dit voldoende is.

## Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

- Oude situatie:
  - Voormalige agrarisch bedrijf: Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)
  - Verkeersgeneratie per 100<sup>2</sup> bvo: min. 3,9 en max. 5,7 = gemiddeld 4,8 voertuigbewegingen per etmaal;
  - =  $1.127 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 4,8 = 55$  voertuigbewegingen,.
- Nieuwe situatie:
  - Bedrijfsverzamelgebouw
  - Verkeersgeneratie per 100<sup>2</sup> bvo: min 7 en max. 8,7 = gemiddeld 7,85 voertuigbewegingen per etmaal;
  - =  $1.127 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 7,85 = 89$  voertuigbewegingen

In de beoogde situatie zal er dus een verkeer toename zijn van  $89 - 55 = 34$  voertuigbewegingen per etmaal. Voor een werkdag geldt  $\times 1,33$  (CROW 381)= 46 voertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Het verkeer zal daarbij in eerste instantie via het Paradijs en daarna via de N277 afwikkelen.

Het drukste uur in de spits is bij de beoordeling van verkeersafwikkeling bepalend. Als vuistregel voor het bepalen van de verkeersintensiteit in de spitsperiode, wordt 10% van de etmaal waarde aangehouden. Het gaat dus om 46/10. In het drukste uur worden er dan dus 5 motorvoertuigen per uur afgewikkeld.. Gezien de inrichting en de verwachte verkeersintensiteiten op beide wegen zal deze beperkte verkeerstoename niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

### Verkeersveiligheid

De toevoeging van het plan leidt verder niet tot knelpunten in de verkeersveiligheid. De toename van het verkeer is dermate klein dat dit niet leidt tot knelpunten.

### Conclusie

Het aspect 'Verkeer en Parkeren' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.13 Gezondheid

In voorgaande paragrafen is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan alle milieunormen. Daarmee is ter plaatse sprake van gezond woon- en leefklimaat.

Daarbovenop is het initiatief landschappelijke ingepast waarbij extra groen wordt toegevoegd aan het landschap. Groen draagt positief bij aan het mentaal welbevinden van mensen. Daarbij zorgen extra bomen en planten voor een gezondere lucht en daarmee voor een gezonde leefomgeving.

---

## 5. CONCLUSIE

In voorgaande hoofdstukken is het initiatief aan de Paradijs 66 getoetst aan beleid, gemotiveerd aan de hand van doelen en beoordeeld op basis van de geldende normen voor relevante milieukundige aspecten. In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en aan de regels voor niet-agrarische activiteiten. Daarnaast past het initiatief bij de doelen uit de structuurvisie van proeftuin Elsendorp, doordat het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij leegstand tegengaat. Daarbovenop wordt meerwaarde voor het dorp gecreëerd door het landschappelijk inpassen van het terrein. In hoofdstuk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regelgeving van verschillende milieukundige aspecten. Hieruit is gebleken dat er geen milieukundige aspecten zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan en zijn er tegelijkertijd geen aspecten die door de beoogde ontwikkeling negatief worden beïnvloed.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan daarom geconcludeerd worden dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving en daadwerkelijk een positieve invloed zal hebben op de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van Elsendorp.





---

# BIJLAGEN





## Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan





# PARADIJS 66, ELSENDORP

## FAMILIE VAN DE WETERING

RHO ADVISEURS

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 2-6-2021

**PROJECT:** PARADIJS 66

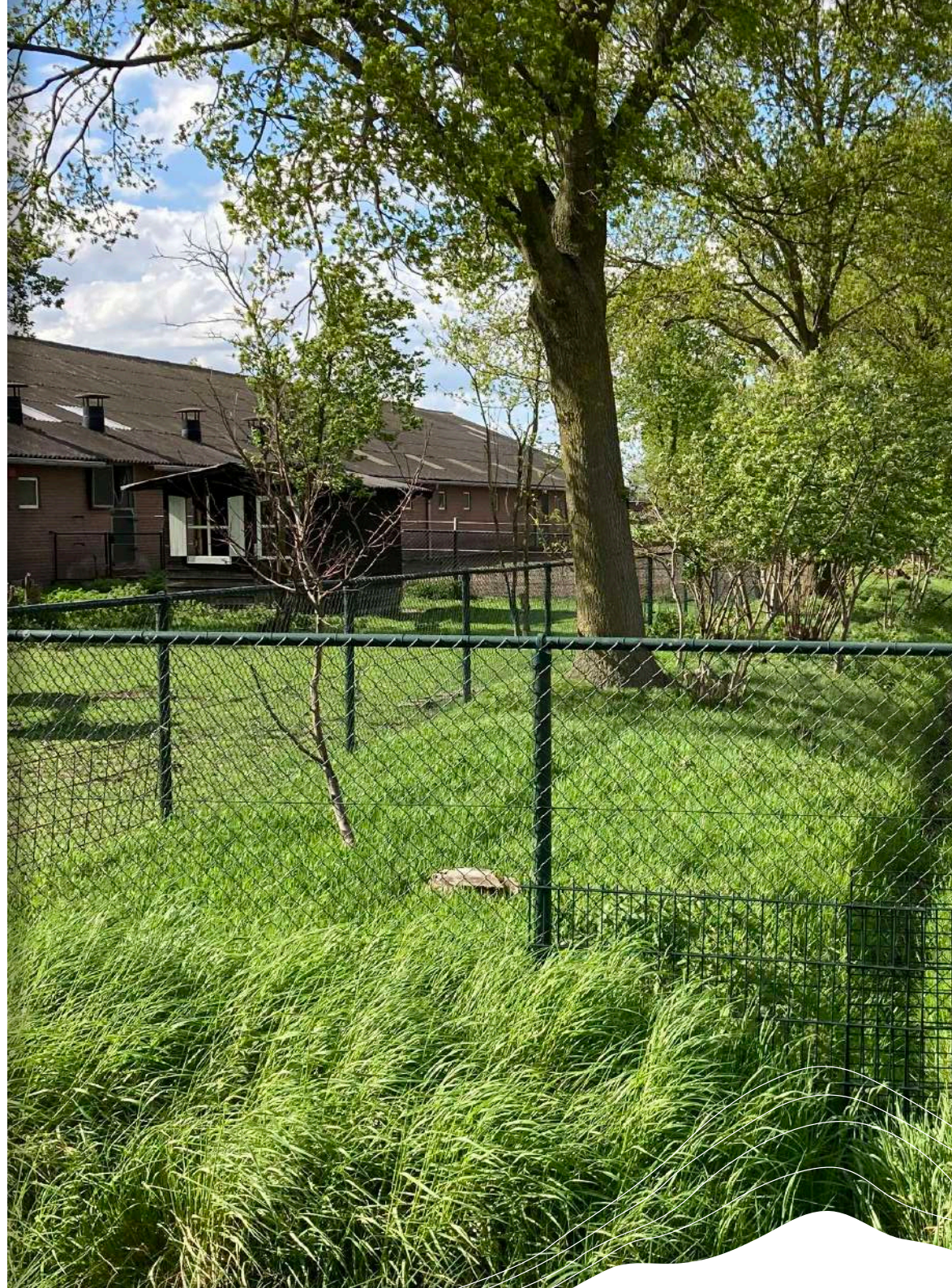
**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Paradijs in Elsendorp is het bedrijf van de familie van de Wetering gevestigd. Familie van de Wetering is voornemens een bestemmingswijziging te doen. Bij deze wijziging zal een landschappelijke inpassing opgesteld worden.

Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren en met de landschapsvisie van de gemeente.





## 2. HISTORIE



anno  
- 1950 -

- Lange smalle kavels;
- Weinig tot geen bebouwing



anno  
- 1980 -

- Kavels zijn samengevoegd;
- Bebouwing is geogenomen aan de Paradijs;
- Zeelandsedijk is primaire weg



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Brede langwerpige kavels.

### 3. ANALYSE OMGEVING



De Zeelandsedijk is een belangrijke en doorgaande weg naar Elsendorp. Veel secundaire wegen zijn hierop ontsloten, zo ook Paradijs.

De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.



*Groenstructuur aan de oostzijde van het perceel*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbeplanting staat haaks op de ontginningswegen. De beplanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.





Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

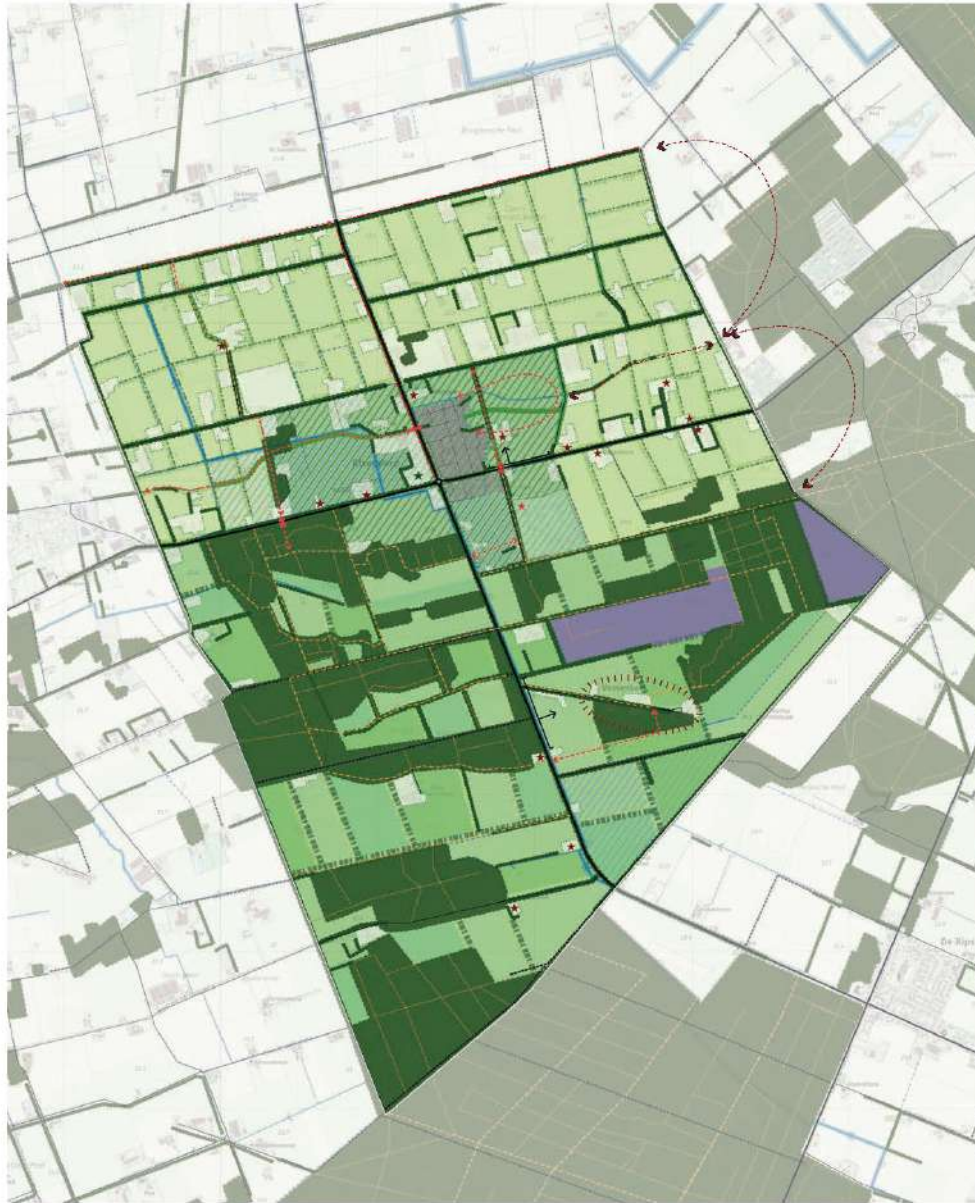
- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf




- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



**Algemeen**

-  Kern
-  Grootchalige camping
-  Erven

**Gebiedsdelen**

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik

**Routing en hotspots**

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje








**Watersysteem**

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

**Landschappelijke en cultuurhistorische waarde**

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

**Beplanting/Landschapsstructuur**

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (sheiterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING





Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en met de paarden in de naastgelegen wei.

In de huidige situatie ligt er ten oosten van de schuur een groenzone bestaande uit bomen en struweel. Deze groenzone zal versterkt worden door aan de westzijde in de naastgelegen wei een bomenrij te plaatsen. Naast het versterken van de natuur zal er de groene rand ook dienen als windsingel.

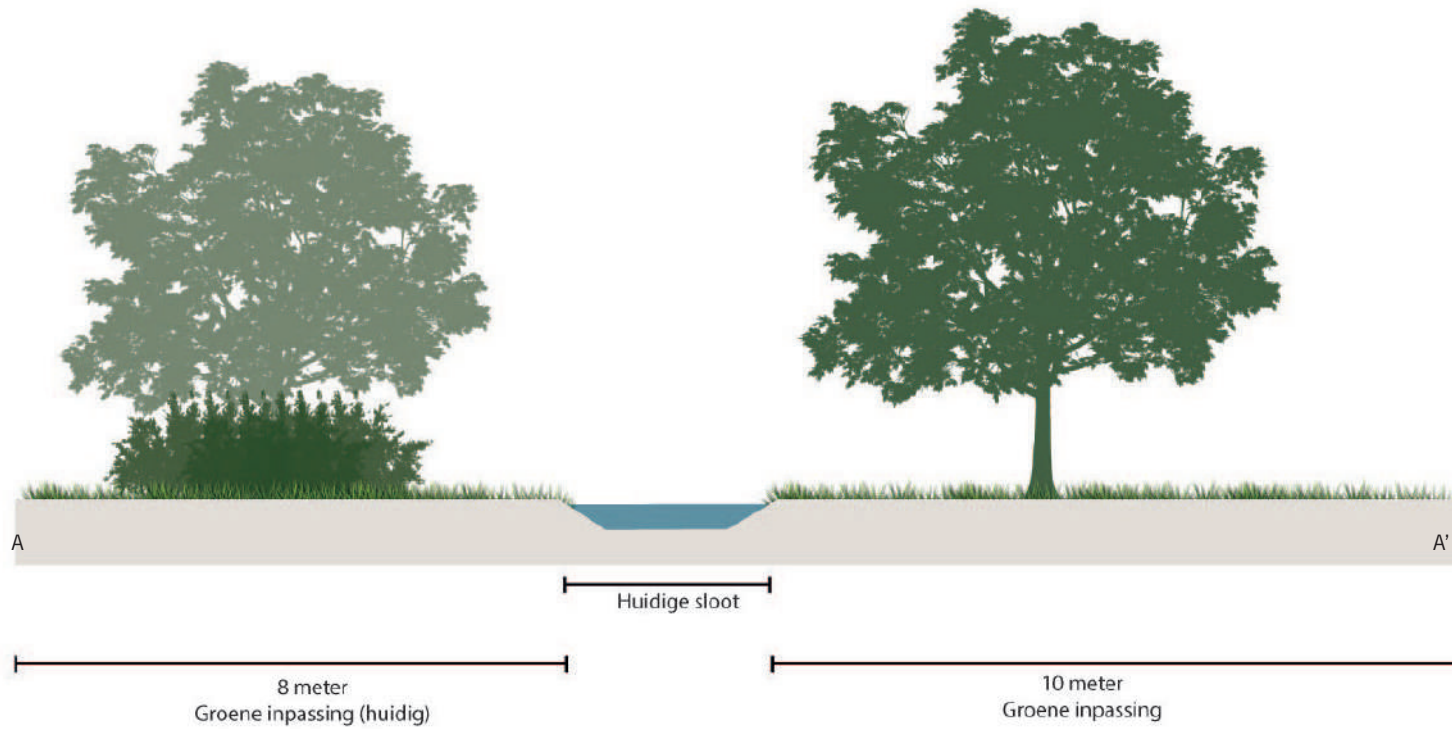
Op de hoek van de Zeelandsedijkweg en de Paradijs staat een transformatorhuisje. Deze bebouwing wordt meegenomen in de landschappelijke inpassing door er een struweel aan 2 zijdes te plaatsen.

De struweelhaag bestaat uit hazelaar (25%), meidoorn (25%), sleedoorn (25%) en hondsroos (25%). Het struweel bestaat uit vierrijige beplanting met onderlinge afstand van 1 meter.

Aan de westzijde wordt geen groene inpassing geplaatst. De openheid en de vergezichten worden zo gerespecteerd.



## DOORSNEDES LANDSCHAPPELIJKE INPASSING





## Bijlage 2 Planverbeelding beoogde situatie





zie kaartblad 9

### Plangebied



### Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- G Groen

### Funcieaanduidingen

- (sb-aan) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf

### Maatvoeringen

- W 1267 maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing (m2)

GEMEENTE GEMERT-BAKEL  
Verbrede reikwijdte Proeftuin  
Paradijs 66  
bestemmingsplan



project	20190643	
formaat	A3	vastgesteld
schaal	1:1000	ontwerp
kaart	1/1	voorontwerp
getekend	K. Heijmeriks	concept 09-09-2021
idn	NL.IMRO.	



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)





## Bijlage 3 Meerwaarde berekening







<b>Naam initiatief:</b>	Paradijs 66 - Tiny vd Wetering
<b>Datum:</b>	10-3-2021
<b>Ingevuld door:</b>	D. van Roij

### 1. Past het initiatief in de Visie? (zie bijlage 1 van het meerwaardeplan)

Toelichting: omschakeling van IV-bedrijf naar kleinschalig bedrijf (aannemersbedrijf)  
 Ja/Nee: Ja

### 2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Reduceren overlast intensieve veehouderij (geur, geluid, uitstoot)	1	Saneren IV-bedrijf
Asbest verwijderen	0	Toelichting hier invoeren
Leegstand/VAB's opruimen	1	Nieuwe functie voor VAB
Zelfvoorzienend in energie (zonneweides, -daken, windenergie)	0	Toelichting hier invoeren
Minder wonen in IV-gebied	0	Toelichting hier invoeren
Verkeersveiligheid Gerele Peel	0	Toelichting hier invoeren
Voldoende kwalitatieve woningen (per doelgroep)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Moderne stalsystemen installeren	0	Toelichting hier invoeren
Kansen bieden aan koplopers	0	Toelichting hier invoeren
Circulaire economie in agrarische sector	0	Toelichting hier invoeren
Nieuwe bedrijvigheid aantrekken/ruimte bieden	1	de vestiging van een nieuw bedrijf wordt mogelijk gemaakt
Energiekansen 'pakken' (duurzame deals)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Bedrijvigheid concentreren in paarse zone	0	Toelichting hier invoeren
Buitengebied verbinden met het dorp	0	Toelichting hier invoeren
Beeldkwaliteit bewaken en verbeteren	1	Landschap versterken aan Zeelandsedijk
Lege milieuvergunningen intrekken	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Waterbuffer groter dan 20.000 m3	0	Toelichting hier invoeren
Oplossen knelpunten in waterbeheer	0	Toelichting hier invoeren
Verbeterde niveauregeling	0	Toelichting hier invoeren
Bijdrage aan klimaatadaptatie	0	Toelichting hier invoeren
Waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Transitie naar een recreatief aantrekkelijke omgeving	0	Toelichting hier invoeren
Interessant 'gebiedsverhaal' als grondlegger	0	Toelichting hier invoeren
Doelgroepen benadering	0	Toelichting hier invoeren
Recreatie aanbod bundelen	0	Toelichting hier invoeren
Combinatie waterbeheer, natuur en recreatie	0	Toelichting hier invoeren
Elsendorp verbinden met landgoederen	0	Toelichting hier invoeren
Recreatieve routes uitzetten	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Toelichting: Samen met Sjang Schaap (initiatief Zeelandsedijk 82) wordt de landschappelijk kwaliteit aan de Zeelandsedijk versterkt  
 Ja/Nee: Ja

**Korting op maatschappelijke meerwaarde:**

**25%**

Naam initiatief:	Paradijs 66 - Tiny vd Wetering
Categorie van het initiatief [1, 2 of 3]:	2
Kortingspercentage o.b.v. maatschappelijke meerwaarde [zie werkblad maatschappelijk]:	25%

Grondwaarde huidige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Huidige waarde [€]
Natuur			€ 1,00	€ -
Agrarisch			€ 5,00	€ -
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven	14.198		€ 25,00	€ 354.950
Bedrijf			€ 62,50	€ -
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Vastgoedwaarde (alleen bij sloop van een opstal)			€ -	€ -
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal:</b>	<b>14.198</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 354.950</b>

Grondwaarde toekomstige situatie	Oppervlakte bestemming [m2]	Oppervlakte bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Toekomstige waarde [€]
Natuur	1.000		€ 1,00	€ 1.000
Agrarisch	7.198		€ 5,00	€ 35.990
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven			€ 25,00	€ -
Bedrijf	6.000		€ 62,50	€ 375.000
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal</b>	<b>14.198</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 411.990</b>

Bruto financiële meerwaarde	Verskil oppervlakte [m2]	Opmerking	Meerwaarde
<b>Bruto financiële meerwaarde</b>	-		<b>€ 57.040</b>

Eigen werkzaamheden	Opp. binnen plangebied [m2]	Opp. buiten plangebied [m2]	Einheidsprijs	Gemaakte kosten
Slopen agrarische gebouwen [m2]			€ 25,00	€ -
Slopen kassen [m2]			€ 5,00	€ -
Landschappelijke inpassing [m2]	1.000		€ 10,00	€ 10.000
Overig			€ -	€ -
<b>Totaal</b>			<b>€ -</b>	<b>€ 10.000</b>

Omvang investering/fondsbijdrage	Investering [€]
<i>Categorie 2</i>	
Gevraagde investering	20% Bruto meerwaarde afdragen
	€ 11.408
Te realiseren investering	korting o.b.v. maatschappelijke meerwaarde
	€ 2.852
	gevraagde inspanning na korting
	€ 8.556
	o.b.v. eigen werkzaamheden
	€ 10.000
	o.b.v. storting in gebiedsfonds
	€ -



## Bijlage 4 Bodemonderzoek









---

# ZEELANDSEDIJK 30 ELSENDORP

Ruimtelijke Onderbouwing

3 december 2021

**RHO ADVISEURS**

---

# RHO ADVISEURS

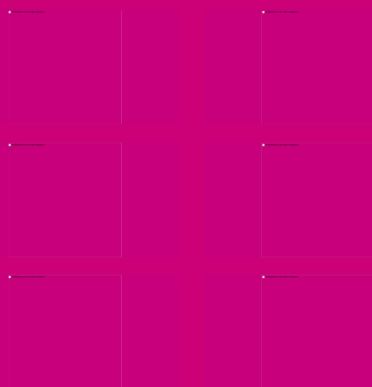
---

**DATUM** 3 december 2021  
**KENMERK** 20190643

**PROJECT** Proeftuin Elsendorp - initiatief Zeelandsedijk 30  
**PROJECTLEIDER** ing. D.C.W. van Roij

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Gemert-Bakel  
**PROJECTNUMMER** 20190643

**AUTEUR** Linda de Jong  
**STATUS** Ontwerp





# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. De Ontwikkeling</b>	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp	7
2.3 Bestemmingsplan	8
2.3.1 Huidige planologische situatie	8
2.3.2 Beoogde planologische situatie	9
<b>3. Toetsing Beleid</b>	<b>10</b>
3.1 Provinciaal beleid	10
3.1.1 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.2 Gemeentelijk beleid	18
3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp	18
3.2.2 Meerwaardeplan	20
3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp	22
<b>4. Milieuaspecten</b>	<b>26</b>
<b>5. Conclusie</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 1 Voorstel landschappelijke inpassing</b>	
<b>Bijlage 2 Verbeelding Zeelandsedijk 30</b>	
<b>Bijlage 3 Berekening totaal oppervlakten bouwpercelen</b>	
<b>Bijlage 4 Meerwaardeberekening</b>	

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



---

## 1. INLEIDING

Voor 'Proeftuin Elsendorp' wordt het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die een meerwaarde zijn voor Elsendorp. Het bestemmingsplan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet en heeft het een pilot status gekregen onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo'n pilot omgevingsplan biedt veel ontwikkelingsruimte en flexibiliteit. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet.

De initiatiefnemer voor een initiatief aan de Zeelandsedijk 30 is één van de koplopers die samen met een aantal andere koplopers een bijdrage levert aan meerwaarde voor het dorp. Voor de koplopers in de proeftuin is het mogelijk gemaakt om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook hun initiatief planologisch te regelen.

Om de initiatieven samen met het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' mogelijk te maken is een motivering nodig waarin aangetoond wordt dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief aan de Zeelandsedijk 30 gemotiveerd aan de hand van de doelen voor meerwaarde voor Elsendorp, het relevante provinciale omgevingsbeleid en de geldende normen voor de relevante milieukundige aspecten. Het initiatief aan de Zeelandsedijk 30 is aanvaardbaar binnen de bestaande fysieke leefomgeving als aan voornoemde wordt voldaan.

## 2. DE ONTWIKKELING

### 2.1 Huidige situatie

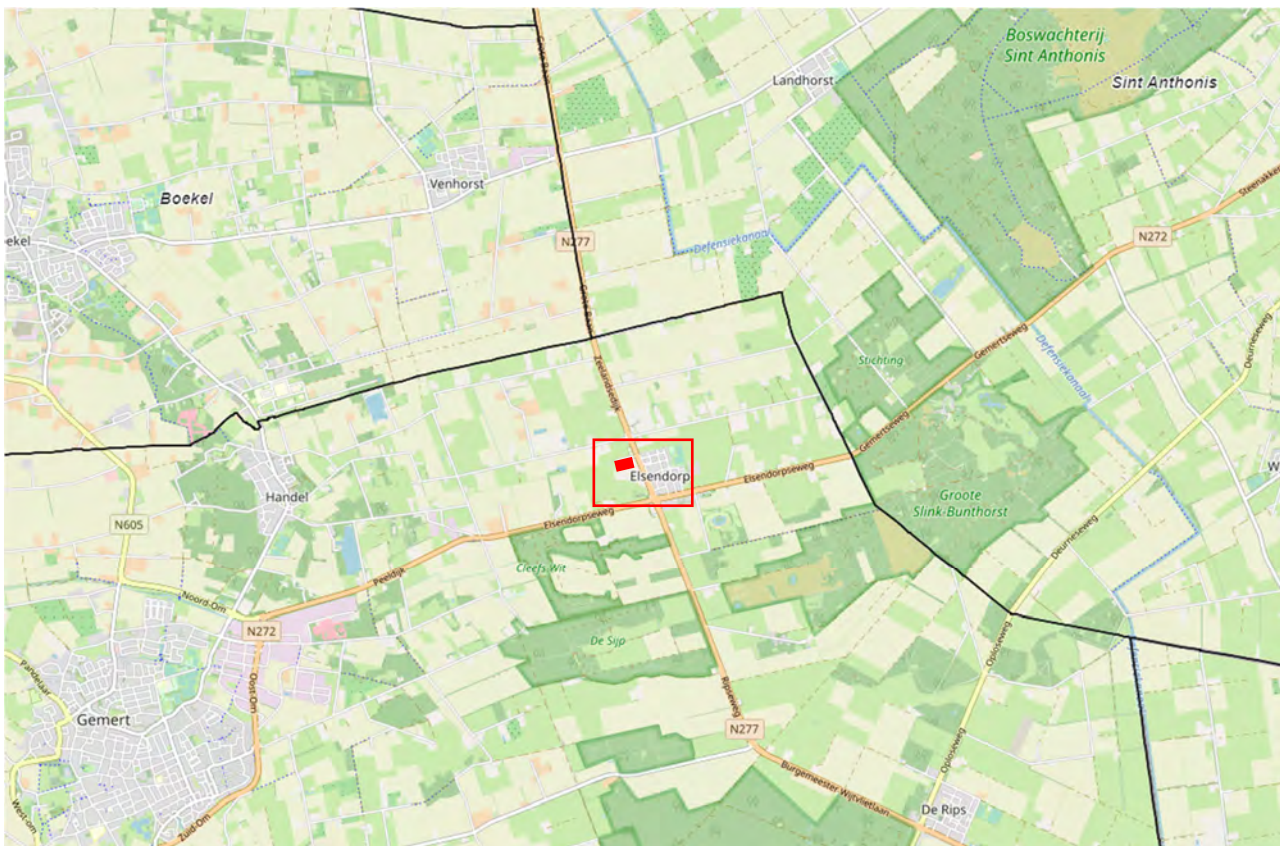
Het Brabantse dorp Elsendorp ligt aan de kruising van de twee provinciale wegen de Zeelandsedijk en de Elsendorpseweg tussen Gemert en Boxmeer. Het dorp valt onder de gemeente Gemert-Bakel. Het is omgeven door een agrarisch landschap met meerdere intensieve veehouderijen en met in het zuiden een aantal natuurgebieden zoals de 'Grote Slink-Bunthorst', 'De Sijp' en 'Cleefs Wit'.

#### Locatie

Zeelandsedijk 30 ligt ten direct ten westen van het dorp in het buitengebied. Op dit adres staat een bedrijfswoning met daarachter 3 stallen en 3 kleinere bijgebouwen. Het perceel wordt via een zijweg ontsloten op de Zeelandsedijk. De rest van het perceel bestaat uit weilanden en volières voor het houden van fazanten.

#### Activiteiten

Op dit moment is ter plaatse een agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een fazantenfokkerij. De fazanten worden gehouden in stallen en buiten in volières. Op het bedrijf worden circa 31.000 fazanten gehouden (gegevens Web BVB Brabant).



Figuur 2.1: Kaart omgeving met plangebied rood aangeduid.



Figuur 2.2: Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

## 2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp

### *Bedrijfsverzamelgebouw*

De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfslocatie te transformeren naar een bedrijfsverzamellocatie voor drie bedrijven. Direct aan de Zeelandsedijk zijn drie nieuwe loodsen beoogd om te verhuren. De loodsen krijgen ieder een eigen inrit op de parallelweg Zeelandsedijk. Via de kruisingen met Gerele Peel en Elsendorpseweg wordt de locatie ontsloten op de provinciale wegen. De planlocatie wordt dus niet rechtstreeks ontsloten op de provinciale wegen maar maakt gebruik van de bestaande aansluitingen. De nieuwe loodsen worden gerealiseerd binnen één bouwvlak waarvoor één bestemmingsplanregeling geldt. Voor de realisatie van het beoogde bedrijfsverzamellocatie wordt het bouwvlak van het voormalige agrarisch bedrijf, dat reeds ter plaatse gevestigd is, ingezet. Er is hiermee dus geen sprake van het nieuwvestigen van een bedrijf, maar van een omschakeling naar ander bedrijfstype. Het bouwvlak ten behoeve van de beoogde bedrijfsverzamellocatie krijgt een oppervlakte van 5.162 m<sup>2</sup>. Het huidige bouwvlak ten behoeve van het voormalig agrarisch bedrijf kent een oppervlakte van 10.485 m<sup>2</sup>. Het bestaande bouwvlak wordt met de beoogde transformatie naar een bedrijfsverzamellocatie ongeveer gehalveerd.

### *Woning met bedrijf aan huis in de vorm van kleinschalige zorgboerderij*

De huidige bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgeschakeld naar een woonbestemming. De huidige bewoners blijven hier wonen en zijn voornemens om een kleinschalige zorgboerderij aan huis (bedrijf aan huis) op te richten. Initiatiefnemer wenst twee schuren te behouden. Dit betreffen de twee schuren ten westen van de woning. Deze schuren hebben een omvang van circa 278 m<sup>2</sup> en 282 m<sup>2</sup>.

De schuur met een omvang van 282 m<sup>2</sup> wenst initiatiefnemer te behouden als bijgebouw bij de woning. Bij de woning behoort een relatief groot oppervlak aan tuin, weide, paden, houtopstanden en een visvijver. Om deze te kunnen onderhouden is opslag van machines en materieel noodzakelijk.

De schuur met een oppervlakte van 278 m<sup>2</sup> wenst initiatiefnemer in gebruik te nemen ten behoeve van een kleinschalige zorgboerderij. Initiatiefnemer wil een voor een beperkt aantal cliënten dagbesteding kunnen bieden op deze locatie. De schuur wordt in gebruik genomen om activiteiten te doen, sociale werkplaats en verblijfsruimte met kantine, toiletten, enz. Er zullen in beperkte mate dieren gehouden worden ten behoeve van de zorgboerderij.

## Sloop

Volgens de anterieure overeenkomst moet er minstens 1.255 m<sup>2</sup> aan bebouwing worden gesloopt. Dit betreft een deel van de grote stal, de varkensstal en de overkapping. Daarnaast wordt circa 20.000 m<sup>2</sup> aan volières gesloopt.

## Groenvoorziening

De initiatiefnemer wenst een grote visvijver aan te leggen met daaromheen veel groen en wandelpaden. De vijver wordt openbaar toegankelijk, zodat inwoners van Elsendorp en omgeving er kunnen wandelen en indien gewenst vissen. Tegelijkertijd zal de vijver fungeren als waterbuffer. Het beheer van het groen op het terrein zal overgelaten worden aan een instantie met een sociale / maatschappelijke achtergrond. Met deze groenontwikkeling kan aangesloten worden met de ontwikkeling van de natuurzone met recreatiepad aan de Domptseloop. Het voorstel voor de landschappelijke inpassing is weergegeven in figuur 2.3 en bijgevoegd in bijlage 1. Het is gewenst dat dit inrichtingsplan gerealiseerd wordt.

## Meerwaarde

Dit initiatief levert op meerder punten meerwaarde voor Elsendorp. Op de eerste plaats door het herbestemmen van een voormalige intensieve pluimveehouderij. Het bouwvlak wordt hierbij verkleind. De voormalige stallen krijgen voor een deel een nieuwe bestemming en worden voor de rest gesloopt. De nieuw te bouwen loodsen bieden ruimte aan lokale bedrijvigheid. Bovenop deze loodsen worden zonnepanelen geplaatst. Daarnaast wordt er een grote visvijver aangelegd die landschappelijk wordt ingepast. Deze vijver dient als grote waterbuffer waardoor hemelwater wordt opgevangen en langer wordt vastgehouden. De landschappelijke inpassing geeft het terrein een recreatief aantrekkelijk uiterlijk. Doordat het terrein openbaar toegankelijk wordt gesteld met een aangelegd wandelpad kan hier gewandeld, gevist en op andere manieren gerecreëerd worden door bewoners uit het dorp en de omgeving. Dit wandelpad zal onderdeel worden van het recreatiepad aan de Domptseloop.



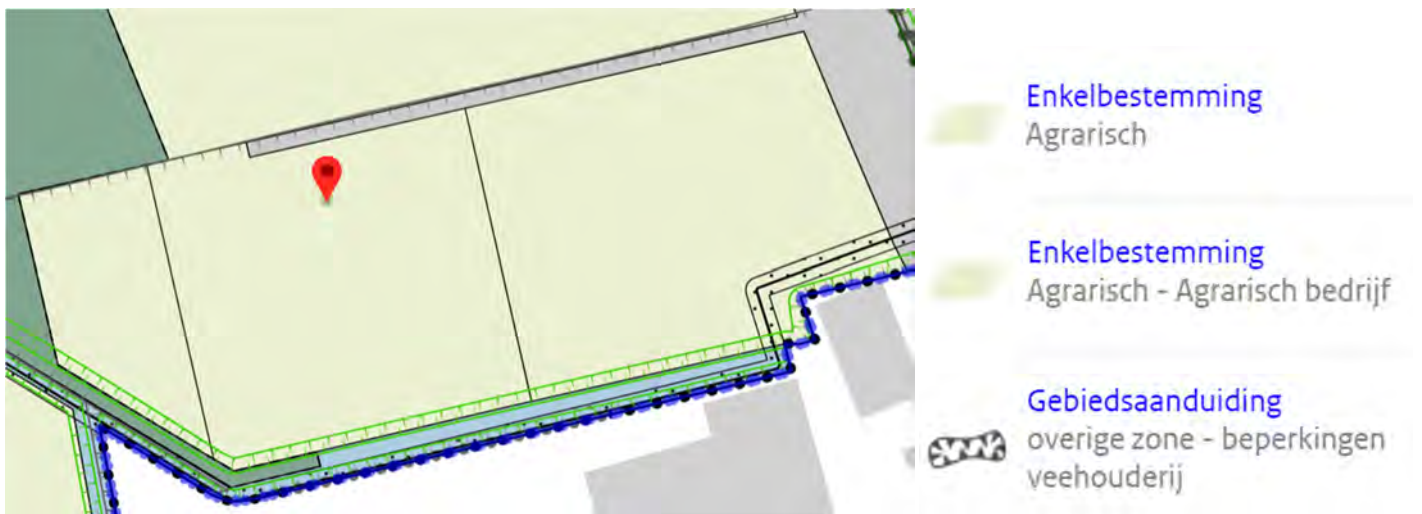
Figuur 2.3: Schets beoogde situatie Zeelandsedijk 30 (Bron: Bijzondere Opdrachten Buro)

## 2.3 Bestemmingsplan

### 2.3.1 Huidige planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan is 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Volgens dit plan kent het perceel de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch'. Het terrein ligt binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'.

De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is niet mogelijk binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. De beoogde situatie wordt planologisch geregeld met de vaststelling van 'het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp'.



Figuur 2.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.3.2 Beoogde planologische situatie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming 'Agrarisch' omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Groen'. De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen' en 'Groen'. Daarmee wordt het bouwvlak verkleind van 10.485 m<sup>2</sup> naar 5.162 m<sup>2</sup> voor 'Bedrijf' en 3.325 m<sup>2</sup> voor 'Wonen'.

Het terrein wordt landschappelijk ingepast. In totaal wordt er 16.772 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit bestaat uit een grote visvijver, bossingels aan de rand van het terrein en natuurlijke paden.

#### *Functieaanduidingen*

Ter plaatse van de westelijke schuur in het bestemmingsvlak 'Wonen' is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit zorgboerderij' opgenomen.

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw 2' gekregen.

#### *Bestaande aanduidingen*

De reeds bestaande aanduidingen zijn overgenomen, dit betreft de dubbelbestemming 'Leiding' voor de rioolleiding in het zuidoosten van het plangebied, de 'vrijwaringszone – waterloop' rondom heel de zuidrand van het plangebied en de 'overige zone – beperkingen veehouderij' over het gehele plangebied.

In bijlage 2 is de planverbeelding van de beoogde planologische situatie weergegeven.

## 3. TOETSING BELEID

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant Beleid

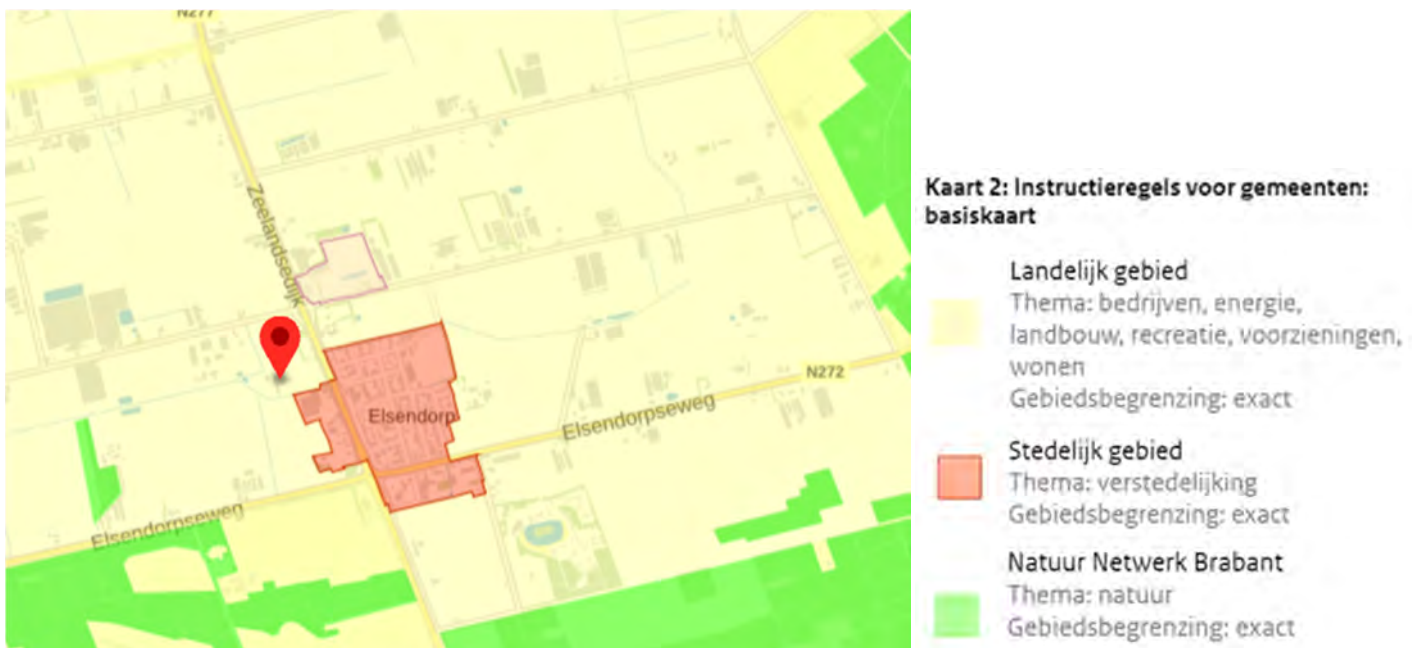
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Ontwerp Omgevingsverordening is, na de Interim Omgevingsverordening, een tweede stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Omgevingsverordening.

De Ontwerp Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter ten opzichte van de voorheen geldende verordening ruimte en de nu nog geldende interim omgevingsverordening. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Hoewel op dit moment de interim omgevingsverordening nog geldend is, wordt in de ruimtelijke onderbouwing wel al getoetst aan de ontwerp omgevingsverordening. Aangezien de ontwikkeling op de locatie Zeelandsedijk 30 onderdeel is van de 'proeftuin Elsendorp' en 'het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' (voorloper op omgevingsplan) is dat op dit moment het meest passende beoordelingskader voor deze nieuwe ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 van de Ontwerp Omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels in de ontwerp omgevingsverordening ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de ontwerp omgevingsverordening zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'Landelijk Gebied' (figuur 3.1).



Figuur 3.1: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 2 basiskaart - met plangebied in 'Landelijk gebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



De planologische ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de realisatie van drie nieuwe bedrijfsloodsen, een landschappelijke inpassing met een grote visvijver en de bestemming 'Wonen'. Op dat bestaande bouwvlak was voorheen een intensieve pluimveehouderij gevestigd.

In het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) zijn ter plaatse van het bouwperceel aan de Zeelandsedijk 30 de gronden bestemd voor een agrarisch bedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' krijgt het plangebied de bestemming 'Bedrijf', 'Groen' en 'Wonen'. Hierna worden de nieuwe functies binnen het plangebied getoetst aan de relevante instructieregels uit de ontwerp omgevingsverordening.

### **Toetsing**

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf en een woonbestemming met bedrijf aan huis. Deze niet-agrarische functie wordt gevestigd in 'landelijk gebied'. Deze ontwikkeling wordt daarom getoetst aan Artikel 4.77 'Wonen' en 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' van de Ontwerp Omgevingsverordening.

Naast de regels voor 'niet-agrarische activiteiten' gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 4.7 tot 4.10) en de regels voor het versterken van de omgevingskwaliteit (artikel 4.11 tot 4.13). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Dit zijn het totaal aantal regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant waar dit initiatief aan getoetst wordt:

#### Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten (hoofdstuk 4):

##### *Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2):*

- Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 4.10 Meerwaardecreatie.

##### *Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3):*

- Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling;
- Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting;

##### *Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4):*

- Artikel 4.77 Wonen;
- Artikel 4.78 Niet-agrarische activiteiten.

### **Algemene bepalingen (paragraaf 4.1.1 ontwerp omgevingsverordening)**

#### **Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening):**

##### **artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit:**

###### Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

###### Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 4.8;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering als bedoeld in Artikel 4.9; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in Artikel 4.10.

### Toetsing:

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels in artikel 4.7 wordt onderbouwd bij de genoemde artikelen 4.8, 4.9 en 4.10.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 30 voldoet aan de regels uit artikel 4.7 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag behalve wanneer in dit hoofdstuk de ontwikkeling van een activiteit of functie daarbuiten wordt toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

### Toetsing:

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie bedrijfsloodsen, een uitgebreide landschappelijke inpassing met onder andere een openbare visvijver en wandelpad en de wijziging naar de bestemming 'Wonen' voor de woning en de twee bijgebouwen. De uitbreiding van de bedrijfsloodsen aan de oostkant van het gebied zal ter plaatse van huidige agrarische grond worden gerealiseerd. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat het bouwvlak wordt verkleind van 10.485 m<sup>2</sup> 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 5.162 m<sup>2</sup> voor 'Bedrijf' en 3.325 m<sup>2</sup> voor 'Wonen'. Het terrein wordt landschappelijk ingepast met een oppervlakte van 16.772 m<sup>2</sup>. Tegenover de bouw van de nieuwe bedrijfsloodsen aan de Zeelandsedijk wordt 1.255 m<sup>2</sup> aan voormalige stallen gesloopt, evenals 20.000 m<sup>2</sup> volières.

In het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling wordt in beginsel de transformatie van bestaand vastgoed niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is sprake van de bouw van nieuwe loodsen ten behoeve van het toekomstig bedrijfsverzamellocatie. In het kader van de ladder wordt de beoogde ontwikkeling derhalve gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte dient derhalve onderbouwd te worden.

*p.m.*

*De ladderonderbouwing wordt nog uitgevoerd*

De woning en bijgebouwen staan geconcentreerd bij elkaar binnen het bouwperceel. De drie loodsen staan geconcentreerd naast elkaar direct aan de Zeelandsedijk. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een woning met bedrijf aan huis in de vorm van kleinschalige zorgboerderij. Het bedrijf aan huis wordt uitgevoerd vanuit een reeds bestaande schuur behorende bij de woning. Deze zijn geconcentreerd binnen één bouwvlak.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 30 voldoet aan de regels uit artikel 4.8 'Zorgvuldig ruimtegebruik' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering**

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

## Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag, 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.

## Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen vanwege de ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

### Toetsing:

In de milieuparagrafen wordt per milieu aspect beschreven of en hoe de beoogde ontwikkeling het aspect beïnvloed. In de lagenbenadering bekijken we dit per laag:

- de ondergrond: in de beoogde ontwikkeling worden drie loodsen toegevoegd. Ondanks dat 1.255 m<sup>2</sup> aan voormalige stallen en 20.000 m<sup>2</sup> aan volières gesloopt zal worden, zal het bouwoppervlak toenemen. Als compensatie zorgt de nieuwe grote visvijver in het nieuwe bestemmingsvlak 'Groen' er voor dat hemelwater langer vastgehouden wordt en kan infiltreren in de bodem. Er zijn geen archeologische waarden van toepassing.
- de netwerklaag: de drie nieuwe loodsen krijgen nieuwe inritten op de ventweg van de Zeelandsedijk. Via de kruisingen met Gerele Peel en Elsendorpseweg wordt de locatie ontsloten op de provinciale wegen. Hierdoor hoeft vrachtverkeer niet meer over het kleine zijweggetje voor het huis lang. De provincialewegen, de Zeelandsedijk en de Elsendorpseweg, hebben voldoende capaciteit om het verkeer afkomstig van het plangebied af te wikkelen. Dit nieuwe groene gebied zal onderdeel worden van de natuurzone waarvan het wandelpad onderdeel zal worden van het recreatiepad aan de Domptseloop.
- de bovenstelaag: door de grote visvijver en de landschappelijke inpassing worden landschappelijke waarden toegevoegd, welke eveneens bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Deze nieuwe groene omgeving zal openbaar worden waardoor omwonenden en bezoekers hier kunnen recreëren in de vorm van wandelen en vissen. Sportieve activiteiten in de buitenlucht dragen positief bij aan de volksgezondheid.

### Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 30 wordt de lagenbenadering toegepast conform artikel 4.9 'Toepassen lagenbenadering' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **Artikel 4.10 Meerwaardcreatie**

### Lid 1

Meerwaardcreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren zodat meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemeid zijn.

### Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap en de bouwsloop regeling, bedoeld in Artikel 4.12 kunnen deel uitmaken van de meerwaardcreatie.

### Toetsing:

Om te zorgen dat er bij initiatieven in de proeftuin voldoende meerwaarde voor Elsendorp gerealiseerd wordt is het meerwaardeplan opgesteld. In het meerwaardeplan is beschreven dat elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van

de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 30 aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. Het initiatief realiseert voldoende meerwaarde.

Ook moet de ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 30 in samenhang met de andere ontwikkelingen van de koplopers worden gezien, die met het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' mogelijk gemaakt worden. In bijlage 3 is de berekening opgenomen waarin is af te lezen dat het totale oppervlakte bouwperceel van de initiatieven tezamen wordt verminderd in de beoogde situaties, terwijl het bebouwingspercentage alleen voor dit initiatief wordt vergroot. Per saldo is er nog steeds sprake van een afname van het totaal oppervlakte aan bouwpercelen.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 30 voldoet aan de regels uit artikel 4.10 'Meerwaardecreatie' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### **Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3 ontwerp omgevingsverordening):**

##### **Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap**

###### Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

###### Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

###### Lid 3

- a. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingzone;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

###### Lid 4

Ingeval toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Toetsing:

Uit het meerwaardeplan volgt dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met een landschappelijke inpassing van het perceel. De toetsing van het initiatief aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De wijze waarop een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd is uitgewerkt in de schets weergegeven in figuur 2.3. In dit plan is rekening gehouden met de historie, de huidige groenstructuren en met de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwsteden landschappelijke meerwaarde' voor 'proeftuin Elsendorp'. Het plangebied ligt in de 'Dorpslandschapszone', de zone rondom het dorp waarvan het landschap kleinschalig en afwisselend is. Bij de ontwikkeling worden drie

nieuwe loodsen gerealiseerd aan de Zeelandsedijk. Om het zicht vanuit de woning, de zorgboerderij en de visvijver op de loodsen te ontnemen wordt een groen strook gerealiseerd, die ruimtelijk het bedrijf van de woning scheidt.

De woning met de zorgboerderij houden vrij zicht. Ten zuiden van deze bebouwing wordt natuur toegevoegd in de vorm van een grote visvijver. Deze visvijver met rondom nieuw groen in de vorm van bomen versterkt de natuurwaarde in de omgeving. De vijver heeft een natuurlijke oever dat ruimte biedt aan libellen, amfibiesoorten en insecten. Aan de volledige zuidkant van het perceel wordt een wandelpad gerealiseerd. Tussen het wandelpad en de nieuwe loodsen wordt een groene zone gerealiseerd waardoor de loodsen vanaf het wandelpad nauwelijks zichtbaar zullen zijn.

De visvijver wordt openbaar toegankelijk, zodat inwoners van Elsendorp en omgeving er kunnen wandelen en indien gewenst vissen. Tegelijkertijd zal de vijver fungeren als waterbuffer. Met deze groenontwikkeling kan aangesloten worden met de ontwikkeling van de natuurzone met recreatiepad aan de Domptseloop. Op de kansenkaart van de Landschappelijke inspiratiekaart en bouwsteden landschappelijke meerwaarde loopt deze 'gewenste recreatieve verbinding' dan ook aan de zuidkant van het plangebied Zeelandsedijk 30. Er wordt plaatsgemaakt voor deze groene ontwikkeling door 1.255 m<sup>2</sup> aan voormalige stallen te slopen en 20.000 m<sup>2</sup> aan volières. In totaal krijgt 16.772 m<sup>2</sup> de bestemming groen.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 30 voldoet aan de regels uit artikel 4.11 'kwaliteitsverbetering landschap' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### **Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling**

##### Lid 1

Een omgevingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied en die het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtebeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds, behalve als toepassing wordt gegeven aan Artikel 4.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling.

##### Lid 2

Het oprichten van gebouwen buiten bestaand ruimtebeslag is alleen mogelijk binnen de voorwaarden die in deze verordening zijn gesteld.

#### Toetsing:

In het landelijk gebied ligt een grote opgave om de toenemende leegstand van bebouwing tegen te gaan. Veel agrarische ondernemers stoppen met de bedrijfsvoering. Vanwege de toenemende leegstand, het streven om verpaupering en criminaliteit tegen te gaan alsmede het terugdringen van verstening van het buitengebied, is in de ontwerp omgevingsverordening een bouw-sloop regeling opgenomen. Dit betreft echter een nieuwe regeling die in de voorgaande provinciale verordeningen nog niet opgenomen was. In samenspraak met gemeente en andere belanghebbenden wordt deze nieuwe regeling de komende periode verder uitgewerkt. De regeling moet uitvoerbaar zijn zowel vanuit juridisch als economisch oogpunt en eenvoudig toepasbaar. Het is daarbij denkbaar dat de regeling wordt geïntegreerd in de regionale afspraken die op basis van de regionale afspraken die op basis van de regeling Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 4.10 ontwerp omgevingsverordening) zijn gemaakt. Voor de proeftuin zijn de afspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen in het meerwaardeplan. Hierin is echter, vooralsnog, geen bouw-sloop regeling opgenomen. Wel wordt de sloop van bebouwing gezien als een meerwaarde voor Elsendorp.

De agrarische grond aan de Zeelandsedijk 30 om te zetten naar een woon- en bedrijfsbestemming wordt leegstand tegengegaan. Voor deze bedrijfsbestemming zullen drie nieuwe loodsen worden gebouwd direct aan de Zeelandsedijk. Daar tegenover staat dat er een oppervlakte van 1.255 m<sup>2</sup> aan voormalige stallen en 20.000 m<sup>2</sup> aan volières zal worden gesloopt. Daarnaast wordt middels een grote landschappelijke inpassing een openbare visvijver en wandelpad gerealiseerd. De meerwaarde voor Elsendorp bestaat hiermee uit het tegengaan van leegstand, het slopen van overtollige bebouwing en het realiseren van openbaar groen.

Het totaal oppervlak aan bouwvlakken van alle initiatieven wordt verklein in de beoogde situatie. Deze berekening is opgenomen in bijlage 3.

Conclusie:

Met de vaststelling van het bestemmingplan met verbrede reikwijdte voor de proeftuin wordt bijgedragen aan de doelstelling om onder andere leegstand in het buitengebied tegen te gaan. Daarmee wordt voldaan aan het doel dat met de bouw-sloop regeling uit de ontwerp omgevingsverordening behaald moet worden.

**Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting**

Lid 1

In een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 4.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

Toetsing:

De ontwikkelingsrichting voor Elsendorp is beschreven in de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan. De toetsing van de ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 30 aan de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. Uit de toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 30 voldoet aan de regels uit artikel 4.13 'Ontwikkelingsrichting' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

**Niet-agrarische activiteiten (paragraaf 4.6.4)**

**Artikel 4.77 Wonen**

Lid 1

Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied:

- a. bevat regels die voorkomen dat het aantal woningen toeneemt;
- b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
- c. kan een andere gebruiksactiviteit toestaan bij een woning als:
  1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 4.13;
  2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
  3. bij een toename van bebouwing toepassing is gegeven aan Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van burgerwoningen mogelijk in geval:

- a. de woningen worden gerealiseerd op grond van Afdeling 4.5 Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit;
- b. er sprake is van splitsing of bewoning van een bestaand gebouw waarbij:
  1. het gebouw is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol; en
  2. de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of herstel van de aanwezige cultuurhistorisch waarden;

- c. als het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
  - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
  - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of ingeval van een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Toetsing:

Het betreft in deze de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. Dit is mogelijk conform lid 2, onder c. In het bestemmingsplan wordt geborgd dat er sprake blijft van één woning. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde ontwikkeling zal 1.255 m<sup>2</sup> aan overtollige bebouwing worden gesloopt. Bij de woning wenst initiatiefnemer een bedrijf aan huis op te richten in de vorm van een kleinschalige zorgboerderij. Conform lid 1, onder c is dat mogelijk.

Conclusie:

Het omschakelen van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning met bedrijf aan huis is toegestaan.

**Artikel 4.78 Niet-agrarische activiteiten**

Lid 1

Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan regels bevatten voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten binnen een bestaand bouwperceel als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
- c. de ontwikkeling geen betrekking heeft op:
  - 1. een kantoor met baliefunctie;
  - 2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
  - 3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

Toetsing lid 1:

- a. De ontwikkeling is reeds getoetst aan artikel 4.13 uit de ontwerp omgevingsverordening. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- b. Er zal een oppervlakte van 1.255 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt.
- c. De bedrijven in de loodsen hebben geen baliefunctie, de ontwikkeling laat geen nieuwe lawaaisport toe en zorgt niet voor een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

Lid 2

Het omgevingsplan borgt dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 4.13 en stelt regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

Toetsing lid 2:

- a. De drie loodsen voor drie lokale bedrijfjes passen qua omvang en publieksaantrekkende werking bij de omgeving;
- b. In het bestemmingsplan wordt een specifieke aanduiding voor de functie bedrijfsverzamelgebouw opgenomen;
- c. Er is geen sprake van buitenopslag. Buitenopslag wordt in het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' niet toegestaan.

- d. Het bedrijfsperceel bedraagt in totaal net iets meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. Deze omvang is passend in de omgeving. Aan de Zeelandsedijk nabij het plangebied zijn meer niet-agrarische bedrijven gelegen. Sommige met een omvang groter dan onderhavige.

#### Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

#### Toetsing lid 3:

- In lid 2 onder a en d is dit reeds beschreven.
- Een detailhandelsvoorziening met een omvang van het verkoopvloeroppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> wordt niet toegestaan in het bestemmingsplan.
- Hiervan is geen sprake in de beoogde bedrijfsopzet.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 30 voldoet aan de regels uit artikel 4.78 'Niet-agrarische activiteiten' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### **Samenvatting en conclusie**

De beoogde ontwikkeling is hierboven getoetst aan de relevante regels uit de ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening).

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp**

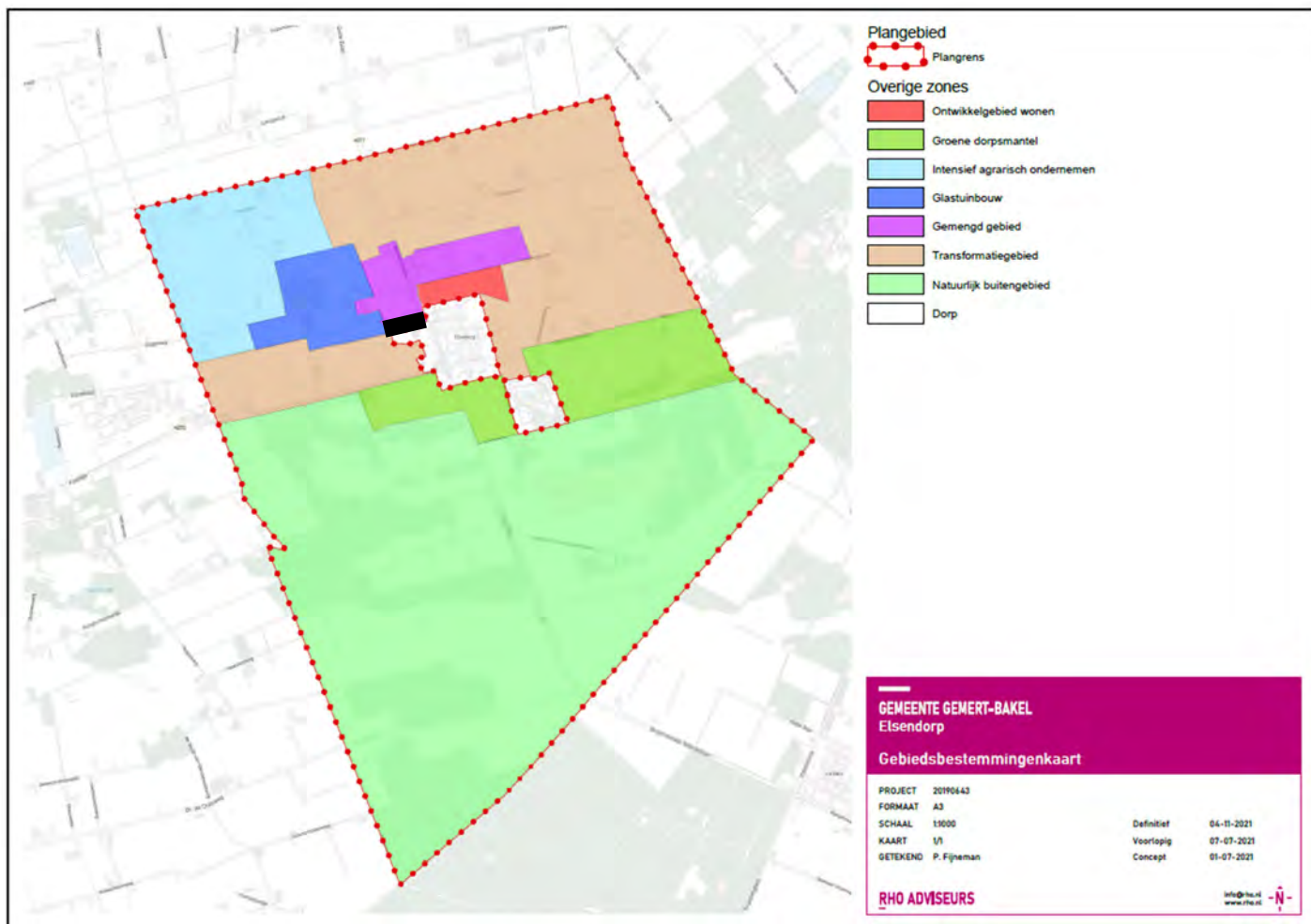
Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Leegstand heeft een ruimtelijke impact, brengt risico's voor ondernemers en heeft gevolgen voor voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. De goed georganiseerde dorpsraad en de ondernemers met ideeën hebben samen met de gemeente, het waterschap en de provincie de handen ineen geslagen om vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Hieruit is de Proeftuin Elsendorp ontstaan. De missie van de Proeftuin is om een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied op te stellen die leidt tot meer kwaliteit voor de ondernemers en inwoners van het dorp, zowel op de korte als op de lange termijn.

In het buitengebied liggen een aantal uitdagingen die de uitgangspunten vormen voor de Proeftuin:

- Sociaal – ondernemers die vervroegd moeten stoppen de mogelijkheid bieden om het bedrijf om te schakelen, de hechte samenleving te behouden en versterken en uit te zoeken om men in de huidige woning kan blijven wonen.
- Economisch – voldoende bedrijvigheid houden, zodat er een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat blijft bestaan.
- Maatschappelijk – gezamenlijk maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt ingezet om leegloop, verloedering en verarming van het platteland tegen te gaan.
- Ruimtelijk – gezamenlijk uitzoeken hoe vrijgekomen locaties het beste ingericht kunnen worden, wie betaalt voor de sloop en of bewoning op bepaalde locaties behouden kan blijven.

Vanuit de doelen en kansen is een globale structuurvisiekaart uitgewerkt. Daarin is aangegeven wat de hoofdkoers voor de verschillende delen van het buitengebied is.





Figuur 3.4: Structuurvisiekaart Proeftuin Elsendorp, plangebied in zwart aangegeven (Bron: Proeftuin Elsendorp 2019)

De verschillende deelgebieden worden in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp beschreven in de vorm van een analyse en gewenste ontwikkelrichting.

Het Meerwaardeplan is ook een onderdeel van de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp, deze wordt apart beschreven in de volgende paragraaf.

### Toetsing

Het plangebied aan de Zeelandsedijk 30 ligt in 'Gemengd gebied'. Het gebied geldt als overgangsgebied tussen het dorp en het buitengebied en bevat een mix aan functies. Bij ontwikkelingen en transformaties in dit gebied moet het bebouwingsaldo in dit gebied afnemen. Het gebied wordt nog meer dan in de huidige situatie een mix van functies. Door de ligging in het overgangsgebied van dorp naar buitengebied zijn iets meer stedelijke activiteiten mogelijk en dat biedt de mogelijkheid iets meer toe te staan binnen deze gebiedsbestemming. Dit gebied biedt meer kansen, maar dient ook rekening te houden met de ligging aan het 'Ontwikkelderwonen Elsendorp'. Bedrijvigheid in het 'Gemengd gebied' mag geen beperkingen opleggen aan de activiteiten en ambities uit het 'Ontwikkelderwonen Elsendorp'.

De beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 30 voorziet in de realisatie van drie nieuwe loodsen, twee loodsen om familiebedrijven in te vestigen en één om te verhuren. Daarnaast wordt de bedrijfswoning een zelfstandig woonhuis met een bedrijf aan huis in de vorm van een kleinschalige zorgboerderij. De nieuwe grote visvijver wordt opengesteld ter recreatie. Hierdoor bevat dit terrein een mix aan functies. Het bebouwingsaldo zal toenemen terwijl het bouwvlak wordt verkleind. De bedrijfsactiviteiten in de loodsen hebben maximale milieucategorie 2 en zullen geen beperkingen opleggen aan de woningen in het dorp en het 'Ontwikkelderwonen Elsendorp'.

### 3.2.2 Meerwaardeplan

#### Inleiding

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. Dit dient als een uitnodiging voor initiatieven die willen bijdragen aan de doelen uit de Visie Proeftuin Elsendorp. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

#### *Tweedelige waarde*

De combinatie van de (Structuur)visie Proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De financiële meerwaarde van een initiatief wordt in hoofdzaak bepaald door de waardesprong van de bestemming van de grond. Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en overbodige of verpauperde bedrijfswoningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijke waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

#### *Doel*

Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatieontwikkeling.

#### *Uitvoering*

Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald óf een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

#### Toetsing

Het meerwaardeplan heeft een toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, waarbij 20% van de omvang van de bouw-kavel landschappelijk moet worden ingepast;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw bestemmingsplan, waarbij 20% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp;

3. Initiatief dat niet past binnen het Chw -bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp, waarbij 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 30 is niet mogelijk binnen de regels van de basislaag. Het voorliggende initiatief past wel binnen de ontwikkellaag van het 'Gemengd gebied'. De toetsing van het initiatief aan de voorwaarden in de ontwikkellaag voor het 'Transformatiegebied' is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Hierdoor valt het initiatief in categorie 2 uit het meerwaardeplan.

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Het gaat daarbij om de financiële meerwaarde van de ondergrond die door het omzetten van een bestemming gegenereerd wordt. Op de gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen waarde toevoegende werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

Op de gevraagde investering kan een korting gekregen worden indien een initiatief een maatschappelijk meerwaarde voor Elsendorp oplevert. Voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief bij de Visie 'Proeftuin Elsendorp'?
2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in een rekentool. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een kortingspercentage dat op de gevraagde investering in mindering gebracht mag worden. De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) dient door de initiatiefnemer gestort te worden in het gebiedsfonds.

Het initiatief aan de Zeelandsedijk 30 voegt op verschillende van deze punten maatschappelijke meerwaarde toe aan het dorp en de omgeving. Deze meerwaarde is beschreven in paragraaf 2.2. De verschillende waarde toevoegende aspecten zijn ingevoerd in de rekentool. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt middels een berekening verrekend tot een kortingspercentage van 35%. De volledige berekening in de rekentool is weergegeven in bijlage 4.

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 30 gaat gepaard met de kwaliteitsverbetering van het landschap. De bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast waarbij onder andere een grote visvijver en een wandelpad wordt aangelegd. De initiatiefnemer moet voldoen aan 1.780 m<sup>2</sup> landschappelijke inpassing. Dit is het verplichte deel zoals opgenomen in de meer-

waardeberekening. 14.576 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing wordt vanuit het gebiedsfonds gefinancierd. Voor deze landschappelijke inpassing is een schetsvoorstel gedaan, zie bijlage 1. Na aftrek van de maatschappelijke- en landschappelijke meerwaarde die gepaard gaan met de ontwikkeling blijkt uit de rekentool dat er nog een bedrag geïnvesteerd moet worden in het gebiedsfonds.

### 3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp

Voor Elsendorp wordt vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud dus een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. De pilotstatus die dit project onder de Chw heeft gekregen biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om daarmee:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gekozen voor een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' voor bestaand gebied (de enkelbestemmingen). Daar overheen is een extra laag toegevoegd voor ontwikkelingen (de gebiedsbestemmingen).

#### Toetsing

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de basislaag, doordat er geen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen voor deze activiteit in de regels voor bestaand gebied. De beoogde ontwikkeling is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de regels voor ontwikkelingen uit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Voor de ontwikkellocatie zijn de regels van gebiedsaanduiding 'Gemend gebied' (artikel 18) van toepassing. Het 'Gemend gebied' geldt als overgangsgebied tussen het dorp en het buitengebied en bevat een mix aan functies. Hierdoor zijn iets meer stedelijke activiteiten mogelijk en dat biedt de mogelijkheid iets meer toe te staan binnen deze gebiedsbestemming. In 'Gemengd gebied' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. wonen
- b. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
  2. maatschappelijke voorzieningen;
  3. vrijetijdseconomie;
  4. opwekking van duurzame energie;
  5. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis voor bestaande functies;
- c. natuur en groen;
- d. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Gemengd gebied.

De combinatie van bedrijvigheid in de loodsen, wonen in de voormalige bedrijfswoning en recreëren rondom de visvijver dragen bij aan functiemenging in het gebied.

Verder zijn voor het toestaan een bedrijfsverzamelgebouw de regels uit de vergunningsvoorwaarden van toepassing. De beoogde situatie wordt weliswaar in dit bestemmingsplan planologisch geregeld waardoor een vergunning ingevolge artikel 21.3 van het bestemmingsplan niet van toepassing zijn, wordt er in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wel aan getoetst. Het gaat hier immers om koplopers die een voorbeeld stellen voor andere toekomstige ontwikkelingen binnen de proeftuin. De ontwikkelingen van de koplopers dienen derhalve te voldoen aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan voor de proeftuin.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de regels uit 22.1.1 algemeen geldende voorwaarden, de regels uit artikel 22.1.8 voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven en de regels 22.1.10 voorwaarden voor 'Gemengd gebied' van toepassing.

## **22.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen**

### **22.1.1 Algemeen geldende voorwaarden**

Aangetoond moet worden dat:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de Landshapsvisie Elsendorp.
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

#### Toetsing:

De realisatie van drie loodsen en de landschappelijk ingepaste visvijver en het wandelpad aan de Zeelandsedijk 30 leveren op verschillende punten meerwaarde voor Elsendorp. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. De toets aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Het plangebied is landschappelijk ingepast middels het toevoegen van een grote visvijver, nieuwe bomenrijen en natuurlijke paden. De landschappelijke inpassing wordt beschreven in paragraaf 2.2 en een voorstel wordt geschetst in bijlage 1. De visie Proeftuin Elsendorp is door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap opgesteld. Het voorontwerp wordt gebruikt om met alle betrokkenen te communiceren. De schriftelijke verslagen van de dialogen zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

ten aanzien van natuur:

- d. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk' geen activiteiten plaatsvinden die de natuurwaarde aantasten;
- f. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- g. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- h. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- i. in aanvulling op sub f en g geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Ontwikkelgebied Wonen';
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- n. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- o. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour van een risicobron;
- p. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;

- q. de bodemkwaliteit geschikt is;

Toetsing:

In paragraaf 4.5 is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden, andere natuurnetwerken en natuurwaarden. In paragraaf 4.4 is aangetoond dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ten behoeve van geur van omliggende veehouderijen. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en gevaar. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat de ontwikkeling de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloed. In paragraaf 4.12 is berekend welke extra verkeersgeneratie de ontwikkeling zal veroorzaken.

Deze kan gemakkelijk worden afgevoerd over de provinciale Zeelandsedijk. De verharding zal toenemen. In de regels is opgenomen dat nieuwe bebouwing minimaal hydrologisch neutraal gebouwd moeten worden.. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

*p.m.:*

*Dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft beschermde soorten zal in paragraaf 4.5 worden aangetoond middels onderzoek.*

*De bodemkwaliteit zal middels een onderzoek worden aangetoond in paragraaf 4.6.*

*Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid zal middels een onderzoek worden aangetoond in paragraaf 4.2.*

Ten aanzien van nieuwvestiging:

- r. nieuwvestiging is alleen mogelijk binnen de gebiedsbestemmingen 'Transformatiegebied' en 'Ontwikkelgebied Wonen' indien feitelijk en juridisch een naar aard en omvang groter oppervlakte aan verharding en/of bebouwing wordt gesloopt binnen dezelfde gebiedsbestemming ten aanzien van de nulsituatie;
- s. het binnen het plangebied verhuizen van functies wordt niet gezien als nieuwvestiging, zolang deze functie verhuist naar een gebiedsbestemming waar binnen deze functie past bij de toegestane activiteiten en ambities;

Toetsing:

Er wordt geen nieuwvestiging mogelijk gemaakt bij de beoogde ontwikkeling.

Ten aanzien van verharding of bebouwing:

- t. dient feitelijk en juridisch een naar aard en omvang groter oppervlakte aan verharding en/of bebouwing binnen het gehele plangebied te worden gesloopt ten aanzien van de nulsituatie;
- u. geldt dat alleen in de gebiedsbestemmingen 'Gemengd gebied' en 'Ontwikkelgebied Wonen' de verharding mag toenemen, zolang feitelijk en juridisch een naar aard en omvang grotere oppervlakte aan verharding of bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt ten opzichte van de nulsituatie.

Toetsing:

Het bouwvlak wordt verkleind, maar het bebouwingspercentage zal bij dit initiatief toenemen. Dit initiatief dient dan ook niet op zichzelf staand te worden bekeken, maar in samenhang met de andere initiatieven, zie bijlage 3.

**22.1.8 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven**

- a. Uitbreiding of vestiging van niet agrarische bedrijven is toegestaan als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
  2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  3. hoe de uitbreiding of vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied;
- b. er dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand erf en bestaande bebouwing;

- c. In aanvulling op a. geldt voor de vestiging van niet agrarische bedrijven dat:
1. het moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid;
  2. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak;
  3. bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd en zorg zijn toegestaan tot maximaal 1 hectare bouwperceel;
  4. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel,
  5. overtollige bebouwing wordt gesloopt,
  6. er geen mestbewerking, kantoor met baliefunctie of lawaaisport plaatsvindt.

Toetsing:

In paragraaf 3.2.1 is beschreven waarom de ontwikkelingen aan de Zeelandsedijk 30 past binnen het 'Gemengd gebied'. In paragraaf 2.2 is de meerwaarde voor Elsendorp beschreven. Doordat de drie nieuwe loodsen van het initiatief direct worden ontsloten op de provinciale weg kunnen de extra voertuigen gemakkelijk worden afgewikkeld. De omgevingskwaliteit wordt verbeterd door de aanleg van een grote visvijver die dient als waterbuffer, daaromheen is het perceel landschappelijk ingepast.

Deze groene omgeving wordt opengesteld waardoor bewoners in deze omgeving kunnen recreëren, door te vissen of te wandelen over het nieuwe recreatiepad aan de Domptseloop. Hierdoor wordt de leefbaarheid van het gebied verbeterd, evenals door het tegengaan van leegstand door de herbestemming van deze locatie. Leegstand elders wordt niet verwacht doordat twee van de loodsen zal worden gebruikt voor eigen familiebedrijven en maar één van de drie loodsen zal worden verhuurd. De omgevingskwaliteit zal worden versterkt door de uitgebreide landschappelijke inpassing en de sloop van 1.255 m<sup>2</sup> aan voormalige stallen en 20.000 m<sup>2</sup> aan volières.

De bebouwing op het reeds bestaande erf wordt gebruikt voor de woning met bedrijf aan huis in de vorm van kleinschalige zorgboerderij. De drie loodsen worden nieuw gebouwd.

Het bedrijfsoppervlak van de loodsen van iets meer dan 5.000 m<sup>2</sup> valt onder kleinschalige bedrijvigheid. De ontwikkeling voorziet niet in detailhandel en is niet gericht op zorg en vrije tijd. Vrije tijd is een bijkomstigheid van de visvijver, dit is geen bedrijfsactiviteit. De zorgboerderij is een ondergeschikte activiteit aan de woonfunctie. De zorgboerderij is kleinschalig en wordt geëxploiteerd in de bestaande bebouwing. Verder heeft geen enkele activiteit binnen dit initiatief betrekking op mestverwerking of op lawaaisport. De bedrijven in de loodsen bevatten geen baliefunctie.

**22.1.10 Voorwaarden voor 'Gemengd gebied'**

Ten aanzien van de gebiedsbestemming 'Gemengd gebied' geldt dat bedrijvigheid de mogelijkheden in het naastgelegen 'Ontwikkelgebied Wonen' niet mag beperken.

Toetsing:

De bedrijfsactiviteiten in de loodsen hebben maximale milieucategorie 2 en zullen geen beperkingen opleggen aan de woningen in het dorp en het 'Ontwikkelgebied Elsendorp'.

**Conclusie**

De beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 30 past binnen de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp en de systematiek van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan het meerwaardeplan.

---

## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Milieuhinder bedrijvigheid

#### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. De afstanden worden gemeten tussen grenzen van bestemmingsvlakken (maximale planologische ruimte).

#### Beoordeling

Het plangebied betreft een gemengd buitengebied. Naast de bedrijfsverzamellocatie met de drie loodsen op het eigen terrein, bevinden zich in de buurt een kraanverhuurbedrijf aan de Gerele Peel en de bedrijven op het bedrijventerrein direct ten zuiden van het plangebied.

#### *Invloed beoogde ontwikkeling op omgeving*

Het bedrijfstype opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) valt onder de categorie 2. In de VNG is een richtafstand van 30 meter aangegeven ten behoeve van geluid. Doordat het plangebied in een gemengd gebied ligt mag de categorie met één stap worden verlaagd naar 10 meter.

In de omgeving liggen de volgende woningen:

- De woning aan de Zeelandsedijk 32 ligt op een afstand van circa 35 meter.
- De woningen aan de Herman van der Asdonkstraat, in het dorp aan de overkant van de Zeelandsedijk, liggen op een afstand van circa 47 meter.
- De voormalige bedrijfswoning van de Zeelandsedijk 30 wordt omgezet naar een zelfstandige woning. Deze woning ligt op een afstand van circa 83 meter.

De woningen liggen daarmee op voldoende afstand van de nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen in het plangebied.

#### *Invloed omgeving op beoogde ontwikkeling*

De aanwezigheid van omliggende bedrijven heeft geen beperkende werking op de beoogde ontwikkeling, aangezien een bedrijfsverzamellocatie geen milieugevoelige functie is.

#### Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.2 Geluidhinder

#### Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid voor (spoor)weglawaai. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het toetsingskader voor industrielawaai volgt rechtstreeks uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".



## Onderzoek

### *Weg- en railverkeerlawaa*

Binnen het plangebied is geen sprake van de oprichting van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat er geen toetsing aan de (normen van de) Wet geluidhinder respectievelijk het Besluit geluidhinder hoeft plaats te vinden.

### *Industrielawaa*

*p.m.*

## Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde) en fijn stof (PM<sub>10</sub>-jaar- en daggemiddelde) van belang:

Stof	Concentratie jaargemiddelde
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup> (daggemiddelde is 50 µg/m <sup>3</sup> )
PM <sub>2,5</sub>	20 µg/m <sup>3</sup>

Tabel 4.1: Jaargemiddelde concentratie stoffen

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

### *NIBM*

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Daarnaast heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdragen van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

## Beoordeling

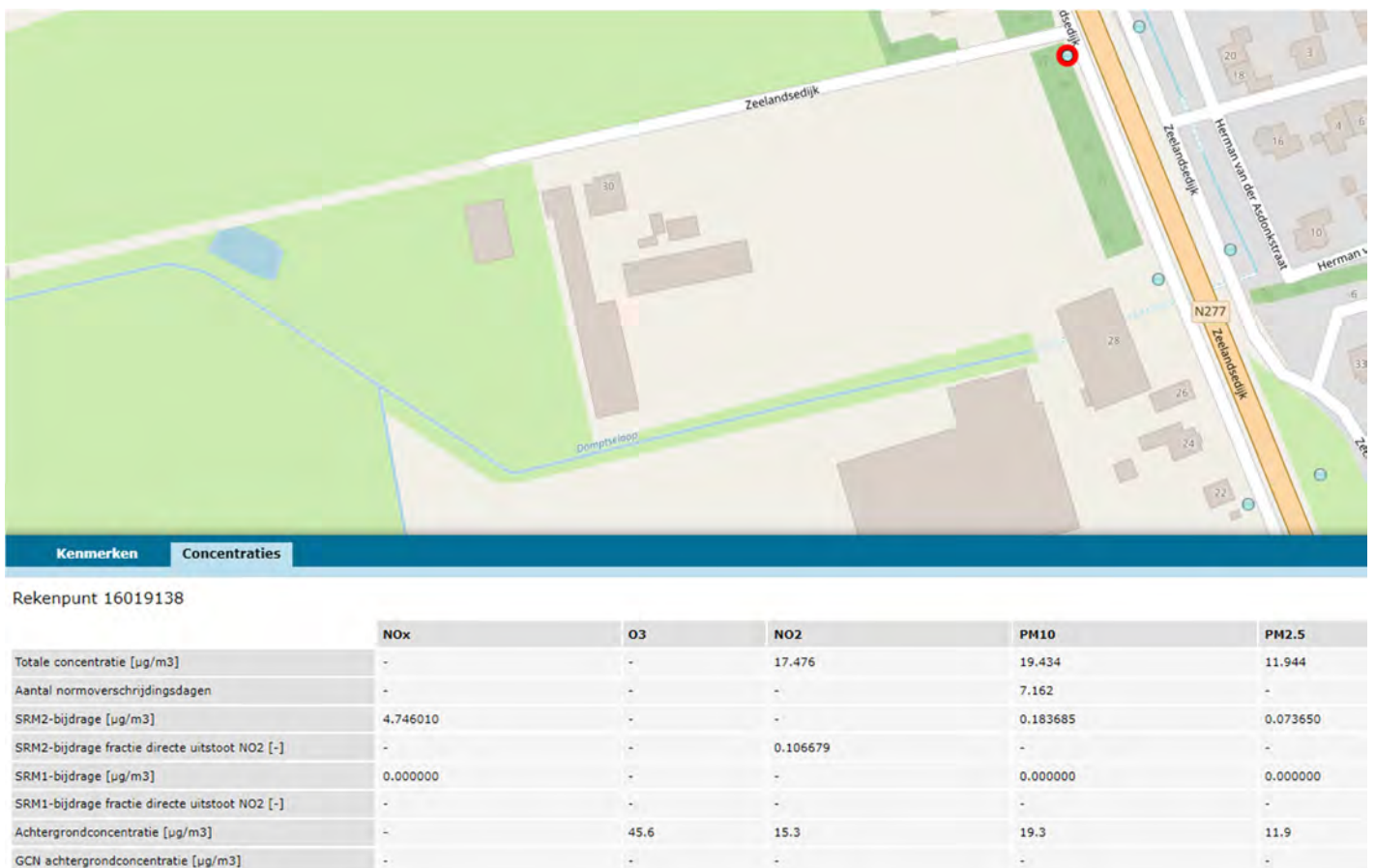
De bijdrage van de beoogde ontwikkeling aan de luchtkwaliteit is vrijwel volledig afkomstig van de voertuigbewegingen. Aan de hand van de berekende aantal worst-case verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.12) is de NIBM-tool ingevuld. De extra voertuigbewegingen zijn als volgt berekend:  $3.329 \text{ m}^2$  (bouwvlak nieuwe loodsen) /  $100 \text{ m}^2 \times 4,8 = 160$  verkeersbewegingen per etmaal, inclusief vrachtverkeer met een aandeel van 19% (gemengd terrein).

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	160
Aandeel vrachtverkeer	19,00%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,294</b>
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,046</b>
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Figuur 4.1: Berekening NIBM-tool

Uit de rekentool (figuur 4.1) blijkt dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort (figuur 4.2).



Figuur 4.2: NSL-monitoringstool 2017 (Bron: <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

---

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Zeelandsedijk. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 17,4 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 19,4 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 11,9 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt 7,2. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **Conclusie**

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

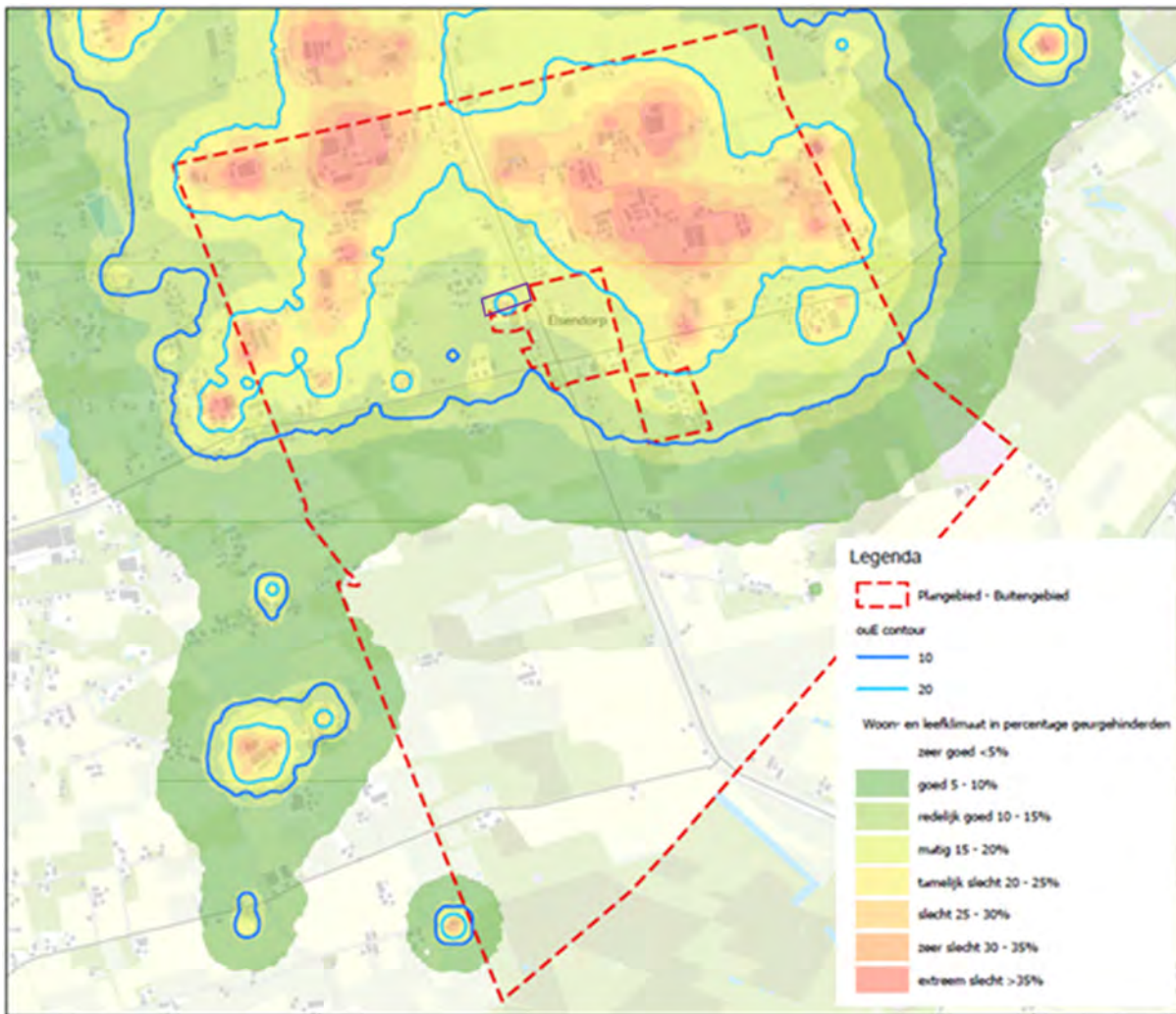
## **4.4 Geurhinder en veehouderij**

### **Beleid en normstelling**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

### **Beoordeling**

Een bedrijfsverzamelgebouw is een geurgevoelig object. Ter plaatse van het projectgebied moet er dus sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. In het planMER Proeftuin Elsendorp september 2021 is onderzoek gedaan naar de achtergrondbelasting geur (figuur 4.3). Op basis van dit onderzoek kan het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied worden gekwalificeerd als redelijk goed. De geurcontour op het plangebied is veroorzaakt door de huidige fazantenfokkerij. In de nieuwe situatie worden de stallen en de volières gesloopt en worden er drie loodsen ten behoeve van een bedrijfsverzamellocatie teruggebouwd. In de nieuwe situatie zullen er niet langer dieren worden gehouden. De geurcontour zal dus verdwijnen.



Figuur 4.3: Geurbelasting ter plaatse van het projectgebied (paars omkaderd)  
 (Bron: referentiesituatie planMER Proeftuin Elsendorp, september 2021)

## Conclusie

Het aspect 'geurhinder en veehouderij' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.

## 4.5 Ecologie

### Beleid en normstelling

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

---

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

#### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

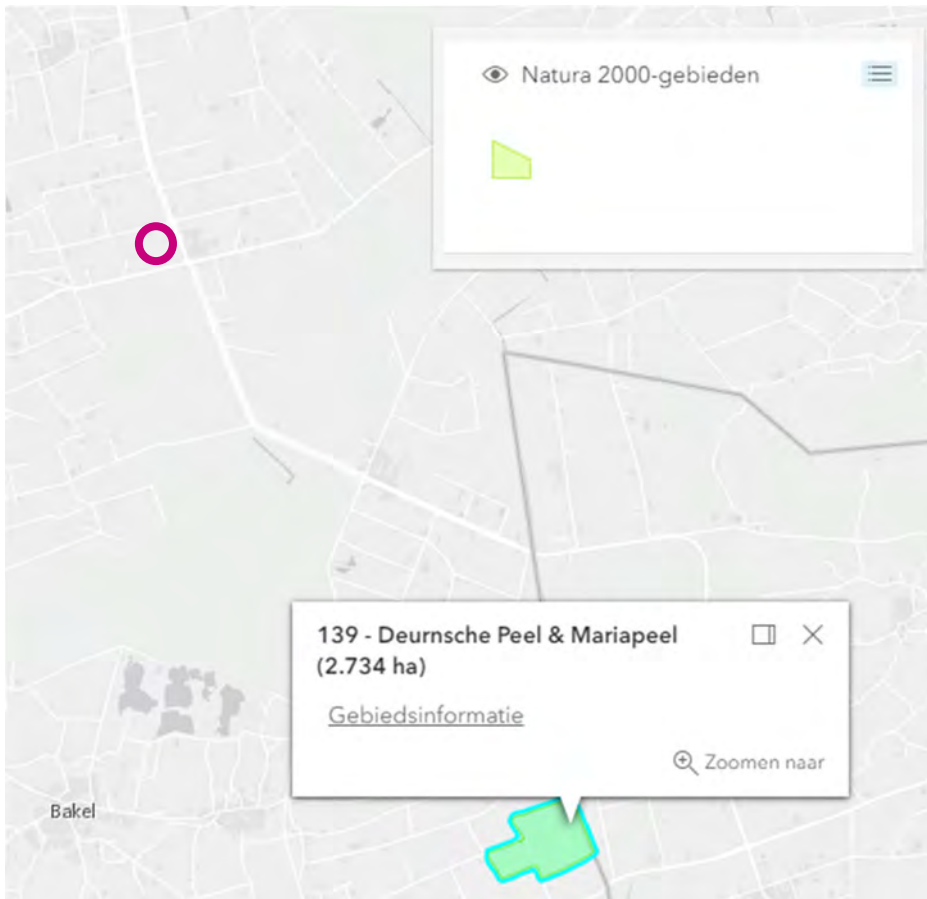
De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

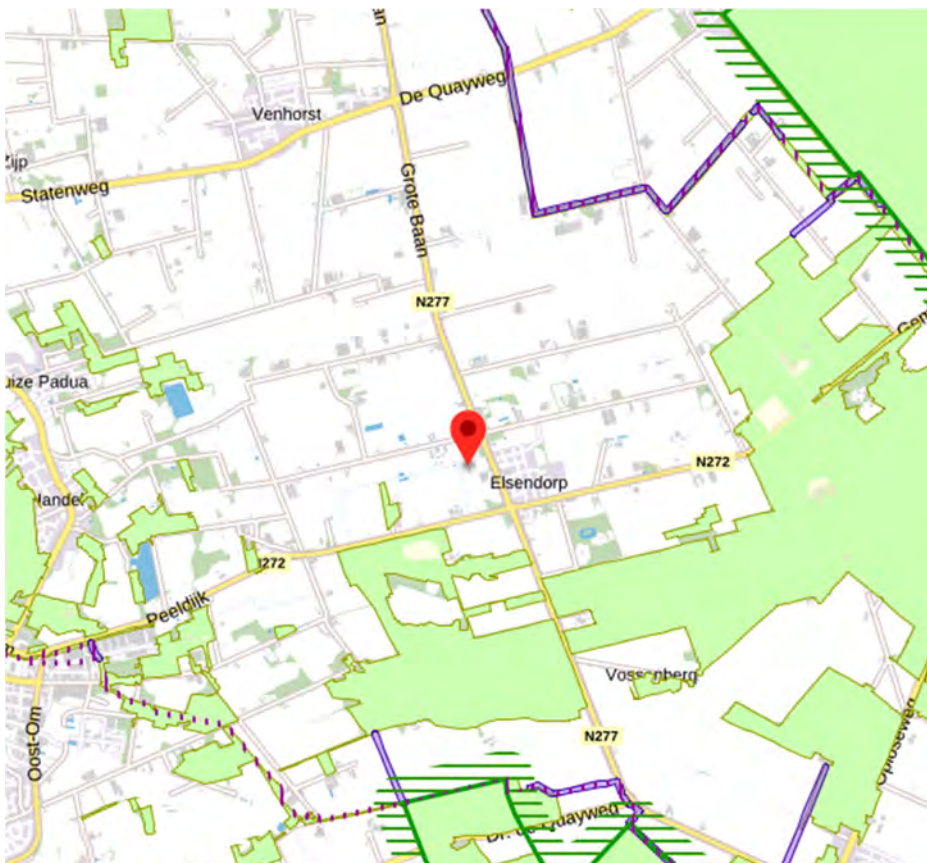
### **Onderzoek**

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (in Brabant: Natuur Netwerk Brabant). In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen beschermde landschapselementen aanwezig. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel bedraagt circa 10,5 km (figuur 4.4). Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering, kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Deze ruime afstand tot Natura 2000-gebieden zorgt er eveneens voor dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten heeft qua stikstofuitstoot. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.



Figuur 4.4: Natura 2000-gebieden met plangebied omcirkeld



Kaart 4: Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden

- Natuur Netwerk Brabant  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: exact
- Behoud en herstel van watersystemen  
Thema: natuur, waterkwaliteit  
Gebiedsbegrenzing: indicatief
- Attentiezona stiltegebied  
Thema: milieu  
Gebiedsbegrenzing: indicatief
- Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Figuur 4.5: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 4 natuur en stiltegebieden (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 3 nieuwe loodsen als bedrijfsverzamellocatie. Ten behoeve van de omschakeling van het voormalige agrarische bedrijf naar een bedrijfsverzamellocatie, zelfstandig woonhuis en groen ontwikkeling zal 1.255 m<sup>2</sup> aan stallen en 20.000 m<sup>2</sup> aan volièrtes gesloopt worden.

Ten behoeve van deze uitbreiding wordt er een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of verwachten te zijn, die volgens de Wet Natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

*p.m.*

*De quickscan ecologie moet nog worden uitgevoerd.*

### Conclusie

*p.m.*

## 4.6 Bodem- en grondwateronderzoek

### Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

### Onderzoek

Aangezien de bestemming verandert van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Groen' wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

*p.m.*

*Het bodemonderzoek moet nog worden uitgevoerd.*

### Conclusie

*p.m.*

## 4.7 Water

### Beleid

#### Waterbeheerplan 2016-2021

De gemeente Gemert-Bakel valt onder het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap haar strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Werken met water, Voor nu en later' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding.

Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. De Keur schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied.

#### Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas. Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichten van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan worden verbeterd.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het volgende:

1. Nieuwe ontwikkelingen hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en dragen zo mogelijk bij aan een verbetering van het watersysteem en de waterketen.
2. Ontwikkelingen dienen tenminste hydrologisch neutraal te zijn en hebben oog voor de gevolgen in de omgeving;
3. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt en algemeen uitgangspunt voor de ontwateringsdiepte van 80 cm ten opzichte van het straatpeil (as van de weg). Afwijkingen bijvoorbeeld in wijstgebieden worden nadrukkelijk opgenomen in het waterhuishoudings- en of rioleringsplan.

#### *Waterbergingsvoorziening binnen een ontwikkeling*

Voor de waterberging die binnen een ontwikkeling wordt gerealiseerd gelden een aantal eisen. Eén van deze eisen is dat de waterbergingsvoorziening 60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak probleemloos moet kunnen bergen. Daarnaast mag de afvoer uit een voorziening maximaal 2 l/s/ha zijn en moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.

#### *Opnemen gebruiksregel waterbergingsvoorziening in bestemmingsplan*

Voor (ver)nieuwbouw neemt de gemeente Gemert-Bakel bij bestemmingsplanwijzigingen een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan op waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven. Dit compenseert de versnelde afvoer van hemelwater naar de openbare ruimte of riolering vanaf verhard oppervlak.

#### *Aandachtspunten rondom lozing op de riolering*

Om een doelmatige werking te kunnen garanderen hanteert de gemeente de volgende beleidsregels:

- Al het huishoudelijk afvalwater op de vrijverval- en drukriolering wordt geaccepteerd.
- Bestaande bedrijfsafvalwaterlozingen op de vrijvervalriolering worden geaccepteerd.
- Bij nieuwe bedrijfsafvalwaterlozingen wordt getoetst of de voorziene nieuwe situatie de doelmatige werking van zuivering en transportsysteem belemmert (in hoeveelheid en in samenstelling).
- Nieuwe (of bestaande) aansluitingen van bedrijven die de waterketen onevenredig zwaar belasten kunnen worden geweigerd.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf krijgt toestemming voor maximaal één aansluiting op de drukriolering.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf mag maximaal 0,5 m<sup>3</sup> per uur afvalwater op de drukriolering lozen.
- Bij een aanbod groter dan 0,5 m<sup>3</sup> per uur dient het afvalwater op eigen terrein te worden gebufferd. Wanneer buffering niet mogelijk is, wordt onderzocht of de capaciteit van de drukriolering kan worden vergroot. De voortkomende uitvoeringskosten hiervan zijn voor de perceeleigenaar, van huisaansluiting tot lozingspunt in de vrijvervalriolering.
- Lozing van hemelwater op drukriolering is niet toegestaan.

#### *Aandachtspunten rondom aansluiting op de riolering*

Voor het realiseren van de aansluiting op de gemeentelijke riolering moet rekening gehouden worden met een aantal voorwaarden. Zo dient het vuil water en (de overstort van) regenwater gescheiden te worden aangeboden op de perceelgrens. Daarnaast gelden nog een aantal technische eisen voor de rioolaansluiting.



## Onderzoek

Het plangebied bevindt zich aan de Zeelandsedijk 30 aan de westzijde van het dorp Elsendorp. Ter plaatse is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het huidige bedrijfsperceel bestaat grotendeels uit volièrës met onverharde grond met een aantal stallen en een bedrijfswoning. De wens is om het bouw- en bestemmingsvlak is verkleinen van 10.485 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgrond naar 5.162 m<sup>2</sup> bedrijfsgrond en 3.325 m<sup>2</sup> woongrond. Een oppervlakte van 16.722 m<sup>2</sup> krijgt de bestemming groen met daarin een grote visvijver. Voorheen waren dit gronden met volièrës en twee stallen.

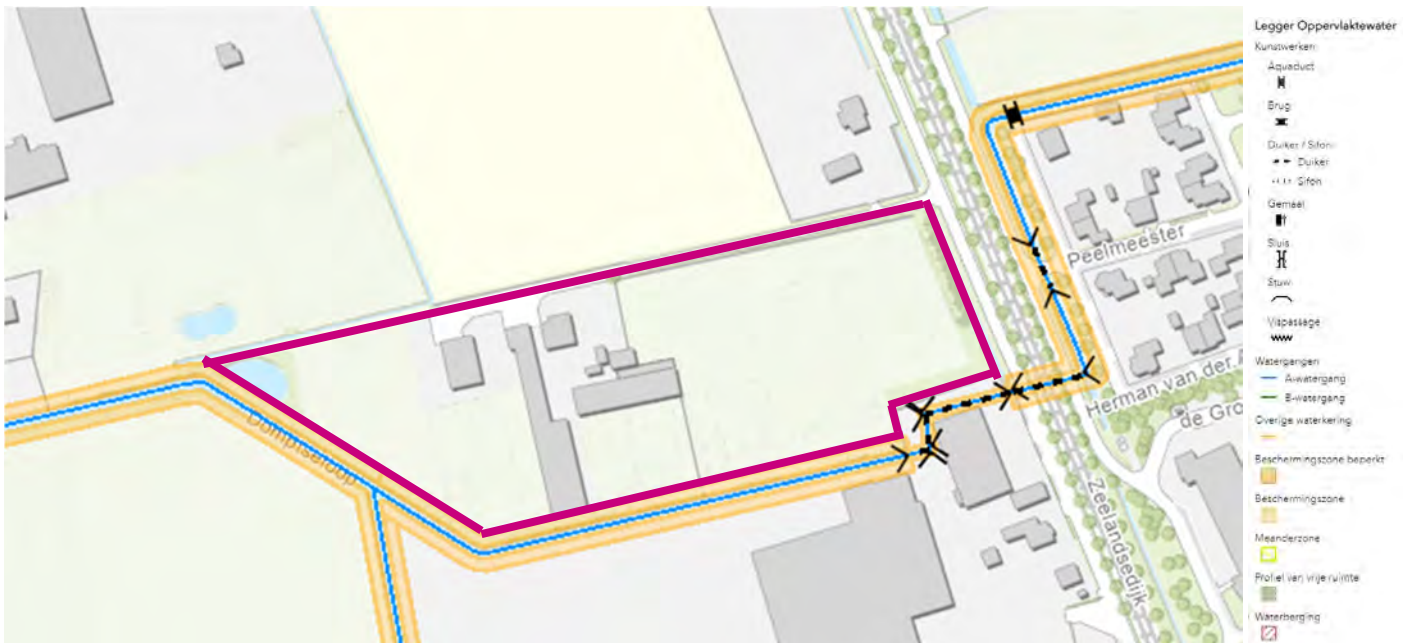
## Huidige situatie

### Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de grond ter plaatse van het plangebied uit veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Ter plaatse van het plangebied is sprake van grondwatertrap VI. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) schommelt tussen 40 en 80 centimeter onder maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt op 120 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld ligt op circa 22 meter boven NAP.

### Waterkwantiteit

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door een A-watergang waarvan de beschermingszone en profiel van vrije ruimte te zien zijn in figuur 4.7. De A-watergangen kennen een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de watergang. Conform de Keur van waterschap Aa en Maas gelden binnen de beschermingszones en profiel van vrije ruimte beperkingen voor bouwen en aanleggen ter bescherming van en om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden. Binnen de beschermingszones van deze watergangen is in het voorgenomen plan geen bebouwing of verharding beoogd.



Figuur 4.7: Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas met de globale ligging van het plangebied

### Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ten noorden van het plangebied op circa 1,5 km. bevindt zich de Landmeersche Loop die is aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn.

### Veiligheid en waterkeringen

In of nabij het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen. Derhalve is het plangebied niet gelegen binnen een beschermingszone van een waterkering.

### Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is deels bebouwd waarbij de woonbebouwing is aangesloten op het rioolstelsel.

## Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het bouw- en bestemmingsvlak verkleind met circa 1.998 m<sup>2</sup>. Het verhard oppervlak zal echter wel toenemen met maximaal 4.026 m<sup>2</sup>. Er wordt namelijk een oppervlak van 5.162 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbestemming toegestaan met daar tegenover een sloop van 631 m<sup>2</sup> + 505 m<sup>2</sup>. Het beoogde bouwplan is momenteel nog niet in detail uitgewerkt waardoor de exacte wateropgave nog niet bekend is. Algeheel kan gesteld worden dat het toevoegen van 16.772 m<sup>2</sup> groen waaronder een visvijver, waarmee invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing, negatieve effecten op het waterhuishoudkundige systeem kan voorkomen.

### *Bodem en grondwater*

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

### *Waterkwantiteit*

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang om ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. De exacte verhardingstoename is momenteel nog niet bekend. In de regels van het bestemmingsplan is daarom geborgd dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal worden gerealiseerd en de waterkwantiteit niet nadelig wordt beïnvloed. De exacte uitwerking van de wateropgave vindt plaats ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen of de watervergunning. Op dat moment is het bouwplan concreter uitgewerkt en kan de wateropgave nader worden ingevuld.

Een infiltratievoorziening moet voorkomen dat de extra hoeveelheid hemelwater als gevolg van het verhard oppervlak versneld wordt afgevoerd naar het ontvangende watersysteem. Volgens de keurkaart van Aa en Maas geldt voor de locatie een gevoeligheidsfactor van 1,0.

De uitgangspunten voor het verdere ontwerp van het waterhuishoudkundig plan zijn kortweg:

1. Bergingseis van 60 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak;
2. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
3. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
4. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

De minimale compensatie kan worden berekend conform de rekenregel:

**benodigde compensatie(in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)**

Er is binnen de aan te leggen 16.772 m<sup>2</sup> groen, waaronder een watervijver, voldoende ruimte voor het realiseren van wadi's of overige (infiltratie) voorzieningen. Negatieve effecten op het waterhuishoudkundige systeem worden daarmee voorkomen.

### *Waterkwaliteit*

Ten noorden bevindt zich de Landmeersche Loop welke onderdeel is van de Kaderrichtlijn Water. Het plangebied ligt op circa 1,5 meter afstand. Nabij deze watergang vinden geen werkzaamheden plaats. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de Kaderrichtlijn Water.

### *Waterveiligheid*

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

### *Afvalwaterketen en riolering*

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

### **Conclusie**

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om toename van verharding te compenseren. Door de voorwaarden die worden gesteld in het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp heeft het voorliggende plan geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

## **4.8 Archeologie**

### **Beleid en normstelling**

#### *Verdrag van Malta*

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

#### *Bestemmingsplan*

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

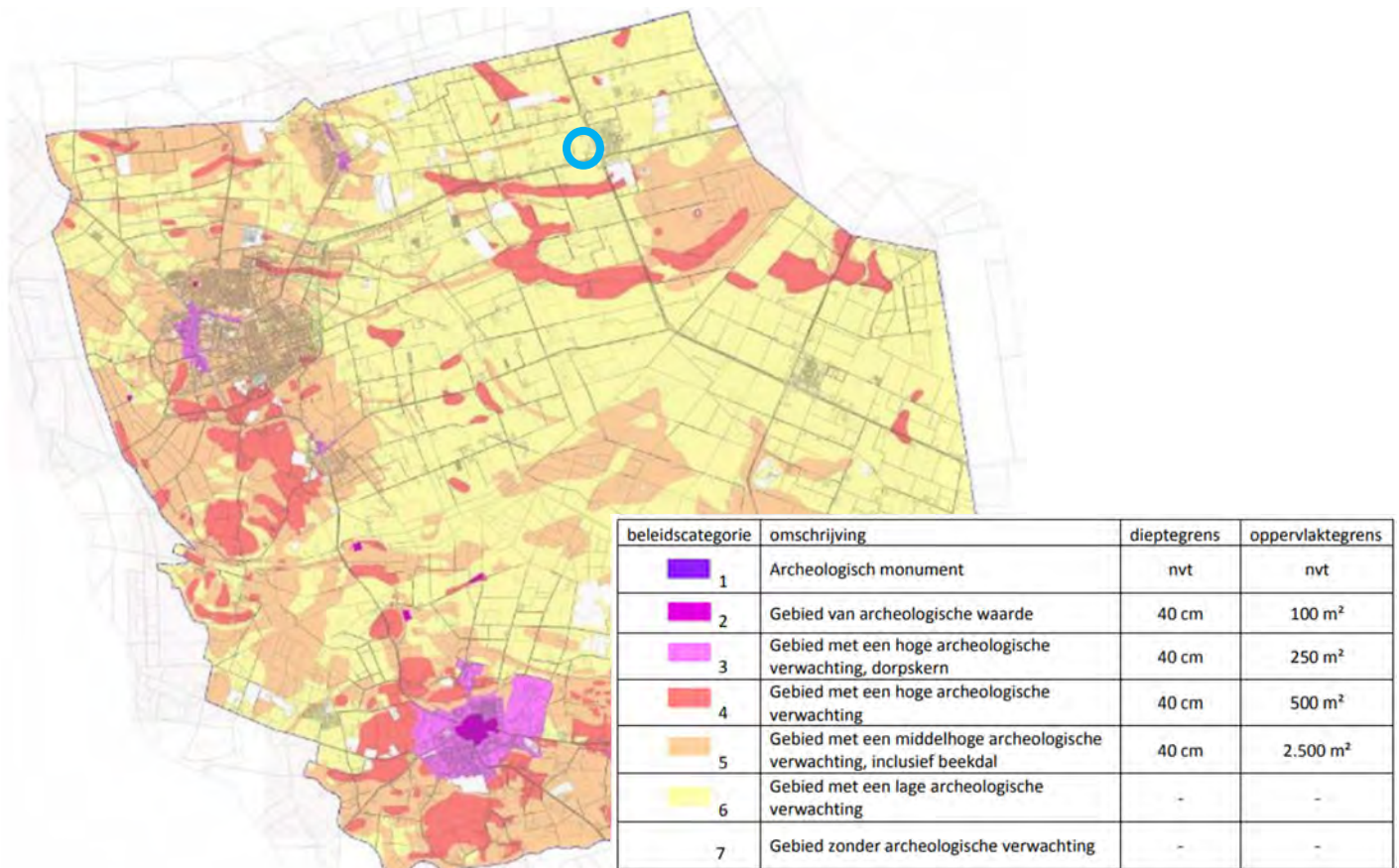
In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

#### *Archeologiebeleid gemeente*

De gemeente Gemert – Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de

provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.



Figuur 4.13: Beleidskaart archeologie van de gemeente Gemert-Bakel, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 januari 2010, plangebied blauw omcirkeld (Bron: Gemeente Gemert-Bakel, Evaluatie archeologiebeleid 2009-2014)

### Beoordeling

Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor zijn geen vrijstellingsgrenzen opgenomen. Hierdoor is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren voordat de grond geroerd gaat worden. In het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' wordt het plangebied dan ook niet aangeduid met een dubbelbestemming archeologische waarde.

### Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Cultuurhistorie

### Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluisen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoe-

deren en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

### Beoordeling

Het plangebied ligt niet in een door de Provincie Noord-Brabant aangeduid gebied met cultuurhistorische waarden.

### Conclusie

De geplande ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## 4.10 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Risicorelevante inrichtingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen*

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

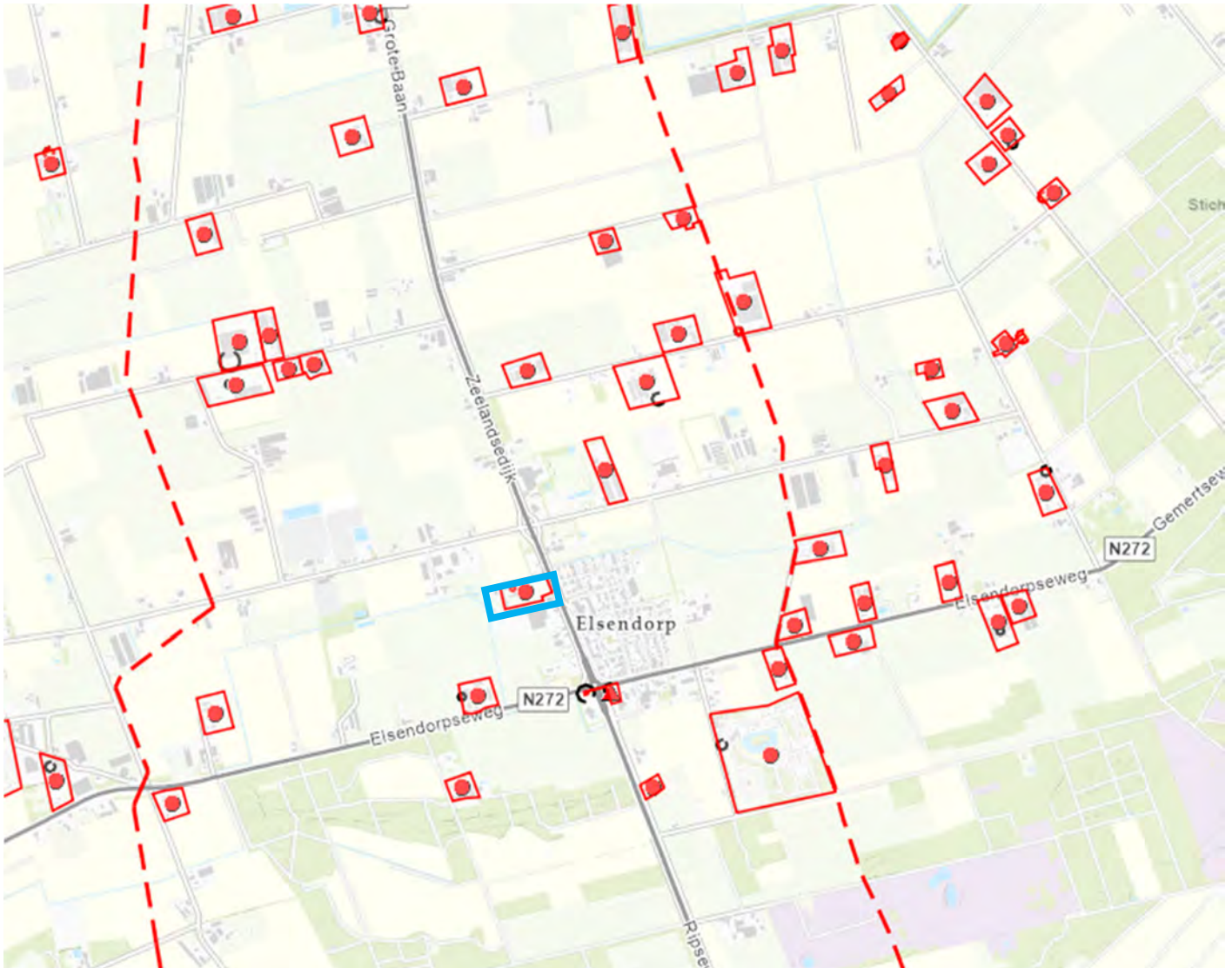
Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

### Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

### Beoordeling

Binnen het plangebied ligt een bovengrondse propaantank. Gevoelige objecten staan buiten de veiligheidsafstanden van de propaantank. Daarnaast vindt in de nabije omgeving slechts op zeer beperkte schaal transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (N277), met name ter bevoorrading van de inrichtingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. De transportbewegingen zijn dermate beperkt dat geen sprake is van ruimtelijke beperkingen langs de route en leidt derhalve niet tot beperking in het projectgebied.



Figuur 4.14: Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omkaderd (Bron: risicokaart)

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vorm geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.11 Kabels en Leidingen

### Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

### Beoordeling

Aangrenzend aan de zuidkant van en deels door het plangebied ligt een rioolleiding. De loodsen zullen niet ter plaatsen van de dubbelbestemming 'Leiding' worden gebouwd. Afgezien van deze leiding liggen er geen hogedruk aardgasleidingen, drinkwatertransportleidingen, of hoogspanningsleidingstracé.

### Conclusie

Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

## 4.12 Verkeer en parkeren

Voor het onderzoek naar de invloed van verkeer dient het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de bedrijfsverzamelgebouwen bepaald te worden. Door het planologisch toevoegen van dit bedrijf kunnen nadelige gevolgen optreden door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om een juist beeld te krijgen van het aantal verkeersbewegingen dient de worst-case situatie bepaald te worden.

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 en voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

- In de beoogde situatie worden drie loodsen van maximaal 3.329 m<sup>2</sup> toegevoegd.
- Het gebied valt in gebied: Buitengebied;
- De stedelijkheidsgraad van de kern Elsendorp is 5
- Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt het midden van de bandbreedte aangehouden.
- De loodsen vallen onder Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf):
  - De parkeernorm die hierbij aansluit in het gemeentelijk parkeernormen beleid bedraagt 0,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo;  
Het kencijfer voor de verkeersgeneratie voor deze functie is vastgelegd in CROW 381 en bedraagt 4,8 verkeersbewegingen per etmaal (midden van de bandbreedte).

### Parkeren

Voor de nieuwe loodsen zijn maximaal  $3.329 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 0,8 = 27$  parkeerplekken nodig.

In het bedrijfsbestemmingsvlak met een totaal oppervlakte van 5.162 m<sup>2</sup> zullen deze parkeerplaatsen voorzien kunnen worden.

### Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De nieuwe loodsen genereren maximaal  $3.329 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 4,8 = 160$  verkeersbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Om de verkeersgeneratie voor een gemiddelde werkdag te bepalen dient de weekdagintensiteit vermenigvuldigd te worden met factor 1,33 (CROW 381). De werkdagintensiteit komt daarmee uit op 213 verkeersbewegingen.

Bovengenoemde verkeersgeneratie is de verwachte verkeersgeneratie die maximaal volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

Het drukste uur in de spits is bij de beoordeling van de verkeersafwikkeling bepalend. Als vuistregel voor het bepalen van de verkeersintensiteit in de spitsperiode, wordt 10% van de etmaal waarde aangehouden. Het gaat dan dus om 213/10. In het drukste uur worden er dan dus 21 motorvoertuigen per uur afgewikkeld via de ventweg Zeelandsedijk en daarna de provinciale Zeelandsedijk (N277). Gezien de inrichting en de verwachte verkeersintensiteit van beide wegen zal de beperkte verkeerstoename zonder knelpunten kunnen worden afgewikkeld.



## **Verkeersveiligheid**

De toevoeging van het plan leidt niet verder tot knelpunten in de verkeersveiligheid, want de toename van het verkeer is dermate klein dat dit niet leidt tot knelpunten.

## **Conclusie**

Het aspect 'Verkeer en Parkeren' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.13 Gezondheid**

In voorgaande paragrafen is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan alle milieunormen. Daarmee is ter plaatse sprake van gezond woon- en leefklimaat.

Daarbovenop is het initiatief landschappelijke ingepast waarbij extra groen wordt toegevoegd aan het landschap. Groen draagt positief bij aan het mentaal welbevinden van mensen. Daarbij zorgen extra bomen en planten voor een gezondere lucht en daarmee voor een gezonde leefomgeving.



---

## 5. CONCLUSIE

In voorgaande hoofdstukken is het initiatief aan de Zeelandsedijk 30 getoetst aan beleid, gemotiveerd aan de hand van doelen en beoordeeld op basis van de geldende normen voor relevante milieukundige aspecten (*p.m.*). In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en aan de regels voor wonen en niet-agrarische activiteiten. Eveneens past het initiatief bij de doelen uit de structuurvisie van proeftuin Elsendorp, doordat het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij leegstand tegengaat. Daarbij wordt overtollige bebouwing gesloopt. De ontwikkeling wordt volledig landschappelijk ingepast waardoor extra meerwaarde voor het dorp gecreëerd wordt door het aanleggen van een grote openbare visvijver die tevens dient als waterbuffer en het openbare wandelpad dat onderdeel zal worden van het recreatiepad aan de Domptseloop. In hoofdstuk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regelgeving van verschillende milieukundige aspecten. Hieruit is gebleken dat er ... (*p.m.*)

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan daarom geconcludeerd worden dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving en daadwerkelijk een positieve invloed zal hebben op de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van Elsendorp.



---

# BIJLAGEN





## Bijlage 1 Voorstel landschappelijke inpassing









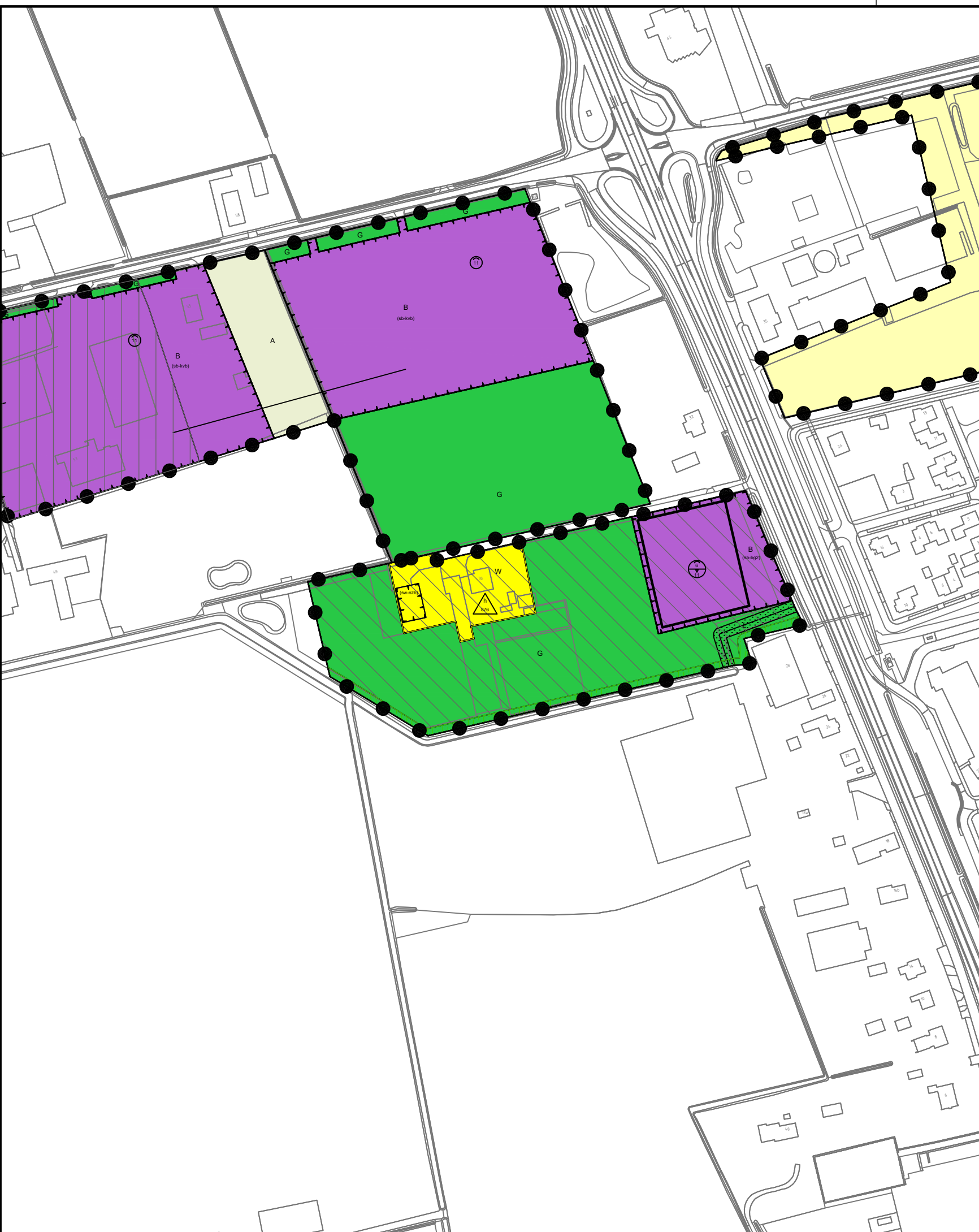




## Bijlage 2 Verbeelding Zeelandsedijk 30







**Plangebied**

Plangrens

**Enkelbestemmingen**

- Bedrijf
- Groen
- Wonen

**Dubbelbestemmingen**

Leiding

**Gebiedsaanduidingen**

- overige zone - beperkingen veehouderij
- vrijwaringszone - waterloop

**Functieaanduidingen**

- specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw 2
- specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit zorgboerderij

**Maatvoeringen**

- maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)
- maximum bebouwd oppervlakt (m2)

**Bouwvlakken**

bouwvlak

**Figuren**

hartlijn leiding - riool

**GEMEENTE GEMERT-BAKEL**  
 Verbrede reikwijdte Proeftuin  
 Zeelandsedijk 30  
 bestemmingsplan



project	20190643	
formaat	A3	vastgesteld
schaal	1:2500	ontwerp
kaart	1/1	voorontwerp
getekend	K. Heijmeriks	concept 02-12-2021
idn	NL.IMRO.	



**Rho**  
 ADVISEURS  
 VOOR  
 LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
 e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)





## Bijlage 3 Berekening totaal oppervlakten bouwpercelen





	Bestaand		Beoogd			Resultaat opp. bouwperceel
	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	Bedrijf	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	Bedrijf	Wonen	
<b>Elsendorpseweg 28a</b>	9797			7205		<b>-2592</b>
<b>Elsendorpseweg 86</b>	12045			9779		<b>-2266</b>
<b>Elsendorpseweg 96a</b>						<b>0</b>
<b>Gerele Peel 53</b>		22482		37076		<b>14594</b>
<b>Keizersven 34</b>	14996			10874		<b>-4122</b>
<b>Paradijs 66</b>	14198			6000		<b>-8198</b>
<b>Zeelandsedijk 30</b>	10485			5162	3325	<b>-1998</b>
<b>Zeelandsedijk 80</b>	14035			11179		<b>-2856</b>
	<b>75556</b>	<b>22482</b>		<b>87275</b>	<b>3325</b>	<b>-7438</b>







## Bijlage 4 Meerwaardeberekening





# MEERWAARDEBEREKENING ZEELANSEDIJK 30

<b>Naam initiatief:</b>	Zeelandsedijk 30		
<b>Datum:</b>	29-9-2021		
<b>Ingevuld door:</b>	L. de Jong		
<b>1. Past het initiatief in de Visie? (zie bijlage 1 van het meerwaardeplan)</b>			
Toelichting:	Woon-werk locatie aan de Zeelandsedijk. Qua omvang en functie passend in omgeving		
Ja/Nee:	Ja		
<b>2. Verbeter het initiatief de leefbaarheid?</b>			
	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:	
Reduceren overlast intensieve veehouderij (geur, geluid, uitstoot)	1	Saneren IV bouwvlak	
Asbest verwijderen	1	Er wordt asbest op daken verwijderd	
Leegstand/VAB's opruimen	1	Voormalige stallen krijgen nieuwe functie en worden voor een deel	
Zelfvoorzienend in energie (zonneweides, -daken, windenergie)	0		
Minder wonen in IV-gebied	0	Toelichting hier invoeren	
Verkeersveiligheid Gerele Peel	0	Toelichting hier invoeren	
Voldoende kwalitatieve woningen (per doelgroep)	0	Toelichting hier invoeren	
Ja/Nee:	Ja		
<b>3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?</b>			
	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:	
Moderne stalsystemen installeren	0	Toelichting hier invoeren	
Kansen bieden aan koplopers	0	Toelichting hier invoeren	
Circulaire economie in agrarische sector	0	Toelichting hier invoeren	
Nieuwe bedrijvigheid aantrekken/ruimte bieden	1	Ruimte voor vestiging van bedrijven	
Energiekansen 'pakken' (duurzame deals)	0		
Ja/Nee:	Ja		
<b>4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?</b>			
	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:	
Bedrijvigheid concentreren in parse zone	1	Nieuwe bedrijvigheid aan doorgaande wegen (as Zeelandsedijk)	
Buitengebied verbinden met het dorp	3	Aanleggen wandelpad met ingang aan dorpszijde. Ingang recreatieve	
Beeldkwaliteit bewaken en verbeteren	1	Gebouwen worden landschappelijk ingepast en er wordt een vijver	
Lege milieuvergunningen intrekken	1	Vergunning voor houden van fazanten wordt ingetrokken.	
Ja/Nee:	Ja		
<b>5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?</b>			
	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:	
Waterbuffer groter dan 20.000 m3	0		
Oplossen knelpunten in waterbeheer	0	Toelichting hier invoeren	
Verbeterde niveauregeling	0	Toelichting hier invoeren	
Bijdrage aan klimaatadaptatie	2	Grote visvijver dient als waterbuffer en gaat hittestress tegen.	
Waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling	0	Toelichting hier invoeren	
Ja/Nee:	Ja		
<b>6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?</b>			
	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:	
Transitie naar een recreatief aantrekkelijke omgeving	3	Ter plaatse van de weilanden komt er een grote visvijver die	
Interessant 'gebiedsverhaal' als grondlegger	0	Toelichting hier invoeren	
Doelgroepen benadering	0	Toelichting hier invoeren	
Recreatie aanbod bundelen	0	Toelichting hier invoeren	
Combinatie waterbeheer, natuur en recreatie	3	De grote vijver dient als waterbuffer welke landschappelijk is ingepast.	
Elsendorp verbinden met landgoederen	3	Met de groenontwikkeling wordt aangesloten om natuurontwikkeling	
Recreatieve routes uitzetten	3	Het wandelpad loopt om de vijver en sluit aan op andere wandelpaden.	
Ja/Nee:	Ja		
<b>7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?</b>			
Toelichting:	Groenplan sluit aan op ontwikkeling aan Domptseloop en Gerele Peel 53		
Ja/Nee:	Ja		
<b>Korting op maatschappelijke meerwaarde:</b>			
			35%

Naam initiatief:			Zeelandsedijk 30	
Categorie van het initiatief [1, 2 of 3]:			2	
Kortingspercentage o.b.v. maatschappelijke meerwaarde [zie werkblad maatschappelijk]:			35%	
<b>Grondwaarde huidige situatie</b>				
	Opp. bestemming [m2]	Opp. bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Huidige waarde [€]
Natuur			€ 1,00	€ -
Agrarisch	14.774		€ 5,00	€ 73.870
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven	10.485		€ 25,00	€ 262.125
Bedrijf			€ 62,50	€ -
Wonen <1000 m2			€ 100,00	€ -
Wonen >1000 m2			€ 70,00	€ -
Maatschappelijk			€ 25,00	€ -
Recreatie			€ 25,00	€ -
Horeca			€ 25,00	€ -
Vastgoedwaarde (alleen bij sloop van een opstal)			€	€ -
Overig	-	-	€	€ -
<b>Totaal:</b>	<b>25.259</b>	<b>-</b>		<b>€ 335.995</b>
<b>Grondwaarde toekomstige situatie</b>				
	Opp. bestemming [m2]	Opp. bouwvlak [m2]	Grondwaarde [€/m2]	Toekomstige waarde
Natuur	16.356		€ 1,00	€ 16.356
Agrarisch	-		€ 5,00	€ -
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven	-		€ 25,00	€ -
Bedrijf	5.162		€ 62,50	€ 322.625
Wonen <1000 m2	1.000		€ 100,00	€ 100.000
Wonen >1000 m2	2.741		€ 70,00	€ 191.870
Maatschappelijk	-		€ 25,00	€ -
Recreatie	-		€ 25,00	€ -
Horeca	-		€ 25,00	€ -
Overig	-	-	€	€ -
<b>Totaal</b>	<b>25.259</b>	<b>-</b>		<b>€ 630.851</b>
<b>Bruto financiële meerwaarde</b>				
	Verskil opp. [m2]	Opmerking		Meerwaarde
<b>Bruto financiële meerwaarde</b>	-			<b>€ 294.856</b>
<b>Eigen werkzaamheden</b>				
	Opp. binnen plangebied	Opp. buiten plangebied	Einheidsprijs	Gemaakte kosten
Slopen agrarische gebouwen [m2]	1.255		€ 25,00	€ 31.375
Slopen kassen [m2]			€ 5,00	€ -
Landschappelijke inpassing [m2] Verplicht	1.780		€ 10,00	€ 17.800
Landschappelijke inpassing [m2] Nadere uitwerking	14.576		€ 10,00	€ 145.760
Overig			€	€ -
<b>Totaal</b>				<b>€ 194.935</b>
<b>Omvang investering/fondsbijdrage</b>				
<i>Categorie 1</i>				
Gevraagde investering	20% Bouwvlak ruimtelijk inpassen (basis inspanning o.b.v. eigen werkzaamheden			€ 17.800
<b>Te realiseren investering</b>	<b>(optioneel storting in gebiedsfonds)</b>			<b>€ 194.935</b>
<i>Categorie 2</i>				
Gevraagde investering	20% Bruto meerwaarde afdragen			€ 58.971
Te realiseren investering	korting o.b.v. maatschappelijke meerwaarde			€ 20.640
	gevraagde inspanning na korting			€ 38.331
	o.b.v. eigen werkzaamheden			<b>€ 49.175</b>
	o.b.v. storting in gebiedsfonds			€ 145.760











---

# ZEELANDESEDIJK 80

ruimtelijke onderbouwing

22 november 2021

**RHO ADVISEURS**

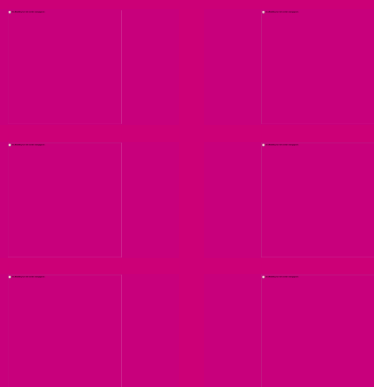
---

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM** 22 november 2021  
**KENMERK** 20190643.005  
**PROJECT** Koploper proeftuin Elsendorp - initiatief Zeelandsedijk 80  
**PROJECTLEIDER** ing. D.C.W. van Roij

**AUTEUR** Linda de Jong  
**STATUS** Ontwerp



# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. De ontwikkeling</b>	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp	7
2.3 Bestemmingsplan	8
2.3.1 Huidige planologische situatie	8
2.3.2 Beoogde planologische situatie	8
<b>3. Toetsing beleid</b>	<b>9</b>
3.1 Provinciaal beleid	9
3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.2 Gemeentelijk beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp	16
3.2.2 Meerwaardeplan	17
3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'	19
<b>4. Milieuparagrafen</b>	<b>22</b>
4.1 Milieuhinder bedrijvigheid	22
4.2 Geluidhinder	22
4.3 Luchtkwaliteit	24
4.4 Geurhinder en veehouderij	26
4.5 Ecologie	27
4.6 Bodem- en grondwateronderzoek	31
4.7 Water	32
4.8 Archeologie	34
4.9 Cultuurhistorie	35
4.10 Externe Veiligheid	36
4.11 Kabels en Leidingen	37
4.12 Verkeer en parkeren	38
4.13 Gezondheid	38
<b>5. Conclusie</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 1 Landschappelijk Inpassingsplan</b>	
<b>Bijlage 2 Nieuwe planverbeelding</b>	
<b>Bijlage 3 Rekenmodel bij meerwaardeplan</b>	
<b>Bijlage 4 Quickscan flora en fauna</b>	
<b>Bijlage 5 Akoestisch onderzoek</b>	
<b>Bijlage 6 Bodemonderzoek</b>	

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



---

## 1. INLEIDING

Voor 'Proeftuin Elsendorp' wordt het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet het eenvoudiger worden om een omgevingsvergunning te verlenen voor initiatieven die een meerwaarde zijn voor Elsendorp. Het bestemmingsplan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet en heeft het een pilot status gekregen onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo'n pilot omgevingsplan biedt veel ontwikkelingsruimte en flexibiliteit. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet.

De initiatiefnemer aan de Zeelandsedijk 80 is een van de koplopers die samen met een aantal andere koplopers een bijdrage levert aan meerwaarde voor het dorp. Voor de koplopers in de proeftuin is het mogelijk gemaakt om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook hun initiatief planologisch te regelen.

Om de initiatieven samen met het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' mogelijk te maken is een motivering nodig waarin aangetoond wordt dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief aan de Zeelandsedijk 80 gemotiveerd aan de hand van de doelen voor meerwaarde voor Elsendorp, het relevante provinciale omgevingsbeleid en de geldende normen voor de relevante milieukundige aspecten. Het initiatief aan de Zeelandsedijk 80 is aanvaardbaar binnen de bestaande fysieke leefomgeving als aan voornoemde wordt voldaan.

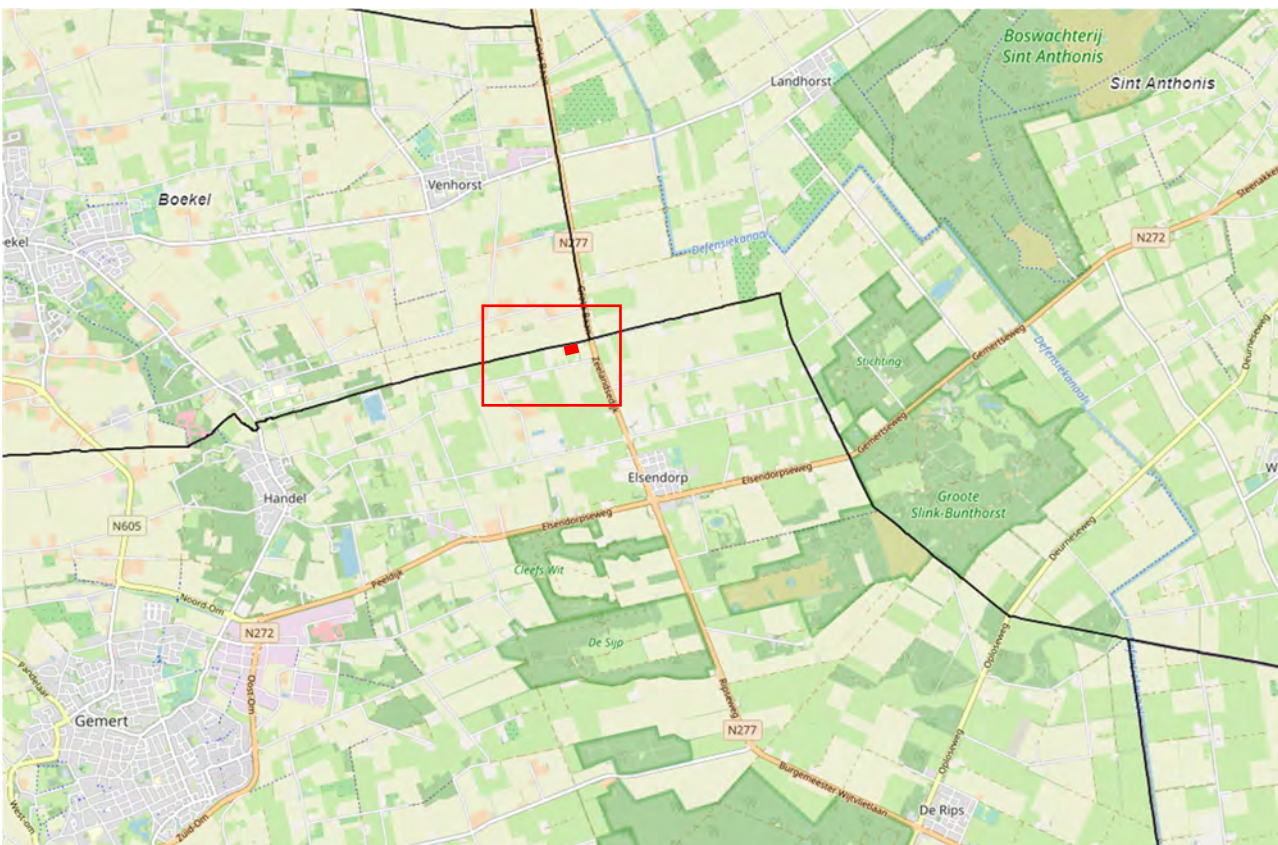
## 2. DE ONTWIKKELING

### 2.1 Huidige situatie

Het Brabantse dorp Elsendorp ligt aan de kruising van de twee provinciale wegen de Zeelandsedijk en de Elsendorpsweg tussen Gemert en Boxmeer. Het dorp valt onder de gemeente Gemert-Bakel. Het is omgeven door een agrarisch landschap met meerdere intensieve veehouderijen en met in het zuiden een aantal natuurgebieden zoals de 'Grote Slink-Bunthorst', 'De Sijp' en 'Cleefs Wit'.

De Zeelandsedijk 80 ligt ten noordwesten van het dorp tegen de gemeente grens van Gemert-Bakel en Boekel. Op dit adres staan een woonhuis met bijgebouw en twee voormalige varkensstallen. Ten zuiden is een andere voormalige intensieve veehouderij gevestigd welke ook een van de koplopers is in de Proeftuin Elsendorp. Het adres Zeelandsedijk 80 wordt via een inrit ontsloten op de Zeelandsedijk.

In het verleden was hier een agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een intensieve varkenshouderij met een vergunning voor 1040 varkens. Op 1 september 2015 is de vergunning voor de gehele veestand ingetrokken en de transformatie naar een niet-agrarisch bedrijf is in gang gezet. De locatie aan de Zeelandsedijk 80 zal ingezet worden voor mesttransport en tevens mestopslag. Op de locatie zal mest tijdelijk opgeslagen worden tot er een definitieve afzetlocatie is gevonden. De beoogde transformatie leest u in de volgende paragraaf.



Figuur 2.1: Kaart omgeving met projectgebied rood aangeduid.



Figuur 2.2: Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

## 2.2 Beoogde situatie en de meerwaarde voor Elsendorp

De initiatiefnemer is voornemens de twee voormalige varkensstallen te slopen en daarvoor in de plaats een grote loods terug te bouwen met daaronder een mestopslag kelder waarin mest tijdelijk zal worden opgeslagen. Deze toekomstige situatie is geschetst in bijlage 1. De te slopen stallen hebben een oppervlakte van 1.217 m<sup>2</sup>. In de beoogde situatie wordt in totaal 2.200 m<sup>2</sup> aan een nieuwe loods terug gebouwd. Gefaseerd zal een nieuwe loods ten behoeve van het mesttransportbedrijf gebouwd worden. Op de voormalige varkensstallen ligt asbest op de daken, dit asbest zal met de sloop van de stallen verwijderd worden. De huidige bedrijfswoning en het bijgebouw blijven behouden. De huidige inrit naar de Zeelandsedijk blijft ook behouden.

Samen met het initiatief aan Paradijs 66 (eveneens een koploper) wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt. In de huidige situatie heeft de oprit aan beide zijden een bomenlaan en staan er verschillende solitaire bomen waardoor het erf een groene uitstraling heeft. In de beoogde situatie wordt een nieuwe loods gebouwd die landschappelijk ingepast worden, de landschappelijke kwaliteiten zullen versterkt worden. Door middel van een bomenrij aan de noord- en zuidzijde wordt de schuur uit het zicht ontnomen. De bomen die aangeplant worden zijn Lindes. Lindebomen zijn niet schadelijk voor paarden en zijn in de huidige situatie op het erf ook toegepast. Het zicht op het open landschap blijft behouden bij de bomenrij. Een wadi wordt aangelegd ter behoeve van de watercompensatie. Door een niet al te steil talud aan te leggen, wordt er een natuurlijke oever gecreëerd.

De wadi heeft naast een functionele waarde ook een natuurlijke waarde doordat het leefgebied voor kleine vogels wordt uitgebreid. De landschappelijke inpassing zal aan de achterzijde van het erf plaatsvinden. Hiervoor is bewust gekozen om zo het zicht op de Zeelandsedijk vrij te houden. In bijlage 2 is het volledige landschappelijke inpassingsplan opgenomen.

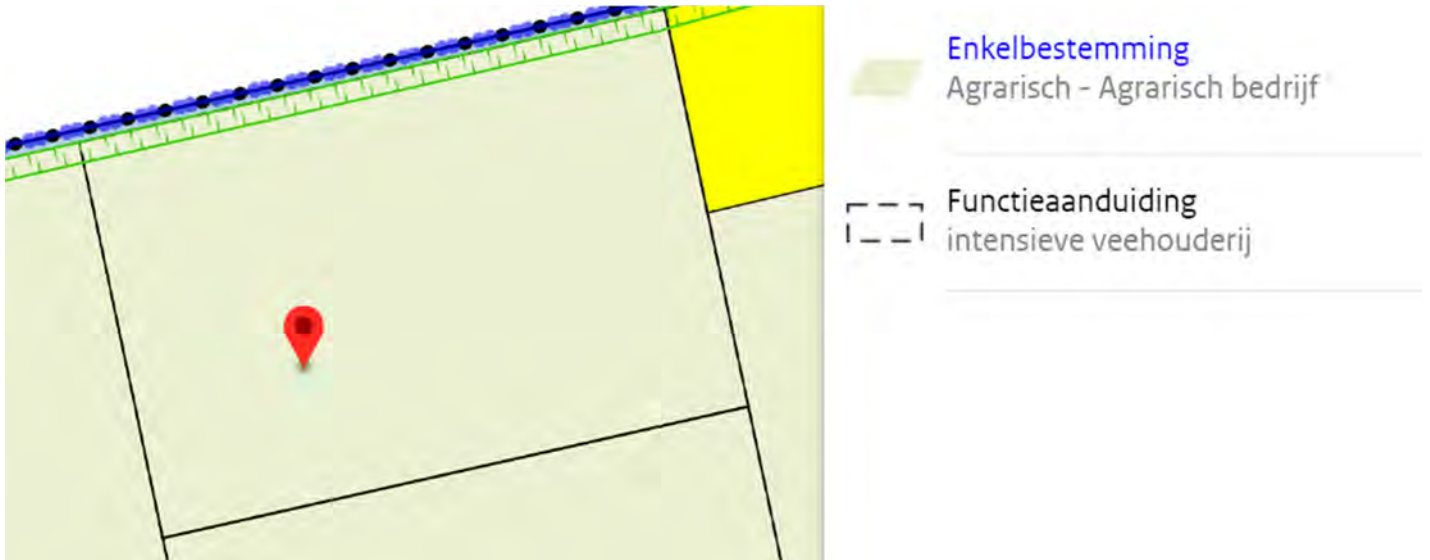
Door deze landschappelijke inpassing, het verwijderen van asbest en het realiseren van een nieuwe functie op een voormalige varkenshouderij wordt een meerwaarde voor Elsendorp gecreëerd. Tevens wordt met de transformatie leegstand van voormalige agrarische bebouwing tegengegaan. Daarmee draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de doelstellingen van de proeftuin.

## 2.3 Bestemmingsplan

### 2.3.1 Huidige planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan is 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Volgens dit plan kent het perceel de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is niet mogelijk binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. De beoogde situatie wordt planologisch geregeld met de vaststelling van 'het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp'.



Figuur 2.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.3.2 Beoogde planologische situatie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'intensieve veehouderij' omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant' en met de maatvoering 'maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing: 2.200 m<sup>2</sup>'. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind van 14.035 m<sup>2</sup> naar 11.179 m<sup>2</sup> en wordt het perceel landschappelijk ingepast. In bijlage 3 is de planverbeelding van de beoogde planologische situatie weergegeven.



## 3. TOETSING BELEID

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant Beleid

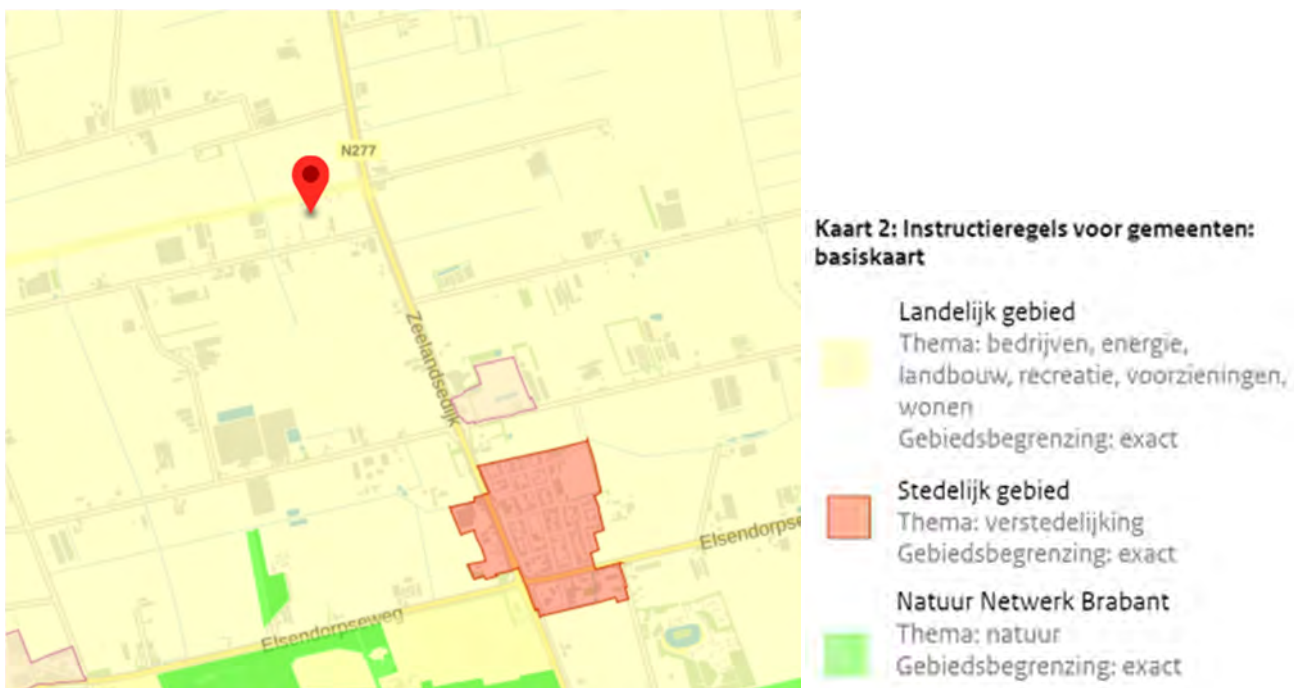
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Ontwerp Omgevingsverordening is, na de Interim Omgevingsverordening, een tweede stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Omgevingsverordening.

De Ontwerp Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter ten opzichte van de voorheen geldende verordening ruimte en de nu nog geldende interim omgevingsverordening. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Hoewel op dit moment de interim omgevingsverordening nog geldend is, wordt in de ruimtelijke onderbouwing wel al getoetst aan de ontwerp omgevingsverordening. Aangezien de ontwikkeling op de locatie Zeelandsedijk 80 onderdeel is van de proeftuin en het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (voorloper op omgevingsplan) is dat op dit moment het meest passende beoordelingskader voor deze nieuwe ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 van de Ontwerp Omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels in de ontwerp omgevingsverordening ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de ontwerp omgevingsverordening zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'Landelijk gebied'.



Figuur 3.1: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 2 basiskaart - met plangebied in 'Landelijk gebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planologische ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de vestiging van een mesttransport en -verzamelbedrijf ter plaatse van de voormalige varkensstallen. Op dat bestaande bouwvlak was voorheen een intensieve varkenshouderij gevestigd.

In het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) zijn ter plaatse van het bouwperceel aan de Zeelandsedijk 80 de gronden bestemd voor een intensieve veehouderij. In het nieuwe bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' krijgt het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en 'Groen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mesttransport' en met de maatvoering 'maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing: 2.200 m<sup>2</sup>'. Hierna worden de nieuwe functies binnen het plangebied getoetst aan de relevante instructieregels uit de ontwerp omgevingsverordening.

### **Toetsing**

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe loods met een mestkelder voor de transport en tijdelijke opslag van mest. Deze niet-agrarische functie wordt gevestigd in 'landelijk gebied'. Deze ontwikkeling wordt daarom getoetst aan Artikel 4.74 'agrarisch verwant bedrijf' van de Ontwerp Omgevingsverordening.

Naast de regels voor 'niet-agrarische activiteiten' op het 'Vitale platteland' gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 4.7 tot 4.10) en de regels voor het versterken van de omgevingskwaliteit (artikel 4.11 tot 4.13). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Dit zijn het totaal aantal regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant waar dit initiatief aan getoetst wordt:

#### Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten (hoofdstuk 4):

##### *Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2):*

- Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 4.10 Meerwaardecreatie.

##### *Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3):*

- Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling;
- Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting.

##### *Overig agrarisch (gerelateerde) activiteiten (paragraaf 4.6.3):*

- Artikel 4.74: Agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf

#### **Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening):**

##### **Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit:**

###### Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

###### Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 4.8;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering als bedoeld in Artikel 4.9; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in Artikel 4.10.

### Toetsing:

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels in artikel 4.7 wordt onderbouwd bij de genoemde artikelen 4.8, 4.9 en 4.10.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 80 voldoet aan de regels uit artikel 4.7 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag behalve wanneer in dit hoofdstuk de ontwikkeling van een activiteit of functie daarbuiten wordt toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

### Toetsing:

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plaatsvindt ter plaatse van de huidige bebouwing en geconcentreerd binnen het bouwperceel. Bij de herbestemming van een bestaand bouwperceel wordt in beginsel niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen als het een functiewijziging van wezenlijke aard en omvang betreft, wordt een herbestemming wel als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 80 voldoet aan de regels uit artikel 4.8 'Zorgvuldig ruimtegebruik' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering**

#### Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

#### Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag, 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.

#### Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen vanwege de ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

### Toetsing:

In de milieuparagrafen wordt per milieu aspect beschreven of en hoe de beoogde ontwikkeling het aspect beïnvloed. In de lagenbenadering bekijken we dit per laag:

- de ondergrond: voor de beoogde ontwikkeling zullen de bestaande twee stallen worden gesloopt en wordt op dezelfde plaats een grote loods gebouwd met daaronder een mestkelder. De bodem is ter plaatse van de huidige stallen al geroerd. De oppervlakte bedrijfsbebouwing mag verder uitgebreid worden tot 2.200 m<sup>2</sup>. De gehele bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 11.179 m<sup>2</sup> zou verhard mogen worden. Ter compensatie wordt een retentievijver aangelegd in het bedrijfsbestemmingsvlak. De grote van de retentievijver wordt bepaald door de verhardings-toename met de regels van het waterschap in acht nemend. Archeologische waarden worden ter plaatse niet verwacht.
- de netwerklaag: Het projectgebied wordt ontsloten via de bestaande inrit. Deze inrit was bij het voorheen aanwezige varkenshouderij ook de ontsluiting van het terrein. Deze inrit voldoet nog steeds om het terrein in voldoende mate te ontsluiten. Voor het overige zijn er geen relevante aspecten aanwezig uit de netwerklaag.
- de bovenste laag: de landschappelijke waarden worden versterkt door de landschappelijke inpassing met nieuwe boomrijen, een beukenhaag en een retentievijver.

De ontwikkeling heeft direct en op de langere termijn een positief effect op de waterveiligheid, de energiezekerheid en biodiversiteit.

### Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 80 wordt de lagenbenadering toegepast conform artikel 4.9 'Toepassen lagenbenadering' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.10 Meerwaardecreatie**

#### Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren zodat meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

#### Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap en de bouw-sloop regeling, bedoeld in Artikel 4.12 kunnen deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

### Toetsing:

Om te zorgen dat er bij initiatieven in de proeftuin voldoende meerwaarde voor Elsendorp gerealiseerd wordt is het meerwaardeplan opgesteld. In het meerwaardeplan is beschreven dat elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 80 aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De meerwaarde die de beoogde ontwikkeling realiseert is beschreven in paragraaf 2.2. Het initiatief realiseert voldoende meerwaarde.

Ook moet de ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 80 in samenhang met de andere ontwikkelingen van de koplopers die met het bestemmingsplan 'proeftuin Elsendorp' mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen tezamen realiseert een meerwaarde voor Elsendorp.

### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 80 voldoet aan de regels uit artikel 4.10 'Meerwaardecreatie' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 4.1.3 ontwerp omgevingsverordening):**

### **Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap**

#### Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

#### Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Lid 3

- a. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

#### Lid 4

Ingeval toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

#### Toetsing:

Uit het meerwaardeplan volgt dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met een landschappelijke inpassing van het perceel. De toetsing van het initiatief aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. De wijze waarop een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 2 is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Een uitsnede uit het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in figuur 2.3. In dit plan is rekening gehouden met de historie, de huidige groenstructuren en met de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwsteden landschappelijke meerwaarde' voor proeftuin Elsendorp. Bij de ontwikkeling komt een nieuwe schuur die groen ingepast zal worden, de landschappelijke kwaliteiten zullen versterkt worden. Door middel van een bomenlaan aan de noord- en zuidzijde wordt de schuur uit het zicht ontnomen. Het zicht op het open landschap blijft behouden bij de bomenrij. De wadi wordt aangelegd ter behoeve van de watercompensatie. Door een niet al te steil talud aan te leggen, wordt er een natuurlijke oever gecreëerd. Hierdoor wordt het leefgebied voor kleine vogels uitgebreid.

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 80 voldoet aan de regels uit artikel 4.11 'kwaliteitsverbetering landschap' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling**

#### Lid 1

Een omgevingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied en die het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtebeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen

wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds, behalve als toepassing wordt gegeven aan Artikel 4.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling.

Lid 2  
Het oprichten van gebouwen buiten bestaand ruimtebeslag is alleen mogelijk binnen de voorwaarden die in deze verordening zijn gesteld.

Toetsing:

In het landelijk gebied ligt een grote opgave om de toenemende leegstand van bebouwing tegen te gaan. Veel agrarische ondernemers stoppen met de bedrijfsvoering. Vanwege de toenemende leegstand, het streven om verpaupering en criminaliteit tegen te gaan alsmede het terugdringen van verstening van het buitengebied, is in de ontwerp omgevingsverordening een bouw-sloop regeling opgenomen. Dit betreft echter een nieuwe regeling die in de voorgaande provinciale verordeningen nog niet opgenomen was. In samenspraak met gemeente en andere belanghebbenden wordt deze nieuwe regeling de komende periode verder uitgewerkt. De regeling moet uitvoerbaar zijn zowel vanuit juridisch als economisch oogpunt en eenvoudig toepasbaar. Het is daarbij denkbaar dat de regeling wordt geïntegreerd in de regionale afspraken die op basis van de regionale afspraken die op basis van de regeling Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 4.10 ontwerp omgevingsverordening) zijn gemaakt. Voor de proeftuin zijn de afspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen in het meerwaardeplan. Hierin is echter, vooralsnog, geen bouw-sloop regeling opgenomen. Wel wordt de sloop van bebouwing gezien als een meerwaarde voor Elsendorp. Daarnaast is de sloop van leegstaande (agrarische) bebouwing een doelstelling in de visie van proeftuin Elsendorp.

Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 80 wordt een nieuwe functie toegestaan op een voormalige veehouderij locatie. Daarmee wordt bijgedragen aan het tegengaan van leegstand in het buitengebied. En daarmee wordt bijgedragen aan het doel hetgeen (onder andere) de bouw-sloop regeling tracht te bereiken.

**Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting**

Lid 1  
In een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 4.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

Toetsing:

De ontwikkelingsrichting voor Elsendorp is beschreven in de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan.

De toetsing van de ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 80 aan de structuurvisie proeftuin Elsendorp en het meerwaardeplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. Uit de toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 80 voldoet aan de regels uit artikel 4.13 'Ontwikkelingsrichting' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **Artikel 4.74: Agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf**

### **Lid 1**

Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan binnen een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- b. de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- c. bij uitbreiding van het bouwperceel toepassing wordt gegeven aan Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling; en
- d. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is uitgesloten.

### **Toetsing lid 1:**

- a. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de ontwikkelingsrichting, zie hiervoor de toetsing aan art. 4.13.
- b. De omvang van het beoogde bouwperceel overschrijdt de maximale omvang van 1,5 ha niet
- c. Er wordt toepassing gegeven aan de bouw-sloop regeling, zie hiervoor de toetsing aan art. 4.12
- d. In de beoogde situatie is geen sprake van mestbewerking.

### **Lid 2**

In afwijking van het eerste lid, onder b, kan een omgevingsplan voorzien in een redelijke uitbreiding boven de 1,5 hectare voor een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf of een bestaand agrarisch-verwant bedrijf, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

### **Toetsing lid 2:**

Dit lid is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Er vindt geen uitbreiding boven de 1,5 ha plaats.

### **Lid 3**

In aanvulling op het eerste lid onder c. geldt dat als de ontwikkeling van het agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf, plaats vindt binnen een gebied met waarden, als bedoeld in Paragraaf 4.2.6, dat iedere toename van bebouwing gepaard gaat met een dubbele afname van bebouwing elders in Noord-Brabant.

### **Toetsing lid 3:**

Dit lid is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. In het gebied zijn geen waarden aanwezig als bedoeld in paragraaf 4.2.6 van de omgevingsverordening.

### **Conclusie:**

De beoogde ontwikkeling aan Zeelandsedijk 80 voldoet aan de regels uit artikel 4.74 'agrarisch verwant bedrijf' uit ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Samenvatting en conclusie**

De beoogde ontwikkeling is hierboven getoetst aan de relevante regels uit de ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 4.1.2 ontwerp omgevingsverordening) en tevens voldoet aan de regels voor agrarisch verwante bedrijven (artikel 4.74). De beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 80 voldoet aan de regels uit de ontwerp omgevingsverordening.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

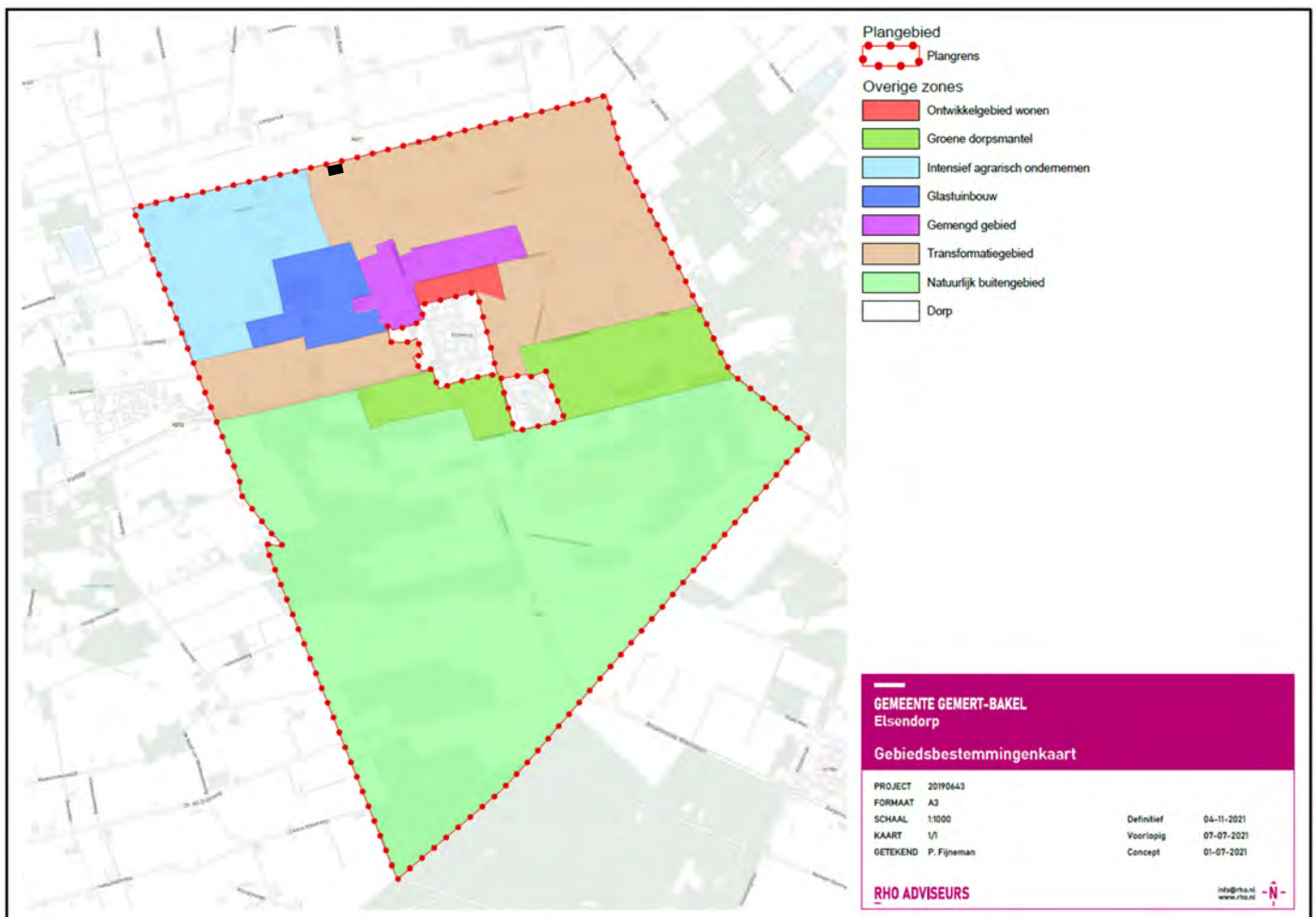
### 3.2.1 Structuurvisie Proeftuin Elsendorp

Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Leegstand heeft een ruimtelijke impact, brengt risico's voor ondernemers en heeft gevolgen voor voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. De goed georganiseerde dorpsraad en de ondernemers met ideeën hebben samen met de gemeente, het waterschap en de provincie de handen ineen geslagen om vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Hieruit is de Proeftuin Elsendorp ontstaan. De missie van de Proeftuin is om een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied op te stellen die leidt tot meer kwaliteit voor de ondernemers en inwoners van het dorp, zowel op de korte als op de lange termijn.

In het buitengebied liggen een aantal uitdagingen die de uitgangspunten vormen voor de Proeftuin:

- Sociaal – ondernemers die vervroegd moeten stoppen de mogelijkheid bieden om het bedrijf om te schakelen, de hechte samenleving te behouden en versterken en uit te zoeken om men in de huidige woning kan blijven wonen.
- Economisch – voldoende bedrijvigheid houden, zodat er een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat blijft bestaan.
- Maatschappelijk – gezamenlijk maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt ingezet om leegloop, verloedering en verarming van het platteland tegen te gaan.
- Ruimtelijk – gezamenlijk uitzoeken hoe vrijgekomen locaties het beste ingericht kunnen worden, wie betaalt voor de sloop en of bewoning op bepaalde locaties behouden kan blijven.

Vanuit de doelen en kansen is een globale structuurvisiekaart uitgewerkt. Daarin is aangegeven wat de hoofdcoers voor de verschillende delen van het buitengebied is.



Figuur 3.3: Structuurvisiekaart Proeftuin Elsendorp, plangebied in zwart aangegeven (Bron: Proeftuin Elsendorp 2019)



Het Meerwaardeplan is ook een onderdeel van de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp, deze wordt apart beschreven in de volgende paragraaf.

### **Toetsing**

Het plangebied aan de Zeelandsedijk 80 ligt in het oostelijk deel van het 'Transformatiegebied'. De agrarische sector is sterk aanwezig en bestaat grotendeels uit (voormalig) intensieve veehouderijen. Veel van deze agrariërs stoppen of zijn al gestopt. In het gebied komt daardoor veel bebouwing vrij. Daardoor bestaat er een grote kans op verrommeling, ondermijning en strijdig gebruik van de bebouwing. Drugscriminaliteit ligt hier op de loer. Het oostelijke deel van dit gebied kampt met watertekorten. Binnen dit gebied wordt ruimte geboden voor de opwek van duurzame energie.

De vrijgekomen voormalige agrarische stallen aan de Zeelandsedijk 80 worden gesloopt en herbouwd voor de opslag van materieel voor de transport van mest en de tijdelijke mestopslag. Met deze nieuwe bedrijfsfunctie wordt leegstand en daarmee verrommeling en ondermijning tegengegaan. De wadi in het plangebied zorgt er voor dat hemelwater wordt opgevangen en langer wordt vastgehouden. Hierdoor worden watertekorten tegen gegaan.

## **3.2.2 Meerwaardeplan**

### **Inleiding**

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. Dit dient als een uitnodiging voor initiatieven die willen bijdragen aan de doelen uit de Visie Proeftuin Elsendorp. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

### *Tweedelige waarde*

De combinatie van de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp. De bouwstenen voor het Meerwaardeplan zijn gebaseerd op het kader van de Proeftuin Elsendorp en het bestaand gemeentelijke beleid met een deels vergelijkbare set spelregels 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Het voorstel is om de financiële meerwaarde in hoofdzaak te bepalen door de waardesprong van de bestemming van de grond. Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en overbodige of verpauperde bedrijfswoningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijk waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

### *Doel*

Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatieontwikkeling.

### *Uitvoering*

Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf

voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald óf een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

## Toetsing

Het meerwaardeplan heeft een toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, waarbij 20% van de omvang van de bouw-kavel landschappelijk moet worden ingepast;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw bestemmingsplan, waarbij 20% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw -bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp, waarbij 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief geïnvesteerd moet worden in een meerwaarde voor Elsendorp.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 80 is niet mogelijk binnen de regels van de basislaag. Het voorliggende initiatief past wel binnen de ontwikkellaag van het 'Transformatiegebied'. De toetsing van het initiatief aan de voorwaarden in de ontwikkellaag voor het 'Transformatiegebied' is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Hierdoor valt het initiatief in categorie 2 uit het meerwaardeplan.

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 en dus past binnen de ontwikkellaag van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, dan wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Het gaat daarbij om de financiële meerwaarde van de ondergrond die door het omzetten van een bestemming gegenereerd wordt. Op de gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen waarde toevoegende werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

Op de gevraagde investering kan een korting gekregen worden indien een initiatief een maatschappelijk meerwaarde voor Elsendorp oplevert. Voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief bij de Visie 'Proeftuin Elsendorp'?
2. Verbeterd het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in een rekentool. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een kortingspercentage dat op de gevraagde investering in mindering gebracht mag worden. De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) dient door de initiatiefnemer gestort te worden in het gebiedsfonds.

Het initiatief aan de Zeelandsedijk 80 voegt op verschillende van deze punten maatschappelijke meerwaarde toe aan het dorp en de omgeving. Deze meerwaarde is beschreven in paragraaf 2.2. De verschillende waarde toevoegende aspecten zijn ingevoerd in de rekentool. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt middels een berekening verrekend tot een kortingspercentage van 25%. De volledige berekening in de rekentool is weergegeven in bijlage 4.

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, zie bijlage 2. Gezien de maatschappelijke- en landschappelijke meerwaarde die gepaard gaan met de ontwikkeling blijkt uit de rekentool dat er voldoende geïnvesteerd wordt in een meerwaarde voor Elsendorp op eigen locatie. Het doen van een storting in het gebiedsfonds is niet nodig.

### **3.2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Proeftuin Elsendorp'**

Voor Elsendorp is vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. De pilotstatus die dit project onder de Crisis- en herstelwet (Chw) heeft gekregen biedt voor Elsendorp de volgende mogelijkheden om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte om daarmee:

- uitvoering te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers op basis van de visie 'Proeftuin Elsendorp' wat leidt tot meerwaarde voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn;
- dit meerwaarde beginsel toe te passen bij het verlenen van vergunningen;
- een flexibeler plan te maken om ontwikkelingen die passen binnen de koers, ambities en kwaliteit van de fysieke leefomgeving op basis van de visie Proeftuin Elsendorp via een snellere procedure mogelijk te maken.

Om uitvoering te geven aan de visie en het meerwaardeplan is in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte er voor gekozen om de bestaande rechten uit de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels over te nemen. Dit is de basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden voor locaties. Voor toekomstige ontwikkelen binnen de proeftuin zijn regels opgenomen in gebiedsaanduiding. In de gebiedsbestemmingen zijn de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden uit de visie Proeftuin Elsendorp vertaald.

### **Toetsing**

Het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Zeelandsedijk 80 past niet binnen de basislaag, doordat er geen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen voor de beoogde activiteit in de regels voor bestaand gebied. De beoogde ontwikkeling is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de regels voor ontwikkelingen uit het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Voor de ontwikkellocatie zijn de regels van gebiedsaanduiding 'Transformatiegebied' (artikel 21) van toepassing. In het transformatiegebied moet een initiatief gericht zijn op de transformatie naar een gebied met een afwisseling van activiteiten zoals:

- a. duurzame agrarische bedrijvigheid;
- b. wonen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
  2. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. vrijetijdseconomie;
  5. opwekking van duurzame energie;
- d. natuur en groen;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het transformatiegebied.

In artikel 21.1 zijn de activiteiten benoemd die toegestaan zijn binnen het gebied. Een mesttransport en – opslagbedrijf is toegestaan, het betreft namelijk een duurzame agrarische bedrijvigheid. De door andere agrarische bedrijven geproduceerde mest zal middels dit transport- en opslag bedrijf ergens anders duurzaam worden ingezet. Daarnaast ligt de locatie in een gemengd gebied met agrarische-, bedrijfs-, recreatieve en natuur functies.

Verder zijn voor het toestaan van een mesttransportbedrijf de regels uit de vergunningsvoorwaarden van toepassing. De beoogde situatie wordt weliswaar in dit bestemmingsplan planologisch geregeld waardoor een vergunning ingevolge artikel 21.3 van het bestemmingsplan niet van toepassing zijn, wordt er in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wel aan getoetst. Het gaat hier immers om koplopers die een voorbeeld stellen voor andere toekomstige ontwikkelingen binnen de proeftuin. De ontwikkelingen van de koplopers dienen derhalve te voldoen aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan voor de proeftuin.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de regels uit 22.1.1 algemeen geldende voorwaarden en de regels uit artikel 22.1.7 voorwaarden voor agrarische aanverwante bedrijven van toepassing.

## **22.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen**

### **22.1.1 Algemeen geldende voorwaarden**

Aangetoond moet worden dat:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de Landshapsvisie Elsendorp.
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

#### Toetsing:

Het oprichten van een mesttransport – en opslagbedrijf aan de Zeelandsedijk 80 levert op verschillende punten meerwaarde voor Elsendorp. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. De toets aan het meerwaardeplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Het plangebied is landschappelijk ingepast middels het toevoegen van nieuwe bomenrijen, nieuwe beukenhagen en een wadi ten behoeve van watercompensatie. De landschappelijke inpassing wordt beschreven in paragraaf 2.2 en bijlage 2. De visie Proeftuin Elsendorp is door het dorp, ondersteund door gemeente, provincie en waterschap opgesteld. Het voorontwerp wordt gebruikt om met alle betrokkenen te communiceren. De schriftelijke verslagen van de dialogen zijn bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

ten aanzien van natuur:

- d. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk ' geen activiteiten plaatsvinden die de natuurwaarde aantasten;
- f. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- g. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- h. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;

- i. in aanvulling op sub f en g geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Ontwikkelgebied Wonen';
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- n. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- o. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour van een risicobron;
- p. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;
- q. de bodemkwaliteit geschikt is;

**Toetsing:**

In paragraaf 4.5 is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden, andere natuurnetwerken en natuurwaarden. In paragraaf 4.4 is aangetoond dat de ontwikkeling geen geurhinder veroorzaakt. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en gevaar. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat de ontwikkeling de luchtkwaliteit niet in betekenende mate beïnvloed. In paragraaf 4.12 is berekend welke extra verkeersgeneratie de ontwikkeling zal veroorzaken. Deze kan gemakkelijk worden afgevoerd over de provinciale Zeelandsedijk. De oude stallen worden gesloopt en er komt een nieuwe loods voor in de plaats. Het bebouwd oppervlak mag met maximaal 983 m<sup>2</sup> toenemen. Ter compensatie wordt een wadi aangelegd, waarmee hemelwater wordt opgevangen waardoor het langer vastgehouden wordt. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De bodemkwaliteit is aangetoond in paragraaf 4.6.

**22.1.7 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven**

Binnen 'Transformatiegebied', 'Ontwikkelgebied Wonen', 'Gemengd gebied', 'Glastuinbouw' en 'Intensief agrarisch ondernemen' is omschakeling naar en uitbreiding van agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan tot maximaal 1,5 hectare bouwperceel.

**Toetsing:**

De omschakeling van het voormalige agrarische bedrijf naar een agrarisch aanverwant bedrijf, namelijk het mesttransport – en opslagbedrijf, krijgt een bouwperceel van 11,179 m<sup>2</sup>. Dit blijft onder het maximaal toegestane oppervlak van 1,5 hectare.

---

## 4. MILIEUPARAGRAFEN

### 4.1 Milieuhinder bedrijvigheid

#### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. De afstanden worden gemeten tussen grenzen van bestemmingsvlakken (maximale planologische ruimte).

#### Beoordeling

Het plangebied betreft een gemengd buitengebied, waar naast het eigen bedrijf reeds twee andere bedrijven in de buurt zijn gevestigd. Het bedrijfstype mesttransport- en opslag valt onder de categorie 'algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m<sup>2</sup>'. In de VNG is een richtafstand van 50 meter aangegeven ten behoeve van geluid.

#### *Beperking omliggende bedrijven*

De beoogde ontwikkeling maakt geen nieuwe milieugevoelige functies mogelijk. De bestaande bedrijfswoning blijft op dezelfde locatie gehandhaafd. Omliggende bedrijven worden niet nader beperkt in hun bedrijfsvoering en milieuruimte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Woon- en leefklimaat*

Alleen voor de woning aan de Zeelandsedijk 82 kan niet voldaan worden aan de richtafstand van 50 meter. Overige woningen liggen op voldoende afstand van het bedrijf. Voor een mesttransportbedrijf is geluid het meest maatgevende aspect. Om aan te tonen dat er wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dit is nader beschreven in paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat met het nemen van maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen is.

#### Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.2 Geluidhinder

#### Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid voor (spoor)weglawaai. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer en railverkeer. Het toetsingskader voor industrielawaai volgt rechtstreeks uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".

#### Beoordeling

#### *Weg- en railverkeerlawaai*

Binnen het plangebied is geen sprake van de oprichting van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat er geen toetsing aan de (normen van de) Wet geluidhinder respectievelijk het Besluit geluidhinder hoeft plaats te vinden.

### *Industrielawaai*

Het mesttransport- en opslagbedrijf is een bedrijf uit categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter ten behoeve van geluid. Alleen de woning op Zeelandsedijk 82 ligt binnen deze zone. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft akoestiek. Hierna wordt de conclusie uit het rapport weergegeven. Het rapport is bijgevoegd in bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau zijn berekend op de toetspunten op 50 meter van de perceelsgrens en op de gevels van de woningen aan de Paradijs 64 en 66. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de methode II.8 'Overdrachtsmodel' uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

### *Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau:*

In bijlage II van het akoestisch rapport zijn de rekenresultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau opgenomen op de richtafstand van 50 meter van de grens van de inrichting en op de gevels van de woningen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 44 dB(A) in de dag-, 36 dB(A) in de avond- en 31 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. Dit betekent dat de richtwaarde van 45 dB(A) in de dag-, 40 dB(A) in de avond- en 35 dB(A) in de nachtperiode niet wordt overschreden. Er wordt voldaan aan de geluid richtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en is er dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van de woningen bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 40 dB(A) in de dag-, 29 dB(A) in de avond- en 25 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de geluid richtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en is er dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *Maximaal geluidniveau:*

In bijlage III van het akoestisch rapport zijn de rekenresultaten van het maximaal geluidniveau opgenomen op de richtafstand van 50 meter van de grens van de inrichting en op de gevels van de woningen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het maximaal geluidniveau ten hoogste 66 dB(A) in de dag-, 59 dB(A) in de avond- en 59 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de geluid- richtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De richtwaarde van 65 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode wordt overschreden met 1 dB(A) in de dagperiode op toetspunt 6 en 4 dB(A) in de nachtperiode op toetspunt 4. Ter plaatse van de woningen bedraagt het maximaal geluidniveau ten hoogste 60 dB(A) in de dag- en 51 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Hiermee wordt ter plaatse van de woningen wel voldaan aan de richtwaarden uit de VNGbrochure 'Bedrijven en milieuzonering' en is hier sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *Verkeersaantrekkende werking:*

De geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking is berekend op de gevel van de woning aan de Zeelandsedijk 82. Het equivalent geluidniveau bedraagt 51 dB(A) in de dag-, 49 dB(A) in de avond en 44 dB(A) in de nachtperiode. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in de dag-, 45 dB(A) in de avond- en 40 dB(A) in de nachtperiode wordt met 1 dB(A) in de dag- en 4 dB(A) in de avond- en nachtperiode overschreden.

Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat de eigenaar van deze woning binding heeft met het bedrijf, maar omdat er planologisch sprake is van een aparte woonbestemming is de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking getoetst.

Een hogere geluidbelasting dan de genoemde voorkeursgrenswaarde is mogelijk, indien het woon- en leefklimaat in de woning aanvaardbaar is. Op grond van de milieuwetgeving en het Bouwbesluit kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien het geluidniveau in geluidgevoelige ruimtes van de woning niet hoger is dan 35 dB(A) in de dag-, 30 dB(A) in de avond- en 25 dB(A) in de nachtperiode. Geluidgevoelige ruimtes zijn woonkamers, keukens > 12 m<sup>2</sup> en slaapkamers. In onderstaande tabel is de benodigde geluidwering inzichtelijke gemaakt.

Tabel 6.1: Benodigde geluidwering

Periode	Benodigde geluidwering
Dagperiode	51-35 = 16 dB(A)
Avondperiode	49-30 = 19 dB(A)
Nachtperiode	44-25 = 19 dB(A)

Op grond van het Bouwbesluit geldt een minimum eis van 20 dB(A) voor de geluidwering. Aangezien de woning in 1959 is gebouwd (Bron: BAG), is de woning gebouwd vóór deze minimum eis in het Bouwbesluit werd opgenomen. Dit betekent dat er niet op voorhand van uitgegaan kan worden dat de woning aan de eisen uit tabel 6.1 voldoet. Nader onderzoek naar de benodigde geluidwering wordt noodzakelijk geacht. Eventuele voorzieningen voor de verbetering van de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie dienen voor rekening van het bedrijf te worden aangebracht.

### Conclusie

Het maximale geluidsniveau en de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking geven beiden een overschreiding van 1 dB voor de Zeelandsedijk 82. Op voorhand is niet met zekerheid te stellen dat er ter plaatse van deze woning toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect akoestiek. Middels nader akoestisch onderzoek moet de benodigde geluidwering onderzocht worden. Er zijn voldoende mogelijkheden voor handen voor het treffen van maatregelen. Zo wordt op dit moment onderzocht of de inrit te verleggen is. Ook wordt bekeken of extra isolatie aan de woning Zeelandsedijk 82 aangebracht kan worden. Daarnaast is er binnen het plangebied voldoende ruimte beschikbaar voor het plaatsen van geluidschermen. Opgemerkt wordt dat de bewoners van Zeelandsedijk 82 een binding hebben met de bedrijfsvoering op Zeelandsedijk 80. Maatregelen kunnen derhalve ook in praktische zin uitgevoerd worden. Daarmee is de haalbaarheid van het planvoornemen zeker gesteld voor wat betreft het aspect geluid. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de geldende geluidsnormen niet overschreden worden.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde) en fijn stof (PM<sub>10</sub>-jaaren daggemiddelde) van belang:

Stof	Concentratie jaargemiddelde
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup> (daggemiddelde is 50 µg/m <sup>3</sup> )
PM <sub>2,5</sub>	20 µg/m <sup>3</sup>

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.



## NIBM

In dit Besluit 'niet in betekende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Daarnaast heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdragen van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

### Beoordeling

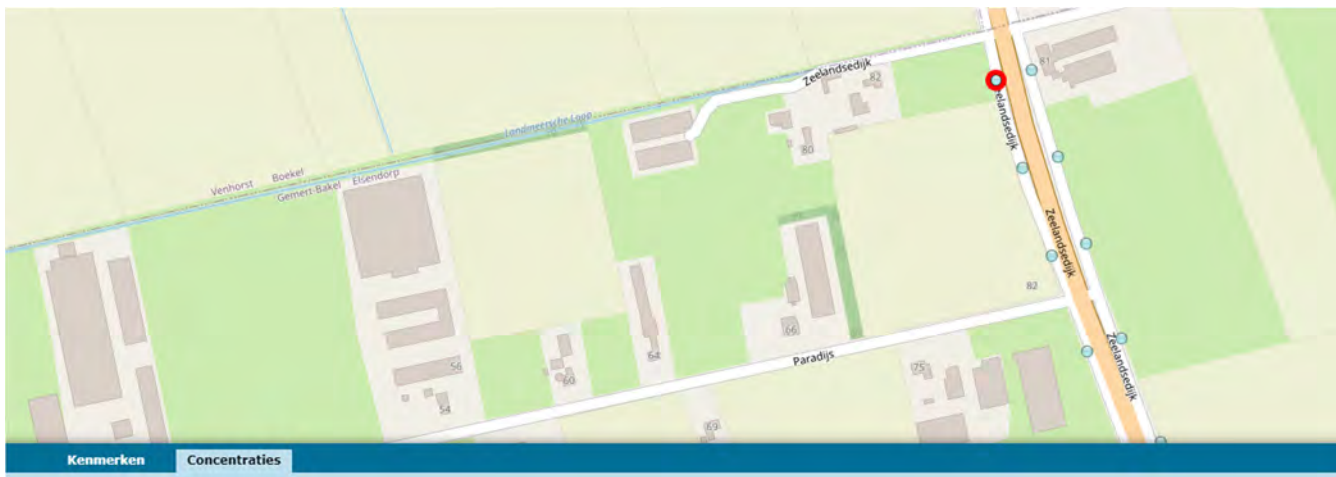
De bijdrage van de beoogde ontwikkeling aan de luchtkwaliteit is vrijwel volledig afkomstig van de voertuigbewegingen. Aan de hand van de berekende aantal worst-case verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.12) is de NIBM-tool ingevuld.

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

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		47
Aandeel vrachtverkeer		19,00%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,087</b>
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,013</b>
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 4.2: Berekening NIBM-tool

Uit de rekentool (figuur 4.2) blijkt dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Rekenpunt 16026877

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	-	17.307	19.466	11.615
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	7.188	-
SRM2-bijdrage [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	4.825410	-	-	0.186084	0.074711
SRM2-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.105912	-	-
SRM1-bijdrage [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	0.000000	-	-	0.000000	0.000000
SRM1-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	-	-	-
Achtergrondconcentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	45.8	15.1	19.3	11.5
GCN achtergrondconcentratie [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	-	-	-	-	-

Figuur 4.3: NSL-monitoringstool 2017 (Bron: <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Zeelandsedijk. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen  $17,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor NO<sub>2</sub>,  $19,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor PM<sub>10</sub> en  $11,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt 7,2. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

## 4.4 Geurhinder en veehouderij

### Beleid en normstelling

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

### Beoordeling en conclusie

In het beoogde plan wordt een grote opslagloods ter plaatse van een voormalige veehouderij mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van langdurig verblijf van personen in de bedrijfsgebouwen. Daarmee is geen sprake van oprichting van een geurgevoelig object. Het aspect geurhinder en veehouderij levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Ecologie

### Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

### Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk

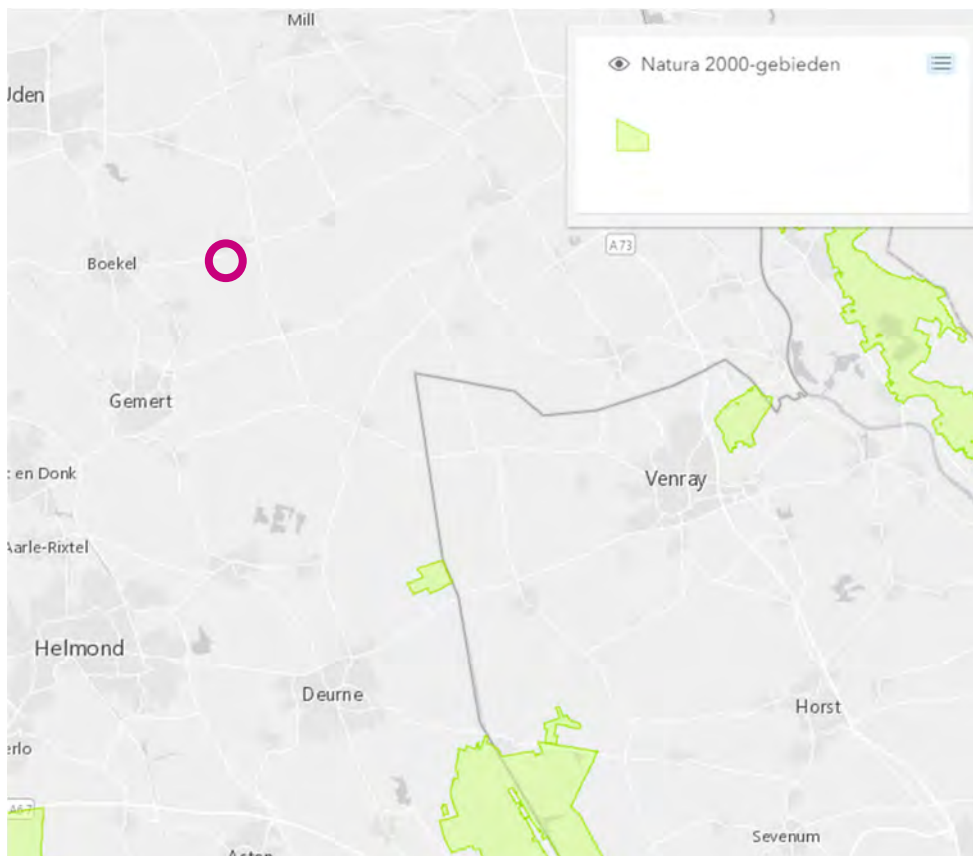
verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

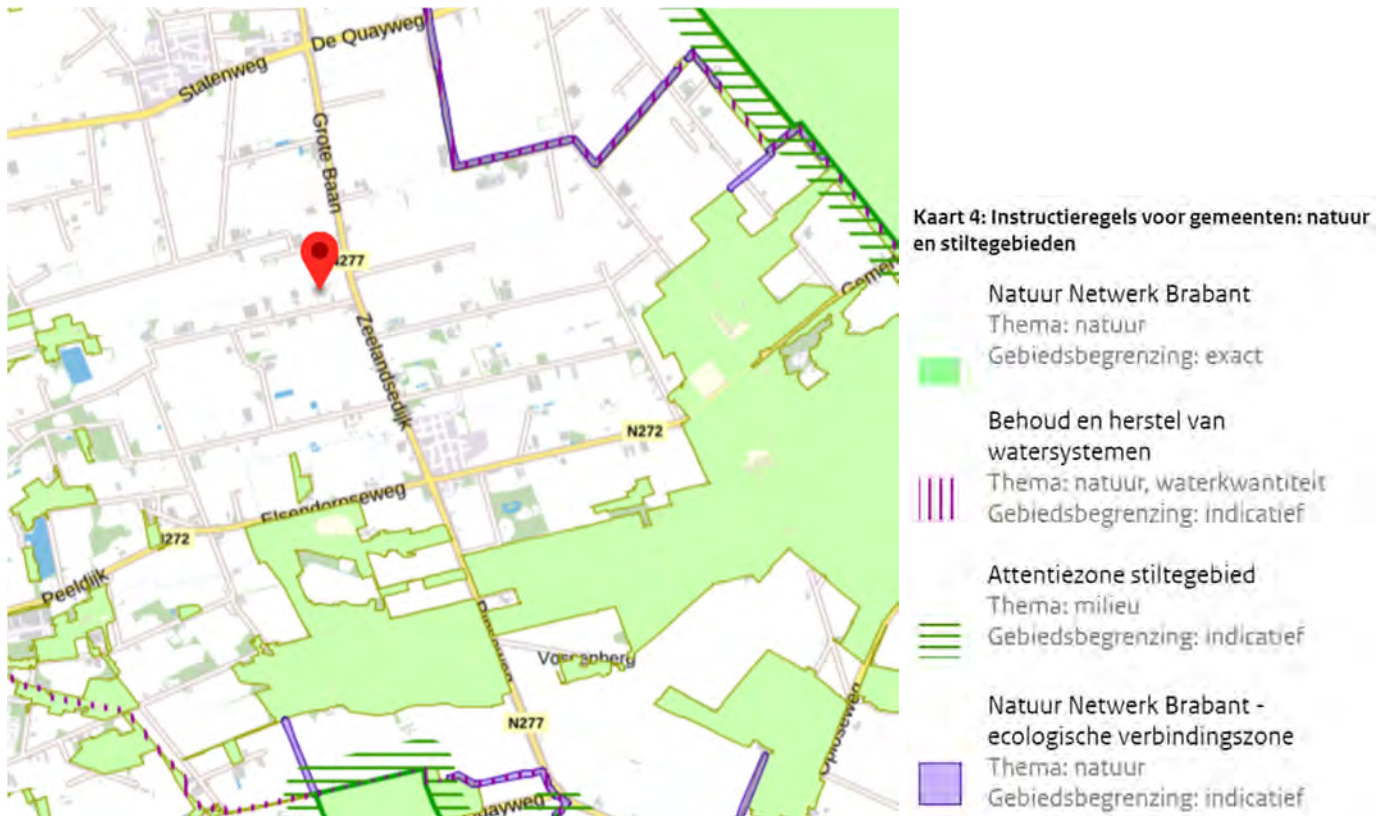
## Onderzoek

### Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNB). In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen beschermde landschapselementen aanwezig. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Bult bedraagt circa 11,5 km. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering, kunnen hierdoor worden uitgesloten. Verstoring en verandering van de waterhuishouding worden voorkomen door een retentievijver aan te leggen ter compensatie van de verhardingstoename. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.



Figuur 4.5: Natura 2000-gebieden met plangebied omcirkeld



Figuur 4.6: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening kaart 4 natuur en stiltegebieden (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling voorziet in de vestiging van een mesttransportbedrijf. Om dit te realiseren zullen de huidige voormalige varkensstallen gesloopt worden en ter plaatse zal een mestopslagkelder en een nieuwe loods wordt gebouwd. De bomen op het terrein zullen behouden blijven, evenals het woonhuis, kantoor en de schuren. Tevens worden er een natuurvijver/wadi en groen-voorzienig gerealiseerd.

Doordat de huidige stallen gesloopt gaan worden, is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige rapport is bijgevoegd in bijlage 5. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 4.6. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrategieën. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie door een ter zake kundige
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek functie van onderzoekslocatie voor steenuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen, toename van verlichting in de richting van woonhuis en kantoor voorkomen
	foerageergebied	matig	nee, mits*	nee	nee	*toename van verstorende verlichting in de richting van de sloot ten noorden van de onderzoekslocatie voorkomen
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, egel en diverse muizensoorten
	steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar verblijfplaatsen steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel
Amfibieën	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad
	alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de functie van het gebied voor alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		ja	nee	nee	nee	-

Soortgroep	Geschied habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Libellen en vlinders	nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden	nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten	nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>	<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingrep verstorend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000	11,7 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland	1,35 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	-

\*wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek

Tabel 4.7: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (Bron: Econsultancy)

Op basis van de quickscan dient voor uitvoering van de voorgenomen plannen middels nader onderzoek meer informatie te worden verkregen over de essentiële functie van de onderzoekslocatie ten aanzien van steenuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker.

---

Ten aanzien van vleermuizen dient tevens rekening te worden gehouden met een toename van verlichting in de richting van de te behouden bebouwing en de sloot ten noorden van de onderzoekslocatie.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te laten uitvoeren door een ter zake kundige. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën is het binnen het kader van zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

### **Conclusie**

De aanvullende onderzoeken naar steenuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker zullen uitgevoerd worden voorafgaande aan de verlening van de sloop-/bouwvergunning. Het resultaat uit dit vervolgonderzoek heeft echter geen invloed op de doorgang van het voorgenomen plan. Er bestaan immers mitigerende maatregelen voor deze soorten. De instandhouding van deze soorten is daarmee ten alle tijden geborgd, mocht deze worden aangetroffen binnen het plangebied. Het aspect ecologie staat de vaststelling van dit bestemmingsplan derhalve niet in de weg. Wel dient het vervolgonderzoek afgerond te zijn voordat gestart kan worden met de sloop-/bouw. Dit wordt echter niet via het ruimtelijk spoor, maar via het omgevingsvergunning spoor geborgd. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt de bescherming van soorten geborgd.

## **4.6 Bodem- en grondwateronderzoek**

### **Beleid en normstelling**

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

### **Onderzoek**

In oktober 2019 is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een bodemonderzoek, naar asbest in puin conform NEN 5897 uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage 7. Het doel van het onderzoek was om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

### **NEN 5740**

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van koper ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium, cadmium, koper, nikkel en zink aangetroffen.

De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot huidige en /of toekomstige gebruik van de locatie.

#### *NEN 5897*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat asbest wordt aangetroffen. De concentratie asbest die wordt aangetroffen is ruimschoots kleiner dan 100 mg/kg. Bij een gering gehalte aan hechtgebonden asbest (< 100 mg/kg) zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de halfverharding.

#### **Conclusie**

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.7 Water**

### **Beleid**

#### Waterbeheerplan 2016-2021

De gemeente Gemert-Bakel valt onder het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap haar strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenaarding. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Werken met water, Voor nu en later' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding.

Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. De Keur schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied.

#### Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023

Het gemeentelijk waterplan bestaat uit het rioleringsplan en het waterplan voor 2019 t/m 2023. Dit plan is gezamenlijk opgesteld binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) en het waterschap Aa en Maas. Hierin wordt o.a. ingespeeld op klimaatadaptatie en de noodzaak de leefomgeving hierop aan te passen. Dit houdt in dat er gewerkt wordt aan het tegengaan van hittestress en het herinrichting van de buitenruimte om goed om te kunnen gaan met enorme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Om dit op te pakken wordt steeds vaker integraal gewerkt, zodat ook andere leefbaarheid van de omgeving kan wordt verbeterd.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het volgende:

1. Nieuwe ontwikkelingen hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en dragen zo mogelijk bij aan een verbetering van het watersysteem en de waterketen.
2. Ontwikkelingen dienen tenminste hydrologisch neutraal te zijn en hebben oog voor de gevolgen in de omgeving;
3. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt en algemeen uitgangspunt voor de ontwateringsdiepte van 80 cm ten opzichte van het straatpeil (as van de weg). Afwijkingen bijvoorbeeld in wijstgebieden worden nadrukkelijk opgenomen in het waterhuishoudings- en of rioleringsplan.

#### *Waterbergingsvoorziening binnen een ontwikkeling*

Voor alle ontwikkelingen waar verhard oppervlak wordt aangelegd, moet een waterbergingsvoorziening worden gerealiseerd die 60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak probleemloos moet kunnen bergen. Het verwijderen van bestaand verhard oppervlak geldt niet als compensatie voor deze regel. Daarnaast mag de afvoer uit een voorziening maximaal 2 l/s/ha zijn en moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.

Deze waterberging moet op locatie worden gerealiseerd, anders geldt de afkoopregeling.



### *Opnemen gebruiksregel waterbergingsvoorziening in bestemmingsplan*

Voor (ver)nieuwbouw neemt de gemeente Gemert-Bakel bij bestemmingsplanwijzigingen een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan op waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven. Dit compenseert de versnelde afvoer van hemelwater naar de openbare ruimte of riolering vanaf verhard oppervlak.

### *Aandachtspunten rondom lozing op de riolering*

Om een doelmatige werking te kunnen garanderen hanteert de gemeente de volgende beleidsregels:

- Al het huishoudelijk afvalwater op de vrijverval- en drukriolering wordt geaccepteerd.
- Bestaande bedrijfsafvalwaterlozingen op de vrijvervalriolering worden geaccepteerd.
- Bij nieuwe bedrijfsafvalwaterlozingen wordt getoetst of de voorziene nieuwe situatie de doelmatige werking van zuivering en transportsysteem belemmert (in hoeveelheid en in samenstelling).
- Nieuwe (of bestaande) aansluitingen van bedrijven die de waterketen onevenredig zwaar belasten kunnen worden geweigerd.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf krijgt toestemming voor maximaal één aansluiting op de drukriolering.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf mag maximaal 0,5 m<sup>3</sup> per uur afvalwater op de drukriolering lozen.
- Bij een aanbod groter dan 0,5 m<sup>3</sup> per uur dient het afvalwater op eigen terrein te worden gebufferd. Wanneer buffering niet mogelijk is, wordt onderzocht of de capaciteit van de drukriolering kan worden vergroot. De voortkomende uitvoeringskosten hiervan zijn voor de perceeleigenaar, van huisaansluiting tot lozingspunt in de vrijvervalriolering.
- Lozing van hemelwater op drukriolering is niet toegestaan.

### *Aandachtspunten rondom aansluiting op de riolering*

Voor het realiseren van de aansluiting op de gemeentelijke riolering moet rekening gehouden worden met een aantal voorwaarden. Zo dient het vuil water en (de overstort van) regenwater gescheiden te worden aangeboden op de perceelgrens. Daarnaast gelden nog een aantal technische eisen voor de rioolaansluiting.

### **Beoordeling**

In de beoogde situatie mag het bedrijfsbestemmingsvlak met een oppervlakte van 11.179 m<sup>2</sup> verhard worden. De maximum oppervlakte voor bedrijfsbebouwing is 2.200 m<sup>2</sup>. De mogelijke toename in verharding wordt gecompenseerd door een retentievijver in het bedrijfsbestemmingsvlak.

Het beoogde bouwplan is momenteel nog niet in detail uitgewerkt waardoor de exacte wateropgave nog niet bekend is. Ten tijde van de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt de watercompensatie nader in detail uitgewerkt. Op dat moment is het bouwplan concreter uitgewerkt en is de exacte verhardingstoename bekend. Hierbij wordt rekening gehouden met de nabijgelegen waterloop (Landmeerse Loop). In de regels van het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp wordt geborgd dat het watersysteem van aangrenzende gebieden niet wordt aangetast en dat toekomstige toename van verharding moet worden gecompenseerd.

Indien ontwikkelingen plaatsvinden binnen een beschermingszone van een primaire of regionale waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd. Hiermee worden negatieve gevolgen voorkomen.

### **Conclusie**

Als gevolg van de voorwaarden zoals opgenomen in het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp heeft het voorliggende plan geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

---

## 4.8 Archeologie

### Beleid en normstelling

#### *Verdrag van Malta*

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

#### *Bestemmingsplan*

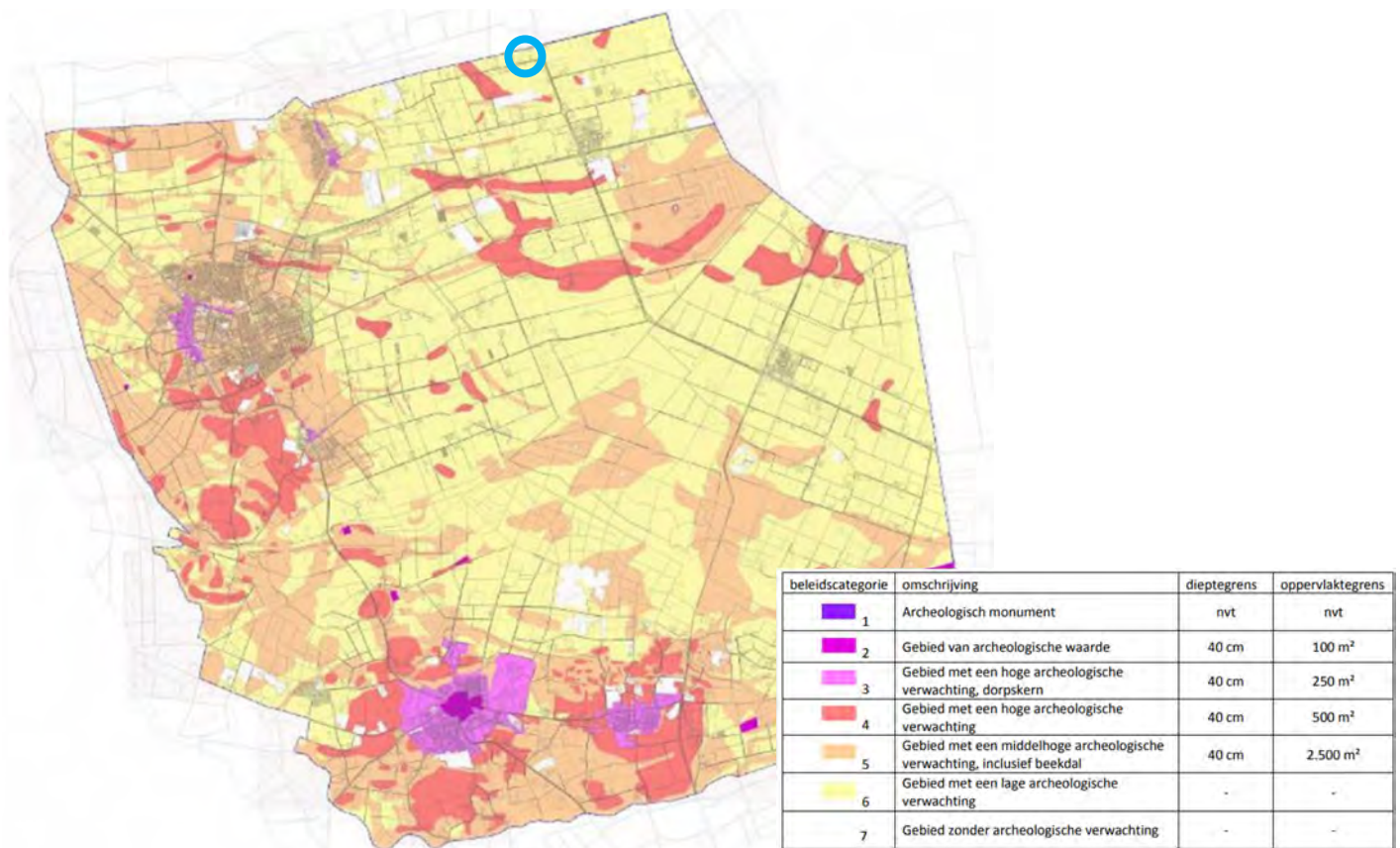
In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

#### *Archeologiebeleid gemeente*

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.



Figuur 4.8: Beleidskaart archeologie van de gemeente Gemert-Bakel, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 januari 2010, plangebied blauw omcirkeld (Bron: Gemeente Gemert-Bakel, Evaluatie archeologiebeleid 2009-2014)

### Beoordeling

Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor zijn geen vrijstellingsgrenzen opgenomen. Hierdoor is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren voordat de grond geroerd gaat worden. In het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' wordt het plangebied dan ook niet aangeduid met een dubbelbestemming archeologische waarde.

### Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Cultuurhistorie

### Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

## Beoordeling

Het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Tevens vinden de ontwikkelingen plaats binnen een bestaand bouwperceel en wordt de locatie met de beoogde ontwikkeling landschappelijk inpast. Een verstoring van eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden is daardoor niet aan de orde.

## Conclusie

De geplande ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## 4.10 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Risicorelevante inrichtingen*

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen*

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

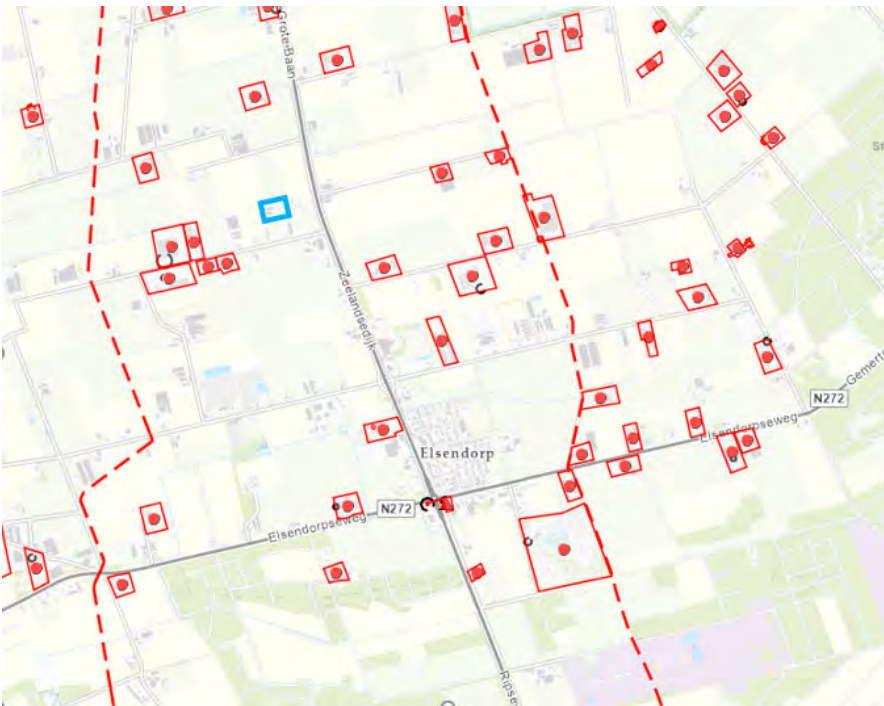
Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

## Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

## Beoordeling

Nabij het projectgebied zijn enkele risicobronnen gelegen (figuur 4.8). Het betreffen voornamelijk agrarische bedrijven met propaantanks. Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR10-6 risicocontour of invloedsgebied van een risicobron.



Figuur 4.9: Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omkaderd

Nabij het projectgebied vindt daarnaast slechts op zeer beperkte schaal transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (o.a. de N277 en N272), met name ter bevoorrading van de inrichtingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. De transportbewegingen zijn dermate beperkt dat geen sprake is van ruimtelijke beperkingen langs de routes en leidt derhalve niet tot beperking in het projectgebied. Op grotere afstand (>900 meter) van het projectgebied hoofdaardgastransportleidingen gelegen. Het projectgebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze gasleidingen.

## Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.11 Kabels en Leidingen

### Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

### Beoordeling

Op circa 1 km ten westen van het plangebied ligt een gasleiding en op circa 1,3 km ten oosten ligt een brandstofleiding. Dit is ruim voldoende afstand buiten de invloedsgebieden van deze leidingen. Afgezien van deze leidingen liggen er geen rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen, of hoogspanningsleidingstracé in de nabijheid van het plangebied.

## Conclusie

Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

### 4.12 Verkeer en parkeren

Voor het onderzoek naar de invloed van verkeer dient het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de bedrijfsverzamelgebouwen bepaald te worden. Door het planologisch toevoegen van dit bedrijf kunnen nadelige gevolgen optreden door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om een juist beeld te krijgen van het aantal verkeersbewegingen dient de worst-case situatie bepaald te worden.

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 en voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

- In de beoogde situatie kan maximaal 983 m<sup>2</sup> worden toegevoegd door de sloop van de bestaande stallen (1.217 m<sup>2</sup>) en de bouw van een nieuwe loods (2.200 m<sup>2</sup>);
- Het gebied valt in gebied: Buitengebied;
- De stedelijkheidsgraad van de kern Elsendorp is 5
- Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt het midden van de bandbreedte aangehouden.
- Zowel in de oude situatie waarin de stallen varkens hielden als in de nieuwe situatie waarin de loods dient als opslag van materieel en tijdelijke opslag van mest, valt de loods onder Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf):
  - met de parkeercijfers per 100 m<sup>2</sup> bvo: 0,8 parkeerplekken;
  - met de verkeersgeneratie per 100 m<sup>2</sup> bvo: min. 3,9 en max. 5,7 = gemiddeld 4,8 verkeersbewegingen per etmaal.

#### Parkeren

Voor de nieuwe loods zijn maximaal  $983 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8$  nieuwe parkeerplekken nodig

De parkeerbehoefte van 8 extra parkeerplekken kan gemakkelijk worden voorzien op het eigen voormalige agrarische erf.

#### Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Voor de nieuwe loods wordt maximaal  $983 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 4,8 = 48$  verkeersbewegingen per etmaal beoogd. Voor een werkdag geldt  $\times 1,33(\text{CROW 381}) = 64$  verkeersbewegingen per etmaal per werkdag.

De 64 extra verkeersbewegingen zullen in eerst instantie op het Paradijs en later op de N277 worden afgewikkeld.

Het drukste uur in de spits is bij de beoordeling van verkeersafwikkeling bepalend. Als vuistregel voor het bepalen van de verkeersintensiteit in de spitsperiode, wordt 10% van de etmaal waarde aangehouden. Het gaat dan dus om 64/10. In het drukste uur worden er dan dus 7 motorvoertuigen per uur afgewikkeld op de Zeelandsedijk (N277). Gezien de inrichting en verwachte verkeersintensiteit van beide wegen (Paradijs en N277) zal deze beperkte toename niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

#### Verkeersveiligheid

De toevoeging van het plan leidt verder niet tot knelpunten in de verkeersveiligheid. De fietsoversteek is duidelijk zichtbaar en de toename van het verkeer is dermate klein dat dit niet leidt tot knelpunten.

### 4.13 Gezondheid

De omzetting van een voormalige intensieve veehouderij naar een mesttransport- en opslagbedrijf levert een forse reductie op van geur, fijn stof en ammoniak emissies. Als gevolg van het voorgenomen plan is dan ook sprake van forse verbetering op het gebied van gezondheid. Daarnaast levert het Chw bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp, als gevolg van de omzetting van intensieve veehouderijen naar overige bestemmingen, nog grotere afnames van geur, ammoniak en fijn stof emissies op. Per saldo is er daarom sprake van een positieve bijdrage aan het aspect gezondheid in het gebied.

Daarbovenop is het initiatief landschappelijke ingepast waarbij extra groen wordt toegevoegd aan het landschap. Groen draagt positief bij aan het mentaal welbevinden van mensen. Daarbij zorgen extra bomen en planten voor een gezondere lucht en daarmee voor een gezonde leefomgeving.

---

## 5. CONCLUSIE

In voorgaande hoofdstukken is het initiatief aan de Zeelandsedijk 80 getoetst aan beleid, gemotiveerd aan de hand van doelen en beoordeeld op basis van de geldende normen voor relevante milieukundige aspecten. In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en aan de regels voor agrarisch verwante bedrijven. Daarnaast past het initiatief bij de doelen uit de structuurvisie van proeftuin Elsendorp, doordat het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij leegstand tegengaat. Daarbovenop wordt meerwaarde voor het dorp gecreëerd door het verwijderen van asbest door het slopen van de oude stallen, het verkleinen van het bouwvlak en het landschappelijk inpassen van het terrein. In hoofdstuk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regelgeving van verschillende milieukundige aspecten. Hieruit is gebleken dat er geen milieukundige aspecten zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan en zijn er tegelijkertijd geen aspecten die door de beoogde ontwikkeling negatief worden beïnvloed.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan daarom geconcludeerd worden dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de bestaande fysieke leefomgeving en daadwerkelijk een positieve invloed zal hebben op de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van Elsendorp.





---

# BIJLAGEN

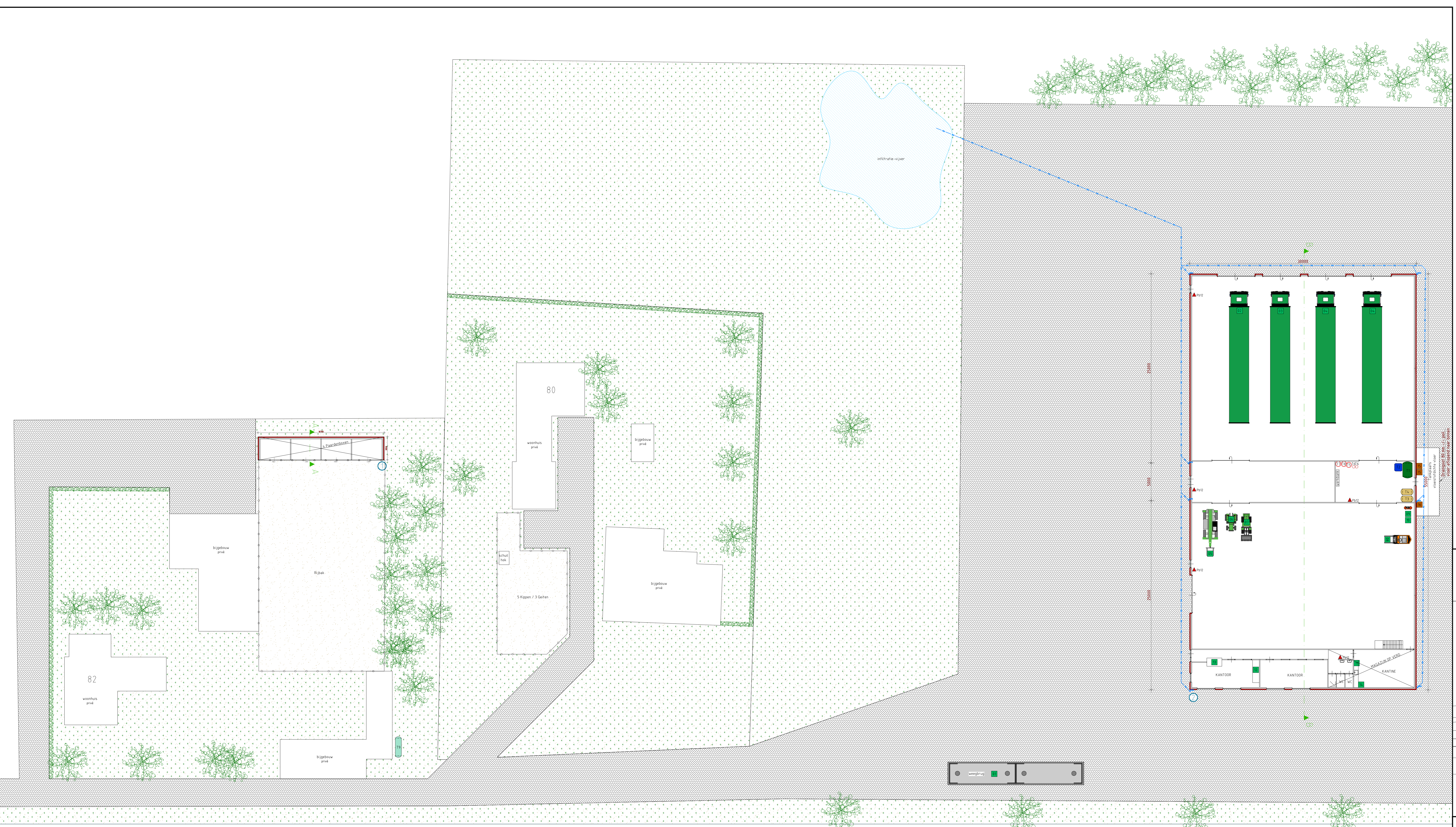
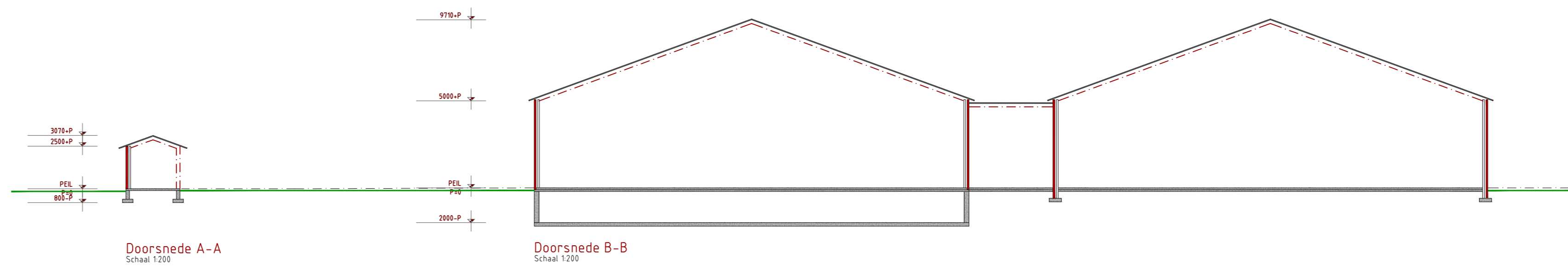




## Bijlage 1 Schets toekomstige situatie







**BEVOEGTANGS EN VAATWERK**

Nr.	St.	omschrijving	Unit
1	L	Overstroomveiligingssysteem	30.000
2	L	Ad Blue	8000
3	L	Smeermiddel	1000
4	L	Algemeen onderhoud	1000
5	L	Smeermiddel	200
6	L	Gebruikelijke filters in vat	200
7	L	Versel	200
8	L	Reinigungsstation	200
9	L	propaantank	2000

**BEVOEGTANGS EN VAATWERK**

Nr.	St.	omschrijving	Unit
1	L	Wegspoel	500
2	L	Wachwagen	500,0
3	L	Wachwagen	480,0
4	L	Wachwagen	480,0
5	L	Verreiker	100,0
6	L	Tractor	210
7	L	Lozer	90,0
8	L	Elektrische heftruck	42,0
9	L	Compressor met 30 liter drukvat	2,0
10	L	Wegspoelmiddel	2,0
11	L	Kochvat	0,3
12	L	Primer oppoort apparaat	0,3
13	L	Computer	0,3
14	L	CV ketel	30,0
15	L	Deursluiting	0,5
16	L	Ad Blue pomp	0,5

**LEIDINGEN**

— Aftvoering water naar infiltratievijver

**OPPERVLAKTEN**

omschrijving	oppervlakte
Binnensplein inrichting	206,00 m²
Vernieuwing	66,50 m²
Grondwand	185,00 m²
Totaal	457,50 m²



**SITUATIE**

Gemeente: Gemert  
 Sectie: P  
 Nr.: 893 hrs  
 Schaal: 1:2000

**derks advies**  
 Boumeersweg 9 - 5835 AB Beugen  
 +31 (0)6 14 85 24 54  
 info@derks-advies.nl  
 www.derks-advies.nl

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning

Activiteit: Milieu Tekening  
 Locatie: Zeelandsdijk 80 te Elsendorp  
 Contact persoon Dhr. J.J.M. Schaap

Tekeningnummer: 3411-125  
 Projectleider: R. Derks  
 Schaal: 1:200  
 Formaat: A0

Opdrachtgever: SVS Groep B.V. - Schaap Agri Service B.V.  
 Zeelandsdijk 80 en 82  
 5424 TR Elsendorp  
 0492-352595  
 E-mail / fax: info@schappagriservice.nl / 0492-352410  
 Mobiel nummer: 06-29490674

Gefokend: J. van Heeswijk Datum: 26-5-2021  
 Gefokend: J. Heijnen Gewijzigd: 10-11-2021  
 Gefokend: Gewijzigd





## Bijlage 2 Landschappelijk Inpassingsplan









**ZEELANDEDIJK 80, ELSENDORP**  
**FAMILIE SCHAAP**

Zeelandsewijk 82  
Sjaap Schaap

Paradijs 66  
Tijny vdWolvenberg

Keizersvan 34  
Jan Dijkers

De Peel 3  
Jaagens

Elsendorpsweg 8  
Marjolijn Dijkers

Elsendorpsweg 28a  
Jans Meulenmoesters

Ripseweg 59  
Mama Centen

RHO ADVISEURS

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 29-7-2021

**PROJECT:** ZEELANSEDIJK 80

**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Zeelandsedijk in Elsendorp is het bedrijf van de familie Schaap gevestigd. Familie Schaap is voornemens om twee oude loodsen te vervangen door twee nieuwe loodsen. Bij de beoogde ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren en met de landschapsvisie van de gemeente.



## 2. HISTORIE



anno  
- 1919 -

- Grote kavels, geen akkerbouw of grasland;
- Geen bebouwing;
- Zeelandsedijk als toegangsweg.



anno  
- 1950 -

- Kavels smal en langwerpig; transformatie van braakliggende gronden naar grasland/akkerbouw;
- Geen bebouwing.



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Brede langwerpige kavels;
- Zeelandsedijk als toegangsweg.

### 3. ANALYSE OMGEVING



De Zeelandsedijk is een belangrijke en doorgaande weg naar Elsendorp. Veel secundaire wegen zijn hierop ontsloten. De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.



*Groenstructuur aan de Zeelandsedijk*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepanting staat haaks op de ontginningswegen. De bepanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige bepanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.







Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

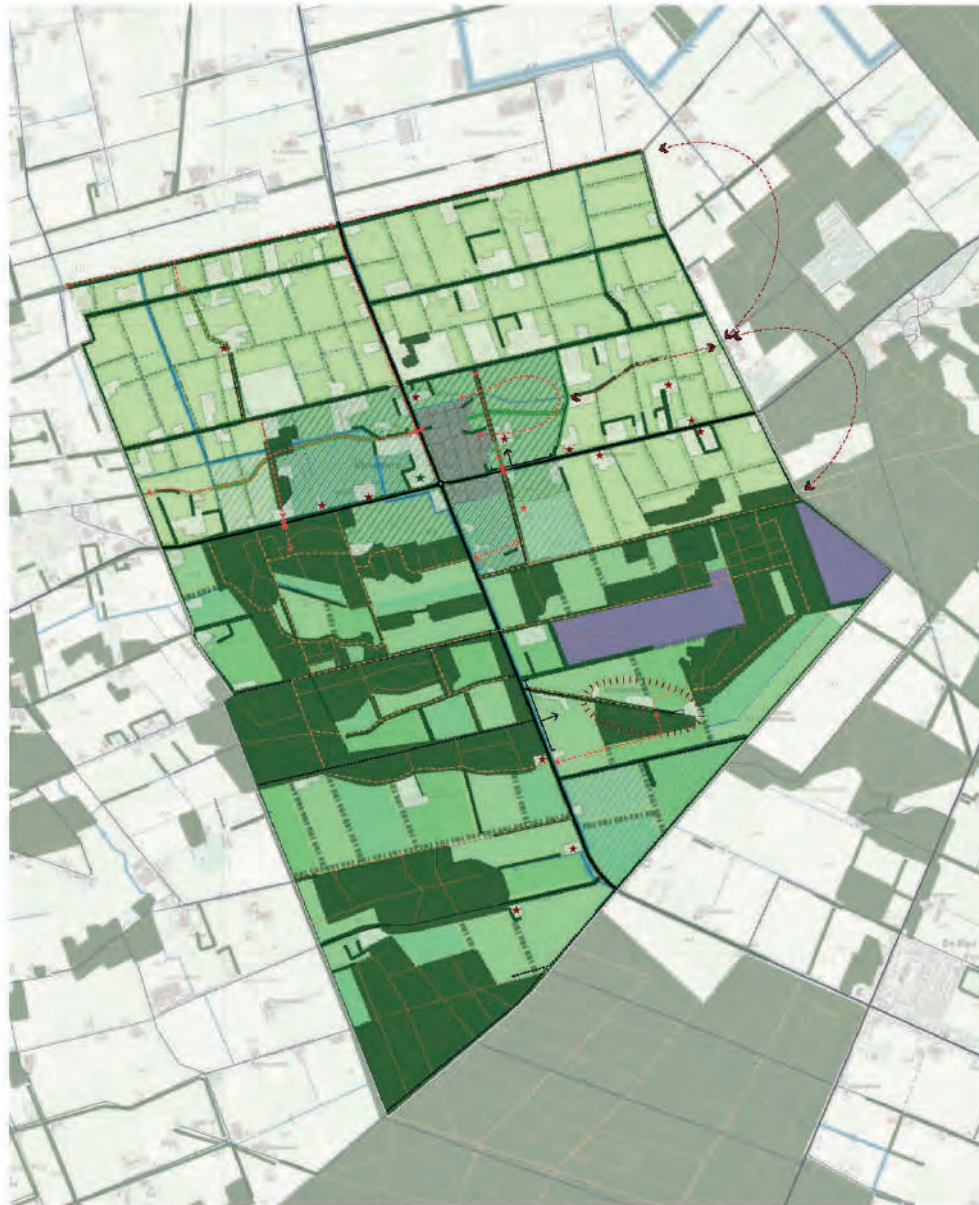
- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf

- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf




- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



### Algemeen

-  Kern
-  Grootschalige camping
-  Erven



### Gebiedsdelen

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik




### Routing en hotspots

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje








### Watersysteem

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

### Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

### Beplanting/Landschapsstructuur

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (sheiterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidenrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)

## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en met de paarden in de naastgelegen wei.

In de huidige situatie heeft de oprit aan beide zijden een bomenlaan en staan er verschillende solitaire bomen waardoor het erf een groene uitstraling heeft.

Bij de ontwikkeling komt een nieuwe schuur die groen ingepast zal worden, de landschappelijke kwaliteiten zullen versterkt worden.

Door middel van een bomenlaan aan de noord- en zuidzijde wordt de schuur uit het zicht ontnomen. De bomen die aangeplant worden zijn Lindes. Lindebomen zijn niet schadelijk voor paarden en zijn in de huidige situatie op het erf ook toegepast.

Het zicht op het open landschap blijft behouden bij de bomenrij.

De wadi wordt aangelegd ter behoeve van de watercompensatie. Door een niet al te steil talud aan te leggen, wordt er een natuurlijke oever gecreëerd.

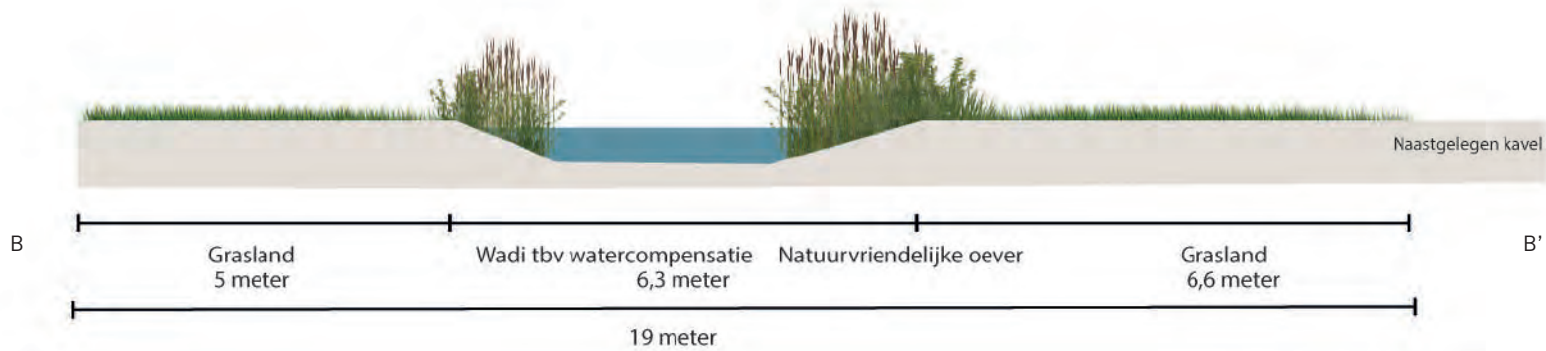
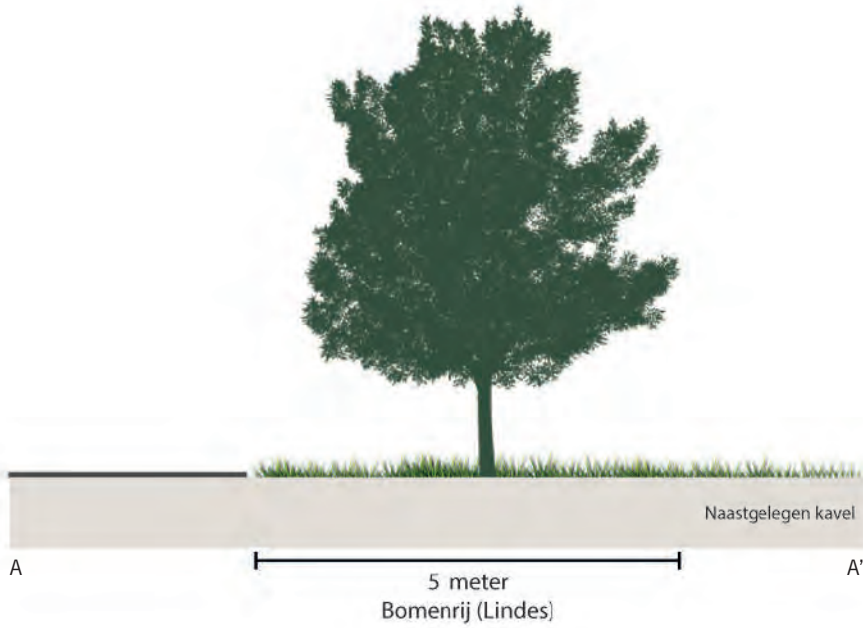
De wadi heeft naast een functionele waarde ook een natuurlijke waarde doordat het leefgebied voor kleine vogels wordt uitgebreid.

De landschappelijke inpassing zal aan de achterzijde van het erf plaatsvinden. Hiervoor is bewust gekozen om zo het zicht op de Zeelandsedijk vrij te houden.



Natuurvriendelijke oever

# DOORSNEDES LANDSCAPPELIJKE INPASSING



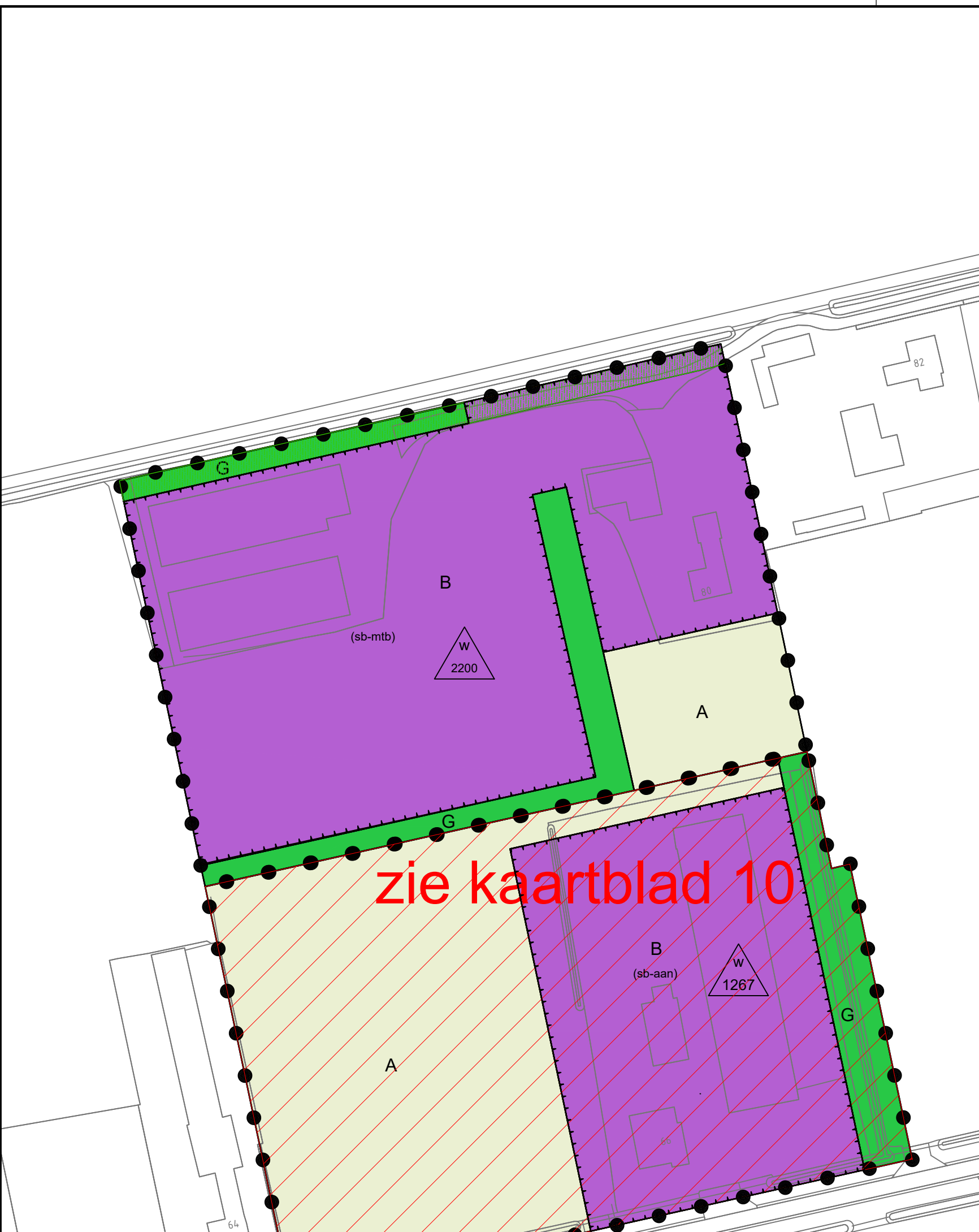


## Bijlage 3 Nieuwe planverbeelding

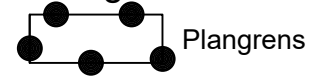








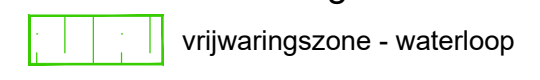
**Plangebied**



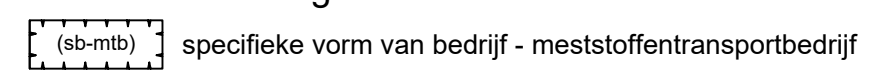
**Enkelbestemmingen**

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- G Groen

**Gebiedsaanduidingen**



**Funcieaanduidingen**



**Maatvoeringen**



zie kaartblad 10

**GEMEENTE GEMERT-BAKEL**  
 Verbrede reikwijdte Proeftuin  
 Zeelandsedijk 80  
 bestemmingsplan



**Rho**  
 ADVISEURS  
 VOOR  
 LEEFRUIMTE

project	20190643	vastgesteld
formaat	A3	ontwerp
schaal	1:1000	voorontwerp
kaart	1/1	concept
getekend	K. Heijmeriks	09-09-2021
idn	NL.IMRO.	

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
 e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)





## Bijlage 4 Rekenmodel bij meerwaardeplan





Naam initiatief:	Zeelandsedijk 80 - Schaap
Datum:	10-3-2021
Ingevuld door:	D. van Roij

### 1. Past het initiatief in de Visie? (zie bijlage 1 van het meerwaardeplan)

Toelichting:	Omschakeling iv-bedrijf naar agrarisch verwant (mesttransport). Ligging binnen kop van paradijs
Ja/Nee:	Ja

### 2. Verbeter het initiatief de leefbaarheid?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Reduceren overlast intensieve veehouderij (geur, geluid, uitstoot)	1	Saneren IV-bedrijf
Asbest verwijderen	1	Asbest op voormalige stallen wordt verwijderd
Leegstand/VAB's opruimen	1	Nieuwe functie voor VAB
Zelfvoorzienend in energie (zonneweides, -daken, windenergie)	0	Toelichting hier invoeren
Minder wonen in IV-gebied	0	Toelichting hier invoeren
Verkeersveiligheid Gerele Peel	0	Toelichting hier invoeren
Voldoende kwalitatieve woningen (per doelgroep)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 3. Creëert het initiatief ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Moderne stalsystemen installeren	0	Toelichting hier invoeren
Kansen bieden aan koplopers	0	Toelichting hier invoeren
Circulaire economie in agrarische sector	0	Toelichting hier invoeren
Nieuwe bedrijvigheid aantrekken/ruimte bieden	0	
Energiekansen 'pakken' (duurzame deals)	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 4. Creëert het initiatief landschappelijke kwaliteit?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Bedrijvigheid concentreren in paarse zone	0	Wat is de paarse zone?
Buitengebied verbinden met het dorp	0	Toelichting hier invoeren
Beeldkwaliteit bewaken en verbeteren	1	Landschapsversterking aan Zeelandsedijk
Lege milieuvrgunningen intrekken	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Ja	

### 5. Levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam waterbeheer?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Waterbuffer groter dan 20.000 m3	0	Toelichting hier invoeren
Oplossen knelpunten in waterbeheer	0	Toelichting hier invoeren
Verbeterde niveauregeling	0	Toelichting hier invoeren
Bijdrage aan klimaatadaptatie	1	Legt een retentievijver aan
Waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling	1	Retentievijver wordt uitgevoerd als een amfibieënpool
Ja/Nee:	Ja	

### 6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?

	+3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3	Toelichting:
Transitie naar een recreatief aantrekkelijke omgeving	0	Toelichting hier invoeren
Interessant 'gebiedsverhaal' als grondlegger	0	Toelichting hier invoeren
Doelgroepen benadering	0	Toelichting hier invoeren
Recreatie aanbod bundelen	0	Toelichting hier invoeren
Combinatie waterbeheer, natuur en recreatie	0	Toelichting hier invoeren
Elsendorp verbinden met landgoederen	0	Toelichting hier invoeren
Recreatieve routes uitzetten	0	Toelichting hier invoeren
Ja/Nee:	Nee	

### 7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Toelichting:	Samen met Tiny vd Wetering (initiatief Paradijs 66) wordt de landschappelijke kwaliteit aan de Zeelandsedijk versterkt.
Ja/Nee:	Ja

Korting op maatschappelijke meerwaarde:

25%

Naam initiatief:		Zeelandsedijk 80 - Schaap	
Categorie van het initiatief [1, 2 of 3]:		2	
Kortingspercentage o.b.v. maatschappelijke meerwaarde [zie werkblad maatschappelijk]:		25%	
<b>Grondwaarde huidige situatie</b>	<b>Oppervlakte bestemming [m²]</b>	<b>Oppervlakte bouwvlak [m²]</b>	<b>Grondwaarde [€/m²] Huidige waarde [€]</b>
Natuur			€ 1,00 € -
Agrarisch			€ 5,00 € -
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven	14.035		€ 25,00 € 350.875
Bedrijf			€ 62,50 € -
Wonen <1000 m2			€ 100,00 € -
Wonen >1000 m2			€ 70,00 € -
Maatschappelijk			€ 25,00 € -
Recreatie			€ 25,00 € -
Horeca			€ 25,00 € -
Vastgoedwaarde (alleen bij sloop van een opstal)			€ -
Overig	-	-	€ -
<b>Totaal:</b>	<b>14.035</b>	<b>-</b>	<b>€ 350.875</b>
<b>Grondwaarde toekomstige situatie</b>	<b>Oppervlakte bestemming [m²]</b>	<b>Oppervlakte bouwvlak [m²]</b>	<b>Grondwaarde [€/m²] Toekomstige waarde [€]</b>
Natuur	2.000		€ 1,00 € 2.000
Agrarisch	856		€ 5,00 € 4.280
Agrarisch met een bouwvlak / Agrarisch verwante bedrijven	11.179		€ 25,00 € 279.475
Bedrijf			€ 62,50 € -
Wonen <1000 m2			€ 100,00 € -
Wonen >1000 m2			€ 70,00 € -
Maatschappelijk			€ 25,00 € -
Recreatie			€ 25,00 € -
Horeca			€ 25,00 € -
Overig	-	-	€ -
<b>Totaal</b>	<b>14.035</b>	<b>-</b>	<b>€ 285.755</b>
<b>Bruto financiële meerwaarde</b>	<b>Verschil oppervlakte [m²]</b>	<b>Opmerking</b>	<b>Meerwaarde</b>
<b>Bruto financiële meerwaarde</b>	-		<b>€ -65.120</b>
<b>Eigen werkzaamheden</b>	<b>Opp. binnen plangebied [m²]</b>	<b>Opp. buiten plangebied [m²]</b>	<b>Eenheidsprijs Gemaakte kosten</b>
Slopen agrarische gebouwen [m²]			€ 25,00 € -
Slopen kassen [m²]			€ 5,00 € -
Landschappelijke inpassing [m²]	2.000		€ 10,00 € 20.000
Overig			€ -
<b>Totaal</b>			<b>€ 20.000</b>
<b>Omvang investering/fondsbijdrage</b>			<b>Investering [€]</b>
<i>Categorie 2</i>			
Gevraagde investering	20% Bruto meerwaarde afdragen		€ -
Te realiseren investering	korting o.b.v. maatschappelijke meerwaarde		€ -
	gevraagde inspanning na korting		€ -
	o.b.v. eigen werkzaamheden		€ 20.000
	o.b.v. storting in gebiedsfonds		€ -



## Bijlage 5 Quickscan flora en fauna











# Rapportage quickscan Wet natuurbescherming

## Zeelandsedijk 80 te Elsendorp

<b>Opdrachtgever</b>	Rho adviseurs voor leefruimte Torenallee 20 5617 BC Eindhoven
<b>Rapportnummer</b>	14113.001
<b>Versienummer</b>	D2
<b>Status</b>	Eindrapportage
<b>Datum</b>	30 november 2021
<b>Vestiging</b>	Brabant Heinz Moormannstraat 1b 5831 AS Boxmeer 088 - 5001600 boxmeer@econsultancy.nl
<b>Opsteller</b>	Mevrouw R. Heldens
<b>Paraaf</b>	
<b>Kwaliteitscontrole</b>	De heer ing. M.H.M. Gijsbers
<b>Paraaf</b>	



### *Kwaliteitszorg*

Econsultancy is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbers een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhandboek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001 en NEN-EN-ISO 14001.

### *Betrouwbaarheid*

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten en het al dan niet voorkomen van soorten. De gebruikte informatie omtrent verspreiding van soorten is deels afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden. Econsultancy aanvaardt op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek neemt.

In het algemeen kan gesteld worden dat een quickscan geldig is voor een periode van 2 tot 3 jaar, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd en/of de Wet natuurbescherming, dan wel inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. Bij uitstel van de uitvoering van een project met meer dan 3 jaar verdient het de aanbeveling de resultaten van de quickscan opnieuw te toetsen.

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	1
2	GEBIEDSBESCHRIJVING.....	2
	2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving.....	2
	2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen.....	4
3	ONDERZOEKSMETHODIEK.....	6
4	OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING.....	7
	4.1 Zorgplicht.....	7
	4.2 Soortenbescherming.....	7
	4.3 Gebiedenbescherming.....	8
	4.4 Houtopstanden.....	9
5	AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN.....	10
	5.1 Vogels.....	10
	5.2 Vleermuizen.....	11
	5.3 Overige zoogdieren.....	13
	5.4 Reptielen.....	14
	5.5 Amfibieën.....	15
	5.6 Vissen.....	16
	5.7 Ongewervelden.....	16
	5.8 Vaatplanten.....	17
6	TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING.....	18
	6.1 Broedvogels.....	18
	6.2 Vleermuizen.....	19
	6.3 Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel.....	19
	6.4 Alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker.....	20
	6.5 Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.....	20
	6.6 Overige soort(groep)en.....	20
7	TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING.....	21
	7.1 Natura 2000.....	21
	7.2 Natuurnetwerk Nederland.....	22
8	HOUTOPSTANDEN.....	23
9	SAMENVATTING EN CONCLUSIES.....	24

Bijlage 1      toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming  
 Bijlage 2      verklarende woordenlijst

## 1 INLEIDING

Econsultancy heeft van Rho adviseurs voor leefruimte opdracht gekregen voor het uitvoeren van een quickscan Wet natuurbescherming aan de Zeelandsedijk 80 te Elsendorp.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

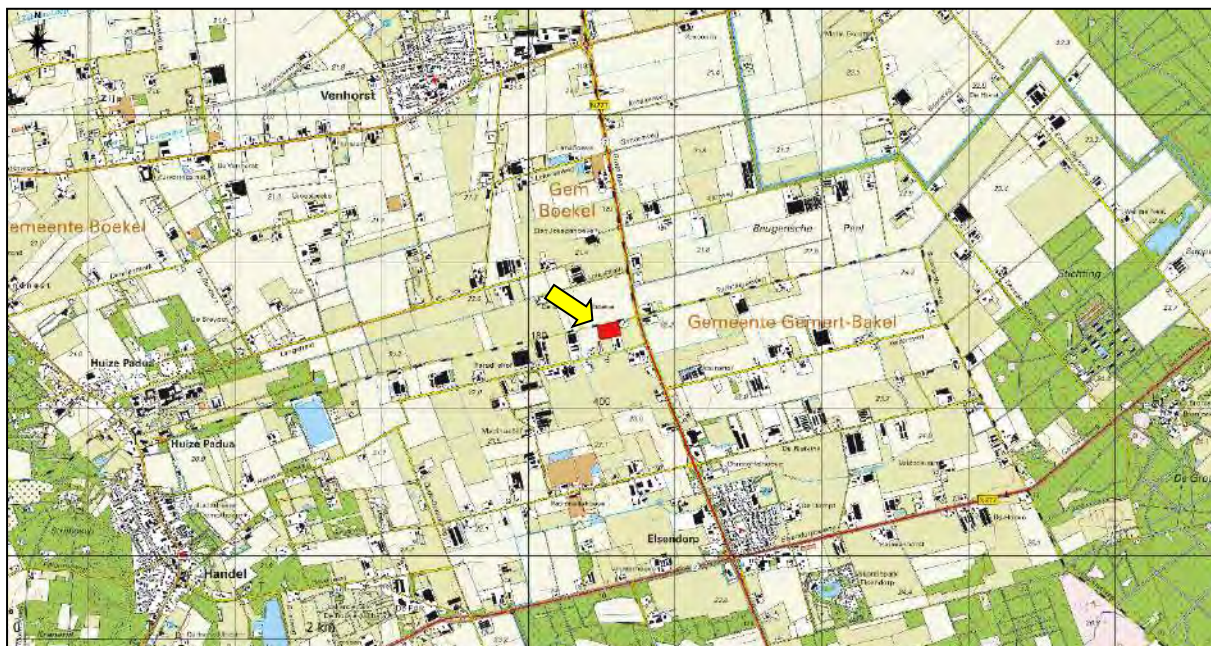
Econsultancy is lid van de branchevereniging "Netwerk Groene Bureaus" en werkt volgens de door het Netwerk opgestelde gedragscode en protocollen. In dat kader verklaart Econsultancy ten behoeve van de onderzoekslocatie niet eerder betrokken te zijn geweest voor ecologische advisering of ecologisch onderzoek.

## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

De onderzoekslocatie ( $\pm 1,4$  ha) ligt aan de Zeelandsedijk 80, op circa 1,5 kilometer ten noordwesten van de kern van Elsendorp.

Volgens de topografische kaart van Nederland zijn de coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie  $X = 180.548$ ,  $Y = 400.530$ . In figuur 1 is de topografische ligging van de onderzoekslocatie weergegeven.



Figuur 1. Topografische ligging (gele pijl) van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie is bebouwd met een woonhuis, kantoor, schuren en twee voormalige varkensstallen. De stallen zijn opgetrokken uit baksteen en voorzien van spouwmuren en een golfplaten dak. De onderzoekslocatie bestaat verder uit een weide en aan de noordzijde grenst een sloot aan de onderzoekslocatie. Tevens bevinden zich enkele bomen op de onderzoekslocatie. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn enkele woonhuizen, (agrarische) bedrijven en bijbehorende landerijen gelegen. Ten oosten van de onderzoekslocatie bevindt zich de N277.

In figuur 2 is een luchtfoto van de onderzoekslocatie en de directe omgeving weergegeven. De figuren 3 t/m 8 geven een impressie van de onderzoekslocatie, middels foto's die zijn genomen tijdens het veldbezoek.



**Figuur 2.** Luchtfoto onderzoekslocatie (witte stippellijn) en directe omgeving.



**Figuur 3.** Noordzijde woonhuis en schuren op de onderzoekslocatie.



**Figuur 4.** Oostzijde voormalige varkensstallen en grasveld op de onderzoekslocatie.



**Figuur 5.** Te slopen voormalige varkensstallen op de onderzoekslocatie.



**Figuur 6.** Zuidzijde onderzoekslocatie; weide.



**Figuur 7.** Opslag grond/tuinafval.



**Figuur 8.** Aangrenzende sloot ten noorden van de onderzoekslocatie.

## 2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige varkensstallen op de onderzoekslocatie te slopen ten behoeve van de ontwikkelingen van het bedrijventerrein (figuur 9 en 10). De bomen op de onderzoekslocatie zullen behouden blijven. Er zal één nieuwe loods worden gebouwd. Het woonhuis, kantoor en de schuren zullen behouden blijven. Tevens worden er een natuurvijver/wadi en groenvoorzienig gerealiseerd.



Figuur 9. Ontwerp bestemmingsplanwijziging Zeelandsedijk 80 te Elsendorp.



Figuur 10. Schets toekomstige situatie Zeelandsedijk 80 te Elsendorp.



### 3 ONDERZOEKSMETHODIEK

Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.

Het veldbezoek is afgelegd op 12 april 2021. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

Vanwege de aanwezigheid van donkere ruimten is er met behulp van onder andere een zaklantaarn gezocht naar de aanwezigheid van potentiële rust- voorplantingsplaatsen van vleermuizen, overige zoogdieren en vogels.

Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen, andere standaardwerken en op basis van “expert judgement” nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen op de onderzoekslocatie en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Noord-Brabant opgevraagd. Actuele verspreidingsgegevens van flora en fauna zijn uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFP) opgevraagd.

De quickscan Wet natuurbescherming is een toets van de ecologische potenties van de onderzoekslocatie en betreft geen volwaardig soort(en) specifiek onderzoek. Er zijn in het onderhavige onderzoek geen inventarisaties uitgevoerd van soorten en soortgroepen. Een ecologische inventarisatie bestaat meerdere veldbezoeken gedurende de voor de soortgroep meest gunstige periode van het jaar.

## 4 OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING

Dit hoofdstuk geeft achtergrondinformatie over de natuurwetgeving waaraan de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie wordt getoetst. Er wordt een globale toelichting gegeven ten aanzien van potentiële overtredingen van de Wet natuurbescherming bij de meest voorkomende soorten en soortgroepen. Dit hoofdstuk is niet toegespitst op de situatie op de onderzoekslocatie, maar geeft enkel een beschrijving van de vigerende wetgeving. De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

### 4.1 Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

In bijlage 1 wordt dit artikel nader toegelicht.

### 4.2 Soortenbescherming

Bij een quickscan wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In bijlage 1 worden deze artikelen nader toegelicht.

### 4.3 Gebiedenbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

#### 4.3.1 Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de provincie Noord-Brabant.

#### 4.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

#### **4.4 Houtopstanden**

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat. In bijlage 1 (tabel VI) worden de regels nader toegelicht.

Wanneer houtopstanden geveld worden, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Op basis van deze melding wordt door de provincie beoordeeld of de voorgenomen velling aanvaardbaar is in het kader van natuur- en landschapswaarden. Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Indien bij de voorgenomen ontwikkeling herplantplicht geldt, maar niet voldaan kan worden aan de herplantplicht op de projectlocatie zelf, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden met betrekking tot de herplantplicht bij de desbetreffende provincie. De provincie toetst vervolgens of voldaan wordt aan de bij de provinciale verordening gestelde regels voor herbeplanting op andere perceelsgronden. Deze regels hebben onder andere betrekking op de kwaliteit, oppervlakte en locatie van de andere grond en de natuurwaarde van de te vellen houtopstand. Tevens kan ontheffing verleend worden van herplantplicht ter plaatse, indien gewerkt wordt via een door het ministerie goedgekeurde gedragscode die gebruikt mag worden door een van de betrokken partijen voor een wijze van vellen en een wijze van herplanten.

## 5 AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN

Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruik maken van verschillende plekken om te verblijven. Al deze plekken (biotopen) kunnen een bepaalde functie voor de soort vervullen. In dit hoofdstuk wordt op basis van het aanwezige habitat/verblijfsmogelijkheden samen met verspreidingsgegevens beschreven welke beschermde soorten binnen de onderzoekslocatie kunnen voorkomen. Afhankelijk van de soort wordt ingegaan op de potentiële aanwezigheid van vaste rust- of voortplantingsplaatsen, foerageergebied en verbindingroutes. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenoemen plannen een negatief effect kunnen hebben op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. In hoofdstuk 6 wordt beschreven welke juridische implicaties dit voor het project heeft.

### 5.1 Vogels

#### 5.1.1 Broedvogels (nesten jaarrond beschermd)

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van: huismus, gierzwaluw, kerkuil, steenuil, ooievaar, boomvalk, buizerd, havik, slechtvalk, sperwer, wespendif, ransuil en roek. Van deze soorten kan een broedlocatie van de slechtvalk op voorhand worden uitgesloten. Deze soort broedt enkel op hoge stenige bebouwing, zoals kantoorgebouwen, torens en fabrieksschoorstenen, welke op de onderzoekslocatie niet aanwezig zijn.

##### *Huisumus en gierzwaluw*

De huismus en gierzwaluw zijn typische gebouwbewonende koloniebroeders. De nesten van de gierzwaluw bevinden zich over het algemeen binnen de bebouwde kom. De huismus wordt zowel binnen als buiten de bebouwde kom waargenomen. Het woonhuis en kantoor op de onderzoekslocatie bieden geschikte nestgelegenheden voor de huismus en de initiatiefnemen is voornemens deze te behouden. De daken van de stallen bieden door de golfplaten daken geen ruimte voor huismussen om onder te broeden. Daarnaast zijn tijdens het veldbezoek, te midden van de optimale onderzoeksperiode, geen huismussen op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie waargenomen. Gezien de afstand tussen de te slopen stal en het voor huismussen geschikte woonhuis, zijn negatieve effecten ten aanzien van huismus uit te sluiten. Onder de dakrand is te weinig ruimte aanwezig waar een soort als de gierzwaluw gebruik van kan maken. Gezien de ligging in het buitengebied met geen overige nestgelegenheden in de wijde omgeving (agrarisch terrein) is het gebruik van de onderzoekslocatie door de gierzwaluw uit te sluiten. Verstoring ten aanzien van de huismus en de gierzwaluw, als gevolg van de voorgenoemen plannen, is dan ook uitgesloten.

##### *Steenuil*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn er waarnemingen bekend van steenuil op circa 1,9 kilometer afstand van de onderzoekslocatie. De steenuil heeft een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Meestal broeden steenuilen in speciale nestkasten, schuren en soms in boomholten. Geschikte nestgelegenheden voor de steenuil ontbreken echter op de onderzoekslocatie. In de te slopen stallen zijn wel braakballen van een steenuil gevonden, wat kan duiden op een vaste rustplaats (roestplek) voor een in de omgeving verblijvende steenuil. Daarnaast biedt de onderzoekslocatie geschikt foerageergebied voor de steenuil. Negatieve effecten ten aanzien van steenuil zijn dan ook niet op voorhand uit te sluiten (hoofdstuk 6).

### *Kerkuil*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn er waarnemingen bekend van kerkuil op circa 1,1 kilometer afstand van de onderzoekslocatie. De kerkuil heeft een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Meestal broeden kerkuilen in speciale nestkasten, schuren en boomholten. De aanwezige bebouwing is gecontroleerd op de aanwezigheid van geschikte rust- en voortplantingsplaatsen voor kerkuil, welke niet zijn aangetroffen. Daarnaast zijn tijdens het veldbezoek geen sporen als braakballen, krijtstrepen of veren aangetroffen die duiden op aanwezigheid van een kerkuil. De aanwezigheid van een nest van deze soort op de onderzoekslocatie is daarmee uitgesloten. Het grasland op de onderzoekslocatie zou gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende kerkuilen om te foerageren. In de directe omgeving van de bekende waarnemingen is meer en beter geschikt foerageergebied aanwezig in de vorm van een afwisselende erven, begraasde weilanden en akkers. Daarnaast heeft een soort als kerkuil een dusdanig groot foerageergebied dat de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie niet zullen leiden tot het verloren gaan van essentieel leefgebied. Een negatief effect ten aanzien van de kerkuil zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

### *Ooievaar*

Ooievaars maken bij voorkeur gebruik van menselijke bouwsels zoals telefoonpalen, schoorstenen, kerktorens, hoogspanningsmasten of houten platforms op palen om in te nestelen. Soms nestelt de ooievaar in bomen. De grote nesten zijn makkelijk te herkennen. Deze zijn op of in nabijheid van de onderzoekslocatie niet aangetroffen. Negatieve effecten ten aanzien van de ooievaar zijn uitgesloten.

### *Roofvogels, ransuil en roek*

Volgens verspreidingsgegevens worden in het gebied op en rond de onderzoekslocatie waarnemingen gedaan van boomvalk, buizerd, havik, slechtvalk, sperwer, wespandief, ransuil en roek. De hoge bomen op en rondom de onderzoekslocatie konden goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten. Er zijn echter geen potentiële nesten van desbetreffende soorten aangetroffen, zodat de aanwezigheid van een vaste rust of verblijfplaats van desbetreffende soorten kan worden uitgesloten. Verstoring ten aanzien van potentieel jaarrond beschermde nesten van roofvogels dan wel roek en ransuil is op voorhand uit te sluiten.

## **5.1.2 Overige broedvogels**

De beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals merel, winterkoning en roodborst. De bebouwing kan mogelijk ook broedgelegenheid bieden voor zwarte roodstaart, spreeuw, kauw en witte kwikstaart. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen (zie hoofdstuk 6).

De broedvogels waarvan het nest in uitzonderlijke gevallen eveneens jaarrond is beschermd, zijn voornamelijk holenbroeders, zoals spechten en mezen, of makers van grote nesten, zoals ekster en zwarte kraai. In de bomen op de onderzoekslocatie zijn geen nesten van desbetreffende soorten aangetroffen. Verstoring of vernietiging van een nest van dergelijke soorten door de voorgenomen werkzaamheden is dan ook op voorhand uit te sluiten.

## **5.2 Vleermuizen**

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en het cursusdictaat “Vleermuizen en Planologie” (Limpens en Regelink, 2017) is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart en baardvleermuis.

### *Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie*

De te slopen bebouwing (de voormalige varkensstallen) op de onderzoekslocatie is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen die toegang verlenen tot de spouwmuren. De open voegen bieden toegang tot de spouwmuur en tevens kunnen vleermuizen via openingen tussen het golfplaten dak toegang vinden tot ruimtes in de spouwmuur (figuur 11 en 12). De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Deze soorten kunnen de bebouwing gebruiken als zomer-, kraam- en paarverblijf. Het is dan ook niet op voorhand uit te sluiten dat bij de sloop van de voormalige varkensstallen negatieve effecten ontstaan ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen (hoofdstuk 6).



**Figuur 11.** Geschikte invliegmogelijkheden voor vleermuizen; open voegen en gaten onder het dak.



**Figuur 12.** Geschikte invliegmogelijkheden voor vleermuizen; open voegen.

De te behouden bebouwing (het woonhuis en kantoor) is tevens geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Hier zijn geen negatieve effecten te verwachten mits er rekening wordt gehouden met verstorende verlichting richting deze gebouwen (zie hoofdstuk 6).

De aanwezige bomen op de onderzoekslocatie zijn onderzocht op holtes, spleten en/of loshangend schors, die kunnen dienen als potentiële vaste rust- of voortplantingsplaats voor boombewonende vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen en daarmee zijn verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uit te sluiten.

### *Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie*

Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing in de omgeving niet aannemelijk dat er in de directe invloedssfeer van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden van de werkzaamheden.

### *Foerageerhabitat*

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, in de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig. Er dient echter wel rekening te worden gehouden met het voorkomen van verstorende verlichting richting de sloot ten noorden van de onderzoekslocatie (hoofdstuk 6).

### Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

## 5.3 Overige zoogdieren

Alle zoogdieren in Nederland zijn beschermd. Voor sommige algemeen voorkomende soorten geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Op deze wijze is er onderscheid te maken in streng beschermde en licht beschermde soorten.

### 5.3.1 Streng beschermde soorten

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en Broekhuizen *et al.* (2016) ligt de onderzoekslocatie binnen het verspreidingsgebied van de volgende streng beschermde grondgebonden zoogdieren: steenmarter, eekhoorn, das en bever.

#### *Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel*

De steenmarter maakt gebruik van oude hopen van onder andere konijnen, vossen en dassen, maar ook van hoozolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. De kleine marterachtigen, bunzing, wezel en hermelijn, maken gebruik van oude hopen van onder andere molten en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Desbetreffende soorten hebben binnen hun territorium verscheidene verblijfplaatsen. Op de onderzoekslocatie bevinden zich potentiële verblijfplaatsen voor desbetreffende soorten in de vorm van stenen- en takkenhopen (zie figuur 13 en 14). Daarnaast zouden desbetreffende soorten gebruik kunnen maken van ruimtes tussen de muren van de leegstaande varkensstallen. Tijdens het veldbezoek zijn tevens oude uitwerpselen van een steenmarter of kleine marterachtige aangetroffen (figuur 15). Negatieve effecten ten aanzien van vaste rust- of voortplantingsplaats van steenmarter, bunzing, hermelijn of wezel zijn niet uit te sluiten (hoofdstuk 6).



**Figuur 13.** Stenenhopen; biedt potentiële verblijfplaats voor kleine marterachtigen.



**Figuur 14.** Takkenhoop; biedt potentiële verblijfplaats voor kleine marterachtigen.





**Figuur 15.** Oude uitwerpselen steenmarter of kleine marterachtigen.

### *Eekhoorn*

De onderzoekslocatie vormt matig geschikt habitat voor de eekhoorn. De hoge bomen op de onderzoekslocatie konden door het ontbreken van bladerdek goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten. Er zijn geen nesten van eekhoorns aangetroffen, zodat de aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van de eekhoorn kan worden uitgesloten.

### *Das*

De das komt volgens de verspreidingsgegevens voor in de omgeving. De onderzoekslocatie is door het ontbreken van reliëf en/of schuilmogelijkheden ongeschikt als vaste rust- of voortplantingsplaats door dassen. Tijdens het veldbezoek zijn op de onderzoekslocatie en de directe omgeving eveneens geen loop- of eetsporen, latrines en/of wissels aangetroffen die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van de onderzoekslocatie door de das. Gezien het ontbreken van sporen kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat de onderzoekslocatie een essentiële functie heeft ten aanzien van de das. Dassens zullen eerder hun leefgebied hebben in de nabij gelegen natuurgebieden en de aansluitende weilanden. Verstoring ten aanzien van de das als gevolg van de voorgenomen ingreep is niet aan de orde.

### *Overige soorten*

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, zoals bever, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld. Vanwege het ontbreken van geschikt habitat kan het voorkomen ervan redelijkerwijs worden uitgesloten.

## **5.3.2 Licht beschermde soorten**

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen en verblijfplaatsen worden vergraven (zie hoofdstuk 6).

## **5.4 Reptielen**

Volgens gegevens van RAVON (Van Delft *et al.* 2015) en de NDFF is er in de afgelopen 10 jaar in de directe omgeving van de onderzoekslocatie de streng beschermde levendbarende hagedis en hazelworm waargenomen.

Reptielen stellen specifieke eisen aan het habitat die betrekking hebben op verschillende factoren. De levendbarende hagedis en hazelworm worden voornamelijk waargenomen op bos- en heideterreinen, maar maken daarnaast gebruik van tal van verschillende habitattypes zoals houtwallen, struwelen, spoor- en wegbermen. Gezien de onderzoekslocatie bestaat bebouwing, verharding en monotoon grasland, en er verder weinig variatie aanwezig is, maakt dat er geen geschikt leefgebied aanwezig is voor de levendbarende hagedis en hazelworm. Negatieve effecten ten aanzien van deze soorten zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

## 5.5 Amfibieën

Volgens gegevens van de NDFF zijn binnen enkele kilometers rondom de onderzoekslocatie in de afgelopen 5 jaar de volgende soorten waargenomen: alpenwatersalamander, vinpootsalamander, heikikker, poelkikker, rugstreepad, kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad.

### 5.5.1 Streng beschermde soorten

#### *Alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker*

De alpenwatersalamander is een streng beschermde soort die weinig kritisch is. De soort heeft een voorkeur voor zandige leemgronden, waar hij voorkomt in beboste gebieden (loofbos) of kleinschalige landschappen met heggen en struwelen. Echter wordt de soort in meerdere typen habitat/water waargenomen. In het voorjaar komt de soort in allerlei typen water voor, zolang het niet snel stromend of rijk aan vis is. De vinpootsalamander plant zich voort in bronpoelen, bospoelen drinkpoelen en kleine zwakstromende beekjes. De soorten overwinteren voornamelijk op het land, echter overwintert een groot deel van de vinpootsalamanders in het water. De poelkikker heeft een zeer duidelijke voorkeur voor de landschapstypen heide en hoogveen. Ook wordt de soort gemeld uit halfnatuurlijke graslanden, agrarisch gebied en laagveen. De poelkikker komt tot voortplanting in vennen, hoogveenputten, andere kleine wateren, veedrinkpoelen en sloten. De waterhoudende kuil op de onderzoekslocatie en sloot ten noorden van de onderzoekslocatie bieden geschikt voortplantingswater voor de alpenwatersalamander en poelkikker. De onderzoekslocatie is matig geschikt voor de vinpootsalamander, echter zijn er waarnemingen van de vinpootsalamander op circa 1 kilometer afstand van de onderzoekslocatie. Het aanwezige water zal bij de voorgenomen plannen grotendeels in huidige staat behouden blijven. Aangezien salamanders delen van het jaar op het land leven en er mogelijk aanpassingen worden gedaan aan en rondom de aanwezige geschikte voortplantingswateren is een negatief effect als gevolg van de voorgenomen plannen ten aanzien van de alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker niet op voorhand uit te sluiten (zie hoofdstuk 6).

#### *Heikikker*

De heikikker heeft een zeer duidelijke voorkeur voor de landschapstypen heide, hoogveen, laagveen en halfnatuurlijk grasland. Het voortplantingsbiotoop bestaat uit voedselarme, ondiepe, stilstaande wateren met oevervegetatie. De waterhoudende kuil op de onderzoekslocatie en sloot ten noorden van de onderzoekslocatie bieden geen geschikt voortplantingshabitat voor de heikikker, vanwege de voedselrijke omstandigheden van het aanwezige water. Gezien het ontbreken van geschikt voortplantingswater op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie is het voorkomen van heikikker op de onderzoekslocatie uitgesloten. Negatieve effecten ten aanzien van de heikikker is bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

#### *Rugstreepad*

De rugstreepad is een soort die graag van ondiepe wateren gebruik maakt. Ondiepe wateren warmen snel op en zijn voor deze moeilijk zwemmende soort toegankelijk. De rugstreepad plant zich in tijdelijke wateren voort. Op de onderzoekslocatie is vanwege de afwezigheid van dergelijke waterplassen geen geschikt voortplantingshabitat voor de rugstreepad aanwezig. Tevens is op de onder-

zoekslocatie geen geschikt landhabitat voor de rugstreeppad aanwezig gezien het ontbreken van makkelijk vergraafbare zandige bodems. Het is daarmee uitgesloten dat een vaste rust- of voortplantingsplaats van de rugstreeppad op de onderzoekslocatie aanwezig is. Negatieve effecten ten aanzien van rugstreeppad zijn bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

## 5.6 Vissen

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komt de volgende soort voor in het deel van Nederland waar de onderzoekslocatie in is gelegen: grote modderkruiper.

De grote modderkruiper prefereert ondiepe wateren met een dikke modderlaag en een uitbundige waterplantengroei. De soort heeft een voorkeur voor verlandende wateren in laag dynamische overstromingsvlakten en moerasgebieden. In Nederland ligt een aanzienlijk deel van het leefgebied in de sloten van ingepolderde voormalige overstromingsvlakten. De sloot aan de noordzijde van de onderzoekslocatie biedt geschikt leefgebied voor de grote modderkruiper. De mogelijke vaste rust- en voortplantingsplaatsen worden niet aangetast omdat de sloot behouden blijft. Daarnaast bieden andere delen van de sloot voldoende uitwijkmogelijkheden. Door de voorgenomen werkzaamheden zullen geen negatieve gevolgen ontstaan ten aanzien van de grote modderkruiper.

## 5.7 Ongewervelden

### *Libellen*

Er zijn slechts enkele libellensoorten die binnen de Wet natuurbescherming een strenge bescherming genieten. Deze zijn voor wat betreft hun verspreiding gebonden aan specifieke habitateisen, die veelal alleen in natuurgebieden zijn te vinden. Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn er in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van de beschermde gevlekte witsnuitlibel. De gevlekte witsnuitlibel plant zich voornamelijk voort in laagveenmoerassen, vegetatierijke vennen en duinplassen. Gezien het ontbreken van dergelijk habitat op de onderzoekslocatie kan het voorkomen van deze soort op de onderzoekslocatie redelijkerwijs worden uitgesloten. Daarnaast zal de aan de onderzoekslocatie grenzende sloot bij de voorgenomen plannen behouden blijven. Negatieve effecten ten aanzien van een beschermde libellensoort is bij de voorgenomen plannen dan ook niet aan de orde.

### *Vlinders*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF is de teunisbloempijlstaart op circa 3,5 kilometer van de onderzoekslocatie waargenomen. Beschermde vlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat. Bij het habitat is het belangrijk dat aan de eisen van alle stadia van de vlindersoort wordt voldaan. Voor de beschermde soorten in Nederland geldt dat deze veelal gebonden zijn aan specifieke waardplanten. Geschikte waardplanten voor beschermde vlindersoorten als teunisbloempijlstaart (wilgenroosje, teunisbloem, basterdwederik en kattenstaart) zijn mogelijk op de onderzoekslocatie aanwezig. De omgeving biedt echter voldoende alternatieve waardplanten. De teunisbloempijlstaart komt voor op open plekken in vochtige bossen, bosranden en warme open plaatsen. Deze habitattypen ontbreken op de onderzoekslocatie. Er is dan ook bij de voorgenomen plannen geen negatief effect voor de gunstige staat van instandhouding van een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

### *Overige soorten*

Overige beschermde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, zijn op de onderzoekslocatie uit te sluiten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten op de onderzoekslocatie aanwezig.

## 5.8 Vaatplanten

Volgens gegevens van de NDFF zijn binnen enkele kilometers rondom de onderzoekslocatie de afgelopen 10 jaar de streng beschermde drijvende waterweegbree en kruipend moerrasscherm waargenomen. De drijvende waterweegbree komt voor in helder, zwak zuur, voedselarm tot matig voedselrijk (fosfaatarm) water. Kruipend moerrasscherm komt voor op natte, matig voedselarme tot matig voedselrijke, zwak zure veen- of kleibodems. Dergelijke standplaatsen zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig, waardoor de aanwezigheid van deze soorten kan worden uitgesloten.

Op basis van verspreidingsgegevens van de NDFF en FLORON en gezien de onderzoekslocatie grotendeels bestaat uit bebouwing, verharding, aangeplant groen zijn overige beschermde plantensoorten tevens niet op de onderzoekslocatie te verwachten. Tijdens het veldbezoek zijn dan ook geen beschermde vaatplanten waargenomen waarbij ook is gelet op de aanwezigheid van beschermde muurvegetatie. Een negatief effect ten aanzien van een beschermde plantensoort is bij de voorgenomen plannen niet aan de orde.

## 6 TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING

Als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit soortbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming optreden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke soorten er sprake is van dreigende overtreding van de Wet natuurbescherming en of met eenvoudige maatregelen overtreding is te voorkomen. Verder wordt beschreven voor welke soorten een vervolgtraject noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat toetsing van de ingreep aan de Wet natuurbescherming op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet mogelijk is, en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van ontheffingen.

### 6.1 Broedvogels

#### 6.1.1 Jaarrond beschermde broedvogels

##### *Steenuil*

De steenuil en zijn leefgebied is beschermd volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. De soort staat tevens vermeld in de EU-vogelrichtlijn. De steenuil staat als kwetsbaar vermeld op de Rode Lijst van Nederlandse broedvogels (2017) en valt onder categorie 1 van beschermde broedvogel-nesten. De nesten van steenuilen zijn het hele jaar beschermd. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de functionele leefomgeving ervan. Bij aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van steenuil, hetgeen op basis van de huidige informatie niet is uit te sluiten, zal de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Om vast te stellen of op de onderzoekslocatie of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie een essentiële functie van kerkuil aanwezig is, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden tijdens het broedseizoen van desbetreffende soort. Op basis van deze resultaten kan dan een analyse worden gedaan om eventuele afname van het leefgebied in kaart te brengen. Indien een essentiële functie van desbetreffende soort aanwezig is dienen de te nemen maatregelen vastgelegd te worden in een activiteitenplan. Het activiteitenplan kan dan ter goedkeuring worden voorgelegd bij Provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag.

#### 6.1.2 Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie te verwachten zijn, geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd en de stallen buiten het broedseizoen worden gesloopt, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien het aanwezige groen toch binnen het broedseizoen verwijderd wordt of de sloopwerkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelcheck uitgevoerd te worden door een ter zake kundige.

Indien groen verwijderd dient te worden, dient dit buiten het broedseizoen plaats te vinden. Tevens wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Een grote stapel snoeiafval vormt namelijk een ideale broedlocatie voor kleine vogelsoorten als de winterkoning. Indien onverhoopt een dergelijke soort hierin tot broeden komt, mag het snoeiafval niet eerder worden verwijderd dan wanneer de jongen definitief zijn uitgevlogen.

## 6.2 Vleermuizen

De te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de bebouwing zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Vleermuizen worden ook benoemd in Bijlage II van de conventie van Bonn.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. De vleermuissoorten die onderzocht dienen te worden zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootvleermuis. Een dergelijk aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek (Netwerk Groene Bureaus). Dit houdt in dat afhankelijk van de potentiële functies er in de periode april tot en met september een aantal veldbezoeken uitgevoerd dient te worden. Vervolgens kan aan de hand van de onderzoeksresultaten worden vastgesteld of er overtredingen plaats zullen vinden bij de uitvoering van het project.

Bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen is bij de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming naar verwachting niet te vermijden en is daarom een ontheffingsaanvraag aan de orde. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of voortplantingsplaats behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen, omschreven in een activiteitenplan, dienen vervolgens ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag.

Ten aanzien van mogelijke verblijfplaatsen in de te behouden bebouwing op de onderzoekslocatie en de sloot ten noorden van de onderzoekslocatie die potentieel als foerageergebied fungeert, kunnen overtredingen van de Wet natuurbescherming worden voorkomen. Door een toename van verlichting tijdens bouw en gebruiksfase ten opzichte van de huidige situatie te voorkomen in de richting van het woonhuis, kantoor en de sloot ten noorden van de onderzoekslocatie voorkomen, kunnen de mogelijke functies van deze bebouwing en de watergang voor vleermuizen behouden blijven.

## 6.3 Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel

In de provincie Noord-Brabant zijn de steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel beschermde inheemse diersoorten en tevens opgenomen in onderdeel A, behorende bij artikel 3.10, eerste lid, onderdeel A, van de nationaal beschermde dier- en plantensoorten volgens de Wet natuurbescherming.

Het is op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet op voorhand uit te sluiten dat de steenmarter, bunzing, hermelijn of wezel gebruik maakt van de onderzoekslocatie als vaste rust- of voortplantingsplaats. Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor marterachtigen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor marterachtigen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. Indien blijkt dat de onderzoekslocatie in gebruik is door desbetreffende soorten dienen mitigerende maatregelen genomen te worden en dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd.

#### **6.4 Alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker**

In de provincie Noord-Brabant zijn de alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker beschermde inheemse diersoorten en de soorten zijn tevens opgenomen in onderdeel A, behorende bij artikel 3.10, eerste lid van de nationaal beschermde dier- en plantensoorten volgens de Wet natuurbescherming. Gelet op de geschiktheid van de poel en de beek op de onderzoekslocatie zal aanvullend onderzoek nodig zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor de alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker vast te stellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtreding van de Wet natuurbescherming aan de orde is. Indien blijkt dat de onderzoekslocatie in gebruik is door alpenwatersalamander, vinpootsalamander of poelkikker dienen mitigerende maatregelen genomen te worden en dient mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

#### **6.5 Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën**

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van sloop- en graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

#### **6.6 Overige soort(groep)en**

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

## 7 TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING

In algemene zin kan er door een plan sprake zijn van negatieve gevolgen, op vanuit de Wet natuurbescherming aangewezen beschermde gebieden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke gebieden er mogelijk sprake is van negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingrepen op de onderzoekslocatie. Verder wordt beschreven of een vervolgtraject noodzakelijk is en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van vergunningen.

### 7.1 Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Deurnsche Peel & Mariapeel', bevindt zich op circa 11,7 kilometer afstand ten zuidoosten van de onderzoekslocatie (figuur 13).



**Figuur 16.** Ligging onderzoekslocatie (gele pijl) ten opzichte van Natura 2000.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, trilling, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand ( $\pm 11,7$  km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en bouw) niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.



## 7.2 Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1,4 kilometer ten zuiden van de onderzoekslocatie. In figuur 14 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



**Figuur 17.** Ligging onderzoekslocatie (gele pijl) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Noord-Brabant de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en/of gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

## 8 HOUTOPSTANDEN

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

De initiatiefnemer is voornemens de aanwezige bomen op de onderzoekslocatie te behouden. De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming, gezien het enkele solitaire bomen betreft. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om de aanwezige bomen bij de voorgenomen plannen te behouden. Indien de aanwezige bomen onverhoopt gekapt dienen te worden, geldt mogelijk wel dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is. De gemeente is hiervoor het bevoegd gezag.

## 9 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Econsultancy heeft in opdracht van Rho adviseurs voor leefruimte een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd aan de Zeelandsedijk 80 te Elsendorp.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige varkensstallen op de onderzoekslocatie te slopen ten behoeve van de ontwikkelingen van het bedrijventerrein. De bomen op de onderzoekslocatie zullen behouden blijven. Er zal één nieuwe loods worden gebouwd. Het woonhuis, kantoor en de schuren zullen behouden blijven. Tevens worden er een natuurvijver/wadi en groenvoorzienig gerealiseerd.

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige varkensstallen op de onderzoekslocatie te slopen ten behoeve van de ontwikkelingen van het bedrijventerrein (figuur 9 en 10). De bomen op de onderzoekslocatie zullen behouden blijven. Er zal één nieuwe loods worden gebouwd. Het woonhuis, kantoor en de schuren zullen behouden blijven. Tevens worden er een natuurvijver/wadi en groenvoorzienig gerealiseerd.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

**Tabel I. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen**

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie door een ter zake kundige
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek functie van onderzoekslocatie voor steenuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen, toename van verlichting in de richting van woonhuis en kantoor voorkomen
	foerageergebied	matig	nee, mits*	nee	nee	*toename van verstorende verlichting in de richting van de sloot ten noorden van de onderzoekslocatie voorkomen
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, egel en diverse muizensoorten
	steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar verblijfplaatsen steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel
Amfibieën	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad
	alpenwatersalamander,	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de functie van het gebied voor alpenwatersalamander,

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
	vinpootsalamander en poelkikker					vinpootsalamander en poelkikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		ja	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>		<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingrep verstorend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000		11,7 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1,35 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	-

\* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

## Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de voorgenomen plannen middels nader onderzoek meer informatie te worden verkregen over de essentiële functie van de onderzoekslocatie ten aanzien van steenuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker.

Ten aanzien van vleermuizen dient tevens rekening te worden gehouden met een toename van verlichting in de richting van de te behouden bebouwing en de sloot ten noorden van de onderzoekslocatie.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te laten uitvoeren door een ter zake kundige. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën is het binnen het kader van zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland en houtopstanden worden bij de voorgenomen werkzaamheden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie.

Econsultancy  
Boxmeer, 30 november 2021

## GERAADPLEEGDE BRONNEN

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J. Thissen, K. Canters, & J. Buys 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren - Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Limpens H., Regelink J. (2017). Vleermuizen en planologie. Zoogdiervereniging, Nijmegen.

Ministerie van Economische Zaken 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.

Nationale Database Flora en Fauna (NDFF), uitvoerportaal; <https://ndff-ecogrid.nl>, zoekgebied Elsendorp, periode 2016-2021.

Van Delft, J., J. Kranenbarg, A. de Bruin & P. Frigge (2015). Waarnemingenoverzicht 2014. Bijlage bij RAVON 59 Jaargang 17 (4).

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2021). Vleermuisprotocol 2021.

### Algemene websites

[www.eis-nederland.nl](http://www.eis-nederland.nl) (soortgegevens ongewervelden)

[www.floron.nl](http://www.floron.nl) (soortgegevens planten)

[www.ravon.nl](http://www.ravon.nl) (soortgegevens amfibieën, reptielen en vissen)

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) (natuurwetgeving)

[www.mijn.rvo.nl](http://www.mijn.rvo.nl) (natuurwetgeving)

[www.rvo.nl](http://www.rvo.nl) (nationale natuurwetgeving en soortenstandaarden)

[www.sovon.nl](http://www.sovon.nl) (soortgegevens vogels)

[www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/](http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/) (Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten)

[www.verspreidingsatlas.nl/planten](http://www.verspreidingsatlas.nl/planten) (verspreidingsgegevens planten)

[www.vlinderstichting.nl](http://www.vlinderstichting.nl) (soortgegevens vlinders en libellen)

[www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl) (soortgegevens zoogdieren)

### Provinciale websites

[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl) (NNN en beschermde gebieden in Noord-Brabant)

## Bijlage 1 toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

### Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd (zie tabel II). Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

**Tabel II. Zorgplicht**

Artikel 1.11. Zorgplicht	
1.	Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2.	De zorg houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,</li> <li>b) indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of</li> <li>c) voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.</li> </ol>

Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; “de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”. Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats. Indien er aanleiding is maatregelen te nemen ten aanzien van de zorgplicht, zal dat voor het betreffende beschermde natuurgebied en de betreffende soortgroep in deze rapportage worden aangegeven.

### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In tabel III t/m V worden deze artikelen nader toegelicht.

**Tabel III. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.1 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.1. Soorten van de Vogelrichtlijn</b>	
1.	Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2.	Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3.	Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4.	Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5.	Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
<b>Toelichting</b>	
Alle inheemse vogelsoorten in Nederland vallen onder de Vogelrichtlijn. De Vogelrichtlijn is een richtlijn vanuit de Europese Unie uit 1979 en heeft betrekking op de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de Lidstaten waarop het Verdrag van toepassing is. De lijst met soorten is niet limitatief.	

**Tabel IV. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.5 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn</b>	
1.	Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2.	Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3.	Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4.	Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.
5.	Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
<b>Toelichting</b>	
Het gaat bij artikel 3.5 over in het wild levende dieren van verschillende soortgroepen. In de wet wordt voor vogelsoorten uit bijlage II van het verdrag van Bern geen uitzondering gemaakt. Van de vogelsoorten die in Nederland voorkomen is hieronder een selectie gemaakt. Van de overige soortengroepen zijn alle soorten genoemd.	
<b>Soorten</b>	
Planten	drijvende waterweegbree, groenknolorchis, kruipend moerasscherm, zomerschroeforchis
Zoogdieren	bever, hamster, hazelmuis, lynx, Noordse woelmuis, otter, wolf, wilde kat
Walvisachtigen	bruinvis, bultrug, butskop (hille), dwergpotvis, dwergvinvis, gestreepte dolfin, gewone dolfin, gewone spitsdolfijn, gewone vinvis, griend, grijze dolfin, kleine zwaardwalvis, narwal, Noordse vinvis, orka, potvis, spitsdolfijn van Gray, tuimelaar, walrus witflankdolfijn, witsnuitdolfijn, witte dolfin
Vleermuizen	Bechsteins vleermuis, bosvleermuis, Brandts vleermuis, franjestaart, gewone baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, grote hoefijzerneus, grote rosse vleermuis, ingekorven vleermuis, kleine dwergvleermuis, kleine hoefijzerneus, laatvlieger, meervleermuis, mopsvleermuis, Noordse vleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, vale vleermuis, watervleermuis
Amfibieën	boomkikker, geelbuikvuurpad, heikikker, kamsalamander, knoflookpad, poelkikker, rugstreppad, vroedmeesterpad
Reptielen	dikkopschildpad, gladde slang, Kemps' zeeschildpad, lederschildpad, muurhagedis, soepschildpad, zandhagedis
Vissen	houting, steur
Vlinders	apollovlinder, boszandoog, donker pimperlblauwtje, grote vuurvlinder, moerasparelmoervlinder, monarchvlinder, pimperlblauwtje, teunisbloempijlstaart, tijmblauwtje, zilverstreephoibeestje
Libellen	bronslibel, gaffellibel, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker, mercurwaterjuffer, Noordse winterjuffer, oostelijke witsnuitlibel, rivierrondbout, sierlijke witsnuitlibel
Insecten	brede geelrandwaterroofkever, gestreepte waterroofkever, heldenbok, juchtleerkever, oeveraas, vermiljoenkever
Overig	Bataafse stroommossel, platte schijfhoorn



**Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrictlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn**

Vogels	<p>appelvink, baardman, beflijster, bergeend, bergfluit, bijeneter, blauwborst, blauwe kiekendief, boerenzwaluw, bontbekplevier, bonte strandloper, bonte vliegenvanger, boomklover, boomkruiper, boompieper, boomvalk, bosrietzanger bosruiter, bosuil, braamsluiper, brandgans, bruine kiekendief, buizerd, casarca, Cetti's zanger, draaihals, duinpieper, dwergmeeuw, dwergstern, Engelse kwikstaart, Europese kanarie, fitis, fluit, geelgors, gekraagde roodstaart, gele kwikstaart, geoorde fuut, glanskop, goudhaan, grasmus, graspieper, graszanger, grauwe kiekendief, grauwe klauwier, grauwe vliegenvanger, griel, groene specht, groenling, grote bonte specht, grote gele kwikstaart, grote karekiet, grote stern, grote zilverreiger, havik, heggenmus, hop, huiszwaluw, ijsvogel, kerkuil, klapekster, klein waterhoen, kleine barmsijs, kleine bonte specht, kleine karekiet, kleine plevier, kleine zilverreiger, kleinst waterhoen, kluut, kneu, koolmees, koereiger, kraanvogel, krekeltzanger, kortsnavelboomkruiper, kruisbek, kuifmees, kwak, kwartelkoning, lepelaar, matkop, middelste bonte specht, nachtegaal, Noordse stern, oehoe, oeverloper, oeverpieper, oeverzwaluw, ooievaar, orpheusspotvogel, paapje, pestvogel, pimpelmees, poelruiter, porseleinhoen, purperreiger, putter, ransuil, rietgors, rietzanger, rode wouw, roerdomp, roodborst, roodborsttapuit, roodhalsfuut, rouwkwikstaart, sijs, slangenarend, slechtvalk, smelleken, snor, sperwer, spotvogel, sprinkhaanzanger, steenuil, steltkluut, strandplevier, taigaboomkruiper, tapuit, tijftaf, torenvalk, tuinfluit, velduil, visarend, visdief, vuurgoudhaan, wespandief, wielewaal, winterkoning, witbandkruisbek, witte kwikstaart, witwangstern, nachtzwaluw, woudaap, zeearend, zwarte mees, zwarte ooievaar, zwarte roodstaart, zwarte specht, zwarte stern, zwarte wouw, zwartkop, zwartkopmeeuw</p>
--------	---

**Tabel V. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.10 Wet natuurbescherming**

<b>Artikel 3.10. Andere soorten</b>		
<p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.</li> <li>Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</li> </ol>		
<b>Toelichting</b>		
<p>Het gaat bij artikel 10 om in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers. Dieren zijn opgenomen in bijlage onderdeel A1. Planten zijn opgenomen in bijlage onderdeel B2 van de Wet natuurbescherming. Voor een aantal zoogdieren, amfibieën en reptielen geldt per provincie een vrijstelling onder bepaalde voorwaarden. Dit verschilt per provincie. De betreffende soorten zijn aangegeven met een sterretje. Daarnaast is het mogelijk dat sommige provincies ook 'eigen' beschermde soorten hanteren, als aanvulling op het landelijke.</p>		
<b>Soorten</b>		
Dieren	Zoogdieren	aardmuis*, boommarter, bosmuis*, bunzing*, damhert, das, dwergmuis*, dwergspitsmuis*, edelhert, eekhoorn*, egel*, eikelmuis, gewone bosspitsmuis*, gewone zeehond, grote bosmuis, grijze zeehond, haas*, hermelijn*, huisspitsmuis*, konijn*, molmuis, ondergrondse woelmuis*, ree*, rosse woelmuis*, steenmarter*, tweekleurige bosspitsmuis*, veldmuis*, veldspitsmuis, vos*, waterspitsmuis, wezel*, wild zwijn, woelrat*
	Amfibieën	Alpenwatersalamander, bruine kikker*, gewone pad*, kleine watersalamander*, meerkikker*, middelste groene kikker*, vinpootsalamander, vuursalamander
	Reptielen	adder, hazelworm*, levendbarende hagedis*, ringslang
	Vissen	beekdonderpad, beekprik, elrits, gestippelde alver, grote modderkruiper, kwabaal
	vlinders	aardbeivlinder, bosparemoervlinder, bruin dikkopje, bruine eikenpage, donker pimpernelblauwtje, duinparelmoervlinder, gentiaanblauwtje, grote parelmoervlinder, grote vos, grote vuurvlinder, grote weerschijnvlinder, iepenpage, kleine heivlinder, kleine ijsvogelvlinder, kommavlinder, pimpernelblauwtje, sleedoornpage, spiegeldikkopje, veenbesblauwtje, veenbosparemoervlinder, veenhoibeestje, veldparelmoervlinder, zilveren maan
	Libellen	beekrombout, bosbeekjuffer, donkere waterjuffer, gevlekte glanslibel, gewone bronlibel, hoogveenglanslibel, Kempense heidelibel, speerwaterjuffer
	Overige soorten	Europese rivierkreeft, vliegend hert
Planten	akkerboterbloem, akkerdoornzaad, akkerogentroost, bekliede ogentroost, berggamander, bergnachtsorchis, blaasvaren, blauw guichelheil, bokkenorchis, bosboterbloem, bosdravik, brave hendrik, brede wolfsmelk, breed wollegras, bruinrode wespenorchis, dennenorischis, dreps, echte gamander, franjegentiaan, geelgroene wespenorchis, geplooid vrouwenmantel, getande veldsla, gevlekt zonneroosje, glad biggenkruid, gladde zegge, groene nachtorchis, groensteel, groot spiegelklokje, grote bosaardbei, grote leeuwenklauw, honingorchis, kalkboterbloem, kalketrip, karthuiseranjer, karwijselie, kleine ereprijs, kleine schorseneer, stijve wolfsmelk, kleine wolfsmelk, kluwenklokje, knollathyrus, knolspirea, korensla, kranskarwij, kruip-tijm, lange zonnedauw, liggende ereprijs, moerasgamander, muurbloem, naakte lathyrus, naaldenkervel, pijlscheefkalk, roggelelie, rood peperboomje, rozenkransje, ruw parelzaad, scherpkruid, schubvaren, schubzegge, smalle raai, spits havikskruid, steenbraam	

Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

## Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Binnen de Wet natuurbescherming zijn op houtopstanden de artikelen van toepassing die zijn opgenomen in tabel VI.

**Tabel VI. Bescherming houtopstanden in de Wet natuurbescherming**

Artikel 4.1	<p>De artikelen uitgezonderd artikel 4.6 zijn niet van toepassing op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom;</li> <li>b) Houtopstanden op erven of in tuinen;</li> <li>c) Fruitbomen en windschermen om boomgaarden;</li> <li>d) Naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;</li> <li>e) Kweekgoed;</li> <li>f) Wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden bestaande uit wilgen en populieren;</li> <li>g) het dunnen van een houtopstand;</li> <li>h) uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ten minste eens per tien jaar worden geoogst;</li> <li>2. bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en</li> <li>3. zijn aangelegd na 1 januari 2013.</li> </ol> </li> </ol>
Artikel 4.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten.</li> <li>3. Gedeputeerde staten kunnen het vellen van houtopstanden telkens voor ten hoogste vijf jaar verbieden ter bescherming van bijzondere natuur- of landschapswaarden.</li> </ol>
Artikel 4.3 lid 1 en 2	<p>Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, of anderszins teniet is gegaan, draagt de rechthebbende zorg voor het op bosbouwkundig verantwoorde wijze herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand.</p> <p>De rechthebbende vervangt binnen drie jaar na de herbeplanting, bedoeld in het eerste lid, herbeplanting die niet is aangeslagen.</p>
Artikel 4.4 lid 1	<p>De artikelen 4.2, eerste en derde lid, en 4.3, eerste en tweede lid, zijn niet van toepassing op:</p> <p>het vellen van houtopstanden en herbeplanten op een wijze die is beschreven in en aantoonbaar wordt gerealiseerd overeenkomstig een door Onze Minister goedgekeurde gedragscode.</p> <p>het vellen van houtopstanden ter uitvoering van een instandhoudingsmaatregel of een passende maatregel in het kader van natuurontwikkeling en -beheer</p>
Artikel 4.5	<p>Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van artikel 4.3, eerste en tweede lid, ten behoeve van herbeplanting op andere grond, indien de herbeplanting voldoet aan bij provinciale verordening gestelde regels.</p>

## Bijlage 2 Verklarende woordenlijst

### Externe werking

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied/NNN hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied/NNN, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

### Expert Judgement

Inschatting van een deskundige op grond van zijn kennis en ervaring.

### Foerageerhabitat

Het gebied waarbinnen een soort voedsel zoekt.

### Foerageren

Zoeken en vinden van voedsel door dieren (jachtgebied).

### Functioneel leefgebied

Hiermee wordt het gebied dat is benodigd om de functionaliteit van een voortplantingsplaats of van een vaste- rust of voortplantingsplaats te behouden. Een nestlocatie of voortplantingsplaats kan bijvoorbeeld alleen succesvol functioneren, wanneer er voldoende habitat (schuilgelegenheid, voedsel etc.) van voldoende kwaliteit aanwezig is om te kunnen paren, eieren te leggen en jongen groot te brengen.

### Gunstige staat van instandhouding

Er is sprake van een gunstige staat van instandhouding van een soort of habitatype als de omstandigheden waarin de soort of het habitatype voorkomt perspectief bieden op een duurzaam voortbestaan van die soort of dat habitatype.

### Habitat

Omvat de plaatsen waar een bepaald organisme voorkomt doordat de abiotische en biotische factoren (niet levende en levende natuur) van die plaatsen voldoen aan de eisen en toleranties die het organisme stelt om te kunnen overleven, groeien en zich voortplanten.

### Kraamverblijfplaats

Voortplantingsplaats van vleermuizen. Het gaat hierbij vaak om de vrouwelijke exemplaren van een kolonie (ook wel kraamgroep genoemd) die gezamenlijk hun jongen grootbrengen. De aantallen vleermuizen in een kraamgroep kan oplopen tot meerdere honderden exemplaren.

### Landschappelijk inpassingsplan

Het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied middels een ontwerp van de groenvoorziening, dat voldoet aan het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor wordt zorg gedragen dat een ruimtelijke ontwikkeling past in het landschap.

### Landhabitat

Amfibieën zijn voor de voortplanting afhankelijk van water. Buiten de voortplantingsperiode maakt de soortgroep gebruik van landhabitat als onderdeel van het leefgebied. Landhabitat voor amfibieën omvat onder andere structuurrijke of opgaande vegetatie zoals (loof)bos, houtwallen, struikgewas, heide, ruigtekruiden, vegetaties en moeras.

### Mitigerende maatregelen

Maatregelen die negatieve effecten bij een ingreep voorkomen of reduceren.

### Omgevingscheck

Een omgevingscheck wordt uitgevoerd bij verlies van leefgebied van een jaarrond beschermde functie van een soort die door een ingreep (tijdelijk) verloren gaat. De omgeving van de ingreep wordt door een ter zake deskundige beoordeeld op aanwezigheid van voldoende alternatief leefgebied en/of potentiële verblijfplaatsen.

### Ontheffing

De Wet natuurbescherming is bedoeld om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wet natuurbescherming een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan, daarvoor kan een ontheffing benodigd zijn. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

### **Paarverblijfplaats**

Dit is een verblijfplaats die hoofdzakelijk in het najaar (september/oktober) door vleermuizen worden gebruikt om te paren. Eén mannetje kan een dergelijke verblijfplaats met meerdere vrouwtjes delen. In de omgeving van de paarverblijfplaats wordt veelal door het territoriale mannetje middels baltsvluchten getracht vrouwtjes aan te lokken.

### **Activiteitenplan**

Een activiteitenplan dient als begeleidend document voor een ontheffingsaanvraag. In het activiteitenplan zijn maatregelen verwoord waarmee de functionaliteit van een rust- of voortplantingsplaats van een beschermde soort behouden blijft en schade aan individuen wordt voorkomen.

### **Populatie**

Een biologische populatie is een groep individuen van dezelfde soort die zich onderling voortplant en als zodanig geïsoleerd is van andere zulke groepen.

### **Rode Lijst**

Rode Lijsten laten zien welke soorten zijn verdwenen en welke soorten in een gebied sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. Er bestaan verschillende Rode Lijsten. Voor vogels, voor zoogdieren, planten, paddenstoelen, insecten en voor allerlei andere soortgroepen. Rode Lijsten hebben geen officiële juridische status. Plaatsing op de lijst maakt een dier dus nog geen 'beschermde diersoort' in de zin van de Wet natuurbescherming. De Rode Lijsten hebben in de praktijk wel een belangrijke signaleringfunctie. Door de Rode Lijst te raadplegen, kunnen alle instellingen die met natuurbehoud te maken hebben rekening houden met bedreigde soorten.

### **Significant negatief effect**

Een effect is in het kader van de Wet natuurbescherming significant als de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied dreigen te worden aangetast.

Het begrip 'significant' staat centraal in de toepassing van het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden bij zowel vaststelling van beheerplannen als de vergunningverlening. Het bepaalt of een uitvoerige toetsing, een zogenaamde passende beoordeling, moet worden uitgevoerd. Indien als gevolg van een ingreep de toekomstige oppervlakte habitat of leefgebied, aantal van een soort of kwaliteit van een habitat lager zal worden dan zoals bedoeld in de instandhoudingsdoelstelling, dan kan sprake zijn van significante gevolgen. Voor het goede begrip, de soorten hoeven er niet te zitten, het gebied moet geschikt zijn voor de soorten.

### **Voortplantingsplaats of rustplaats**

Een plek binnen het leefgebied van een soort die essentieel is voor de levenscyclus van een individu. De Wet natuurbescherming omschrijft niet exact wat een vaste rust- of voortplantingsplaats is. Dit is soortafhankelijk.

### **Vliegroute**

Een vaste route die door vleermuizen wordt gebruikt tussen de verblijfplaatsen naar foerageergebieden.

### **Winterverblijfplaats**

Verblijfplaats die gebruikt wordt om de periode van winterrust te overbruggen. Voor vleermuizen zijn dit vorstvrije, maar koele en vochtige plekken. Er kans sprake zijn van massaverblijfplaatsen, verblijfplaatsen van kleine groepen of één of enkele individuen.

### **Zomerverblijfplaats**

Buiten de kraamperiode worden deze door groepjes vrouwtjes en jongen gebruikt, in de kraamperiode door individuele mannetjes.







## Bijlage 6 Akoestisch onderzoek







**Akoestisch onderzoek**

Proeftuin Elsendorp

Zeelandsedijk 80

Te Elsendorp

**Akoestisch onderzoek**  
Proeftuin Elsendorp  
Zeelandsedijk 80  
Te Elsendorp

Projectnummer : BP.2116.R03  
Revisie : 1  
Rapportdatum : 20 november 2021  
Auteur : D. Kraaij

Opdrachtgever : Rho Adviseurs  
Postbus 150  
3000 AD Rotterdam

Contactpersoon : Mevrouw L. de Jong

**Kraaij Akoestisch Adviesbureau**

Frisodonk 5  
4707 VG Roosendaal  
T: 0165-544833  
M: 06-10078854  
E: [info@kraaijbv.nl](mailto:info@kraaijbv.nl)

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TOETSINGSKADER</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>OMSCHRIJVING OMGEVING EN BEOOGDE (PLANOLOGISCHE) ONTWIKKELING</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>UITGANGSPUNTEN ONDERZOEK</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>UITGANGSPUNTEN BEREKENINGEN EN MODELLERING</b> .....	<b>10</b>
5.1	BODEMGEBIEDEN EN OBJECTEN .....	10
5.2	TOETSPUNTEN.....	10
5.3	GELUIDBRONNEN.....	11
5.4	BEDRIJFSDUURCORRECTIES .....	11
5.5	MAXIMALE GELUIDNIVEAUS .....	12
<b>6</b>	<b>RESULTATEN EN CONCLUSIE</b> .....	<b>13</b>
6.1	LANGTIJDGEMIDDELD BEOORDELINGSNIVEAU .....	13
6.2	MAXIMAAL GELUIDNIVEAU .....	13
6.3	VERKEERSAANTREKKENDE WERKING .....	13
<b>7</b>	<b>MILIEUWETGEVING</b> .....	<b>15</b>

### Bijlagen:

Bijlage I :	Modelgegevens
Bijlage II :	Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Bijlage III :	Rekenresultaten maximaal geluidniveau
Bijlage IV :	Rekenresultaten verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder)

### Figuren:

Figuur 1 :	Modellering bodemgebieden en objecten
Figuur 2 :	Modellering toetspunten
Figuur 3 :	Modellering geluidbronnen
Figuur 4 :	Modellering indirecte hinder

## 1 INLEIDING

In opdracht van en in samenwerking met Rho Adviseurs is door **Kraaij** Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht in verband met een ruimtelijke procedure voor Schaap Agri Service BV aan de Zeelandsedijk 80 in Elsendorp.

Schaap Agri Service BV is gespecialiseerd in handel, logistiek en verwerking van mest en andere vloeibare producten. Daarnaast levert het bedrijf kalk, diensten voor grond-gewas bemonstering en verhuurt het agrarisch materieel.

Het perceel heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan een agrarische bestemming. Deze bestemming dient te worden gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Dit kan door middel van de wijzigingsbevoegdheid, mits aangetoond wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabijgelegen woningen. Op basis van voorliggend akoestisch onderzoek is de geluidbelasting berekend ter plaatse van de omliggende woningen binnen de richtafstand en getoetst aan de richtwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM 1999).

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport is opgenomen op welke wijze dit vanuit het toetsingskader is vormgegeven. Een beschrijving van de omgeving en de beoogde planologische ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Een beschrijving van de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 zijn de uitgangspunten voor de berekeningen en de modellering beschreven. De rekenresultaten en de conclusie zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat ten slotte een beschouwing van de berekende geluidbelasting in relatie tot de milieuwetgeving (Activiteitenbesluit milieubeheer).

## 2 TOETSINGSKADER

### Algemeen

Voor diverse locaties in het buitengebied van Elsendorp (gemeenten Gemert-Bakel), waaronder de Zeelandsedijk 82, wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de 'visie Proeftuin Elsendorp' die door de dorpsgemeenschap zelf is opgesteld. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' meer bevatten, namelijk regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast mag een dergelijk plan ook andere typen instrumenten gebruiken dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een 'meldingsplicht' of een 'omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit'.

Dit plan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet, maar nog niet een omgevingsplan conform de Omgevingswet. Om vooruit te kunnen lopen op de Omgevingswet heeft dit plan een pilot status onder de Crisis- en herstelwet.

Voor wat betreft het aspect 'geluid', wordt voor Schaap Agri Service BV aan de Zeelandsedijk 82 aangesloten bij de reguliere toetsingskaders uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

### Richtafstanden

Voor het aspect 'geluid' zijn in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" richtafstanden opgenomen voor bedrijvigheid ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. De richtafstanden zijn afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijven en de gebiedstypering. Als de richtafstanden worden gerespecteerd is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het is mogelijk om een ontwikkeling binnen de richtafstanden planologisch mogelijk te maken, mits aangetoond wordt er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit akoestisch oogpunt wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als aan bepaalde geluidrichtlijnen wordt voldaan.

Voor een loonbedrijf wordt aangesloten bij de SBI-codering 0161 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen bedrijfsoppervlakte > 500 m<sup>2</sup>. Dit is een milieucategorie 3.1 bedrijf met een richtafstand van 50 meter.

### Gebiedstypering en richtwaarde

De VNG-brochure onderscheidt twee gebiedstyperingen:

1. Rustige woonwijk en rustig buitengebied
2. Gemengd gebied

Een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

De directe omgeving kan worden gekenmerkt als een rustig buitengebied.

Voor een rustig buitengebied gelden de volgende richtwaarden:

- 45 dB(A) etmaalwaarde<sup>1</sup> voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het equivalent geluidniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

De voertuigen van het bedrijf rijden via de in-/uitrit naar de Zeelandsedijk/ Grote Baan (N277). Daarbij passeren zij de woning aan de Zeelandsedijk 82. Deze woning is wel verbonden aan het bedrijf, maar heeft een aparte woonbestemming. Voor deze woning is de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking beschouwd. Zodra het verkeer op de Zeelandsedijk/ Grote Baan (N277) is, is het opgenomen in het heersend verkeersbeeld en is toetsing niet noodzakelijk. .

---

<sup>1</sup> De etmaalwaarde is de hoogste waarde van de dagperiode (07.00-19.00 uur), de avondperiode (19.00-23.00 uur) + 5 dB(A) of de nachtperiode (23.00-06.00u uur) + 10 dB(A). In overeenstemming met het Activiteitenbesluit milieubeheer voor agrarisch verwante bedrijven is de dagperiode gedefinieerd van 06.00 tot 19.00 uur, de avondperiode van 19.00 tot 22.00 uur en de nachtperiode van 22.00 tot 06.00 uur.

### 3 OMSCHRIJVING OMGEVING EN BEOOGDE (PLANOLOGISCHE) ONTWIKKELING

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Zeelandsedijk 80 in Elsendorp. De onderzoekslocatie bevindt zich op ruim een kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Elsendorp.

De directe omgeving rondom de onderzoekslocatie is te kenmerken als agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing langs de Zeelandsedijk / Grote Baan (N277) ten oosten van de woning, ten zuiden aan de Paradijs en ten oosten de Stichtingseweg. Alle woonbestemmingen bevinden zich buiten de richtafstand van 50 meter. De meest nabijgelegen woningen zijn de:

- Zeelandsedijk 82 op ca. 80 meter ten oosten van het bedrijf. Deze woning is de bedrijfswoning, maar vanwege de aparte woonbestemming wel in de beoordeling meegenomen;
- Paradijs 64 en 66 op ca. 75 m ten zuiden van het bedrijf;

Ten noorden en ten westen van het bedrijf is de afstand tot woningen groter dan 200 meter.

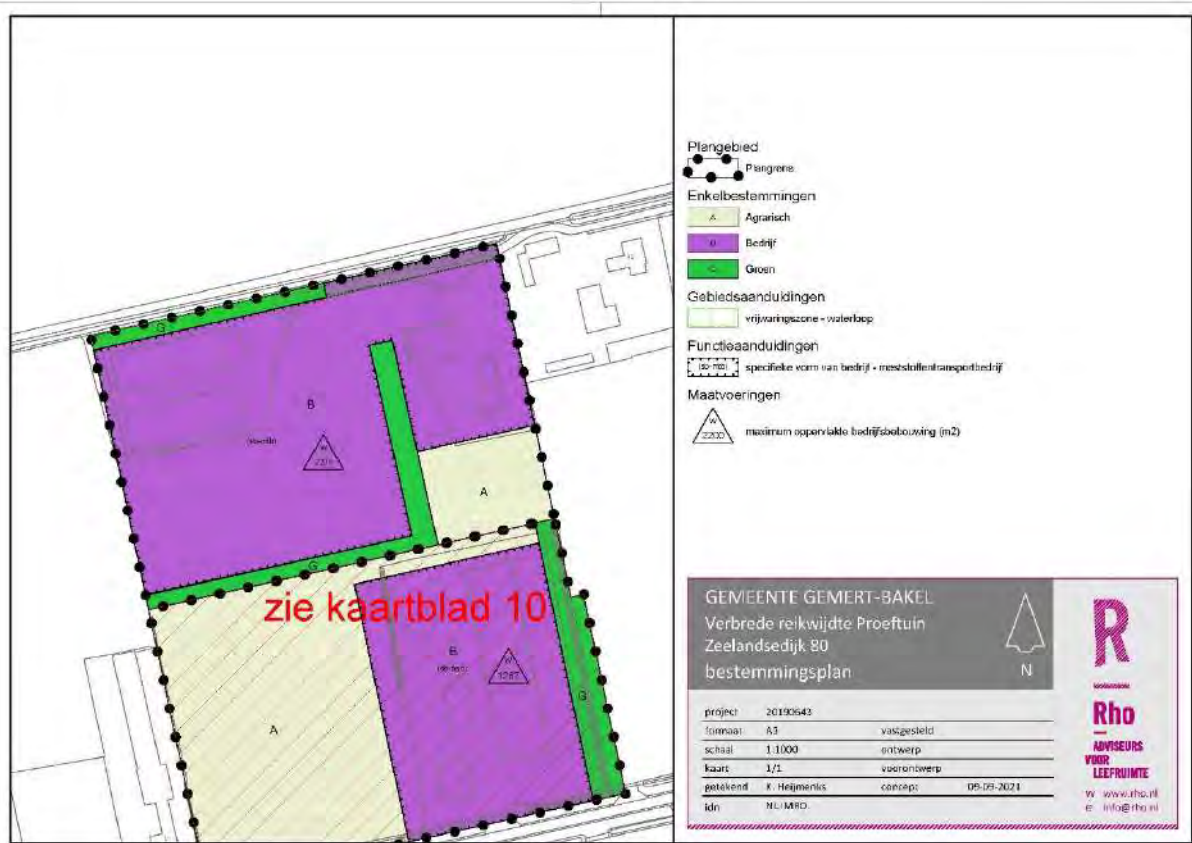
In onderstaande figuur is een luchtfoto van de situatie opgenomen. De onderzoekslocatie is rood omkaderd. De meest nabijgelegen woningen zijn aangeduid met een gele stip.



**Figuur 3.1:** Luchtfoto onderzoekslocatie en omgeving

In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” is het perceel bestemd is “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” met de functie aanduiding “Intensieve veehouderij”. Het voornemen is om de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding “Agrarisch verwant”.

In onderstaande figuur is de verbeelding van het wijzigingsplan opgenomen.



De bestaande opstallen op het terrein worden verwijderd. Daarvoor in de plaats worden een nieuwe loods gerealiseerd. Ook wordt een groot gedeelte van het terrein verhard, zodat vrachtwagens op het buitenterrein kunnen parkeren. In onderstaande figuur is de plattegrond van de nieuwe situatie weergegeven.





#### 4 UITGANGSPUNTEN ONDERZOEK

Schaap Agri Service BV is gespecialiseerd in handel, logistiek en verwerking van mest en andere vloeibare producten. Daarnaast levert het bedrijf kalk, diensten voor grond-gewas bemonstering en verhuurt het agrarisch materieel.

Binnen het bedrijf werken zes mensen. De reguliere werktijden liggen tussen 06.00 en 19.00 uur. Incidenteel vinden ook in de avond- en nachtperiode activiteiten plaats. Dit is dan voornamelijk in het voor- en najaar.

Onder de bedrijfshal is een mestput die voor de distributie van mest wordt gebruikt. In de hal wordt de mest geladen of gelost. De mestput heeft een capaciteit van 40 vrachtwagens. Het lossen van mest duurt ca. 5 minuten, het laden 15 minuten per vrachtwagen. Ook vindt opslag van foerage/hooi/stro plaats. Voor het laden of lossen wordt gebruik gemaakt van een heftruck of verreiker.

In onderstaande tabellen zijn de uitgangspunten voor de vervoersbewegingen opgenomen.

**Tabel 4.1:** Transportbewegingen

Transportmiddel	Aantal per dag		
	Dagperiode 06.00-19.00 uur	Avondperiode 19.00-22.00 uur	Nachtperiode 22.00-06.00 uur
Personenauto's	14	2	2
Vrachtauto's	12	0	0
bestelauto	4	2	0
Tractor	6	2	2

De aanwezige elektrische heftruck en verreiker worden elk ca. 1 uur per dag gebruikt voor laad- en loswerk.

Vóór de loods op de tankplaats worden vrachtwagens worden schoongespoten met een hogedrukreiniger. Het gebruik van de hogedrukreiniger wordt ingeschat op maximaal 2 uur in de dagperiode.

## 5 UITGANGSPUNTEN BEREKENINGEN EN MODELLERING

Op basis van de beschreven uitgangspunten is met behulp van de software Geomilieu, versie V2021.1, van DGMR Raadgevende Ingenieurs een overdrachtsmodel gemaakt om de geluidbelasting in de omgeving te berekenen. De modellering is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai. Voor het tot stand komen van het model is gebruik gemaakt van kadastrale en BGT-kaarten uit het Georegister, het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN), informatie van de opdrachtgever en Google-Earth/Streetview.

In onderstaande paragrafen is de modelvorming toegelicht.

De output van het rekenmodel is in numerieke vorm opgenomen in bijlage I van dit rapport.

### 5.1 Bodemgebieden en objecten

In de berekening wordt rekening gehouden met de mate van absorptie door, reflectie tegen en verstrooiing aan de bodem. Een harde bodem bestaat uit asfalt, bestrating, water of beton en wordt gemodelleerd met een bodemfactor 0,0. Een zachte bodem bestaat uit grasland, bossen of tuinen en wordt gemodelleerd met een bodemfactor 1,0. De mate van absorptie kan tussen de 0 en 1 liggen, afhankelijk van de verhouding harde/zachte bodemgebieden in het overdrachtsgebied.

De directe omgeving van de onderzoekslocatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van agrarisch gebied. Dat zijn overwegend zachte bodemgebieden. Het rekenmodel is daarom default ingesteld op een overdracht met zachte bodem (bf = 1,0). De wegen en de erfverhardingen zijn als hard bodemgebied in het rekenmodel ingevoerd.

Alle objecten zijn als reflecterend object (reflectiefactor =0,8) gemodelleerd. De gebouwen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn voor wat betreft de ligging gemodelleerd aan de hand van de kadastrale kaart en geïmporteerd vanuit de openbare BGT (Basisregistratie Groot-schalige Topografie). De hoogte van de objecten is handmatig ingevoerd en ontleend aan het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

Figuur 1 omvat een weergave van de gemodelleerde bodemgebieden en objecten.

### 5.2 Toetspunten

Op de richtafstand van 50 meter van de perceelsgrens zijn toetspunten gemodelleerd. De woningen aan de Paradijs 64 en 66 bevinden zich net buiten deze richtafstand. Volledigheidshalve zijn op de gevels van deze twee woningen wel toetspunten gelegd.

Voor wat betreft de toetshoogte is aangesloten bij het gestelde in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Deze Handreiking beveelt aan om per geval te bezien op welke hoogte geluidhinder ondervonden kan worden. Dit is afhankelijk van de te beschermen verblijfsruimten en de periode van het etmaal. Als algemene regel wordt geadviseerd voor de dagperiode een toetshoogte van 1,5 meter aan te houden, aangezien de buitenruimte en de woonkamers dan de te beschermen ruimten zijn. In de avond- en nachtperiode wordt een hoogte van 5 meter geadviseerd, ter bescherming van slaapruimten. Aangezien er zich binnen de richtafstand van 50 meter geen woningen bevinden, is de standaard toetshoogte van 5 meter aangehouden.

In figuur 2 zijn de gemodelleerde toetspunten grafisch weergegeven.

### 5.3 Geluidbronnen

Op basis van de in hoofdstuk 4 beschreven uitgangspunten zijn de geluidbronnen in het rekenmodel opgenomen. Het bronvermogen van de geluidbronnen is gebaseerd op kengetallen conform onderstaande tabel.

**Tabel 5.1: Gehanteerde bronvermogens**

Bron	Bronvermogen $L_w$ in dB(A)
Vrachtwagen	104
Bestelauto	95
Tractoren	104
Personenauto	89
Elektrische heftruck	88
Verreiker	103
Afspuiten materieel met HD Reiniger	98

De geluidbronnen zijn in figuur 3 weergegeven.

Voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking is een apart rekenmodel gemaakt met de rijlijnen op de openbare weg langs de woning aan de Zeelandsedijk 82. Voor de rijsnelheid is uitgegaan van 30 km/uur, omdat het een vrij smalle weg is. De bronvermogens zijn vanwege de hogere rijsnelheid verhoogd met 3 dB(A). In bijlage I zijn de brongegevens apart opgenomen. De modellering is grafisch weergegeven in figuur 4.

### 5.4 Bedrijfsduurcorrecties

Het gehanteerd bronvermogen wordt gecorrigeerd voor de tijd dat de bron binnen de inrichting 'in bedrijf' is. De bedrijfsduurcorrectieterm  $C_b$  brengt de periode  $T_b$  in rekening zolang de bedrijfstoestand tijdens de beoordelingsperiode  $T_0$  blijft bestaan en wordt berekend volgens de volgende formule:

$$C_b = -10 \cdot \log(T_b/T_0)$$

De beoordelingsperiode  $T_0$  bedraagt voor:

- de dagperiode: 06.00 – 19.00 uur = 13 uur
- de avondperiode: 19.00 – 22.00 uur = 3 uur
- de nachtperiode: 22.00 – 06.00 uur = 8 uur

Voor het rijden van voertuigen is het aantal bronnen waarmee de rijlijn wordt gemodelleerd, de af te leggen weg binnen de inrichtingsgrenzen alsmede de rijsnelheid van belang om de  $C_b$  te bepalen.

Hiervoor wordt de volgende formule gehanteerd:

$$C_b \text{ (dB)} = -10 \cdot \log(L \cdot n / v \cdot T_0 \cdot N)$$

$C_b$  = bedrijfsduurcorrectie (dB)

$T_0$  = periodeduur

$n$  = aantal voertuigbewegingen

$N$  = aantal bronnen over de rijlijn gemodelleerd

$v$  = rijsnelheid in km/uur

$L$  = lengte van de rijlijn

In de modellering van de geluidbronnen wordt de bedrijfsduurcorrectie automatisch berekend per rijlijn, gegeven de bovenstaande parameters. De rij snelheid op het terrein is gesteld op 10 km/uur.

Om het maximaal geluidniveau te berekenen is voor de desbetreffende bronnen de bedrijfsduurcorrectie op 99 dB(A) gesteld.

### **5.5 Maximale geluidniveaus**

Op het terrein wordt materieel geladen en gelost, worden vrachtwagens gestart en trekken ze op bij de openbare weg om snelheid te vermeerderen. Deze bronnen worden apart beoordeeld als maximale geluidniveaus (piekniveaus). Ten gevolge van laad- en loshandelingen en het starten en optrekken van vrachtwagens treedt een bronvermogen op van maximaal 110 dB(A).

Deze bronnen zijn als aparte puntbronnen in het rekenmodel opgenomen.

## 6 RESULTATEN EN CONCLUSIE

Op basis van de in hoofdstuk 4 beschreven uitgangspunten en hoofdstuk 5 beschreven modellering, is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau berekend op de toetspunten op 50 meter van de perceelsgrens en op de gevels van de woningen aan de Paradijs 64 en 66. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de methode II.8 'Overdrachtsmodel' uit de Handleiding meten en rekenen industrielaawaai.

### 6.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In bijlage II zijn de rekenresultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau opgenomen op de richtafstand van 50 meter van de grens van de inrichting en op de gevels van de woningen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 44 dB(A) in de dag-, 36 dB(A) in de avond- en 31 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. Dit betekent dat de richtwaarde van 45 dB(A) in de dag-, 40 dB(A) in de avond- en 35 dB(A) in de nachtperiode niet wordt overschreden. Er wordt voldaan aan de geluid richtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en is er dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van de woningen bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 40 dB(A) in de dag-, 29 dB(A) in de avond- en 25 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de geluid richtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en is er dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 6.2 Maximaal geluidniveau

In bijlage III zijn de rekenresultaten van het maximaal geluidniveau opgenomen op de richtafstand van 50 meter van de grens van de inrichting en op de gevels van de woningen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het maximaal geluidniveau ten hoogste 66 dB(A) in de dag-, 59 dB(A) in de avond- en 59 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de geluid- richtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De richtwaarde van 65 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode wordt overschreden met 1 dB(A) in de dagperiode op toetspunt 6 en 4 dB(A) in de nachtperiode op toetspunt 4. Ter plaatse van de woningen bedraagt het maximaal geluidniveau ten hoogste 60 dB(A) in de dag- en 51 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Hiermee wordt ter plaatse van de woningen wel voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en is hier sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 6.3 Verkeersaantrekkende werking

De geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking is berekend op de gevel van de woning aan de Zeelandsedijk 82. Het equivalent geluidniveau bedraagt 51 dB(A) in de dag-, 49 dB(A) in de avond en 44 dB(A) in de nachtperiode. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in de dag-, 45 dB(A) in de avond- en 40 dB(A) in de nachtperiode wordt met 1 dB(A) in de dag- en 4 dB(A) in de avond- en nachtperiode overschreden..

Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat de eigenaar van deze woning binding heeft met het bedrijf, maar omdat er planologisch sprake is van een aparte woonbestemming is de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking getoetst.

Een hogere geluidbelasting dan de genoemde voorkeursgrenswaarde is mogelijk, indien het woon- en leefklimaat in de woning aanvaardbaar is. Op grond van de milieuwetgeving en het Bouwbesluit kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien het geluidniveau in geluidgevoelige ruimtes van de woning niet hoger is dan 35 dB(A) in de dag-, 30 dB(A) in de avond- en 25 dB(A) in de nachtperiode. Geluidgevoelige ruimtes zijn woonkamers, keukens > 12 m<sup>2</sup> en slaapkamers. In onderstaande tabel is de benodigde geluidwering inzichtelijke gemaakt.

**Tabel 6.1:** *Benodigde geluidwering*

Periode	Benodigde geluidwering
Dagperiode	51-35 = 16 dB(A)
Avondperiode	49-30 = 19 dB(A)
Nachtperiode	44-25 = 19 dB(A)

Op grond van het Bouwbesluit geldt een minimum eis van 20 dB(A) voor de geluidwering. Aangezien de woning in 1959 is gebouwd (Bron: BAG), is de woning gebouwd vóór deze minimum eis in het Bouwbesluit werd opgenomen. Dit betekent dat er niet op voorhand van uitgegaan kan worden dat de woning aan de eisen uit tabel 6.1 voldoet. Nader onderzoek naar de benodigde geluidwering wordt noodzakelijk geacht. Eventuele voorzieningen voor de verbetering van de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie dienen voor rekening van het bedrijf te worden aangebracht.

## 7 MILIEUWETGEVING

Het bedrijf is meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor bedrijven waar in hoofdzaak agrarische activiteiten dan wel activiteiten die daarmee verband houden, worden verricht, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf dat is gelegen in een glastuinbouwgebied, deldt dat:

- a. voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ), veroorzaakt door de vast opgestelde installaties en toestellen, de niveaus op de plaatsen en tijdstippen, genoemd in tabel 2.17e, niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

**Tabel 2.17e**

	06.00–19.00 uur	19.00–22.00 uur	22.00–06.00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)

- b. voor het maximaal geluidsniveau ( $L_{Amax}$ ), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, de niveaus op de plaatsen en tijdstippen, genoemd in tabel 2.17f, niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

**Tabel 2.17f**

	06:00–19:00 uur	19:00–22:00 uur	22:00–06:00 uur
$L_{Amax}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{Amax}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- c. de in de periode tussen 06.00 uur en 19.00 uur in tabel 2.17f opgenomen waarden niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten, alsmede op het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid;
- d. de in tabel 2.17e en 2.17f aangegeven waarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluidmetingen;
- e. de in tabel 2.17e en 2.17f aangegeven waarden op de gevel ook gelden bij gevoelige terreinen op de grens van het terrein, met dien verstande dat de waarden in geval van ligplaatsen, bestemd om te worden ingenomen door een woonschip als bedoeld in artikel 1.2, derde lid, onderdeel b, van het Besluit geluidhinder, slechts gelden voor zover deze ligplaatsen als zodanig zijn bestemd op of na 1 juli 2012 en niet daarvoor in een gemeentelijke verordening waren aangewezen om door een woonschip te worden ingenomen;
- f. de in tabel 2.17e en 2.17f aangegeven waarden op de gevel, vermeerderd met 5 dB(A), ook gelden op de grens van het terrein in geval van ligplaatsen, bestemd om te worden ingenomen door een woonschip als bedoeld in artikel 1.2, derde lid, onderdeel b, van het Besluit geluidhinder, voor zover deze ligplaatsen:
- 1°. als zodanig zijn bestemd voor 1 juli 2012, of
  - 2°. voor 1 juli 2012 in een gemeentelijke verordening waren aangewezen om door een woonschip te worden ingenomen en voor 1 juli 2022 als zodanig zijn bestemd;
- g. de waarden binnen in- en aanpandige gevoelige gebouwen slechts gelden in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten, en
- h. de in tabel 2.17e en 2.17f aangegeven waarden niet gelden op gevoelige objecten die zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

Op grond van deze geluidnormen kan worden gesteld dat met deze rapportage ook in voldoende mate wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, omdat:

1. Er wordt aangetoond dat op de richtafstand van 50 meter met in acht name van de in paragraaf 6.1 beschreven maatregel voldaan kan worden aan de richtwaarden én deze richtwaarden gelijk zijn aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer;
2. Volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer getoetst moet worden op gevels van woningen. De woningen liggen verder weg dan de richtafstand, dus de geluidbelasting is daar lager;
3. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer alleen vast opgestelde installaties moeten worden getoetst. Dit betekent dat op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer de te toetsen geluidbelasting (veel) lager is.



## BIJLAGEN

**BIJLAGE I**  
Modelgegevens

Model: RBS  
 versie van Elsendorp - Elsendorp  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k
MB_01	Personenauto's / bedrijfsauto's	0,75	--	28	4	4	27,11	29,20	33,46	69,00	76,00	78,00	81,00	84,00	84,00
MB_02	vrachtwagens	1,50	--	24	--	--	27,34	--	--	79,10	87,80	91,90	96,50	100,20	97,50
MB_03	Tractoren	1,50	--	12	4	4	30,44	28,85	33,11	79,30	88,00	92,10	96,70	100,40	97,70
MB_04	Bestelauto's	0,75	--	8	4	--	32,35	28,99	--	75,00	82,00	84,00	87,00	90,00	90,00

---

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
MB_01	78,00	71,00	89,11
MB_02	90,50	83,60	103,83
MB_03	90,70	83,80	104,03
MB_04	84,00	77,00	95,11

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
B_01	Afspuiten materieel met hd reiniger	1,50	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	8,13	--	--	50,00	74,00	84,00	92,00
B_02	Elektrische heftruck	1,00	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	17,16	--	--	43,00	51,00	61,00	70,00
B_03	Elektrische heftruck	1,00	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	17,16	--	--	43,00	51,00	61,00	70,00
B_04	Elektrische heftruck	1,00	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	17,16	--	--	43,00	51,00	61,00	70,00
B_05	Elektrische heftruck	1,00	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	17,16	--	--	43,00	51,00	61,00	70,00
B_06	Verreiker	1,50	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	17,16	--	--	78,00	87,00	91,00	96,00
B_07	Verreiker	1,50	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	17,16	--	--	78,00	87,00	91,00	96,00
B_08	Verreiker	1,50	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	17,16	--	--	78,00	87,00	91,00	96,00
B_09	Verreiker	1,50	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	17,16	--	--	78,00	87,00	91,00	96,00
B_09	Maximaal geluidniveau	1,50	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	--	--	85,00	94,00	98,00	102,00
B_10	Maximaal geluidniveau	1,50	<-->	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	--	--	85,00	94,00	98,00	102,00
B_11	Maximaal geluidniveau	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	--	--	85,00	94,00	98,00	102,00
B_12	Maximaal geluidniveau	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	99,00	--	--	85,00	94,00	98,00	102,00

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
B_01	92,00	90,00	91,00	89,00	98,13
B_02	82,00	84,00	82,00	75,00	87,86
B_03	82,00	84,00	82,00	75,00	87,86
B_04	82,00	84,00	82,00	75,00	87,86
B_05	82,00	84,00	82,00	75,00	87,86
B_06	99,00	97,00	90,00	83,00	103,00
B_07	99,00	97,00	90,00	83,00	103,00
B_08	99,00	97,00	90,00	83,00	103,00
B_09	99,00	97,00	90,00	83,00	103,00
B_09	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_10	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_11	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77
B_12	106,00	104,00	96,00	90,00	109,77

Model: RBS  
 versie van Elsendorp - Elsendorp  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
T_01	Toetspunt op richtafstand	0,00	Relatief	5,00	--	--	--	--	--	Ja
T_02	Toetspunt op richtafstand	0,00	Relatief	5,00	--	--	--	--	--	Ja
T_03	Toetspunt op richtafstand	0,00	Relatief	5,00	--	--	--	--	--	Ja
T_04	Toetspunt op richtafstand	0,00	Relatief	5,00	--	--	--	--	--	Ja
T_05	Toetspunt op richtafstand	<-->	Relatief	5,00	--	--	--	--	--	Ja
T_06	Toetspunt op richtafstand	<-->	Relatief	5,00	--	--	--	--	--	Ja
T_07	Toetspunt op richtafstand	0,00	Relatief	5,00	--	--	--	--	--	Ja
T_08	Toetspunt op richtafstand	0,00	Relatief	5,00	--	--	--	--	--	Ja
T_09	Zeelandsedijk 82	<-->	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
T_09	Paradijs 64	<-->	Relatief	5,00	--	--	--	--	--	Ja
T_10	Paradijs 66	<-->	Relatief	5,00	--	--	--	--	--	Ja

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/open verharding/sierbestra	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	inrit/gesloten verharding/asfalt	0,00
	erf	0,00
		0,00
1		0,00
2		0,00
3		0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan lokale weg/open verharding/sierbestra	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan lokale weg/open verharding/sierbestra	0,00
	inrit/open verharding/betonstraatstenen	0,00
	rijbaan regionale weg/gesloten verharding/cem	0,00
	rijbaan lokale weg/open verharding/betonstraa	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	0,00
	rijbaan lokale weg/half verhard/grind	0,00



---

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00
	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	0,00

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
	1652100000021376	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000002290	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000804	9,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
75	1652100000003318	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000676	8,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
15A	1702100000003929	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
15	1702100000003842	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
81	1652100000000821	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000985	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000026491	8,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1702100000009549	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000028367	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000028522	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000028485	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000028501	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000028383	3,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
57	1652100000004028	8,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000032	9,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
54	16521000000008329	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000001239	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000002890	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000000489	6,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000004427	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
69	1652100000007388	9,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
82	1652100000007994	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000003058	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000003423	5,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
60	16521000000008325	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000004224	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000023768	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000010522	0,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
80	1652100000002860	7,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
64	1652100000000907	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
	1652100000023767	4,00	0,00	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80
		5,00	<-->	Relatief					0	0	0 0 dB		0,80	0,80	0,80	0,80

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
75	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15A	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
81	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
57	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
54	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
69	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
82	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
66	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
64	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: RBS  
 versie van Elsendorp - Elsendorp  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
		6,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: RBS  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Bijlage I  
Brongegevens verkeersaantrekkende werking

Model: Verkeersaantrekkende werking  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k
MB_01	Personenauto's / bedrijfsauto's IH	0,75	0,00	28	4	4	31,69	33,77	38,03	72,00	79,00	81,00	84,00	87,00
MB_03	tractoren IH	1,50	0,00	12	4	4	35,35	33,76	38,01	82,30	91,00	95,10	99,70	103,40
MB_04	Bestelauto's IH	0,75	0,00	16	8	--	33,87	30,51	--	78,00	85,00	87,00	90,00	93,00
MB_02	Vrachtwagens IH	1,50	0,00	24	--	--	32,34	--	--	82,10	90,80	94,90	99,50	103,20

Model: Verkeersaantrekkende werking  
versie van Elsendorp - Elsendorp  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
MB_01	87,00	81,00	74,00	92,11
MB_03	100,70	93,70	86,80	107,03
MB_04	93,00	87,00	80,00	98,11
MB_02	100,50	93,50	86,60	106,83

## **BIJLAGE II**

Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau



## Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Rapport: Resultatentabel  
 Model: RBS  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
T_01_A	Toetspunt op richtafstand	180470,86	400613,00	5,00	42	34	28	42
T_02_A	Toetspunt op richtafstand	180547,60	400628,91	5,00	43	36	31	43
T_03_A	Toetspunt op richtafstand	180614,30	400599,47	5,00	43	36	31	43
T_04_A	Toetspunt op richtafstand	180631,93	400516,88	5,00	44	33	29	44
T_05_A	Toetspunt op richtafstand	180575,48	400436,05	5,00	43	32	27	43
T_06_A	Toetspunt op richtafstand	180503,65	400421,63	5,00	43	29	25	43
T_07_A	Toetspunt op richtafstand	180437,18	400466,60	5,00	44	20	16	44
T_08_A	Toetspunt op richtafstand	180419,77	400551,80	5,00	44	29	23	44
T_09_A	Paradijs 64	180497,74	400390,02	5,00	40	27	22	40
T_09_A	Zeelandsedijk 82	180655,81	400595,73	1,50	24	15	10	24
T_09_B	Zeelandsedijk 82	180655,81	400595,73	5,00	27	20	15	27
T_10_A	Paradijs 66	180589,97	400414,37	5,00	40	29	25	40

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

### **BIJLAGE III**

Rekenresultaten maximaal geluidniveau

Bijlage III  
Rekenresultaten maximaal geluidniveau

Rapport: Resultatentabel  
 Model: RBS  
 LAmaz totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: (hoofdgroep)

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
T_01_A	Toetspunt op richtafstand	180470,86	400613,00	5,00	65	53	53	
T_02_A	Toetspunt op richtafstand	180547,60	400628,91	5,00	63	57	57	
T_03_A	Toetspunt op richtafstand	180614,30	400599,47	5,00	65	59	59	
T_04_A	Toetspunt op richtafstand	180631,93	400516,88	5,00	62	54	54	
T_05_A	Toetspunt op richtafstand	180575,48	400436,05	5,00	63	53	53	
T_06_A	Toetspunt op richtafstand	180503,65	400421,63	5,00	66	51	51	
T_07_A	Toetspunt op richtafstand	180437,18	400466,60	5,00	63	43	43	
T_08_A	Toetspunt op richtafstand	180419,77	400551,80	5,00	63	50	50	
T_09_A	Paradijs 64	180497,74	400390,02	5,00	58	48	48	
T_09_A	Zeelandsedijk 82	180655,81	400595,73	1,50	43	36	36	
T_09_B	Zeelandsedijk 82	180655,81	400595,73	5,00	47	42	42	
T_10_A	Paradijs 66	180589,97	400414,37	5,00	60	51	51	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

**BIJLAGE IV**

Rekenresultaten verkeersaantrekkende werking

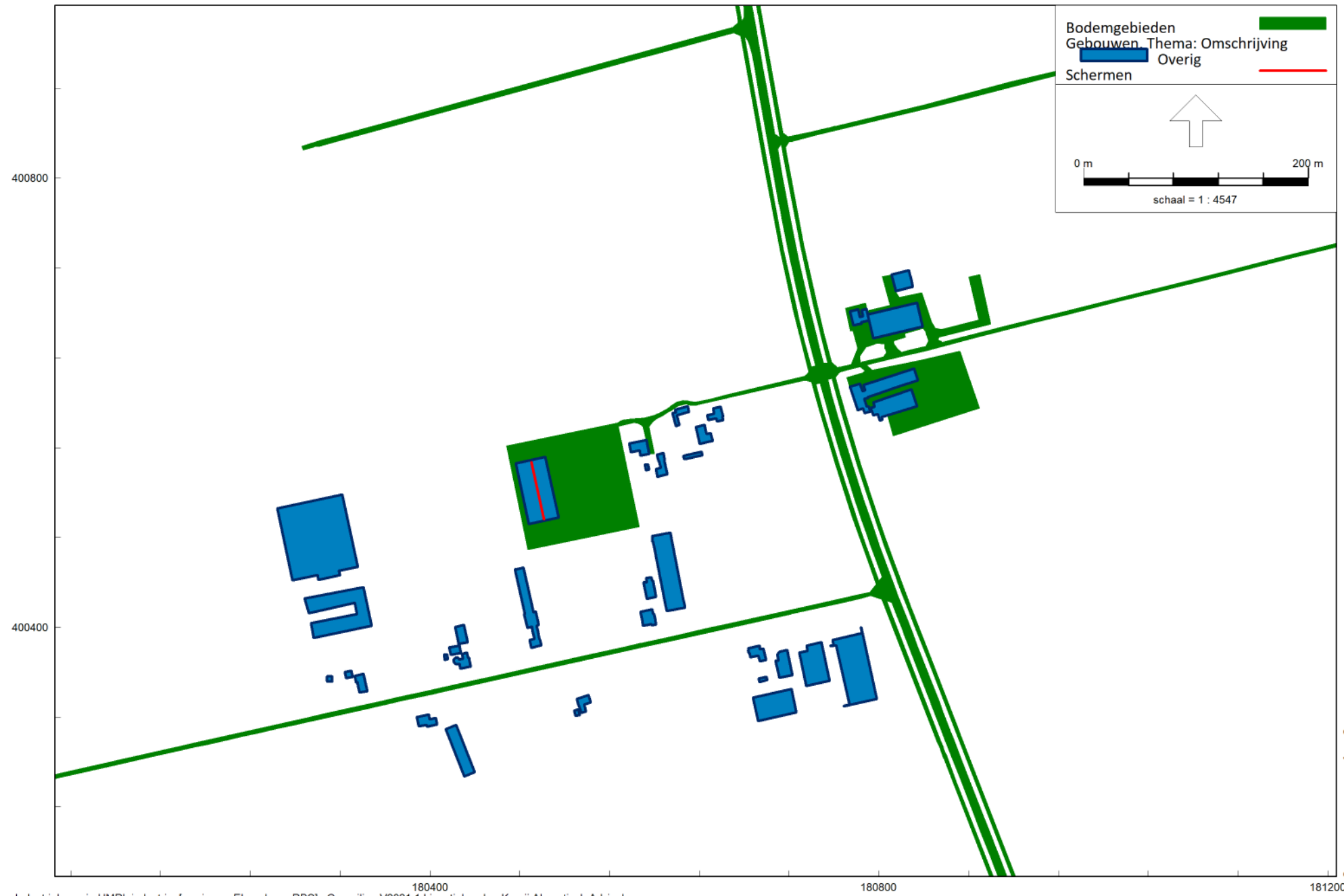
Bijlage IV  
Rekenresultaten verkeersaantrekkende werking

Rapport: Resultatentabel  
Model: Verkeersaantrekkende werking  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: (hoofdgroep)  
Groepsreductie: Nee

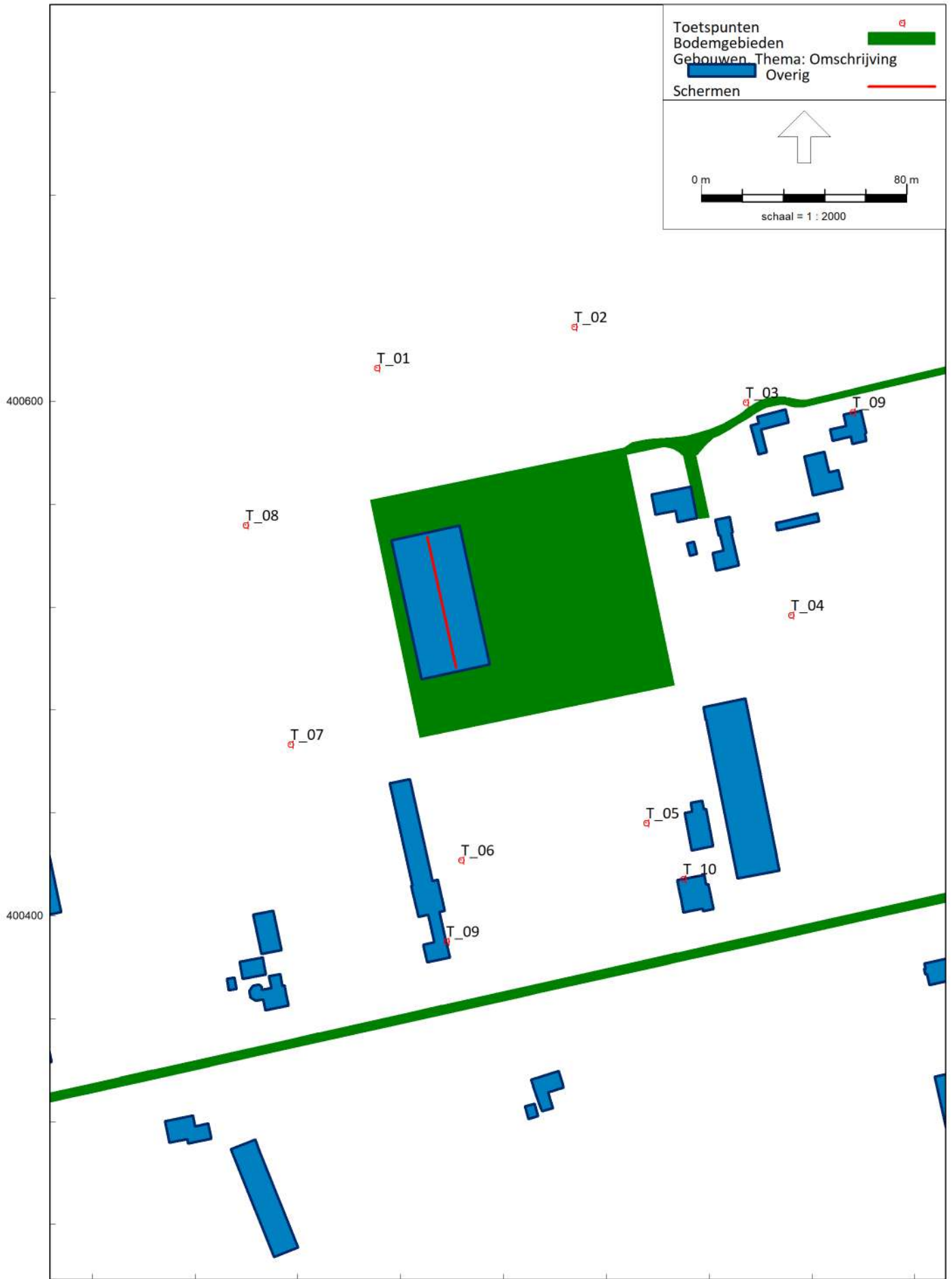
Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
T_09_A	Zeelandsedijk 82	180655,81	400595,73	1,50	51	49	44	
T_09_B	Zeelandsedijk 82	180655,81	400595,73	5,00	51	49	44	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

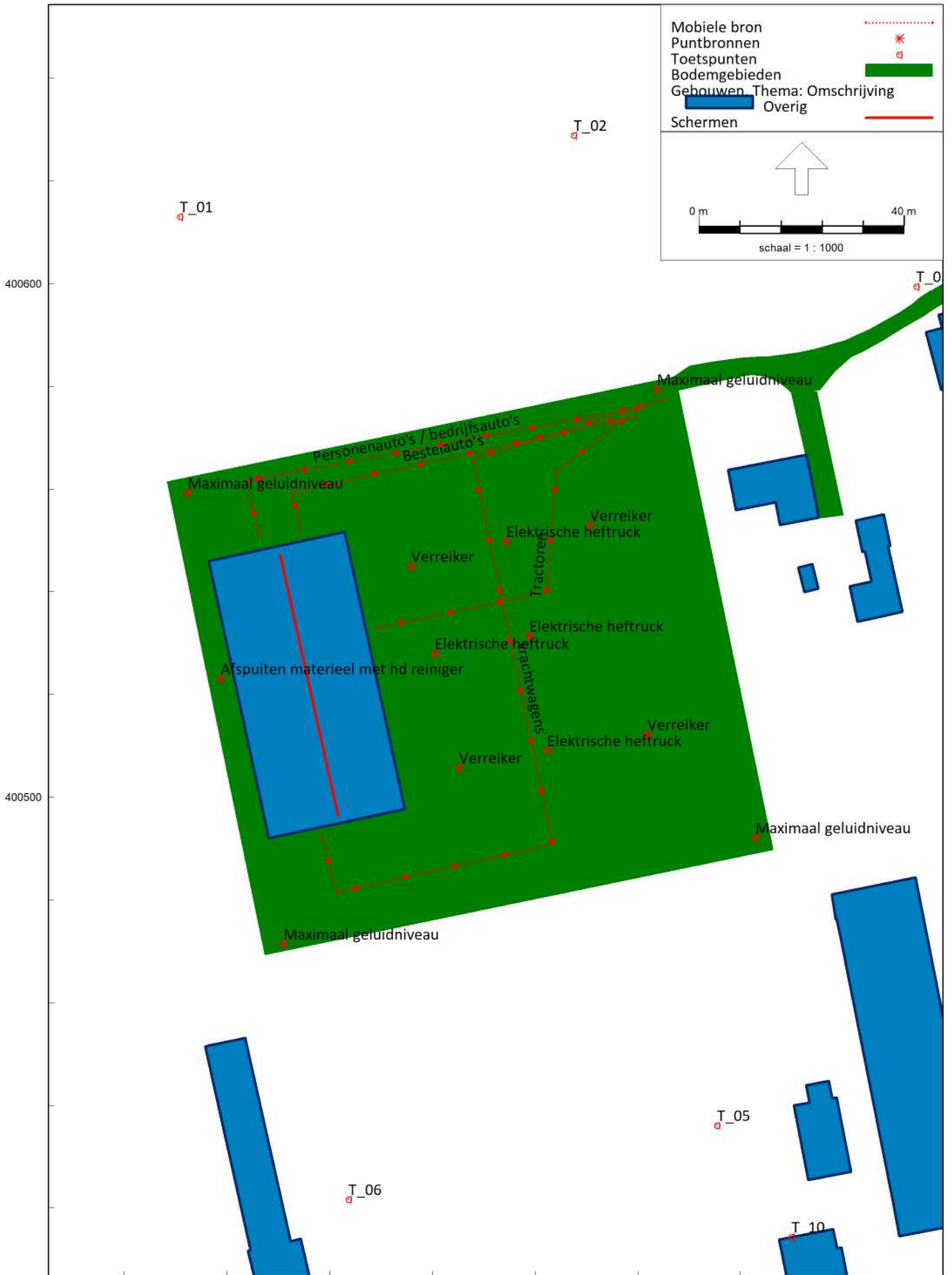
## FIGUREN

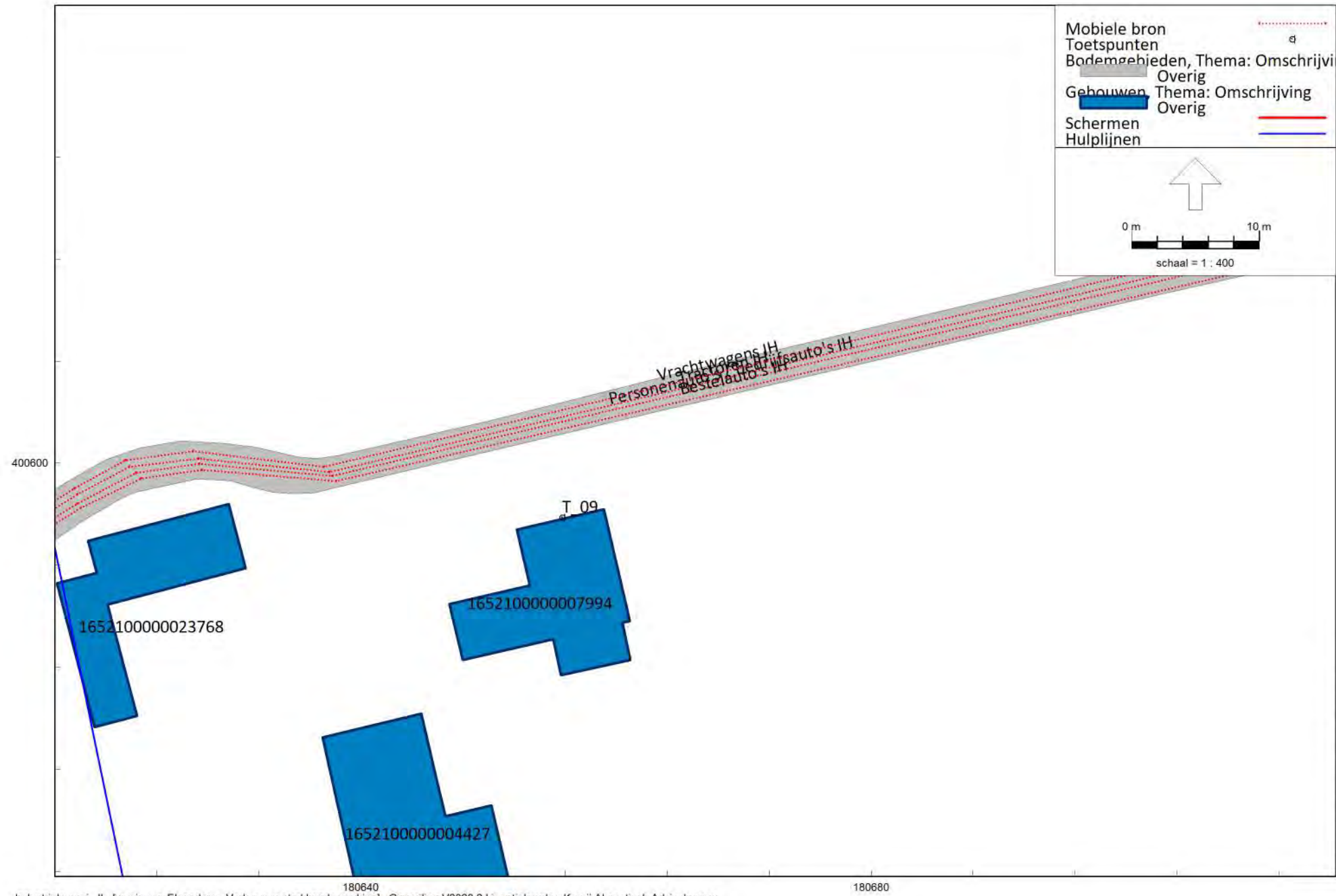


Industrielaawai - HMRI, industrie, [versie van Elsendorp - RBS], Geomilieu V2021.1 Licentiehouder: Kraaij Akoestisch Adviesbureau











## Bijlage 7 Bodemonderzoek







## **Verkennend bodemonderzoek**

**Conform NEN 5740 en NEN 5897**

**Auteur:** Dhr. Ing. T.M.W. van Breugel

**Controle:** Dhr. Ing. J.M.H. van Abeelen

**Veldwerk:** Dhr. B. Brouwer  
Dhr. M. van Kordelaar

**Opdrachtgever:** **Schaap Agri Service BV**  
Zeelandsedijk 82  
5424TR Elsendorp

### **Verkennend bodemonderzoek**

**Locatie:** Zeelandsedijk 80, Elsendorp

**Projectnummer:** 19-309

**Datum:** 10-10-2019



## Samenvatting

Ter plaatse van Zeelandsedijk 80 te Elsendorp is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een bodemonderzoek, naar asbest in puin conform NEN 5897 uitgevoerd. Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald.

De locatie heeft een oppervlakte van circa 6.700 m<sup>2</sup> en is in gebruik voor agrarische doeleinden. Naar aanleiding van de geplande eigendomsoverdracht is de locatie onderzocht. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

De aanleiding voor het bodemonderzoek naar asbest in puin wordt gevormd doordat direct naast de onderzoekslocatie een halfverharding aanwezig is, welke als verdacht op het voorkomen van asbest moet worden beschouwd. Deze halfverharding is niet meegenomen in het onderzoek conform NEN 5740, maar wordt conform NEN5897 onderzocht.

### *NEN 5740*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van koper ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium, cadmium, koper, nikkel en zink aangetroffen.

De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot huidige en /of toekomstige gebruik van de locatie.

### *NEN 5897*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat asbest wordt aangetroffen. De concentratie asbest die wordt aangetroffen is ruimschoots kleiner dan 100 mg/kg. Bij een gering gehalte aan hechtgebonden asbest (< 100 mg/kg) zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de halfverharding.



## Inhoud

1. Inleiding.....	1
2. Vooronderzoek.....	2
3. Veldwerkzaamheden.....	3
3.1 Onderzoeksstrategie.....	3
3.2 Veldwerk ten behoeve van de grond.....	3
3.3 Veldwerk ten behoeve van het grondwater.....	5
4. Analyseresultaten.....	6
4.1 Toetsing analyseresultaten.....	6
4.2 Interpretatie analyseresultaten.....	6
5. Conclusie.....	7

Bijlage 1. Ligging onderzoekslocatie

Bijlage 2. Situatie uitgevoerde bodemonderzoek

Bijlage 3. Vooronderzoek conform NEN 5725

Bijlage 4. Veldwerkverslag

Bijlage 5. Boorprofielbeschrijvingen (conform NEN 5104)

Bijlage 6. Analysecertificaten

Bijlage 7. Getoetste analyseresultaten

Bijlage 8. Rekenblad concentraties asbest in bodem

Bijlage 9. Foto's onderzoekslocatie

Bijlage 10. Certificaat

*Alle rechten zijn uitdrukkelijk voorbehouden aan Terra milieu BV. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/ of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Terra milieu BV.*

*Terra Milieu BV werkt als onafhankelijk adviesbureau samen met het veldwerkbureau Bodemflex BV. Bodemflex BV voert onafhankelijk veldwerk uit onder de certificaten BRL SIKB 1000, 2000 en 6000. Bodemflex BV heeft verder geen connecties met de opdrachtgever. Het veldwerk en de analyseresultaten worden onafhankelijk gerapporteerd.*





## 1. Inleiding

In uw opdracht heeft Terra Milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een bodemonderzoek, naar asbest in puin conform NEN 5897 uitgevoerd. Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald.

### *NEN 5740*

Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de geplande eigendomsoverdracht. Het doel van het bodemonderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

De onderzoekslocatie betreft het weiland achter de woning. De aanwezige halfverharding en de opstallen worden op aangeven van de opdrachtgever niet meegenomen in de onderzoekslocatie.

### *NEN 5897*

Het doel van het onderzoek is om met een relatief geringe inspanning aan te tonen of het vermoeden dat verontreinigende stoffen in de vorm van asbest aanwezig zijn op de halfverharding naast het weiland terecht is.

De ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1. De situatie van het uitgevoerde bodemonderzoek is weergegeven in bijlage 2.



## 2. Vooronderzoek

Het vooronderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5725, het vooronderzoek is verder uitgewerkt in bijlage 3. Het vooronderzoek bestaat o.a. uit het opvragen van bodeminformatie bij het bodeminformatiesysteem van de gezamenlijke omgevingsdiensten van Noord-Brabant.

### *Onderzoekslocatie*

De locatie is in het verleden in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. De locatie zal in de toekomst worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Op de locatie zijn in het verleden nog geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Op de locatie zijn een tweetal stallen aanwezig met asbesthoudende dakbedekking. Deze stallen zijn op aangegeven van de opdrachtgever buiten de onderzoekslocatie gelaten. Tussen de stallen is een betonverharding aanwezig. Het onderzoek wordt uitgevoerd op een tweetal deellocaties:

Weiland (6.700 m <sup>2</sup> ):	NEN 5740
Halfverharding (500 m <sup>2</sup> ):	NEN 5897

### *Omgeving onderzoekslocatie*

De omgeving van de locatie is in gebruik voor agrarische- en woondoeleinden. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie (straal van 100 meter) zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot de bodem.

### *Conclusie vooronderzoek*

Op basis van het vooronderzoek worden ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belastende bronnen of verdachte activiteiten verwacht. De locatie wordt dan ook als onverdacht beschouwd.

De halfverharding aangrenzend aan de locatie kan als verdacht op het voorkomen van asbest (plaatmateriaal) worden beschouwd. De halfverharding wordt als separate deellocatie onderzocht.



### 3. Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door dhr. B. Brouwer en dhr. M. van Kordelaar geregistreerd als erkend monsternemers van Bodemflex BV. Bodemflex is een onafhankelijk veldwerkbureau. Het certificaat is opgenomen in bijlage 9.

De veldwerkgegevens zijn opgenomen in bijlage 4, foto's van de locatie zijn opgenomen in bijlage 8.

#### 3.1 Onderzoeksstrategie

**NEN 5740:** Op basis van het vooronderzoek kan de locatie als onverdacht worden beschouwd. Tijdens het verkennend bodemonderzoek is de volgende onderzoeksstrategie gehanteerd; Strategie voor een onverdachte locatie (ONV). Naar aanleiding van de oppervlakte van de onderzoekslocatie zijn de volgende boringen en analyses verricht.

Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal boringen			Aantal analyses		
	0,5 m-mv	2,0 m-mv	Peilbuis	Bovengrond	Ondergrond	Grondwater
<7.000	12	3	1	2	1	1

<sup>1</sup> De analyses van de grond worden aangeleverd conform het standaard pakket grond, inclusief Lutum&O.S. (AS3000);  
<sup>2</sup> De analyses van het grondwater worden aangeleverd conform het standaard pakket grondwater (AS3000).

**NEN 5897:** Op basis van het vooronderzoek kan een deellocatie direct naast de onderzoekslocatie (puinpad) als verdacht worden beschouwd. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt <500 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een verdachte locatie wordt conform de NEN 5897 de onderzoeksstrategie gehanteerd:

Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal sleuven/gaten en boringen		Aantal analyses		
	0,5 m-mv	Boring 2,0 m-mv	Bovengrond	Ondergrond	Plaatmateriaal
<500	4	-	1	-	-

<sup>1</sup> De analyses van de grond worden aangeleverd conform pakket asbest in grond NEN5898

#### 3.2 Veldwerk ten behoeve van de grond (NEN5740)

Het veldwerk ten behoeve van de monsternamen van de grond en het plaatsen van peilbuizen voor de monsternamen van het grondwater zijn uitgevoerd op 17-09-2019.

De grond is globaal opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig zand. De boorstaten van de boringen zijn opgenomen in bijlage 5. Tijdens het uitvoeren van het veldwerk zijn geen bijzonderheden waargenomen.



Uiteindelijk zijn de volgende grondmonsters samengesteld en aangeleverd ter analyse op een standaard pakket grond, incl. lutum + organische stof.

Monstercode	Traject (m-mv)	Opgebouwd uit boringen	Zintuiglijke waarneming
MB1	0 - 50	B2+B3+B5+B6+B7+B8+B14+B16	-
MB2	0 - 50	B1+B4+B9+B10+B11+B12+B13+B15	-
MO1	50 - 200	B1+B2+B3+B4	-

### **NEN 5897**

Maaiveldinspectie: Het maaiveld is 17-09-2019 steekproefsgewijs geïnspecteerd, waarbij werd voldaan aan onderstaande randvoorwaarden. Hierna is het verkennend onderzoek naar asbest in puin uitgevoerd. Tijdens het uitvoeren van het veldwerk zijn 4 gaten (30x30x50cm) gegraven.

Voordat een visuele inspectie van het maaiveld kan worden uitgevoerd, moet worden voldaan aan een aantal randvoorwaarden, namelijk:

- Het maaiveld moet vrij inspecteerbaar zijn;
- Het maaiveld moet droog, vorstvrij zijn en er mag geen sneeuw aanwezig zijn;
- Minimaal 25% van het te inspecteren maaiveld moet vrij zijn van objecten, vegetatie en plassen;
- Er mag niet meer dan 10 mm/u regen vallen;
- Er mag geen neerslag in de vorm van hagel of sneeuw vallen;
- De inspectie mag niet tussen zonsondergang en zonsopkomst;
- Er mag door mist niet een zicht van minder dan 50 meter zijn opgetreden.

Tijdens de maaiveldinspectie is ter plaatse van de halfverharding geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tevens is en geen van de gaten verdacht plaatmateriaal aangetroffen. Er is een mengmonster (MM1) samengesteld uit de 4 gaten.



### 3.3 Veldwerk ten behoeve van het grondwater

Het veldwerk ten behoeve van de monsternamen van het grondwater is uitgevoerd op 24-09-2019 door dhr. M. van Kordelaar van Bodemflex. Tijdens het uitvoeren van de grondwatermonsternamen en veldmetingen zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Tijdens de monsternamen van het grondwater zijn de onderstaande metingen verricht en onderstaande monster(s) ter analyse aangeleverd.

Monstercode	Filterstelling (cm-mv)	GWS <sup>1</sup>	Ec (µS/cm)	pH	Temp. <sup>2</sup> (°C)	Troebelheid
B1	210 - 310	160	1070	6,4	16,0	18

<sup>1</sup> GWS: Grondwaterstand, <sup>2</sup> Temp.: Temperatuur

Een te hoge NTU-waarde (>10 NTU) kan leiden tot overschatting van de organische verontreiniging. Indien na chemische analyse organische parameters de streefwaarde (onverwacht) overschrijden kan tot herbemonstering van de peilbuis worden besloten.



## 4. Analyseresultaten

De analyses zijn uitgevoerd door een erkend laboratorium (geaccrediteerd conform AS3000), de analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 6.

### 4.1 Toetsing analyseresultaten

De analyseresultaten zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarden, zoals deze zijn opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2013 en de Regeling bodemkwaliteit. De concentraties welke in het lab worden gemeten worden bij toetsing nog gecorrigeerd op basis van het gehalte aan lutum & organische stof. De getoetste analyseresultaten zijn opgenomen in bijlage 7.

Monstercode	Parameter	Overschrijding van <sup>1</sup>		
		Achtergrondwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
MB1	-			
MB2	Koper	24		
MO1	-			

<sup>1</sup> De geanalyseerde concentraties van de parameters welke verhoogd ten opzichte van de achtergrond-, tussen- of interventiewaarde worden aangetroffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Monstercode	Parameter	Overschrijding van <sup>1</sup>		
		Streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
B1	Barium	53		
	Cadmium	0,52		
	Koper	40		
	Nikkel	30		
	Zink	120		

<sup>1</sup> De geanalyseerde concentraties van de parameters welke verhoogd ten opzichte van de streef-, tussen- of interventiewaarde worden aangetroffen zijn in deze tabel weergegeven.

### 4.2 Interpretatie analyseresultaten

**NEN 5740:** Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond verhogingen van koper ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium, cadmium, koper, nikkel en zink aangetroffen.

#### **NEN 5897**

In onderstaande tabel zijn de aangetroffen concentraties aan asbest weergegeven.

Deellocatie	Monstercode	Hoeveelheid >20 mm	Concentratie <20 mm (mg/kg ds.)
Halfverharding	MM1	-	6,1



## 5. Conclusie

### *NEN 5740*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van koper ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium, cadmium, koper, nikkel en zink aangetroffen.

De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot huidige en /of toekomstige gebruik van de locatie.

### *NEN 5897*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat asbest wordt aangetroffen. De concentratie asbest die wordt aangetroffen is ruimschoots kleiner dan 100 mg/kg. Bij een gering gehalte aan hechtgebonden asbest (< 100 mg/kg) zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de halfverharding.

### *Algemeen*

Het onderzoek is met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen uitgevoerd. Tijdens het verkennend onderzoek is echter slechts een beperkt aantal boringen geplaatst en analyses ingezet. Hierdoor blijft het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, mogelijk dat de bodemopbouw / bodemkwaliteit lokaal afwijkt van de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek. Het onderzoek is alleen ter plaatse van de directe omgeving van de bebouwing uitgevoerd, hierbij is het gedeelte van de locatie waar een beton- en of overige verhardingslagen worden aangetroffen niet onderzocht.

Op basis van dit bodemonderzoek kan ook geen uitspraak worden gedaan over de kwaliteit van de bodem en of funderingslagen onder de betonverharding en/of bebouwing. Hierdoor kan niet geheel uitgesloten worden dat er op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen. Terra Milieu bv acht zich niet aansprakelijk voor eventueel hieruit voortvloeiende (financiële) schade.



### *Risico-beoordeling en saneringsurgentie*

De aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem is op zichzelf niet gevaarlijk. Wanneer de verontreiniging uit hechtgebonden asbest bestaat (zoals asbestcement) zullen onder normale omstandigheden zonder bewerking geen asbestvezels vrijkomen.

Bij een gering gehalte aan hechtgebonden asbest in de bodem (< 100 mg/kg), is er geen risico op blootstelling aan asbest, ongeacht de bewerkingen die worden uitgevoerd (afgegraven, omspitten, enz.). Ook wanneer bij werkzaamheden de stukjes asbestcement daadwerkelijk worden gebroken is er geen risico op blootstelling aan asbest.

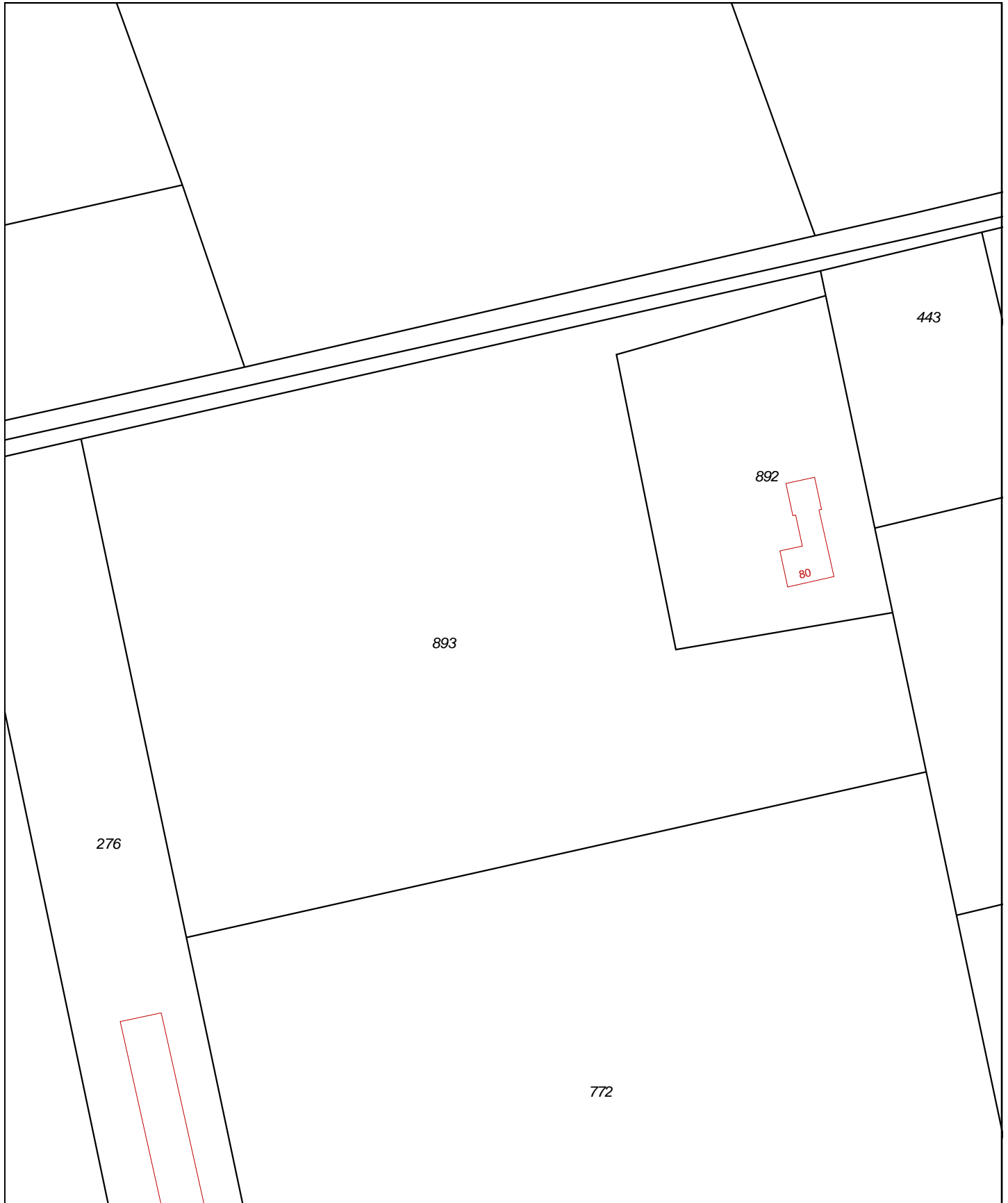
Alleen wanneer een substantiële hoeveelheid hechtgebonden asbest in de bodem aanwezig is (>> 100 mg/kg), bestaat bij het intensief bewerken van de bodem, door bouwen, graven en dergelijke, het gevaar dat asbestvezels in de lucht vrijkomen.

Uit niet-hechtgebonden materialen komen veel makkelijker vezels vrij, zodat een dergelijk type verontreiniging eerder een actueel blootstellingsrisico vormt dan de hechtgebonden vorm. Wanneer een substantiële hoeveelheid asbest (>100 mg/kg) in niet-hechtgebonden of slecht gebonden vorm in de bodem aanwezig is (isolatiemateriaal, spuitasbest, enz.) kan onder bepaalde omstandigheden, bijvoorbeeld door een sterke luchtstroming, wel een normoverschrijdende emissie boven het VR-niveau optreden, ook als de grond niet wordt bewerkt.

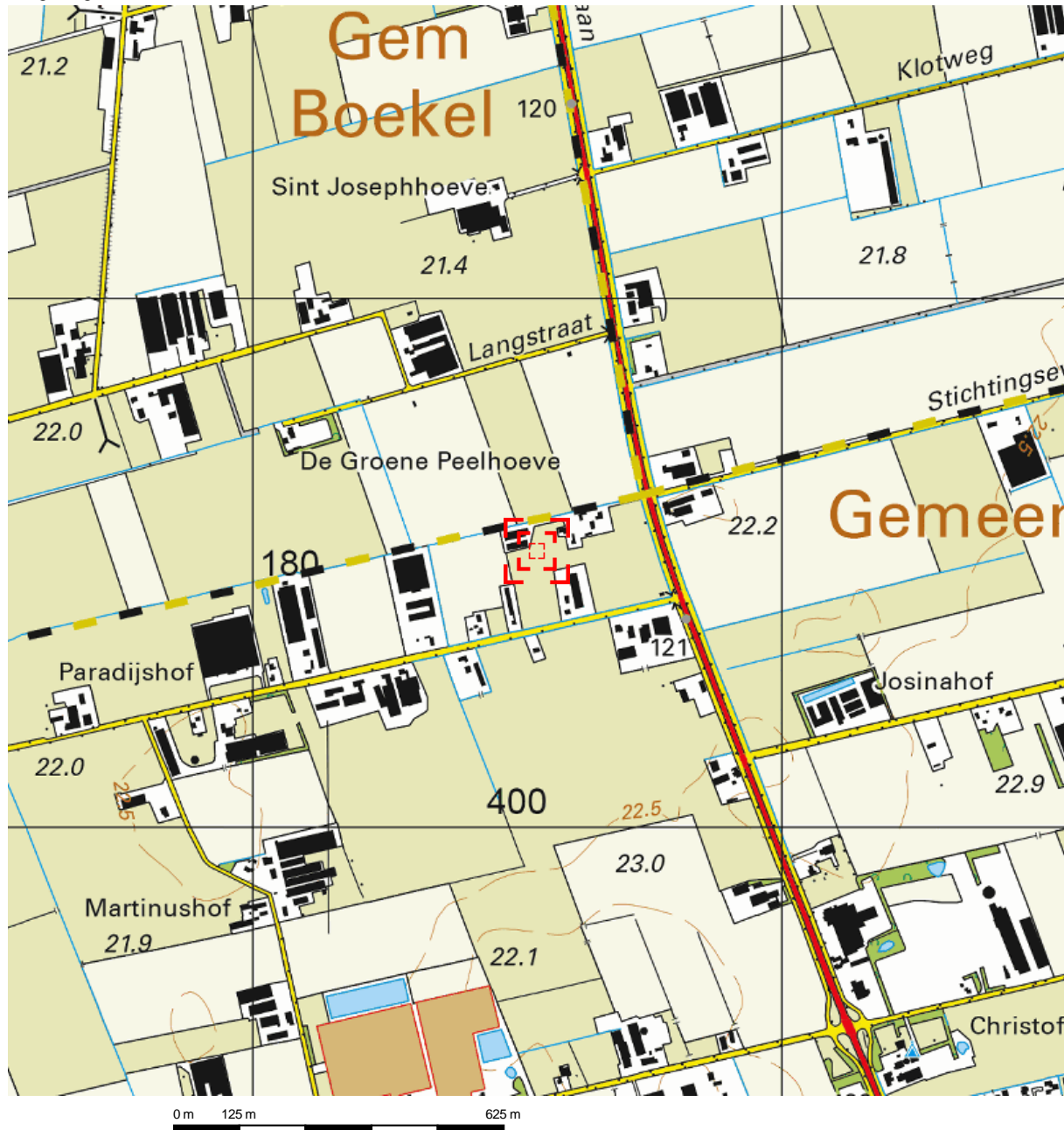




## **Bijlage 1. Ligging onderzoekslocatie**




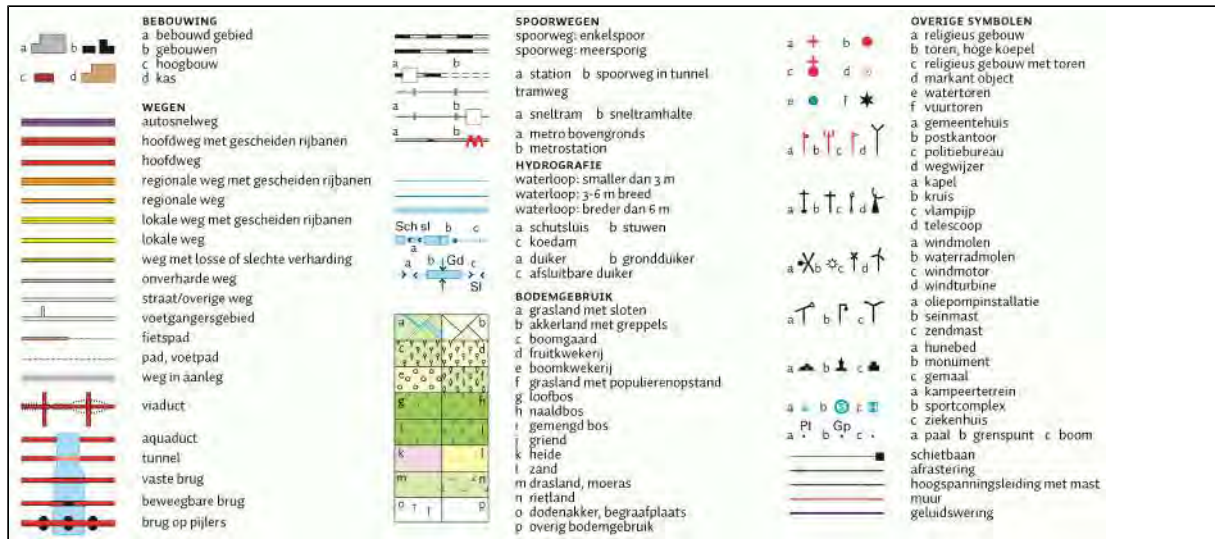
<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:1000</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>Gemert P 893</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	



Deze kaart is noordgericht.

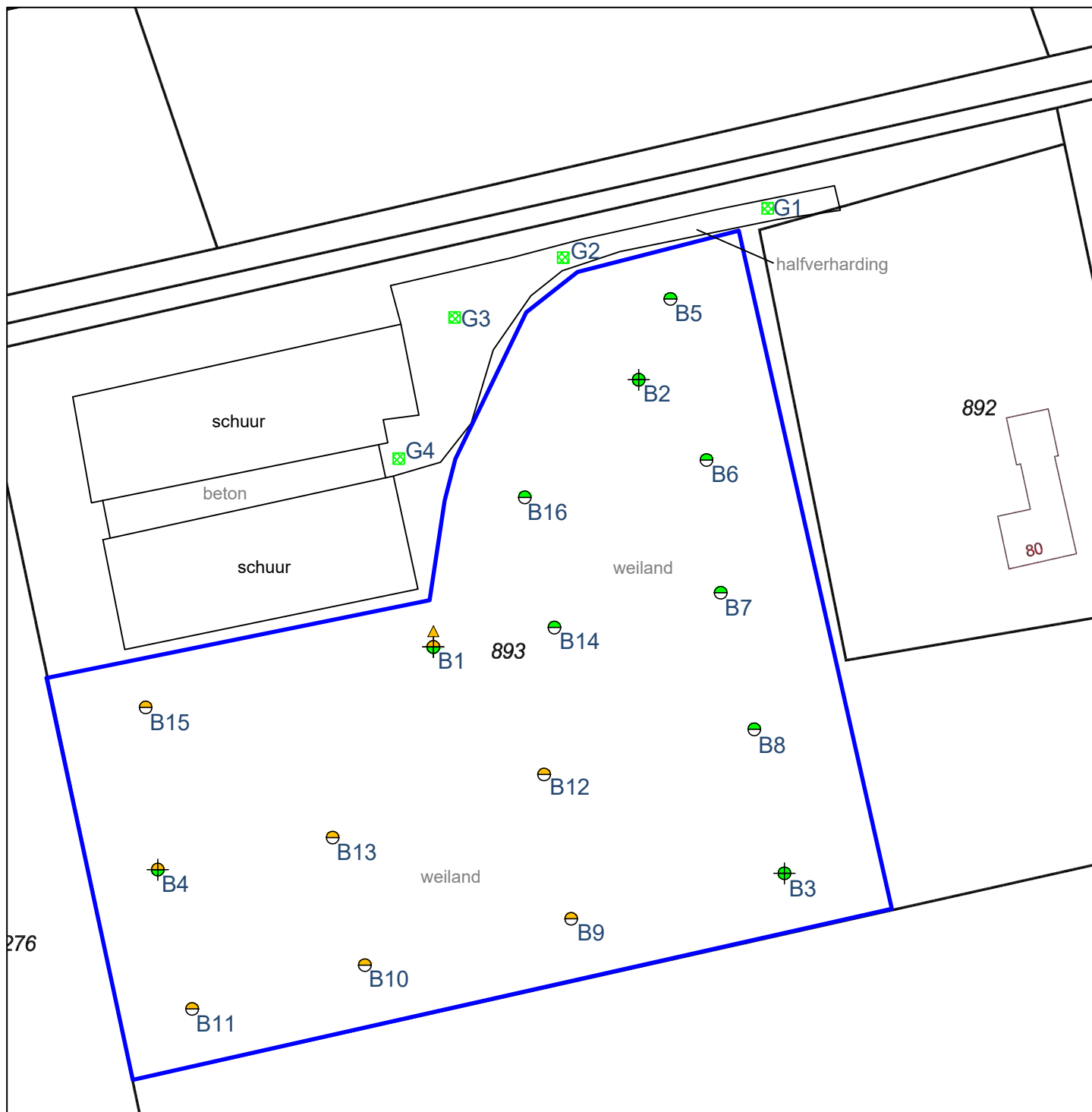
Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Gemert P 893  
CC-BY Kadaster.





## **Bijlage 2. Situatie uitgevoerde bodemonderzoek**



Uit deze tekening kan geen exacte maatvoering worden gehaald



### Legenda

- ⊖ Boring tot 0,5 m-mv
- ⊕ Boring tot 2,0 m-mv
- ⊕ Boring met peilbuis
- Analyse bovengrond
- ⊕ Analyse ondergrond
- Niet geanalyseerd

- ▲ Analyse grond(water) <Achtergrond-/Streefwaarde
- ▲ Analyse grond(water) >Achtergrond-/Streefwaarde
- ▲ Analyse grond(water) >Tussenwaarde
- ▲ Analyse grond(water) >Interventiewaarde



### Verkennd bodemonderzoek - Zeelandsedijk 80, Elsendorp

Opdrachtgever: Schaa Agri Service BV  
 Adres: Zeelandsedijk 82  
 Postcode, plaats: 5424 TR, Elsendorp

Projectnummer: 19-309  
 Kadastraal Sectie: P, nr. 893  
 Schaal 1:750

### FLEXIBEL, DESKUNDIG en TOEGANKELIJK

Postbus 72 | 5275 ZH Den Dungen | [www.terramilieu.nl](http://www.terramilieu.nl)

Tel. 0413 82 00 20 | Fax 0413 82 00 25 | [info@terramilieu.nl](mailto:info@terramilieu.nl)



### Bijlage 3. Vooronderzoek conform NEN 5725

Op grond van de basisinformatie is beoordeeld dat de locatie als onverdacht kan worden beschouwd. Ten behoeve van de te onderzoeken locatie is een standaard vooronderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van het uitgevoerde vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Kadastrale gegevens;
- Bodemkwaliteitskaart;
- BAG-viewer;
- Bodemloket.

#### Bodemkwaliteitskaart

**BKK GEMERT-BAKEL**

*verouderde/vervallen kaart*

kaart bovengrond

Adres

Zone

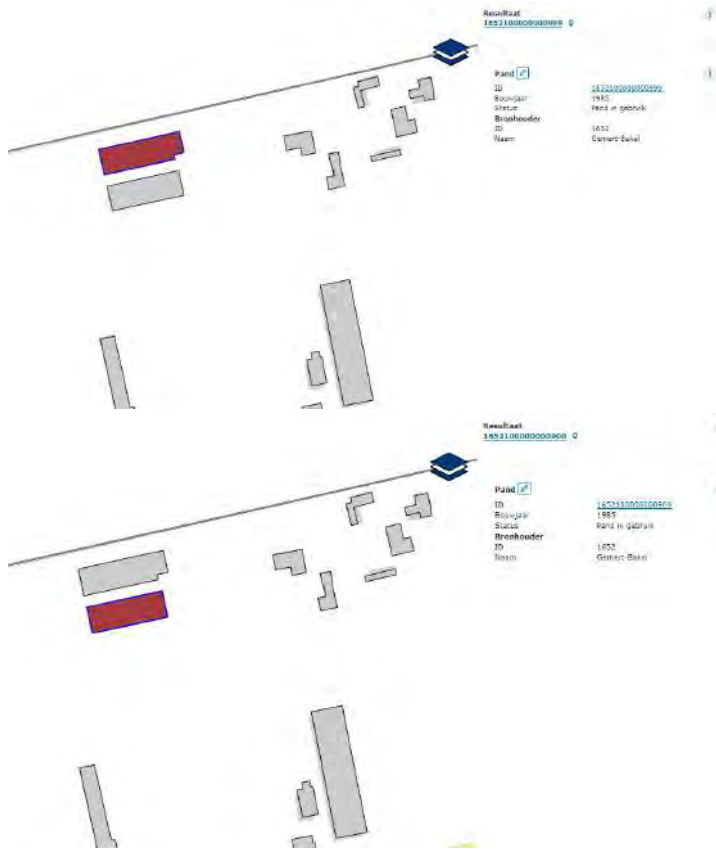
kaart ondergrond

Adres

Zone



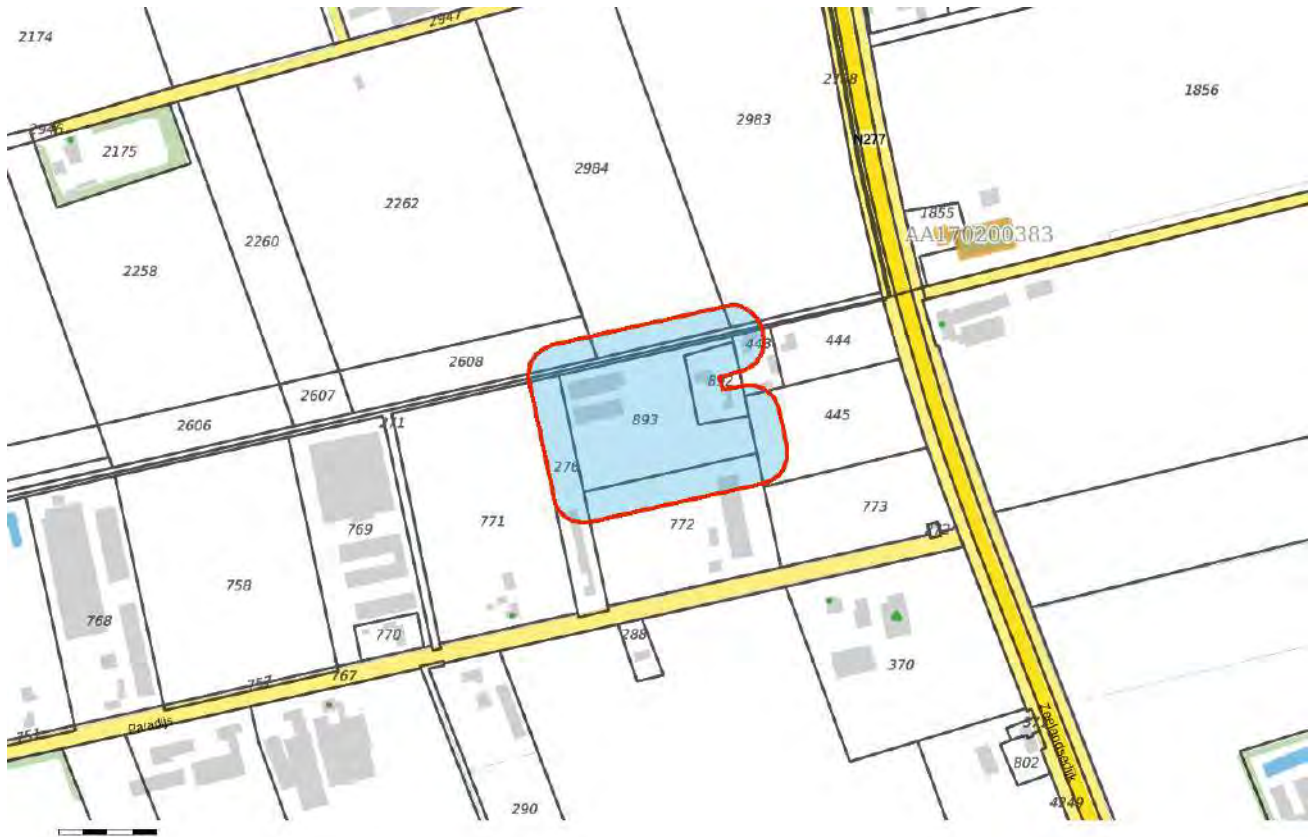
## BAG-viewer



*In de pagina's hieronder wordt de verkregen informatie vanuit het omgevingsloket van de provincie weergegeven.*

# Terra Milieu

## Omgevingsrapportage



### Bodem

- Locaties

### Ondergrond

- Kadastraal perceel
- topografie
- Selectie



# Inhoudsopgave

- Voorblad
- Inhoudsopgave
- Inleiding
- Kaarten
- Disclaimer
- Toelichting**

# Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.

Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

## Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

## Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

## Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder

bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

## Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: "Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie".

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

## Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

### *Overzicht locatiegegevens*

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

### *Overzicht onderzoeken*

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergegeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

### *Overzicht historische bodembedreigende activiteiten*

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

### *Overzicht aanwezige ondergrondse tanks*

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

### *Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie*

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Binnen het aangegeven zoekgebied is  
**geen informatie aangetroffen.**

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord – Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij adviseren u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

# Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigings situatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Erns g : Potene el erns g. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernsge verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico"e;s vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater. Er zijn geen gezondheids-, Ecologische en/ of verspreidingsrisico"e;s.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater waarvan de urgentie (risico"e;s) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):

- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd.



Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.

- O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

## Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Intervene waarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden,

is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico's voor de volksgezondheid, ecologische risico's en verspreidingsrisico's bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

## Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.



## Bijlage 4. Veldwerkverslag

Projectnummer:	19-309	Datum:	17-09-2019
Onderzoekslocatie:	Zeelandsedijk 80 Elsendorp		



## Veldwerkrapportage (bodemonderzoek)

### Projectgegevens

Opdrachtgever:	Schaap Agri Service BV	
Uitvoerende organisatie:	Bodemflex (EC-SIK-20284)	
Uitvoer veldwerk:	Ben Brouwer	
Ondersteunend veldwerk:	-	
Begin- / eindtijd:	8.00	13.00
Aanleiding/doel:	Geplande koop perceel	

### Onderzoekslocatie

Gegevens vooronderzoek:	Puinverharding onderzoeken op asbest	
Beschrijving locatie:	Weiland en naastgelegen puinverharding	
Overleg opdrachtgever:	Nee, Ja overleg met:	
Gegevens bekend:	-	(let op maak kopie!)
Verdachte activiteit/deellocatie:	Nee	
(Half)verharding aanwezig:	Nee <i>ja, puinpad (4x gat)</i>	
Asbestverdachte materialen gebruikt bij bebouwing:	Nee / ja, aanvullend globale veldinspectie van de bodem op asbestverdachte materialen; .....	
Bijzonderheden:	-	

### Veiligheid

Standaard maatregelen:	Ja / Nee, aanvullende maatregelen
Veiligheidsmaatregelen:	Geen locatie-specifieke veiligheidsmaatregelen
Verkeersmaatregelen treffen:	Nee, ja, pionnen/verkeersborden/dragen van signaalvesten
Taak-Risico-Analyse (TRA):	Standaard werkwijze
Toolbox benodigd:	Ja / Nee

### Kwaliteit

Werkzaamheden uitgevoerd onder procescertificaat, gebruik keurmerk:	Ja/nee
De werkzaamheden zijn onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd, de monsternemer heeft geen connecties met de opdrachtgever:	Ja/nee

### Bijlagen

Kaartje ligging / toegang locatie:	Zie bijlage
Gegevens vooronderzoek:	Bodemloket

Omschrijving:	Veldwerkrapportage (bodemonderzoek)
Formulier:	F.3.03
Versie:	2.5 (28-2-2018)

Projectnummer:	19-309	Datum:	17-09-2019
Onderzoekslocatie:	Zeelandsedijk 80 Elsendorp		

## Veldwerkrapportage (bodemonderzoek)

### Uitgevoerd veldwerk (boringen)

Gebruikt boorsysteem:	Edelmanboor / .....		
Oppervlakte locatie:	7.000 m <sup>2</sup>		
Aantal boringen 0,5 m-mv:	12	Aantal boringen 2,0 m-mv:	3
Aantal peilbuizen:	1	Overig .....	

### Logboek: Controle/kalibratie voor uitvoer veldwerk

pH/EC:	Kalibratie	Meetwaarde stabiel:	Ja/nee	Opm.: Zph
Troebelheidsmeter:	Kalibratie	Waarden tussen 19-22 NTU	Ja/nee	Opm.: ok✓

### Uitgevoerd veldwerk (grondwatermonstername)<sup>1</sup>

Peilbuisnummer	1				
Vorpomp tijd (t) – minuten	t = 0	t = 5	t = 10	t = 15	t = 20
GWS tijdens vorpompen <sup>2</sup>	160	165	170	172	
Verbruik werkwater:		Afgepompt volume:		4 L <sub>te</sub>	
Kleur:	Nalor	Bijzonderheden:		-	
Temp. (°C):	16	pH:	6.4	Ec:	107
				NTU:	18

<sup>1</sup> Indien gegevens niet zijn ingevuld, zijn deze in de veldwerkcomputer ingevoerd.

<sup>2</sup> Het verschil in grondwaterstand tussen t=0 (grondwaterstand begin en einde mag niet meer dan 50 cm bedragen).

### Overdracht monsters

Laboratorium:	Omegan/ Analytico (gekoeld aanleveren binnen 24u)
Analyses bovengrond:	2 x Standaard pakket grond, incl. lutum en organisch stof
Analyses ondergrond:	2 x Standaard pakket grond, incl. lutum en organisch stof
Analyses grondwater:	1 x Standaard grondwaterpakket

### Kwaliteitscontrole veldwerk

	Naam	Datum	Handtekening
Projectleider:	J. Abeeke	24/9/19	[Handtekening]
Ik verklaar dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van BRL SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen:			
Gekwalificeerd erkend monsternemer fase 1:	B. Brouwer	17-9-19	[Handtekening]
Gekwalificeerd erkend monsternemer fase 2:	M. v. Kordehaar	24-9-19	[Handtekening]

Omschrijving:	Veldwerkrapportage (bodemonderzoek)
Formulier:	F.3.03
Versie:	2.5 (28-2-2018)

<b>Projectnummer:</b>	19-309	<b>Datum:</b>	17-09-2019
<b>Onderzoekslocatie:</b>	Zeelandsedijk 80 Elsendorp		



## Veldwerkrapportage (bodemonderzoek)

### Rapportage

Het veldwerk wordt 'onafhankelijk' uitgevoerd door Bodemflex BV onder certificaat BRL-SIKB 2000 (vigerende versie) in combinatie met protocol 2001/ 2002 (vigerende versie). De analyses worden uitgevoerd door een 'Raad voor Accreditatie Testlaboratorium' wat is gecertificeerd conform AP04. Bodemflex BV heeft verder geen connecties met de opdrachtgever en zal het werk onafhankelijk rapporteren.

'Het procescertificaat van Bodemflex BV en het hierbij behorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten betreffende de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie, aan een erkend laboratorium of aan de opdrachtgever, die –ingeval van monsters van grond of bouwstoffen voor nuttige toepassing- dan zelf erkend is volgens deze beoordelingsrichtlijn.'

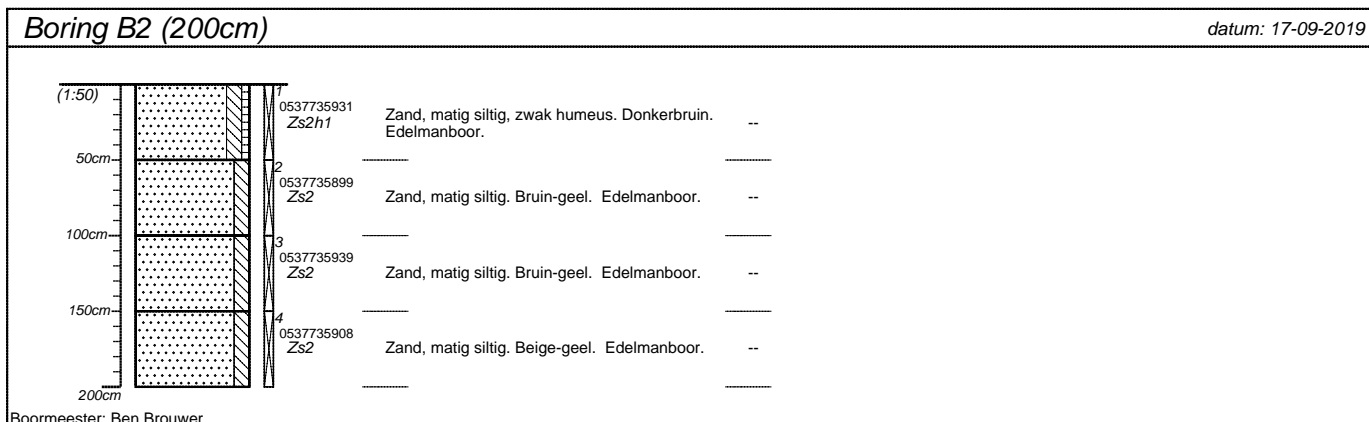
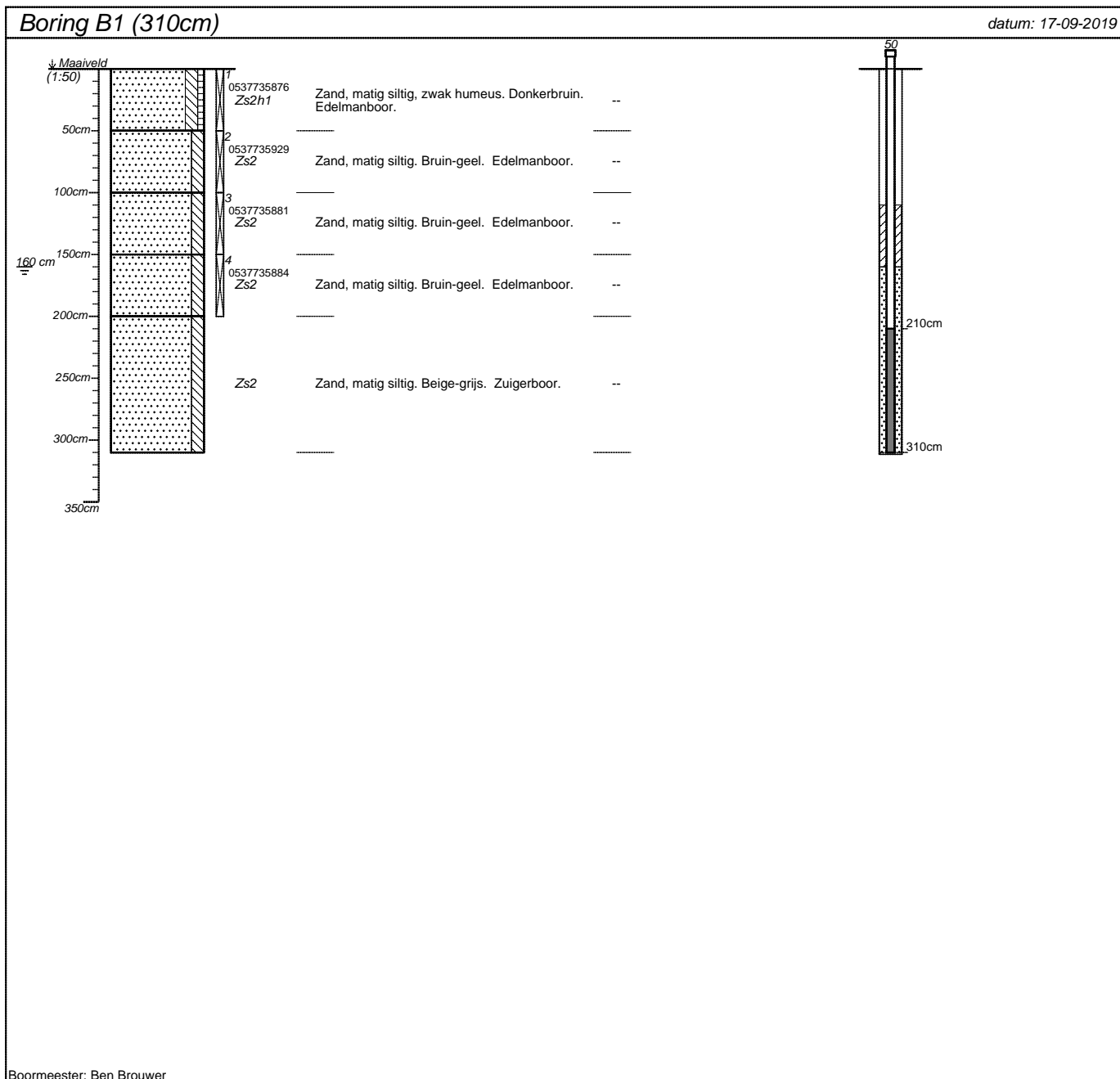
Klachtenprocedure: Mocht u als opdrachtgever een klacht hebben over de uitvoer van, afhandeling van of op een andere manier opmerkingen hebben met betrekking tot de uitvoer van veldwerk binnen de reikwijdte van ons certificaat (EC-SIK-20284) dient u deze in eerste instantie in te dienen bij de KAM-coördinator van Bodemflex en kunt u indien nodig in tweede instantie terecht bij onze certificatie-instelling (Normec Certification).

<b>Omschrijving:</b>	Veldwerkrapportage (bodemonderzoek)
<b>Formulier:</b>	F.3.03
<b>Versie:</b>	2.5 (28-2-2018)



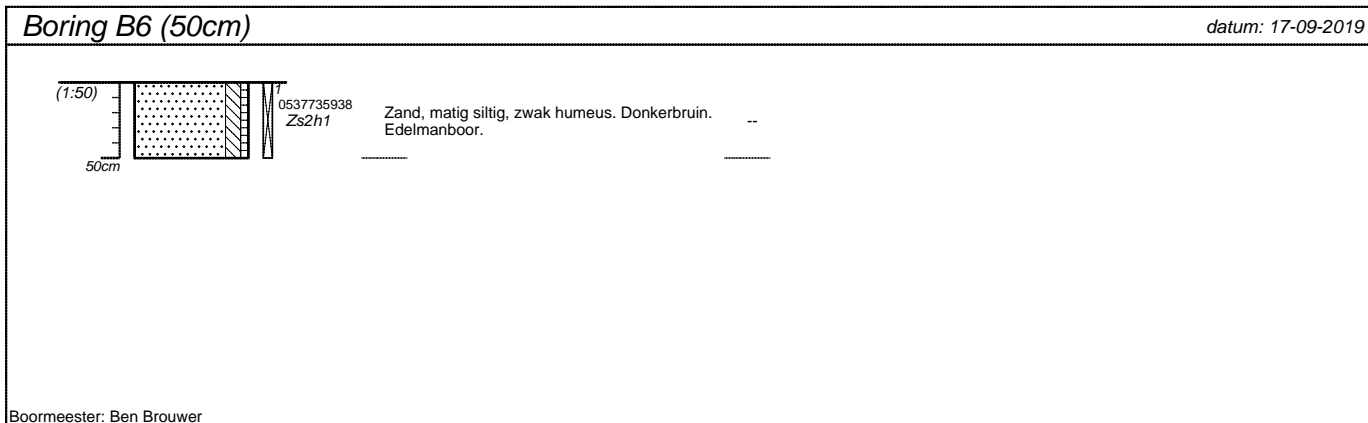
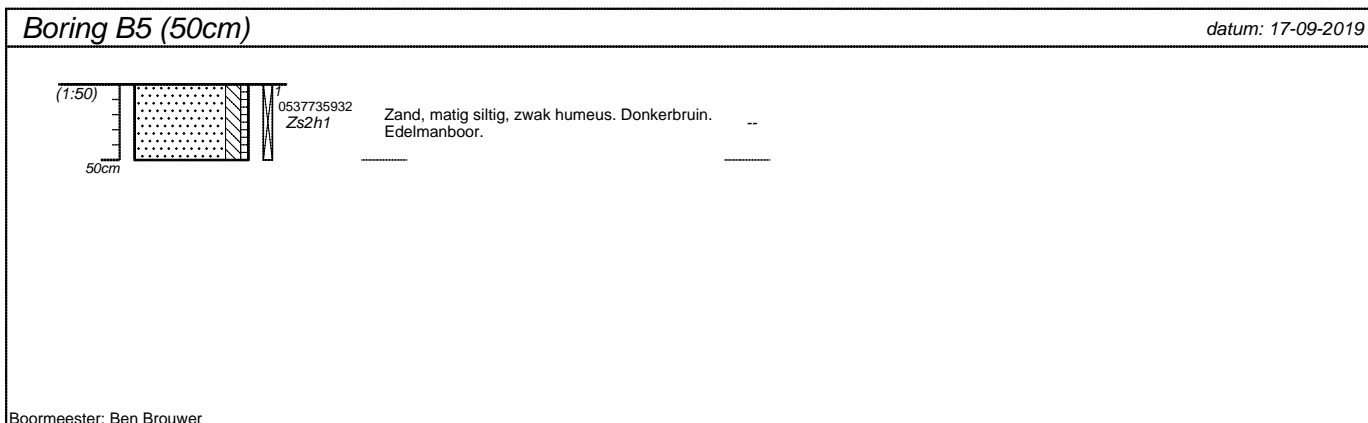
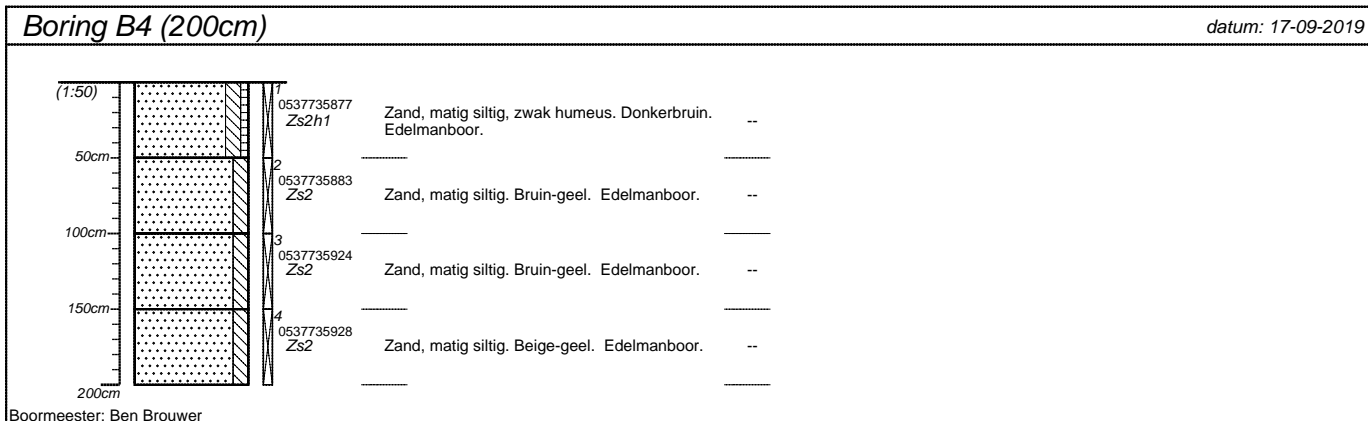
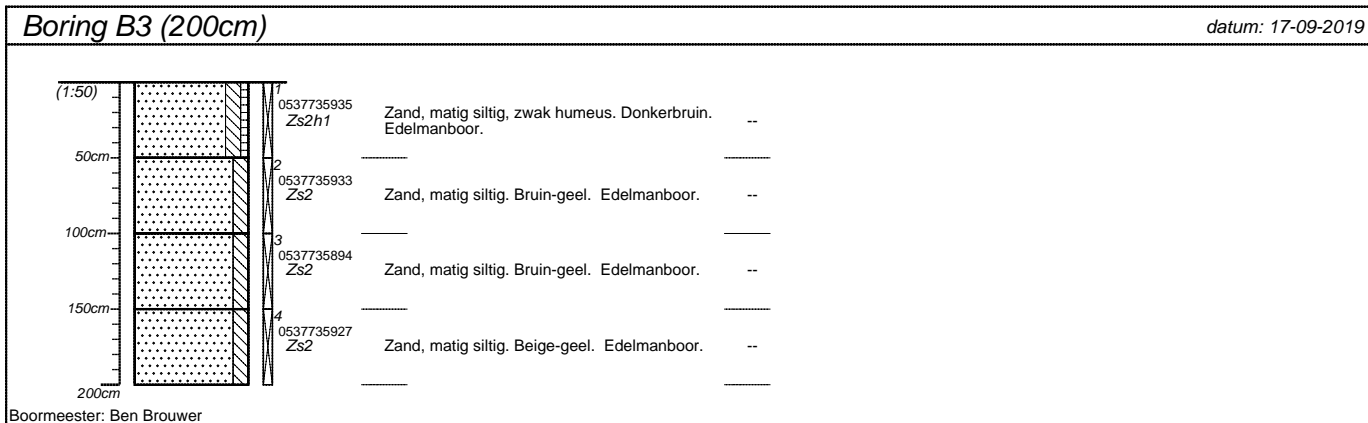
## **Bijlage 5. Boorprofielbeschrijvingen (conform NEN 5104)**





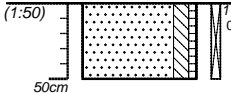
projectnummer <b>19-309</b>	blad <b>1/6</b>	locatieadres <b>Zeelandsedijk 80</b>	
locatie <b>Zeelandsedijk 80, Elsendorp</b>		postcode / plaats <b>Elsendorp</b>	
opdrachtgever <b>Schaap Agri</b>		land <b>Nederland</b>	
bureau <b>Bodemflex</b>			





projectnummer <b>19-309</b>	blad <b>2/6</b>	locatieadres <b>Zeelandsedijk 80</b>	
locatie <b>Zeelandsedijk 80, Elsendorp</b>		postcode / plaats <b>Elsendorp</b>	
opdrachtgever <b>Schaap Agri</b>		land <b>Nederland</b>	
bureau <b>Bodemflex</b>			

**Boring B7 (50cm)** datum: 17-09-2019

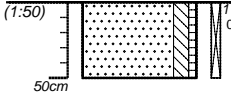


0537735937  
Zs2h1

Zand, matig siltig, zwak humeus. Donkerbruin. Edelmanboor.

Boormeester: Ben Brouwer

**Boring B8 (50cm)** datum: 17-09-2019

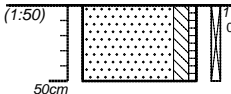


0537735897  
Zs2h1

Zand, matig siltig, zwak humeus. Donkerbruin. Edelmanboor.

Boormeester: Ben Brouwer

**Boring B9 (50cm)** datum: 17-09-2019

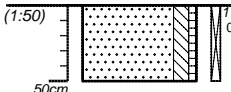


0537735880  
Zs2h1

Zand, matig siltig, zwak humeus. Donkerbruin. Edelmanboor.

Boormeester: Ben Brouwer

**Boring B10 (50cm)** datum: 17-09-2019

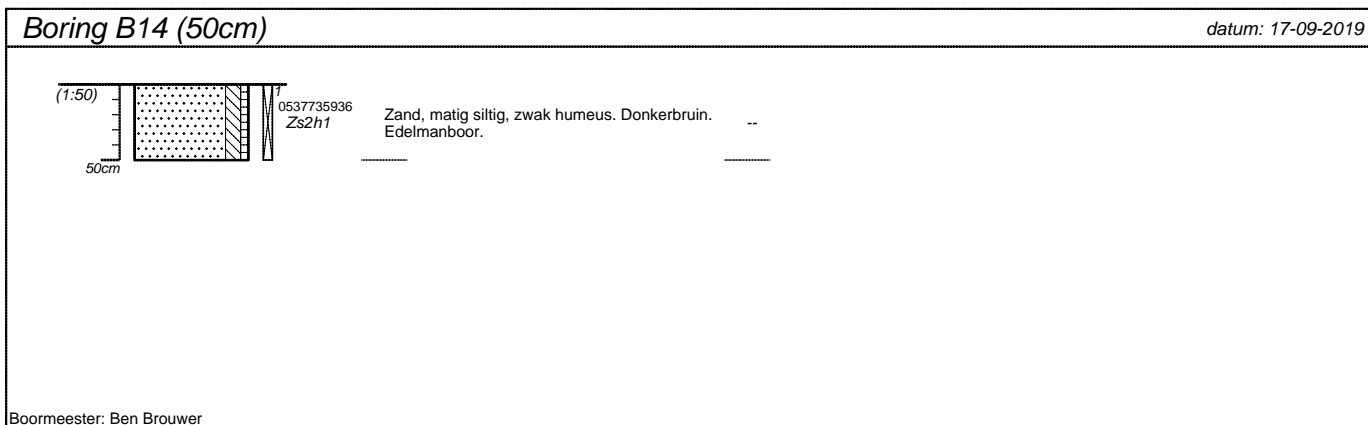
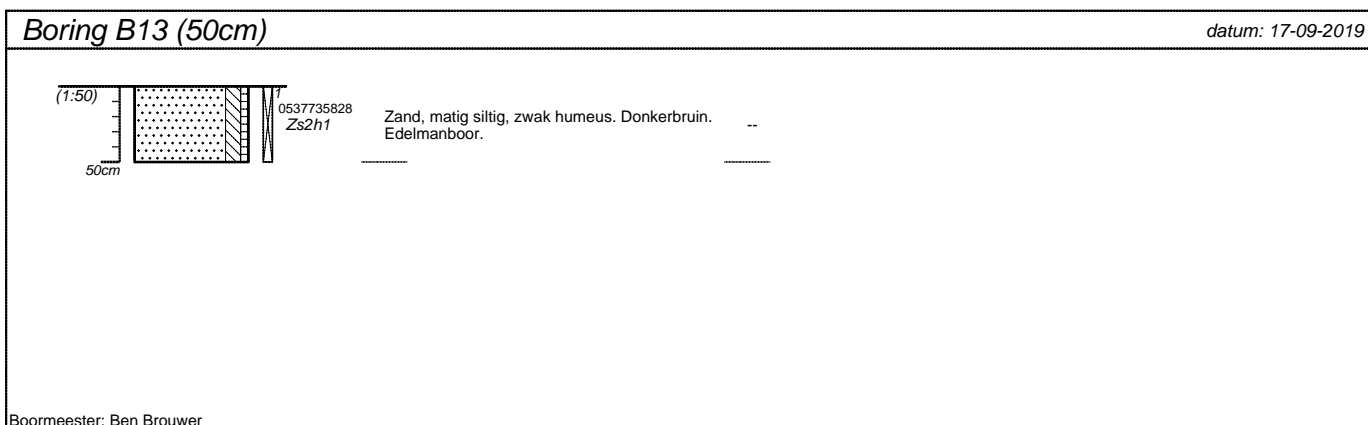
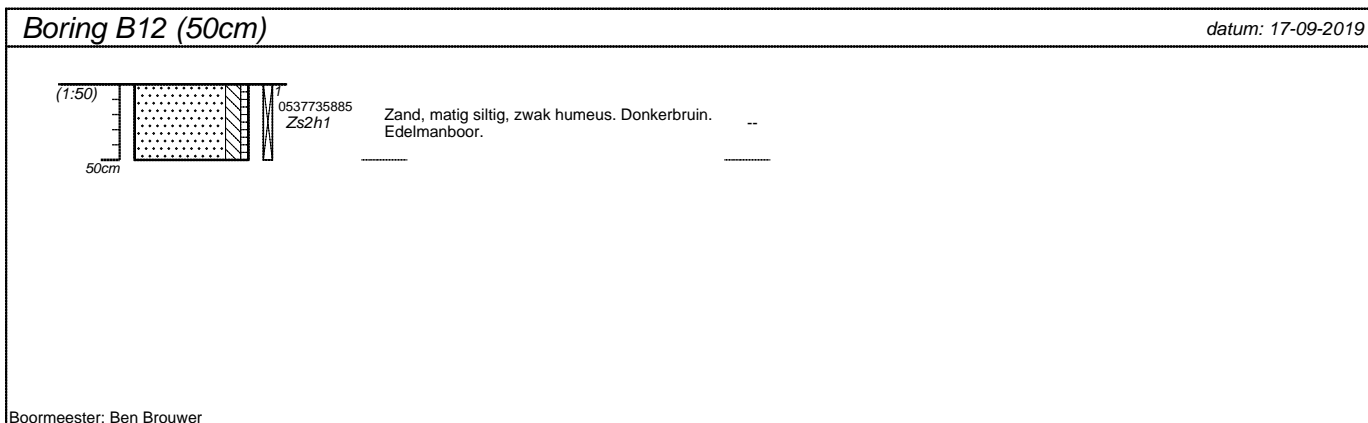
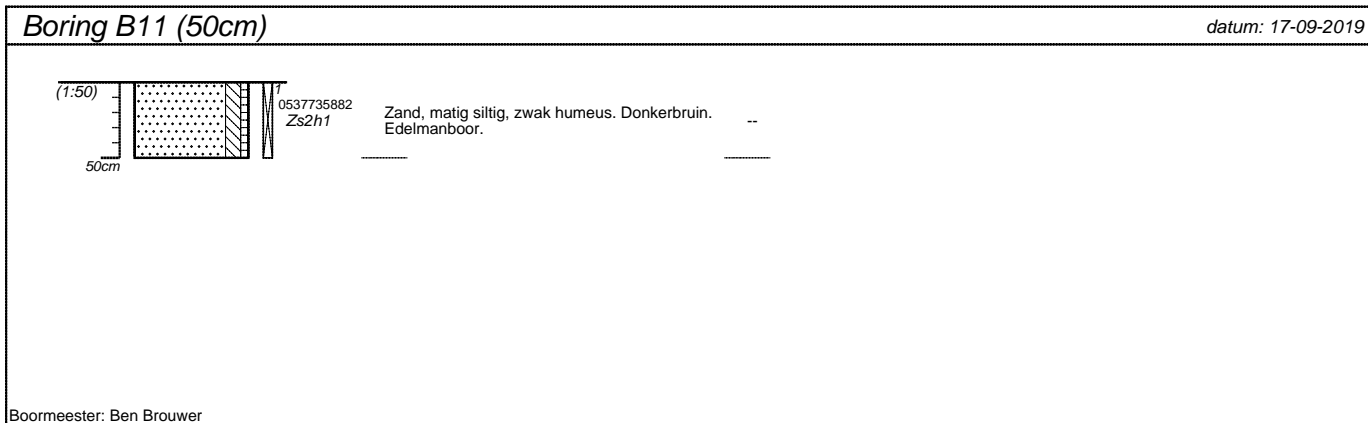


0537735930  
Zs2h1

Zand, matig siltig, zwak humeus. Donkerbruin. Edelmanboor.

Boormeester: Ben Brouwer

projectnummer <b>19-309</b>	blad <b>3/6</b>	locatieadres <b>Zeelandsedijk 80</b>	
locatie <b>Zeelandsedijk 80, Elsendorp</b>		postcode / plaats <b>Elsendorp</b>	
opdrachtgever <b>Schaap Agri</b>		land <b>Nederland</b>	
bureau <b>Bodemflex</b>			



projectnummer <b>19-309</b>	blad <b>4/6</b>	locatieadres <b>Zeelandsedijk 80</b>	
locatie <b>Zeelandsedijk 80, Elsendorp</b>		postcode / plaats <b>Elsendorp</b>	
opdrachtgever <b>Schaap Agri</b>		land <b>Nederland</b>	
bureau <b>Bodemflex</b>			

**Boring B15 (50cm)** datum: 17-09-2019

0537735878  
Zs2h1

Zand, matig siltig, zwak humeus. Donkerbruin. Edelmanboor.

Boormeester: Ben Brouwer

**Boring B16 (50cm)** datum: 17-09-2019

0537735934  
Zs2h1

Zand, matig siltig, zwak humeus. Donkerbruin. Edelmanboor.

Boormeester: Ben Brouwer

**Boring G1 (50cm)** datum: 17-09-2019

Zs2

Gebroken asfalt. Stootijzer. --  
Menggranulaat. Stootijzer. --  
Zand, matig siltig. Beige-geel. Schep. --

Boormeester: Ben Brouwer

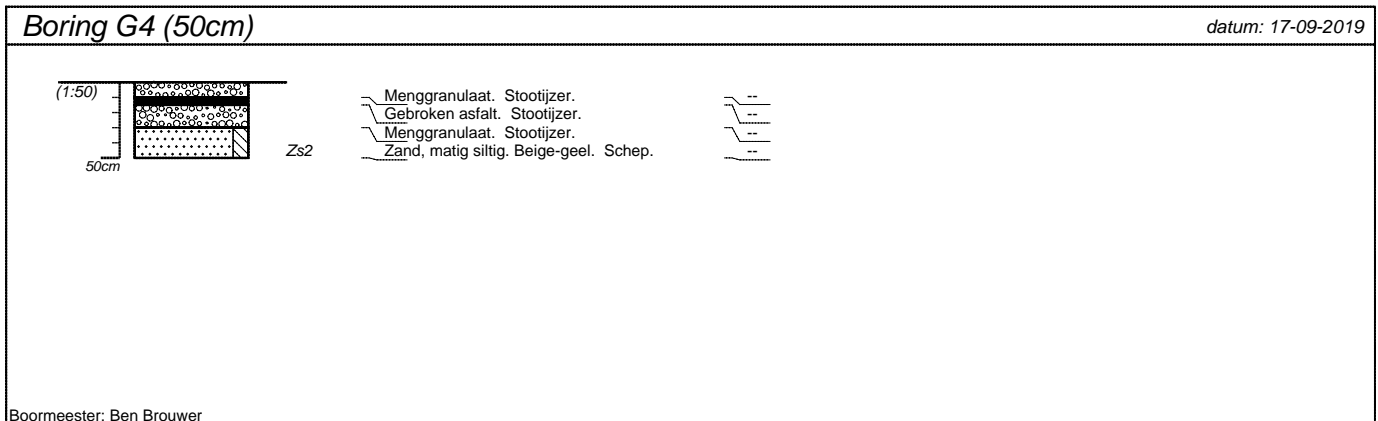
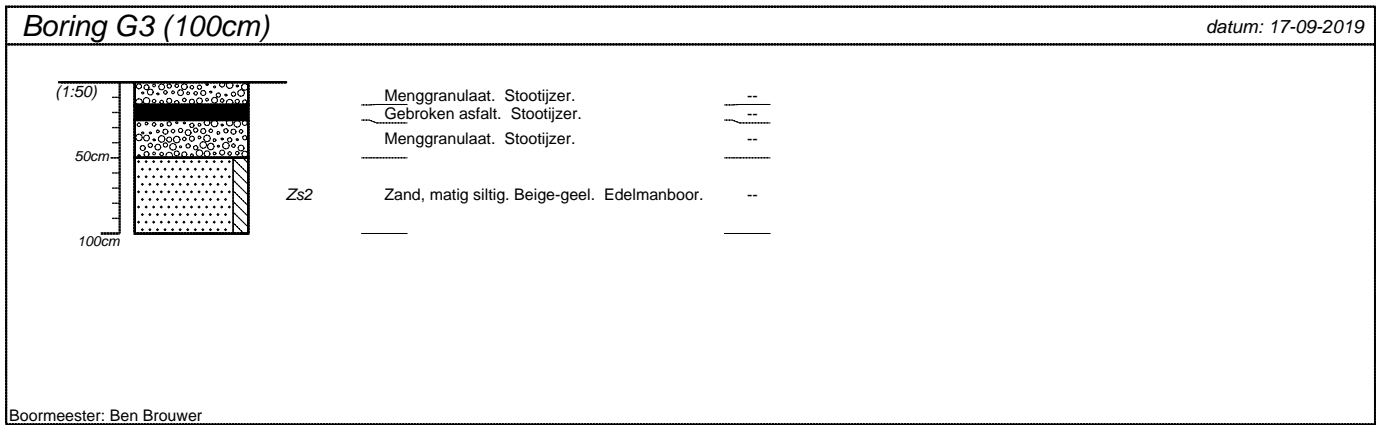
**Boring G2 (50cm)** datum: 17-09-2019

Zs2

Gebroken asfalt. Stootijzer. --  
Menggranulaat. Stootijzer. --  
Zand, matig siltig. Beige-geel. Schep. --

Boormeester: Ben Brouwer

projectnummer <b>19-309</b>	blad <b>5/6</b>	locatieadres <b>Zeelandsedijk 80</b>	
locatie <b>Zeelandsedijk 80, Elsendorp</b>		postcode / plaats <b>Elsendorp</b>	
opdrachtgever <b>Schaap Agri</b>		land <b>Nederland</b>	
bureau <b>Bodemflex</b>			



projectnummer <b>19-309</b>	blad <b>6/6</b>	locatieadres <b>Zeelandsedijk 80</b>	
locatie <b>Zeelandsedijk 80, Elsendorp</b>		postcode / plaats <b>Elsendorp</b>	
opdrachtgever <b>Schaap Agri</b>		land <b>Nederland</b>	
bureau <b>Bodemflex</b>			



## **Bijlage 6. Analysecertificaten**



Terra Milieu BV  
T.a.v. Adviseur Terramilieu  
Industrieweg 7a  
5262 GJ VUGHT  
NETHERLANDS

## Analyscertificaat

Datum: 30-Sep-2019

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2019135174/1
Uw project/verslagnummer	19-309
Uw projectnaam	Zeelandsedijk 80, Elsendorp
Uw ordernummer	19-309
Monster(s) ontvangen	17-Sep-2019

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.  
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen  
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	19-309	Certificaatnummer/Versie	2019135174/1
Uw projectnaam	Zeelandsedijk 80, Elsendorp	Startdatum	17-Sep-2019
Uw ordernummer	19-309	Rapportagedatum	30-Sep-2019/06:20
Monsternemer	Ben	Bijlage	A, B, C, D
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
<b>Voorbehandeling</b>				
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
<b>Bodemkundige analyses</b>				
S Droge stof	% (m/m)	92.9	91.4	84.8
S Organische stof	% (m/m) ds	3.3	4.9	<0.7
Gloeirest	% (m/m) ds	96.4	94.9	99.3
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	5.1	2.9	<2.0
<b>Metalen</b>				
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.26	0.34	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	20	24	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	11	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	40	50	<20
<b>Minerale olie</b>				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	9.4
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	13
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	18	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7.9	18	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	39	<35
Chromatogram olie (GC)			Zie bijl.	
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>				
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MB1	17-Sep-2019	10933313
2	MB2	17-Sep-2019	10933314
3	M01	17-Sep-2019	10933315

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL  
Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
R: AP04 erkende verrichting  
S: AS SIKB erkende verrichting  
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	19-309	Certificaatnummer/Versie	2019135174/1
Uw projectnaam	Zeelandsedijk 80, Elsendorp	Startdatum	17-Sep-2019
Uw ordernummer	19-309	Rapportagedatum	30-Sep-2019/06:20
Monsternemer	Ben	Bijlage	A, B, C, D
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>				
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.14	<0.050	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.069	<0.050	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	0.093	<0.050	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.067	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.055	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.062	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.62	0.35 <sup>1)</sup>	0.35 <sup>1)</sup>

### Nr. Monsteromschrijving

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MB1	17-Sep-2019	10933313
2	MB2	17-Sep-2019	10933314
3	M01	17-Sep-2019	10933315

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
R: AP04 erkende verrichting  
S: AS SIKB erkende verrichting  
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2019135174/1**

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10933313	B5.1(0-50)		0	50	0537735932	MB1
10933313	B6.1(0-50)		0	50	0537735938	MB1
10933313	B7.1(0-50)		0	50	0537735937	MB1
10933313	B8.1(0-50)		0	50	0537735897	MB1
10933313	B14.1(0-50)		0	50	0537735936	MB1
10933313	B16.1(0-50)		0	50	0537735934	MB1
10933313	B2.1(0-50)		0	50	0537735931	MB1
10933313	B3.1(0-50)		0	50	0537735935	MB1
10933314	B1.1(0-50)		0	50	0537735876	MB2
10933314	B4.1(0-50)		0	50	0537735877	MB2
10933314	B9.1(0-50)		0	50	0537735880	MB2
10933314	B10.1(0-50)		0	50	0537735930	MB2
10933314	B11.1(0-50)		0	50	0537735882	MB2
10933314	B12.1(0-50)		0	50	0537735885	MB2
10933314	B13.1(0-50)		0	50	0537735828	MB2
10933314	B15.1(0-50)		0	50	0537735878	MB2
10933315	B3.3(100-150)		100	150	0537735894	M01
10933315	B3.4(150-200)		150	200	0537735927	M01
10933315	B4.2(50-100)		50	100	0537735883	M01
10933315	B4.3(100-150)		100	150	0537735924	M01
10933315	B4.4(150-200)		150	200	0537735928	M01
10933315	B1.3(100-150)		100	150	0537735881	M01
10933315	B1.4(150-200)		150	200	0537735884	M01
10933315	B2.2(50-100)		50	100	0537735899	M01
10933315	B2.3(100-150)		100	150	0537735939	M01
10933315	B2.4(150-200)		150	200	0537735908	M01

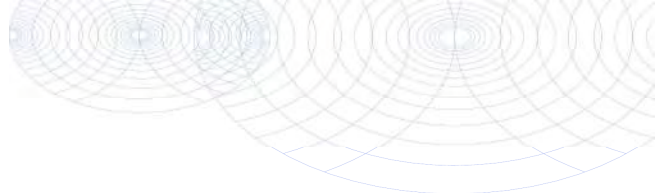


**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2019135174/1**

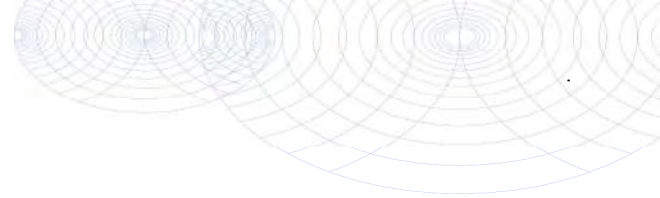
Pagina 1/1

**Opmerking 1)**De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van  $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46      Tel. +31 (0)34 242 63 00  
3771 NB Barneveld      Fax +31 (0)34 242 63 99  
P.O. Box 459      E-mail info-env@eurofins.nl  
3770 AL Barneveld NL      Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPNL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2019135174/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en gw. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2019.



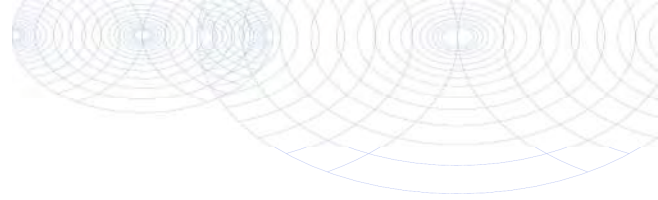
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (D) opmerkingen aangaande de monstername en conserveringstermijn 2019135174/1**

Pagina 1/1

Er zijn verschillen met de richtlijnen geconstateerd die de betrouwbaarheid van de resultaten van onderstaande monsters of analyses mogelijk hebben beïnvloed.

**Analyse**

De conserveringstermijn is voor de betreffende analyse overschreden.

Minerale Olie (GC) (Voorbehandeling)

**Monster nr.**

10933313

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

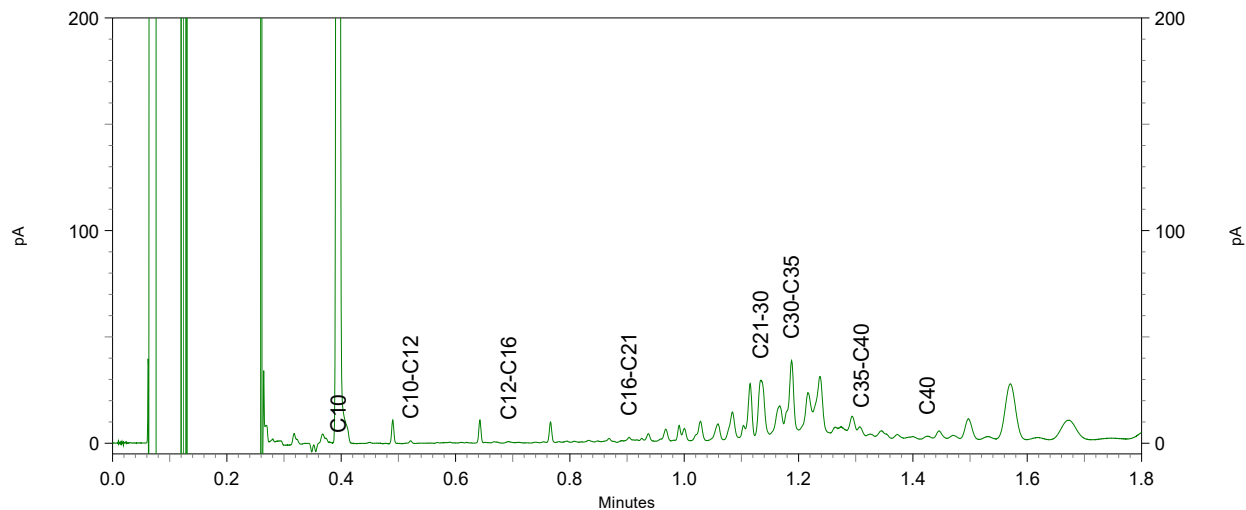
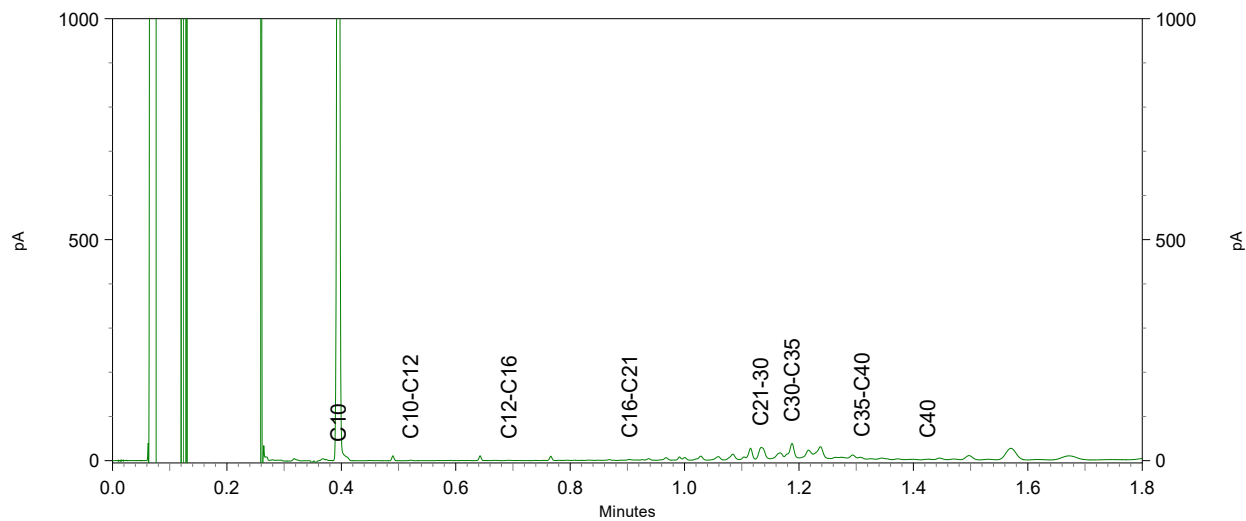
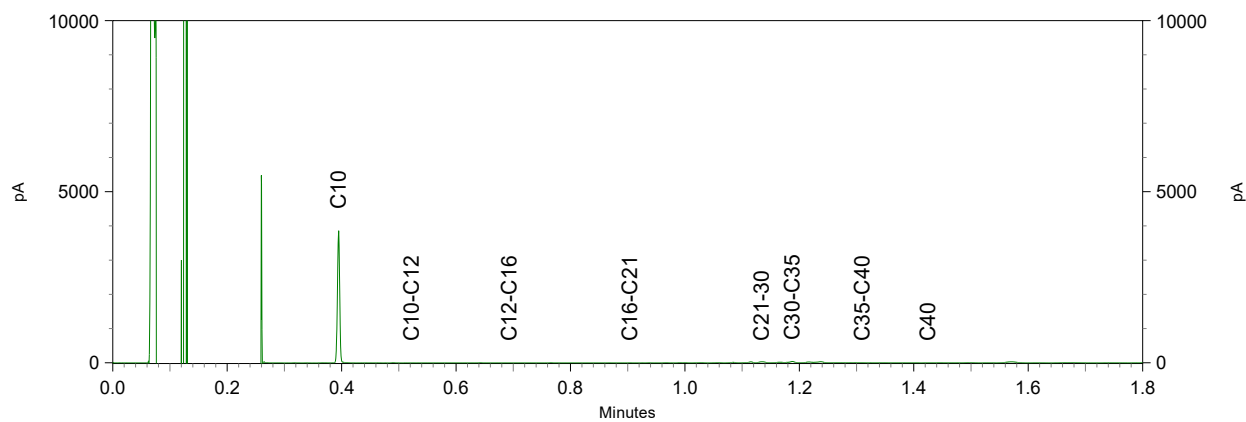
BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Chromatogram TPH/ Mineral Oil**

Sample ID.: 10933314  
 Certificate no.: 2019135174  
 Sample description.: MB2

V



Terra Milieu BV  
T.a.v. Jurgen van Abeelen  
Industrieweg 7a  
5262 GJ VUGHT  
NETHERLANDS

## Analyscertificaat

Datum: 02-Oct-2019

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2019139492/1
Uw project/verslagnummer	19-309
Uw projectnaam	Zeelandsedijk 80, Elsendorp
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	24-Sep-2019

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.  
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen  
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 19-309  
 Uw projectnaam Zeelandsedijk 80, Elsendorp  
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2019139492/1  
 Startdatum 24-Sep-2019  
 Rapportagedatum 02-Oct-2019/14:02  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 1/2

Monsternemer Max van Kordelaar  
 Monstermatrix Water (AS3000)

Analyse	Eenheid	1
<b>Metalen</b>		
S Barium (Ba)	µg/L	53
S Cadmium (Cd)	µg/L	0.52
S Kobalt (Co)	µg/L	16
S Koper (Cu)	µg/L	40
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	30
S Lood (Pb)	µg/L	6.2
S Zink (Zn)	µg/L	120
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m, p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 <sup>1)</sup>
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

### Nr. Monsteromschrijving

1 B1

### Datum monstername

24-Sep-2019

### Monster nr.

10947265

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
 R: AP04 erkende verrichting  
 S: AS SIKB erkende verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



TESTEN  
 RvA L010



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 19-309  
 Uw projectnaam Zeelandsedijk 80, Elsendorp  
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2019139492/1  
 Startdatum 24-Sep-2019  
 Rapportagedatum 02-Oct-2019/14:02  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 2/2

Monsternemer Max van Kordelaar  
 Monstermatrix Water (AS3000)

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 <sup>1)</sup>
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
<b>Minerale olie</b>		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

### Nr. Monsteromschrijving

1 B1

### Datum monstername

24-Sep-2019

### Monster nr.

10947265

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

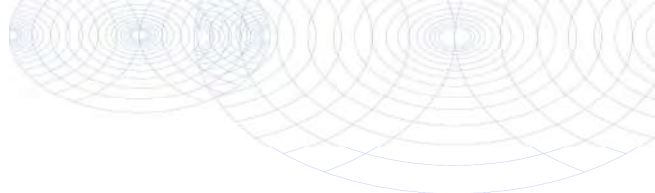
BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPARL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende verrichting  
 S: AS SIKB erkende verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2019139492/1**

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10947265					0800774707	B1
10947265					0680384135	B1
10947265					0680384382	B1



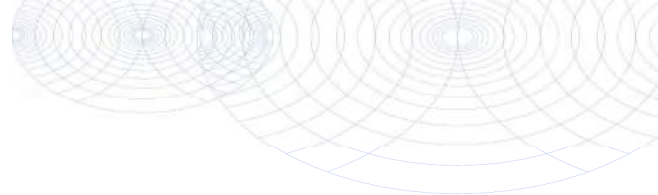
**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2019139492/1**

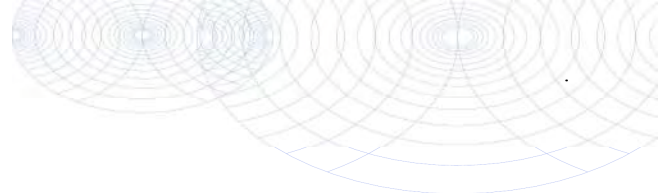
Pagina 1/1

**Opmerking 1)**De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van  $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46      Tel. +31 (0)34 242 63 00  
3771 NB Barneveld      Fax +31 (0)34 242 63 99  
P.O. Box 459      E-mail info-env@eurofins.nl  
3770 AL Barneveld NL      Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPNL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).


**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2019139492/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2019.



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNP0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Terra Milieu BV  
T.a.v. Adviseur Terramilieu  
Industrieweg 7a  
5262 GJ VUGHT  
NETHERLANDS

## Analyscertificaat

Datum: 20-Sep-2019

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2019135179/1
Uw project/verslagnummer	19-309
Uw projectnaam	Zeelandsedijk 80, Elsendorp
Uw ordernummer	19-309 AIP
Monster(s) ontvangen	17-Sep-2019

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.  
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen  
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 19-309  
 Uw projectnaam Zeelandsedijk 80, Elsendorp  
 Uw ordernummer 19-309 AIP

Monsternemer Ben Brouwer  
 Monstermatrix Asbestverdachte grond

Certificaatnummer/Versie 2019135179/1  
 Startdatum 17-Sep-2019  
 Rapportagedatum 19-Sep-2019/21:19  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 1/1

Analyse	Eenheid	1
<b>Bodemkundige analyses</b>		
Droge stof (Extern)	% (m/m)	95.4 <sup>1)</sup>
<b>Extern / Overig onderzoek</b>		
In behandeling genomen hoeveelheid	kg	31.1 <sup>2)</sup>
Asbest fractie 0,5-1mm	mg	11 <sup>2)</sup>
Asbest fractie 1-2mm	mg	7.8 <sup>2)</sup>
Asbest fractie 2-4mm	mg	16 <sup>2)</sup>
Asbest fractie 4-8mm	mg	32 <sup>2)</sup>
Asbest fractie 8-20mm	mg	110 <sup>2)</sup>
Asbest fractie >20mm	mg	0.0 <sup>2)</sup>
Asbest (som)	mg	180 <sup>2)</sup>
Asbest in puin	mg/kg ds	6.1 <sup>2)</sup>
Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds	6.1 <sup>2)</sup>
Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds	6.1 <sup>2)</sup>
Gemeten concentratie Amfibool	mg/kg ds	0.0 <sup>2)</sup>
Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds	6.1 <sup>2)</sup>
Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 <sup>2)</sup>

### Nr. Monsteromschrijving

1 MM1

### Datum monstername

17-Sep-2019

### Monster nr.

10933327

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
 A: AP04 erkende verrichting  
 S: AS SIKB erkende verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting

**Akkoord  
 Pr.coörd.**

MC

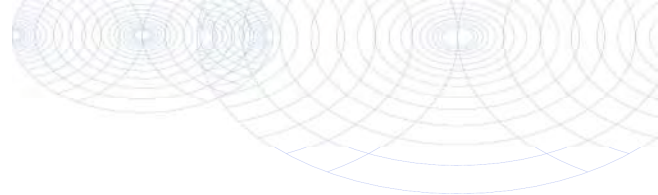
### Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2019135179/1**

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10933327					1541645MG	MM1
10933327					1541644MG	MM1



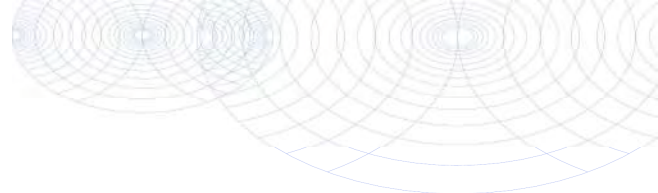
**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2019135179/1**

Pagina 1/1

**Opmerking 1)**

Deze bepaling is uitbesteed bij Eurofins Omegam (L086).

**Opmerking 2)**

Deze bepaling is uitbesteed bij Eurofins Omegam (L086).

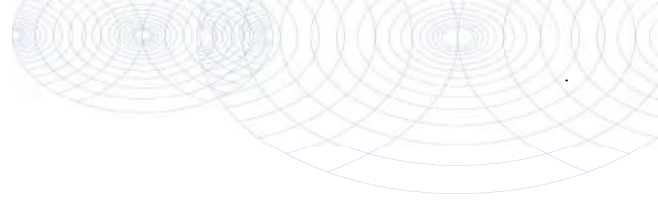
**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46      Tel. +31 (0)34 242 63 00  
3771 NB Barneveld      Fax +31 (0)34 242 63 99  
P.O. Box 459      E-mail info-env@eurofins.nl  
3770 AL Barneveld NL      Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2019135179/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Droge stof (uitbesteed)	W0004	Extern	Uitbesteding
Asbest Puin NEN5898 2016	W0004	Microscopie	Cf NEN 5898

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2019.



**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**ANALYSECERTIFICAAT**

**Project code** : 941037  
**Project omschrijving** : 2019135179-19-309  
**Opdrachtgever** : Eurofins Analytico B.V.

**Monstercode** : 6085871  
**Uw referentie** : MM1  
**Opgegeven bemonsteringsdatum** : 17/09/2019

## Asbestonderzoek

Initialen analist : M.M.  
 Datum geanalyseerd : 19-09-2019

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 31080 g  
 Droge massa aangeleverde monster : 29650 g  
 Percentage droogrest : **95,4 m/m %**  
 Type zieving : nat

zeef fractie (mm)	massa zeef fractie (gram)	percentage zeef fractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	27833,6	94,8	12,6	0,05	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	130,3	0,4	25,9	19,88	4	17,0
1-2 mm	208,3	0,7	68,8	33,03	3	20,5
2-4 mm	232,2	0,8	232,2	100,00	3	125,0
4-8 mm	297,0	1,0	297,0	100,00	2	256,5
8-20 mm	651,8	2,2	651,8	100,00	1	911,0
>20 mm	20,5	0,1	20,5	100,00	0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>29373,7</b>	<b>100,0</b>	<b>1308,8</b>		<b>13</b>	<b>1330,0</b>

zeef fractie (mm)	asbest totaal			serpentiin asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	+								
0,5-1 mm	0,4	0,1	1,0	0,4	0,1	1,0	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,3	0,1	0,7	0,3	0,1	0,7	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,5	0,4	0,6	0,5	0,4	0,6	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	1,1	0,9	1,3	1,1	0,9	1,3	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	3,9	3,1	4,7	3,9	3,1	4,7	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>6,1</b>	<b>4,6</b>	<b>8,3</b>	<b>6,1</b>	<b>4,6</b>	<b>8,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Aangetroffen type asbest : Serpentiin  
 Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentiin asbest is chrysotiel.  
 Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeef fracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeef fracties te sommeren.

Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentiin asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	6,1	0,0	6,1
niet hecht	0,0	0,0	0,0
<b>totaal afgerond</b>	<b>6,1</b>	<b>0,0</b>	

Gewogen concentratie (serpentiinasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **6,1 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentiin en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeef fractie <0,5 mm:

+ : enkele losse vezels

**ANALYSECERTIFICAAT**

**Project code** : 941037  
**Project omschrijving** : 2019135179-19-309  
**Opdrachtgever** : Eurofins Analytico B.V.

**Monstercode** : 6085871  
**Uw referentie** : MM1  
**Opgegeven bemonsteringsdatum** : 17/09/2019

**Asbestonderzoek - productidentificatie**

zeef fractie (mm)	materiaal	gebondenheid	asbestsoort	percentage (m/m %)
0.5-1 mm	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15
1-2 mm	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15
2-4 mm	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15
4-8 mm	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15
8-20 mm	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15

---

---

**ANALYSECERTIFICAAT**

---

**Project code** : 941037  
**Project omschrijving** : 2019135179-19-309  
**Opdrachtgever** : Eurofins Analytico B.V.

---

## Opmerkingen m.b.t. analyses

---

### Opmerking(en) algemeen

#### Asbest

Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

---

Opmerking bij project: - Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

---

---



---

**ANALYSECERTIFICAAT**


---

**Project code** : 941037  
**Project omschrijving** : 2019135179-19-309  
**Opdrachtgever** : Eurofins Analytico B.V.

---

**Barcodeschema's**


---

<i>Monstercode Uw referentie</i>	<i>monster</i>	<i>diepte</i>	<i>barcode</i>
6085871 MM1		-	1541645MG
		-	1541644MG

---

---

---

**ANALYSECERTIFICAAT**

---

**Project code** : 941037  
**Project omschrijving** : 2019135179-19-309  
**Opdrachtgever** : Eurofins Analytico B.V.

---

## Analysemethoden in Grond (AS3000)

### AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek : Conform AS3070 prestatieblad 1 en NEN 5898

---

---



## Bijlage 7. Getoetste analysesresultaten

### Toetsingswaarden BoToVa

<b>Toetsing: BoToVa T12 Toetsing Wbb grond</b>					
Analyse	Eenheid	RG	AW	TW	IW
<i><b>Metalen</b></i>					
Barium (Ba)	mg/kg ds	20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	5	40	115	190
Kwik, niet vluchtig (Hg)	mg/kg ds	0,05	0,15	18,1	36
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4	35	67,5	100
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	1,5	1,5	95,8	190
Lood (Pb)	mg/kg ds	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	20	140	430	720
<i><b>Minerale olie</b></i>					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	35	190	2600	5000
<i><b>Polychloorbifenylen, PCB</b></i>					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,007	0,02	0,51	1
<i><b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b></i>					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	1,5	20,8	40

**BoToVa T12 Toetsing Wbb grond**

Uw projectnummer 19-309  
 Projectnaam Zeilandsedijk 80, Elsendorp  
 Ordernummer 19-309  
 Datum monstername 17-09-2019  
 Monsternemer Ben  
 Certificaatnummer 2019135174  
 Startdatum 17-09-2019  
 Rapportagedatum 30-09-2019

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	2	GSSD	Oordeel	3	GSSD	Oordeel
<b>Bodemtype correctie</b>										
Organische stof		3,3			4,9			0,7		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		5,1			2,9			2		
<b>Voorbehandeling</b>										
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd			Uitgevoerd			Uitgevoerd		
<b>Bodemkundige analyses</b>										
Droge stof	% (m/m)	92,9	92,9		91,4	91,4		84,8	84,8	
Organische stof	% (m/m) ds	3,3	3,3		4,9	4,9		<0,7	0,49	
Gloei-rest	% (m/m) ds	96,4			94,9			99,3		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	5,1	5,1		2,9	2,9		<2,0	1,4	
<b>Metalen</b>										
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	39,1		<20	48,76		<20	54,25	
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,26	0,4042	-	0,34	0,5101	-	<0,20	0,241	-
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	5,513	-	<3,0	6,721	-	<3,0	7,383	-
Koper (Cu)	mg/kg ds	20	35,93	-	24	43,9	*	<5,0	7,241	-
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0474	-	<0,050	0,0484	-	<0,050	0,0502	-
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	<1,5	1,05	-	<1,5	1,05	-
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	6,49	-	<4,0	7,597	-	<4,0	8,167	-
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,19	-	11	16,18	-	<10	11,02	-
Zink (Zn)	mg/kg ds	40	79,72	-	50	106	-	<20	33,22	-
<b>Minerale olie</b>										
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	6,364		<3,0	4,286		<3,0	10,5	
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	10,61		<5,0	7,143		9,4	47	
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	10,61		<5,0	7,143		13	65	
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	23,33		18	36,73		<11	38,5	
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7,9	23,94		18	36,73		<5,0	17,5	
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	12,73		<6,0	8,571		<6,0	21	
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	74,24		39	79,59		<35	122,5	
Chromatogram olie (GC)					Zie bijl.					
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>										
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0021		<0,0010	0,0014		<0,0010	0,0035	
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0021		<0,0010	0,0014		<0,0010	0,0035	
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0021		<0,0010	0,0014		<0,0010	0,0035	
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0021		<0,0010	0,0014		<0,0010	0,0035	
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0021		<0,0010	0,0014		<0,0010	0,0035	
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0021		<0,0010	0,0014		<0,0010	0,0035	
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0021		<0,0010	0,0014		<0,0010	0,0035	
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0148		0,0049	0,01		0,0049	0,0245	
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>										
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Fenantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,14	0,14		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,069	0,069		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Chryseen	mg/kg ds	0,093	0,093		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,067	0,067		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,055	0,055		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,062	0,062		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,62	0,626		0,35	0,35		0,35	0,35	

**Legenda**

Nr.	Analytico-nr	Monster	BoToVa Oordeel
1	10933313	MB1	Voldoet aan Achtergrondwaarde
2	10933314	MB2	Voldoet aan Achtergrondwaarde
3	10933315	MO1	Voldoet aan Achtergrondwaarde

## Verklaring van de gebruikte tekens:

-	kleiner dan of gelijk aan de Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

Deze toetsing is m.b.v. BoToVa uitgevoerd.

 Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>





## Toetsingswaarden BoToVa

Toetsing: BoToVa T13 Wbb grondwater					
Analyse	Eenheid	RG	S	T	I
<b>Metalen</b>					
Barium (Ba)	µg/L	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	10	65	433	800
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>					
Benzeen	µg/L	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L				
m,p-Xyleen	µg/L				
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L				
Naftaleen	µg/L	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	0,2	6	153	300
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>					
Dichloormethaan	µg/L	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L				
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L				
CKW (som)	µg/L				
Tribroommethaan	µg/L				630
Vinylchloride	µg/L	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som)	µg/L				
factor 0,7	µg/L	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L				
1,2-Dichloorpropaan	µg/L				
1,3-Dichloorpropaan	µg/L				
Dichloorpropanen som factor 0,7	µg/L	0,6	0,8	40,4	80
<b>Minerale olie</b>					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	50	50	325	600

**BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)**

Uw projectnummer	19-309
Projectnaam	Zeelandsedijk 80, Elsendorp
Ordernummer	
Datum monstername	24-09-2019
Monsternemer	Max van Kordelaar
Certificaatnummer	2019139492
Startdatum	24-09-2019
Rapportagedatum	02-10-2019

Analyse	Eenheid	1	Oordeel
<b>Metalen</b>			
Barium (Ba)	µg/L	53	*
Cadmium (Cd)	µg/L	0,52	*
Kobalt (Co)	µg/L	16	-
Koper (Cu)	µg/L	40	*
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	-
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	-
Nikkel (Ni)	µg/L	30	*
Lood (Pb)	µg/L	6,2	-
Zink (Zn)	µg/L	120	*
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>			
Benzeen	µg/L	<0,20	-
Tolueen	µg/L	<0,20	-
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	-
o-Xyleen	µg/L	<0,10	-
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	-
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	-
BTEX (som)	µg/L	<0,90	-
Naftaleen	µg/L	<0,020	-
Styreen	µg/L	<0,20	-
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>			
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	-
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	-
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	-
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	-
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	-
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	-
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	-
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	-
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	-
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	-
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	-
CKW (som)	µg/L	<1,6	-
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	-
Vinylchloride	µg/L	<0,10	-
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	-
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	-
1,1-Dichloorpropanaan	µg/L	<0,20	-
1,2-Dichloorpropanaan	µg/L	<0,20	-
1,3-Dichloorpropanaan	µg/L	<0,20	-
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	-
<b>Minerale olie</b>			
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	-
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	-
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	-
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	-
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	-
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	-
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	-
<b>Extra parameters</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L	0,77	-

**Legenda**

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	10947265	B1

BoToVa Oordeel  
Overschrijding Streefwaarde

Verklaring van de gebruikte tekens:

-	kleiner dan of gelijk aan de Streefwaarde
*	groter dan Streefwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

Deze toetsing is m.b.v. BoToVa uitgevoerd.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>



## **Bijlage 8. Rekenblad concentraties asbest in bodem**

**NIET VAN TOEPASSING**



## Bijlage 9. Foto's onderzoekslocatie











## Bijlage 10. Certificaat





## BRL SIKB 2000 Procescertificaat EC-SIK-20284

Normec Certification B.V. verklaart hierbij op basis van het certificatie onderzoek dat het proces van:

### Bodemflex B.V.

Vestiging(en):

### Vught

Adres:	Industrieweg 7 A 5262 GJ VUGHT	Datum uitgifte:	12-08-2019
Telefoonnr:	0413-820027	Geldig tot:	19-07-2020
E-mail :	<a href="mailto:info@bodemflex.nl">info@bodemflex.nl</a>	Gecertificeerd sinds:	19-07-2011
		KvK-nummer:	70743134

voldoet aan de voorwaarden gesteld in:

### Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek

voor het toepassingsgebied:

**Protocol 2001: Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen**

**Protocol 2002: Het nemen van grondwatermonsters**

**Protocol 2003: Veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek**

**Protocol 2018: Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem**

#### Procescertificatie:

- Dit procescertificaat is op basis van BRL SIKB 2000, versie 5, afgegeven conform het Certificatiereglement van Normec Certification B.V. voor het toepassingsgebied hierboven vermelde protocol[en] zoals gedefinieerd in paragraaf 1.3 van deze beoordelingsrichtlijn.
- Voor het Besluit bodemkwaliteit is dit een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkend certificaat, indien het certificaat is opgenomen in het overzicht van erkende bodemintermediairs op de website van Bodem+: [www.bodemplus.nl](http://www.bodemplus.nl).
- Dit certificaat betreft een procescertificaat op basis van het systeem voor certificatie van processen ondersteund door audit van het management systeem (systeem 6), zoals beschreven in ISO/IEC Guide 67.



Dit certificaat bestaat uit 2 pagina's

Normec Certification B.V. voert gedurende de looptijd van het certificaat regelmatig controles uit. Nadruk uitsluitend in het geheel toegestaan.



A.E. Werkmeester



**Normec Certification B.V. verklaart:**

- hierbij op basis van het uitgevoerde certificatie-onderzoek dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door Bodemflex B.V. verrichte veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek, voor zover dat valt binnen de op pagina 1 van dit certificaat vermelde protocollen en binnen de in paragraaf 1.2 van BRL SIKB 2000 beschreven reikwijdte, inclusief de daarvoor benodigde secundaire processen vanaf acceptatie van de opdracht tot overdracht van veldgegevens, eventuele monsters en veldwerkverslag, bij voortdurend voldoen aan de in dit procescertificaat vastgelegde processpecificaties.
- dat met in achtneming van het bovenstaande veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek in zijn toepassing(en) voldoet aan de daaraan in artikel 15 van het Besluit bodemkwaliteit gestelde eisen.
- dat voor dit procescertificaat geen controle plaatsvindt op de meldingsplicht en/of informatieplicht van de gebruiker aan het bevoegde gezag.

**Toepassing en gebruik**

- De opdrachtgever zal zich in geval van klachten wenden tot Bodemflex B.V. of zo nodig tot Normec Certification B.V.
- De opdrachtgever tot veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek kan herkennen dat de opdracht onder certificaat wordt uitgevoerd, doordat de opdrachtnemer in haar offerte en rapportage verwijst naar de "Beoordelingsrichtlijn SIKB 2000" en het bijbehorend protocol.



0413 - 82 00 20

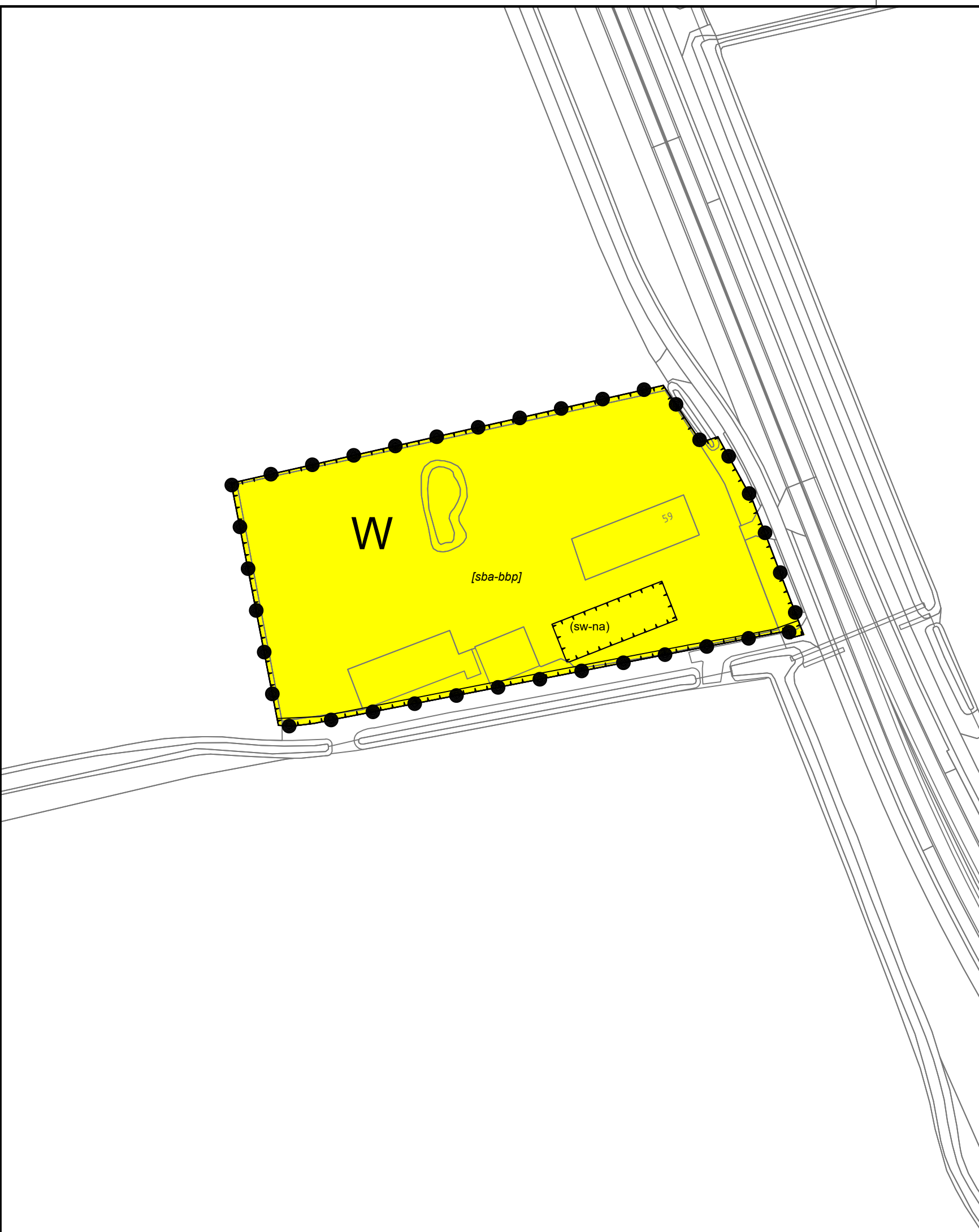
**Terra Milieu**  
Postbus 72  
5275 ZH Den Dungen

☎ 0413-820020  
✉ [info@terramilieu.nl](mailto:info@terramilieu.nl)  
🌐 [www.terramilieu.nl](http://www.terramilieu.nl)

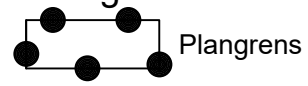








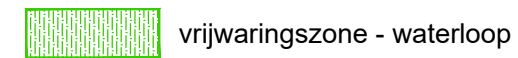
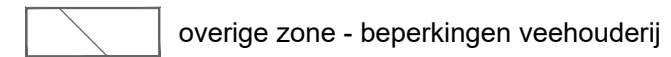
**Plangebied**



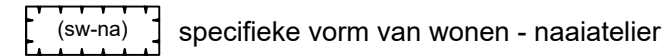
**Enkelbestemmingen**



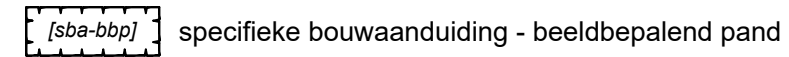
**Gebiedsaanduidingen**



**Functieaanduidingen**



**Bouwaanduidingen**



GEMEENTE GEMERT-BAKEL  
 Verbrede reikwijdte Proeftuin  
 Ripseweg 59  
 bestemmingsplan



project	20190643		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	K. Heijmeriks	concept	09-09-2021
idn	NL.IMRO.		



**Rho**  
 ADVISEURS  
 VOOR  
 LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
 e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)





## **Bijlage 15**

## **Nota inspraak en vooroverleg**



---

# **BESTEMMINGSPLAN PROEFTUIN ELSENDORP**

**Nota inspraak en vooroverleg**

**30 november 2021**

**RHO ADVISEURS**

---



# RHO ADVISEURS

---

**DATUM** 30 november 2021  
**KENMERK** NL.IMRO.1652.BPElsendorp-ON01

**PROJECTLEIDER** drs. M.P. Kegler

**OPDRACHTGEVER** gemeente Gemert-Bakel  
**PROJECTNUMMER** 20190643

**AUTEUR** Martijn Kegler  
**STATUS** Definitief





# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Inspraakreacties</b>	<b>5</b>
2.1 Inspreker 1	6
2.2 Inspreker 2	7
2.3 Inspreker 3	8
2.4 Inspreker 4	9
2.5 Inspreker 5	11
2.6 Inspreker 6	12
2.7 Inspreker 7	27
2.8 Inspreker 8	29
2.9 Inspreker 9	30
2.10 Inspreker 10	31
<b>3. overlegreacties</b>	<b>33</b>
3.1 Provincie Noord-Brabant	33
3.2 Waterschap Aa en Maas	40
<b>Bijlage 1 (bekendmaking voorontwerp)</b>	<b>41</b>

# 1. INLEIDING

Het voorontwerp van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPElsendorp-VO01 met bijbehorende (concept)planMER, beleidsregel meerwaardeplan 'Proeftuin Elsendorp' en beleidsregel Landschapsinspiratiekader Elsendorp hebben van 24 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Ook is tijdens deze periode het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

Tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken.

Er zijn 10 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ontvangen. Deze inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De inspraakreacties zijn in deze Nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven hoe de inspraakreacties zijn betrokken bij de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken. De indieners zullen bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk worden geïnformeerd over de beantwoording van de ingediende reactie. Daarnaast zijn van de overlegpartners twee overlegreacties ontvangen. Ook deze zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. De samenvatting en beantwoording van de overlegreacties vindt u in hoofdstuk 3 van deze nota.

Deze nota wordt bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het bestemmingsplan. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Voor de inhoudelijke beoordeling van de inspraakreacties en de beantwoording is dit ook niet noodzakelijk. Om die redenen zijn geen NAW-gegevens vermeld.

Veel reacties zien op specifieke locaties of percelen in het plangebied. Om een leesbare Nota Inspraak en vooroverleg te maken is het daarom wenselijk geacht om deze locaties wel te benoemen. Dit zodat eenieder kan opmaken waarover wordt gesproken, wat vanuit het oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid wenselijk is. Hierbij is alleen een straatnaam met huisnummer en woonplaats genoemd. Op basis hiervan is voldoende duidelijk op welk perceel een reactie ziet.

Deze nota bestaat uit vijf hoofdstukken.

- Hoofdstuk 2 bevat de samenvatting van de afzonderlijke inspraakreacties en de daarbij behorende beantwoording. Per reactie is een conclusie opgenomen of die reactie tot aanpassing van het plan heeft geleid.
- Hoofdstuk 3 omvat de samenvatting van de afzonderlijke overlegreacties en de daarbij behorende beantwoording.

---

## 2. INSPRAAKREACTIES

	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Inhoud</b>
1.	[...]	[...]	Mogelijk wateroverlast
2.	[...]	[...]	Vragen over invulling
3.	[...]	[...]	Nieuwe woonwijk
4.	[...]	[...]	Bedrijfsvoering
5.	[...]	[...]	Bedrijfsvoering
6.	[...]	[...]	Milieu
7.	[...]	[...]	Bedrijfsvoering
8.	[...]	[...]	Bedrijfsvoering
9.	[...]	[...]	Nieuwe woonwijk
10.	[...]	[...]	Bedrijfsvoering cliënten in het gebied

## 2.1 Inspreker 1

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	<p>Insprekers hebben al geruime tijd, met name na zware regenbuien, last van de toestroom van regenwater naar de percelen bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie P, nummers 254, 260, 332, 561, 559 en 779. Het water komt samen in de Peelse loop en overstroomt vervolgens richting de genoemde percelen. De wateroverlast leidt tot mislukte oogsten. De insprekers verwachten dat de overlast in de toekomst toeneemt en geven aan dat de aanleg van waterbergingen de overlast kan beperken.</p> <p>De inspreker geeft aan dat voor ontwikkelingen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Twee nabij gelegen ontwikkelingen (Gerele Peel 53 en Zeelandsedijk 30) zullen gepaard gaan met de aanleg van extra verharding waardoor de kans op wateroverlast op de percelen van de inspreker vergroot worden, tenzij wordt voorzien in de aanleg van voldoende voorzieningen ten behoeve van waterinfiltratie en waterbergingen. Inspreker geeft aan dat dit niet of niet voldoende is geborgd in de planregels.</p> <p>Tussen de eerder aangehaalde percelen is een stuk grond bestemd als 'Groen'. Hier is ook waterberging/-infiltratie mogelijk. Of de gronden ook daadwerkelijk als waterberging/-infiltratie worden gebruikt is een vraag. De inspreker geeft aan dat het gebruik van deze gronden als waterberging/-infiltratie zou helpen verdere wateroverlast te voorkomen en mogelijk zelfs de wateroverlast doen afnemen.</p> <p>Inspreker vraagt om middels nader onderzoek aan te tonen dat de genoemde ontwikkelingen aanvaardbaar zijn en dat er met genoemde ontwikkelingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook vraagt de inspreker te borgen dat bestaande wateroverlastsituaties worden verbeterd en toekomstige wateroverlast situaties worden voorkomen.</p>	<p>Voor de genoemde ontwikkelingen moest nog een watertoets worden uitgevoerd. Deze wordt bij beide ontwikkelingen toegevoegd in de ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwingen worden in het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd.</p> <p>Daarnaast heeft het waterschap ook aangegeven dat de berging van hemelwater zoals opgenomen in het gemeentelijke watertakenplan niet voldoende is geregeld in het voorontwerpbestemmingsplan. Een regeling met betrekking tot waterberging wordt toegevoegd in de algemene gebruiksregel (hoofdstuk 4 van de regels). De gemeente hanteert bij iedere (vervangende) nieuwbouw een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m2 aan te leggen verhard oppervlak (ofwel 60 liter waterberging per m2 verhard oppervlak).</p> <p><i>Conclusie</i> De regels worden aangepast.</p>



## 2.2 Inspreker 2

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Tussen de weg Peelmeester en de weg Keizersberg ligt een gebied dat is aangegeven als 'Wonen – uit te werken gebied'. Inspreker vraagt zich af of er al uit besluiten zijn genomen over de inrichting van dit gebied. Bijvoorbeeld of wegen worden doorgetrokken richting de Peelmeester of dat er bijvoorbeeld groen tussen de bestaande wijk en het gebied komt.	<p>Er is nog geen inhoudelijke uitwerking van deze plannen gemaakt. Voor nu is het plan om hier woningbouw te realiseren, deze mogelijkheid is ook in artikel 15 Ontwikkelgebied Wonen opgenomen. De directe bestemming wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Zodra de plannen verder zijn uitgewerkt kan hiervoor een vergunning aangevraagd worden. In de procedure van de omgevingsvergunning krijgen omwonenden de mogelijkheid hierop te reageren.</p> <p><i>Conclusie</i> De verbeelding wordt aangepast.</p>

## 2.3 Inspreker 3

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	<p>Inspreker woont sinds 2015 aan de agrarische gronden waar in het voorontwerp bestemmingsplan het gebied 'Wonen – uit te werken gebied' is gelegen. Dit is het gebied tussen de weg Peelmeester en de weg Keizersberg, achter de boerderij op de Zeelandsedijk 35. Inspreker stelt dat zijn woongenot op meerdere manieren wordt benadeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De waarde en verkoopbaarheid van zijn woning gaat achteruit;</li><li>- Zijn vrije uitzicht wordt ontnomen;</li><li>- Mogelijk wordt de doodlopende straat (Sint Christoffelstraat) doorgetrokken naar het nieuwe gebied en komt er daardoor meer verkeer.</li></ul>	<p>Zie reactie en conclusie bij inspreker 2. Voor een tegemoetkoming in planschade staat na eventuele vergunningverlening een aparte procedure open.</p>
2	<p>Daarnaast geeft de inspreker aan dat er diverse vragen spelen over hoe het gebied wordt ingericht. Wordt de bestaande beek behouden of verplaatst? Wordt het gebied groen ingericht? Is er kans dat bestaande kavels verbreed worden in het geval de beek wordt verplaatst?</p>	<p>Zie reactie bij inspreker 2.</p>
3	<p>Ook over de ontsluiting van het nieuwe gebied bestaan vragen. Deze gaan met name over het al dan niet doortrekken van de doodlopende straten naar het nieuwe woongebied.</p>	<p>Zie reactie bij inspreker 2.</p>
4	<p>Tevens spelen er vragen over hoe de verkaveling eruit komt te zien in de nieuwe situatie en hoe daar rekening bij wordt gehouden met zijn 'vrije' ligging en privacy.</p>	<p>Zie reactie bij inspreker 2.</p>

## 2.4 Inspreker 4

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	<p>Deze inspraakreactie heeft betrekking op het hotel restaurant Keizersberg aan de Zeelandsedijk 45. Inspreker geeft aan dat de maatvoeringsaanduiding uit het voorontwerp afwijkt van de vigerende maatvoeringsaanduiding. Het gaat in het voorontwerp om 'maximum bebouwd oppervlak: 1.500 m<sup>2</sup>' terwijl in het vigerende plan de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing; 1.500 m<sup>2</sup>' is. Uit de begripsbepaling blijkt dat er een verschil zit in 'bebouwing' en 'bedrijfsgebouwen'. De begripsbepaling 'bebouwing' is ruimer dan de begripsbepaling 'bedrijfsgebouwen'. Inspreker wenst dat de vigerende maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing' gehanteerd wordt.</p>	<p>Per abuis is de verkeerde maatvoeringsaanduiding overgenomen. De maatvoeringsaanduiding wordt in het ontwerp gewijzigd naar 'maximum oppervlakte bedrijfsgebouwen: 1.500 m<sup>2</sup>'.</p> <p><i>Conclusie</i> De verbeelding en regels worden aangepast</p>
2	<p>Met betrekking tot de gebiedstypen uit het meerwaardeplan is de inspreker van mening dat er te weinig rekening is gehouden met bestaande bedrijvigheid binnen het gebied 'Agrarisch ondernemen/food', omdat deze bedrijvigheid niet binnen de gedefinieerde ambities en uitgangspunten past. Inspreker geeft aan dat de doorontwikkeling van het bedrijf hierdoor onmogelijk wordt. Als bestaande (gezonde) bedrijvigheid niet kan door ontwikkelen leidt dat volgens inspreker tot leegstand en verpaupering.</p>	<p>Bestaande bedrijvigheid kan zich in het voorontwerp door ontwikkelen via de enkelbestemmingen en worden niet beperkt. Ter verduidelijking worden in het ontwerpbestemmingsplan de gebiedsbestemmingen gewijzigd. Deze plaatsen we direct in het bestemmingsplan. Ook worden de definities aangepast. Het hotel komt daarbij te liggen in 'Gemengd gebied' waar bestaande bedrijvigheid ook kan door ontwikkelen. Het plan is er altijd mede op gericht leegstand te voorkomen.</p> <p><i>Conclusie</i> De verbeelding en regels worden aangepast.</p>

3	<p>De inspreker vindt dat het bevoegd gezag een te grote rol krijgt in de bedrijfsvoering van bedrijven in het buitengebied van Elsendorp door de gebiedstypen, ambities en uitgangspunten dusdanig te formuleren.</p>	<p>De opmerking van inspreker wordt niet gedeeld. Het plan is opgesteld met de gemeenschap van Elsendorp, de provincie, het waterschap en andere belanghebbenden op. Daarbij worden alle partijen meegenomen in het proces en de afwegingen die daarbij gemaakt worden.</p> <p>Het plan is gericht op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.</p> <p>In het plan wordt aan bedrijven in het buitengebied de mogelijkheid geboden om zich te ontwikkelen, maar worden daar middels de gebiedsbestemmingen en bijbehorende beoordelingsregels wel voorwaarden aangesteld ter bescherming van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de doelen zoals gesteld in de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp.</p> <p>Conclusie Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
4	<p>Inspreker vindt de bijdrage die initiatieven in het gebiedsfonds moeten storten te hoog en vreest dat veel initiatieven financieel niet uitvoerbaar worden. Bestaande initiatieven zouden op deze wijze altijd in categorie 3 terecht komen. De inspreker wil dan ook een verlaging van de percentages in categorieën 2 en 3.</p>	<p>Bestaande bedrijvigheid behoudt zijn enkelbestemming met bijbehorende rechten en wordt niet weg bestemd. Dat betekent dat uitbreiden binnen de bestaande rechten gewoon mogelijk is. Afhankelijk van het effect van een ontwikkeling op de fysieke leefomgeving dient een activiteit een meerwaarde te hebben voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.</p> <p>In het meerwaardeplan is een systeem uitgewerkt waarbij de benodigde meerwaarde afhankelijk is van de financiële meerwaarde van de activiteit voor de initiatiefnemer. Met dit systeem is er een balans tussen de belangen van initiatiefnemers en de te beschermen kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp.</p> <p>Conclusie Het bestemmingsplan en meerwaardeplan behoeven op dit punt geen aanpassing.</p>

## 2.5 Inspreker 5

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Met betrekking tot de gebiedstypen uit het meerwaardeplan is de inspreker van mening dat er te weinig rekening is gehouden met bestaande bedrijvigheid binnen het gebied 'Agrarisch ondernemen/food' en 'Natuur en recreatie', omdat deze bedrijvigheid niet binnen de gedefinieerde ambities en uitgangspunten past. Inspreker geeft aan dat de doorontwikkeling van het bedrijf hierdoor onmogelijk wordt. Als bestaande (gezonde) bedrijvigheid niet kan doorontwikkelen leidt dat volgens inspreker tot leegstand en verpaupering.	Bestaande bedrijvigheid kan zich in het voorontwerp door ontwikkelen via de enkelbestemmingen en worden niet beperkt. Ter verduidelijking worden in het ontwerpbestemmingsplan de gebiedsbestemmingen gewijzigd. Deze plaatsen we direct in het bestemmingsplan. Ook worden de definities aangepast. De bedrijfslocaties komen daarbij te liggen in 'Gemengd gebied' of 'Transformatiegebied' waar bestaande bedrijvigheid ook kan doorontwikkelen. Het plan is erop gericht om ruimte te bieden voor nieuwe activiteiten die van meerwaarde zijn voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp en daarmee leegstand te voorkomen.  <i>Conclusie</i> De verbeelding en regels worden aangepast.
2	De inspreker vindt dat het bevoegd gezag een te grote rol krijgt in de bedrijfsvoering van bedrijven in het buitengebied van Elsendorp door de gebiedstypen, ambities en uitgangspunten dusdanig te formuleren.	Zie reactie en conclusie inspreker 4, onder punt 3.
3	Inspreker vindt de bijdrage die initiatieven in het gebiedsfonds moeten storten te hoog en vreest dat veel initiatieven financieel niet uitvoerbaar worden. Bestaande initiatieven zouden op deze wijze altijd in categorie 3 terecht komen. De inspreker wil dan ook een verlaging van de percentages in categorieën 2 en 3.	Zie reactie en conclusie inspreker 4, onder punt 4.

## 2.6 Inspreker 6

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1.	<p>Inspreker geeft aan dat de afbakening van het gebied niet helder is omschreven in de bekendmaking. Bovendien wordt er afgeweken van de officiële grenzen, bijvoorbeeld in het noordwesten op de hoek van Paradijs/Heereveldseweg. Ook de naamgeving 'Proeftuin Elsendorp' sluit niet aan bij de begrenzing van het plangebied. Het gaat over meer dan alleen het gebied rond Elsendorp.</p>	<p>De bekendmaking is bijgevoegd als bijlage 1 achterin dit document. Hierin wordt verwezen naar ruimtelijke plannen als locatie waar de stukken ter inzage liggen (of het gemeentehuis).</p> <p>De grenzen zijn gebaseerd op de grenzen uit de visie Proeftuin Elsendorp. In de toelichting (hoofdstuk 1) is verder uitgelegd en weergegeven welke gebieden tot het plangebied behoren. Het gaat puur en alleen om het buitengebied rond Elsendorp.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
2.	<p>Het oprekken van de mogelijkheden door gebruik te maken van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte leidt juist tot verdere verrommeling van het buitengebied.</p>	<p>Het plan is gericht op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.</p> <p>Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft tot doel kwaliteitsverbetering en meerwaarde voor Elsendorp te bieden. Niets doen leidt juist tot verrommeling en daarom wordt middels een gebiedsgerichte aanpak passende mogelijkheden binnen het plangebied gezocht.</p> <p>Ter verduidelijking worden in het ontwerpbestemmingsplan de gebiedsbestemmingen gewijzigd. Deze plaatsen we direct in het bestemmingsplan. Ook worden de definities aangepast.</p> <p><i>Conclusie</i> De verbeelding en regels worden aangepast.</p>

3.	Vervolgens gaat inspreker in op de Structuurvisie Proeftuin Elsendorp.	
a.	Inspreker heeft bedenkingen of de term 'transitie in de landbouw' wel passend is.	<p>Onduidelijk is wat inspreker met deze opmerking bedoeld. In het plangebied is sprake van een transitie, niet alleen van de landbouw, maar van het hele buitengebied. Vele agrarische bedrijven die staken de bedrijfsactiviteiten. Deze locaties bieden kansen voor nieuwe activiteiten met een meerwaarde voor Elsendorp. Daarnaast moet het plan ruimte bieden voor duurzame agrarische ontwikkelingen.</p> <p><i>Conclusie</i> De structuurvisie en het bestemmingsplan behoeven op dit punt geen aanpassing.</p>
b.	Ook mist de inspreker een doelstelling over de afname van het aantal dieren, het mestoverschot en daarmee samenhangende overlast.	<p>Dit zijn geen opzichzelfstaande doelen in de visie Proeftuin Elsendorp. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het duurzaam en toekomstbestendig maken van (het buitengebied van) Elsendorp zijn de speerpunten uit de visie. Het verbeteren van het woon- en leefklimaat is daar onderdeel van.</p> <p><i>Conclusie</i> De structuurvisie en het bestemmingsplan behoeven op dit punt geen aanpassing.</p>
c.	Wanneer er sprake is van leegstand kan er ook direct gesloopt worden om de oorspronkelijke niet bebouwde situatie te herstellen. Dit zou in de gemeentelijke verordening geregeld kunnen worden.	<p>Vanuit het provinciaal beleid geldt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat hergebruik van leegstaande bebouwing wordt nagestreefd. Een directe sloopplicht wordt niet wenselijk geacht. Bovendien moet de overheid dit dan compenseren. Het plan is er juist op gericht om mogelijkheden te bieden voor nieuwe activiteiten met een meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp. Er worden meer activiteiten toegestaan om verrommeling van het buitengebied tegen te gaan.</p> <p><i>Conclusie</i> De structuurvisie en het bestemmingsplan behoeven op dit punt geen aanpassing.</p>
d.	Inspreker vindt dat niet alle activiteiten passen in het buitengebied en vindt dat er geen uitzondering gemaakt moet worden. Niet passende bedrijven moeten daarbij verplaatsen naar een bedrijventerrein.	Zie beantwoording en conclusie onder 3c.

4.	Missie Proeftuin	
a.	<p>Wat betreft de missie van de proeftuin vraagt de inspreker zich af of de inwoners anders dan de ondernemers ook naar hun mening is gevraagd.</p>	<p>In Proeftuin Elsendorp vormt participatie de motor om te komen tot oplossingen voor de vraagstukken in het buitengebied. Provincie, waterschap en gemeente kijken samen met het dorp naar passende nieuwe bestemmingen voor de locaties en oplossingen voor de lege stallen.</p> <p>Het dorp is betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie. Er zijn meerdere bijeenkomsten gehouden in het dorp waarbij eenieder was uitgenodigd om zijn of haar mening te geven. De input van inwoners en de ondernemers vormt een belangrijke basis voor de inhoud van de visie.</p> <p><i>Conclusie</i> De structuurvisie en het bestemmingsplan behoeven op dit punt geen aanpassing.</p>
b.	<p>De inspreker vindt het vreemd dat ten opzichte van vroeger er nu wel gevraagd wordt om input van de inwoners over de intensieve veehouderij. Er wordt in het bestemmingsplan gesproken over het reduceren en concentreren van de intensieve veehouderij, maar niet over het verdwijnen van de overlast van de intensieve veehouderij. Is er niet juist sprake van schaalvergroting van deze bedrijvigheid?</p>	<p>Het aantal bedrijven met intensieve veehouderij in het plangebied neemt naar verwachting op basis van gesprekken met ondernemers de komende jaren sterk af, maar het is op dit moment niet reëel te stellen dat deze bedrijvigheid geheel zal verdwijnen. Daarom wordt voor de resterende bedrijven ruimte geboden op een locatie in het plangebied. Om de overlast van de intensieve veehouderij te beperken wordt deze gereduceerd en geconcentreerd in het noordoosten van het plangebied. Door het stoppen van bedrijven en concentratie van de intensieve veehouderij neemt de overlast van deze bedrijvigheid af.</p> <p>In de voorwaarden voor de uitbreiding van een veehouderij (artikel 22.1.3) zijn specifieke voorwaarden gesteld aan uitbreidingen met mede als doel het woon- en leefklimaat te verbeteren.</p> <p><i>Conclusie</i> De structuurvisie en het bestemmingsplan behoeven op dit punt geen aanpassing.</p>



5.	Meerwaardeplan	
a.	De termen meerwaarde en meerwaardeplan komen veel voor in de bijlage 'meerwaardeplan'. Echter wordt niet uitgelegd wat dit begrip precies inhoud. Meerwaarde en maatschappelijke meerwaarde wellig, wat wordt onder meerwaarde verstaan?	<p>De door inspreker genoemde termen worden inderdaad in het bestemmingsplan en meerwaardeplan niet eenduidig gebruikt. In de toelichting van het bestemmingsplan en in het meerwaardeplan zullen de begrippen meerwaarde en meerwaardeplan beter worden gedefinieerd. In het meerwaardeplan is in de paragrafen 1.1.2 en 1.1.3 een verduidelijking van de begrippen opgenomen.</p> <p><i>Conclusie</i> De toelichting en het meerwaardeplan worden aangepast.</p>
b.	Daarnaast is de tekst onder afbeelding 2.2 uit de toelichting van het bestemmingsplan onleesbaar.	<p>De afbeelding wordt leesbaar gemaakt.</p> <p><i>Conclusie</i> De toelichting wordt aangepast.</p>
6.	<p>Onderscheid in deelgebieden.</p> <p>Het overgrote deel van de dorpskern ligt in het dynamische buitengebied met een minimale overgangszone daar omheen. Inspreker is verontrust over de mogelijkheden voor het glastuinbouw-doorgroeigebied en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. De vergroting van het glastuinbouwgebied is niet passend in nabijheid van het rustig buitengebied en het Natuur Netwerk Brabant.</p>	<p>Op basis van de visie proeftuin Elsendorp is er meer mogelijk in het noorden van het plangebied, boven de Elsendorpseweg. Verder is in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant het glastuinbouwdoorgroeigebied als zodanig aangewezen. Het bestemmingsplan bepaalt wat de maximale omvang van een glastuinbouwbedrijf wordt. In het geval het glastuinbouwdoorgroeigebied en het Natuur Netwerk Brabant (NNB) overlappen krijgt het NNB prioriteit.</p> <p>Het doorgroeigebied glastuinbouwgebied is in het huidige bestemmingsplan al opgenomen en afgestemd op de aanwijzing in de Interim Omgevingsverordening. Bestaande glastuinbouwbedrijven kunnen indien gewenst ontwikkelen binnen dit gebied. Nieuwvestiging en omschakeling naar glastuinbouw wordt niet toegestaan.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>

7.	<p>Inspreker vindt het vreemd dat in een bestemmingsplan direct concrete initiatieven zijn opgenomen en vraagt zich af wat inspraak dan voorstelt.</p>	<p>Het voorontwerpplan heeft geen wettelijke grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bestemmingsplannen worden wel altijd ter overleg verstuurd naar de diverse overlegpartners (provincie, waterschap etc.). Het bevoegd gezag kan daarbij het bestemmingsplan ook publiceren op ruimtelijke plannen.nl, zodat belanghebbenden een reactie kunnen geven.</p> <p>De inspraak mogelijkheid op het voorontwerpbestemmingsplan wordt juist gebruikt om de mogelijkheid op inspraak op concrete initiatieven te bieden. De inhoud van de reacties wordt meegenomen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
a	<p>Zeelandsedijk 82: Inspreker vraagt zich af of de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een (mest)transportbedrijf en mestopslag een verrijking voor Elsendorp is.</p>	<p>Om te bepalen of een ontwikkeling van meerwaarde is voor Elsendorp is het meerwaardeplan opgesteld. Ontwikkelingen die voldoen aan de voorwaarden uit het meerwaardeplan zijn van meerwaarde voor Elsendorp. Wij gaan er van uit dat inspreker de ontwikkeling op de locatie aan Zeelandsedijk 80 bedoeld. Daar wordt een locatie met leegstaande stallen van een voormalig varkenshouderij getransformeerd naar een mesttransportbedrijf. De voormalige stallen worden gesloopt en er worden nieuwe loodsen teruggebouwd. Onder de nieuwe loodsen wordt in mestkelders mest tijdelijk opgeslagen voordat het getransporteerd wordt naar de eindbestemming. Het tegengaan van leegstand in het buitengebied is één van de primaire doelen van de proeftuin. Daarnaast wordt asbest verwijderd, zonnepanelen aangebracht, regenwater afgekoppeld en wordt de locatie zorgvuldig landschappelijk ingepast. Ook daarmee wordt een bijdrage geleverd aan doelstellingen van de proeftuin. Uit de toets van de ontwikkeling aan het meerwaardeplan blijkt dan ook dat deze ontwikkeling passend is in het gebied.</p>

b	Paradijs 66: Er ontbreekt welke activiteiten onder milieucategorie 2 vallen.	<p>Het gaat hier om bedrijven met een maximale milieucategorie 2. In de begripsomschrijvingen is het begrip milieucategorie gedefinieerd: 'De milieucategorie die aan een bepaalde bedrijfsactiviteit is toegekend in de Brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeente'. Hiermee is duidelijk welke activiteiten onder milieucategorie 2 vallen.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
c	Elsendorpseweg 28a + Elsendorpseweg 86: Waarom omschakeling als er 2,5 km respectievelijk 4,5 km verder op bedrijventerrein Wolfsveld ook panden leeg staan?	De bedrijfsverzamelgebouwen aan Elsendorpseweg 28a en 86 bedienen een andere doelgroep. Hier worden bedrijfsruimten verhuurd aan bijvoorbeeld zelfstandigen zonder personeel die beperkte opslagruimte nodig heeft voor materieel, een startende ondernemer die een kleine werkplaats zoekt of een burger die hobbymatig klust en daar aan eigen woning geen ruimte voor heeft. Dit is een doelgroep die relatief goedkoop en relatief kleine bedrijfsruimten willen huren. Daarnaast is de gedachtegang dat een startende ondernemers zal groeien en uiteindelijk niet meer past in een bedrijfsverzamelgebouw. De volgende stap is dan bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw op een bedrijventerrein als Wolfsveld.
d	Elsendorpseweg 96a: Verruiming van mogelijkheden bedrijf aan huis ten behoeve van uitbreiding horeca in dynamisch buitengebied?	Onduidelijk is wat inspreker bedoeld met deze vraag. In het bestemmingsplan wordt de ruimtelijke onderbouw voor de genoemde locatie bijgevoegd. Hierin is onderbouw waarom deze ontwikkeling passend en van meerwaarde is voor Elsendorp.
f	Zeelandsedijk 35 + Elsendorpsweg 73: Logische locatie voor omschakeling naar woningbouwlocaties.	Deze opmerking wordt met instemming voor kennisgeving aangenomen.
8	Uitdagingen	
a.	In het bestemmingsplan is geschreven dat er meer samenwerking plaats moet vinden tussen dorp en buitengebied en ondernemers onderling. Inspreker vraagt zich af of er ooit een goede analyse is gemaakt waarom deze samenwerking eerder niet (goed) van de grond is gekomen.	Leegstand, een veranderende landbouwsector, ondernemers met ideeën, de komst van de Omgevingswet en een goed georganiseerde dorpsgemeenschap: allemaal factoren die een grote impact hebben. Om deze redenen besloten het dorpsoverleg, initiatiefnemers, gemeente, waterschap en provincie om samen vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Dit heeft handen en voeten gekregen in de Proeftuin Elsendorp en is de reden dat de samenwerking nu wel is gezocht.
b.	De voorwaarden waaraan een energievoorziening moet voldoen ontbreken.	Voorwaarden zijn wel specifiek opgenomen in artikel 22.1.2 van de regels.

9	Ad 1. Duurzame energie	
a.	<p>Bijlage 1 – Kaders voor Omgevingsplan: in het kader wordt verwezen naar een regeling voor niet-agrarische ontwikkelingen, maar wordt niet gezegd welke regeling dit betreft. Hetzelfde geldt voor een verwijzing naar de provinciale verordening met betrekking tot regelingen voor zonneparken en windturbines. Inspreker wil graag verduidelijking om welke artikelen het gaat binnen het bestemmingsplan en welke verordening van de provincie is bedoeld.</p>	<p>Hoofdstuk 3 uit de toelichting van het bestemmingsplan beschrijft per gebied wat de ontwikkelingsrichting is per gebied. In het voorontwerp gaat het om twee deelgebieden. In het ontwerp wordt dat uitgesplitst in meerdere gebiedsbestemmingen/deelgebieden. In artikel 24 van het bestemmingsplan zijn de beoordelingsregels voor ontwikkelingen geschetst. Deze worden in het ontwerp ook overgeheveld naar hoofdstuk 3 voor een betere vindbaarheid van de voorwaarden behorend bij de ontwikkelingen voor lezers en initiatiefnemers.</p> <p>Met de provinciale verordening wordt in het voorontwerp de Interim Omgevingsverordening bedoeld. Deze is vastgesteld op 8 december 2020. Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling zal worden verwezen naar de (ontwerp) Omgevingsverordening Brabant.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan wordt getoetst aan de Omgevingsverordening Brabant. Het plan is hierop aangepast.</p>

<p>b. Bijlage 3 - PlanMER en passende beoordeling: Onder duurzame energie wordt gesproken over de ambitie van Elsendorp met betrekking tot het opwekking van duurzame energie. Elsendorp wil hierin zelfvoorzienend zijn. Inspreker wil graag weten waarom deze paragraaf zich beperkt tot energie en niet aspecten als veevoer omvat.</p> <p>Daarnaast geeft inspreker aan dat op het naastgelegen bedrijventerrein Wolfsveld nog veel ruimte is voor het leggen van zonnepanelen op de daken van de bedrijven. Er dient voorrang te worden gegeven aan het aanbrengen van zonnepanelen op daken.</p> <p>Verder is de agrarische sector de grootste verbruiker van energie. Het besparen van energie zou volgens inspreker dan ook een prioriteit moeten zijn. Hier ontbreekt helaas op welke wijze de energiebehoefte van de agrarische sector kan worden beperkt.</p> <p>Voor het realiseren van windturbines wordt een transparante ruimtelijke procedure met MER gevolgd, voor zonnepanelen wordt dit niet gedaan. Waarom niet?</p> <p>Ook wordt gesteld dat zonneparken in het NNB kunnen worden aangelegd. Mens, dier en Peel vindt dit onacceptabel. De onderbouwing van de uitspraak dat zonneparken relevante ecologische meerwaarde opleveren wordt niet onderbouwd.</p>	<p>Onder 'duurzame energie' wordt ingegaan op de opwekkingsmogelijkheden van duurzame energie. Niet op de besparing van energie.</p> <p>De gemeente heeft beleid in de vorm van een afwegingskader zonnevelden vastgesteld. Hierin wordt ook de volgorde van plaatsen van zonnepanelen weergegeven. Hierin wordt altijd eerst gekeken naar daken. Het plaatsen van zonnepanelen in velden is de laatste optie in de rangorde.</p> <p>De realisatie van windparken wordt, in tegenstelling tot de plaatsing van zonnepanelen of realisatie van zonneparken, specifiek genoemd in de C- en D-lijst bij het Besluit milieueffectrapportage. Ook uit jurisprudentie volgt dat de opwekking van zonne-energie niet m.e.r.-(beoordelings)plicht is (ABRvS 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2770). Desondanks zijn in het planMER de potentiële gevolgen van de plaatsing van zonnepanelen / realisatie van zonneparken op hoofdlijnen beschouwd. In de planregels is geborgd dat geen ongewenste situaties voordoen. Op basis van de regels voor ontwikkelingen worden geen zonneparken mogelijk gemaakt in de NNB.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing</p>
---	---

10	<p>Beschermde soorten</p> <p>Mens, dier en Peel is het oneens met de aanname dat in en rond zonneparken de soorten kunnen profiteren van een natuurvriendelijke inrichting en beheer van zonneparken. De aanleg van zonneparken leidt volgens MDP tot visuele verstedelijking en/of aantasting van cultuurhistorische waardevolle patronen en elementen en het tast de ruimtelijke kwaliteit aan. Ook vraagt MDP zich af of het volume agrarische bebouwing wel afneemt, gelet op de vele initiatieven in het plangebied.</p>	<p>Voor de aanleg van zonneparken wordt een volledig ruimtelijk proces doorlopen. Dat betekent dat er een belangenafweging wordt gedaan voordat zo'n park wordt aangelegd. Het resultaat is de aanleg van wel of geen zonnepark met eventuele maatregelen.</p> <p>Wat betreft de afname van agrarische bebouwing. In het ontwerp bestemmingsplan is een voorwaarde opgenomen dat de hoeveelheid bebouwing in het plangebied af dient te nemen ten aanzien van de nul situatie. Verder wordt het slopen van bebouwing op een perceel of elders in het gebied in het nadrukkelijk als meerwaarde meegerekend bij een initiatief. Daarmee wordt sloop van overtollige bebouwing gestimuleerd.</p> <p>Dit samen moet leiden tot een afname van bebouwing in het gebied.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
11	<p>Ad 2. Milieu: sanering van asbest, terugdringen geurhinder, uitstoot fijnstof en ammoniak</p>	
a.	<p>Asbest</p> <p>MDP juicht samenwerking tussen burgers en bedrijven toe, maar stelt dat burgers niet de oorzaak zijn van asbestproblematiek en ook niet verantwoordelijk kunnen worden gehouden hiervoor. Asbest zit voornamelijk op de grote stallen en schuren. MDP stelt dat de overheid verantwoordelijk is voor deze problematiek door asbest toe te staan, terwijl de schadelijke effecten al langer bekend waren.</p>	<p>In de visie Proeftuin Elsendorp is een van de doelen het saneren van asbest. Het bestemmingsplan is niet de plek waar het gebruik of de sanering van asbest wordt geregeld.</p> <p>Het verwijderen van asbest is een van de mogelijkheden voor initiatiefnemers om meerwaarde te leveren en een bijdrage te leveren aan de doelen van de visie.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>

<p>b. Geur en fijnstof</p> <p>MDP wijst op eerder ingediende zienswijzen op de gemeentelijke geurverordening (2013) en BP Buitengebied (2017). Uit onderzoek blijkt dat inwoners in gebieden met veel intensieve veehouderij vaker last hebben van stankoverlast dan op basis van de Handreiking Wet Geurhinder en Veehouderij wordt aangenomen. De mate van hinder hangt namelijk samen met de geurbelasting in de omgeving en het diertype. Daar wordt in het huidige geurbeleid echter geen rekening mee gehouden.</p>	<p>Het gemeentelijk geurbeleid is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. De gemeente verwijst dan ook naar de beantwoording zoals opgenomen bij het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel (2017) of de gemeentelijke geurverordening (2013). In het planMER is inzicht gegeven in de optredende geurbelastingen. Daarbij wordt ook ingegaan op de relatie tussen de geurbelasting en de kans op geurhinder (waarbij tevens een relatie wordt gelegd met de meest actuele onderzoeken op dat vlak). Duidelijk is dat binnen delen van het plangebied sprake is van een overbelaste situatie. Met de voorwaarden zoals vastgelegd in de planregels (in combinatie met de gemeentelijke geurverordening) wordt ingezet op het verbeteren van de geurhindersituatie in en rond het plangebied.</p> <p>In het bestemmingsplan zijn in lijn met de Omgevingsverordening normen opgenomen voor de achtergrondbelasting (maximale percentages voor de kans op geurhinder: 12 % in de bebouwde kom, 20 % in het buitengebied).</p> <p>Op grond van actuele onderzoeken is er op dit moment discussie over de relatie tussen optredende achtergrondbelastingen en hinderpercentages. Inspreker refereert hieraan. Er zijn studies die zowel aangeven dat geuroverlast wordt over- of onderschat. Het bestemmingsplan legt om deze reden geen maximale achtergrondbelastingen vast. Bovendien is het bestemmingsplan gebaseerd op geldend beleid en regelgeving op dit punt en niet de plaats om eventuele aanpassingen in dit beleid door te voeren. Bij toetsing van toekomstige initiatieven aan de opgenomen hinderpercentages, kan op basis van de meest actuele inzichten een achtergrondbelasting worden gekoppeld aan de opgenomen voorwaarden.</p> <p><b>Conclusie</b> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing</p>
---	---

c.	<p>Groenblauwe mantel</p> <p>Het toestaan van omschakeling naar overige agrarische bedrijven met bouwvlakken tot 1,5 ha in de groenblauwe mantel is in strijd met de provinciale verordening en het streven naar 'ontstening' van het buitengebied.</p>	<p>Dit is niet in strijd met het provinciale beleid. Het betreft hier een afwijkingsmogelijkheid voor agrarische bedrijven die an sich ook al 1,5 ha mogen beslaan. De bedrijven groeien door de omschakeling niet. Bovendien wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat de totale hoeveelheid verharding/bebouwing in het gebied dient af te nemen ten aanzien van de nul situatie. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid.</p> <p>Conclusie Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
d.	<p>Ammoniak</p> <p>In diezelfde 1,5 ha bouwvlak in de groenblauwe mantel is het omschakelen toegestaan onder de voorwaarde dat de omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van ammoniak, fijnstof en geur in het gebied. Bepaalde ontwikkelingen als een tuinbouwkas, bedrijfshal of zonnepark kan er dus voor in de plaats komen. Dit is niet wenselijk volgens MDP. Ook is de belofte 'een afname van de uitstoot van ammoniak, fijnstof en geur' te doen vaker gedaan, maar leidt dit vaak alleen tot verplaatsing van intensieve veehouderijen en de bijbehorende overlast.</p>	<p>Dit is een van de afwijkmogelijkheden uit het vigerend plan Buitengebied. Deze afwijkmogelijkheden worden verwijderd, omdat de ontwikkelingen aan de gebiedsbestemmingen en daarbij behorende beoordelingsregels moeten gaan voldoen.</p> <p>Conclusie De regels worden aangepast.</p>
e.	<p>WAV-gebieden</p> <p>MDP meldt dat de ammoniakconcentraties rond de Stipelberg tot de hoogste in Nederland behoren. Dit toont volgens MDP aan dat het beleid rond de WAV-gebieden ernstig te kort schiet. In de PlanMER wordt het effect eufemistisch voorgesteld met de volgende frase "Door de schaal en omvang van het veehouderijsector binnen het dynamisch buitengebied kan dit effect ook binnen het plangebied optreden."</p>	<p>Het bestemmingsplan gaat niet over het beleid rond de WAV. De passage in het planMER waar naar wordt verwezen in de inspraakreactie heeft geen betrekking op de verzuringgevoelige natuurgebieden (waar de WAV zich op richt) maar op de gezondheidssituatie binnen het plangebied. In de planregels is een set aan voorwaarden opgenomen gericht op het beperken van de emissies vanuit de veehouderijsector en verbeteren van de gezondheidssituatie in en rond het plangebied.</p>



12	<p>Ad 3. Water/klimaat: robuust en klimaatbestendig bodem- en watersysteem</p> <p>Mestbewerking: Voor de Zeelandsedijk 82 is niet duidelijk of deze locatie voldoet aan de eisen voor mestbewerking in gemengd gebied zoals gesteld in de provinciale verordening. Een van de eisen is dat 50% wordt omgezet naar loosbaar afvalwater. Het lijkt volgens MDP dat het de bedoeling is dat er afvalwater wordt geloosd op de Landmeerse loop. Die watergang valt bijna ieder jaar droog. Het afvalwater wordt dan niet afgevoerd, maar infiltreert grotendeels in de bodem. MDP verwijst naar recente rapporten van WUR, PBL en vakblad H2O om erop te wijzen dat het mestbeleid tekortschiet om de gestelde doelen te halen. Waterdoelen aanhalen om vervolgens te stellen dat deze buiten bereik van de gemeente liggen is onterecht volgens MDP. De aangehaalde rapporten geven aan dat deze doelen niet gehaald gaan worden met het huidige beleid. Dat geldt dus ook voor de doelen uit de proeftuin Elsendorp.</p> <p>MDP is het er daarom mee oneens dat dit plan bijdraagt aan een duurzamer waterbeheer.</p>	<p>In de Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp) wordt onder mestbewerking het volgende verstaan: “de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, waaronder droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest”. Wij gaan er van uit de inspreker de ontwikkeling op de locatie Zeelandsedijk 80 bedoeld. Op deze locatie wordt een voormalige intensieve veehouderij omgeschakeld naar een mesttransportbedrijf met mestopslag. Deze activiteiten betreffen niet het bewerken van mest als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening. De ontwikkeling is goetst aan Artikel 4.74 ‘agrarisch verwant bedrijf’ van de Ontwerp Omgevingsverordening en past binnen het provinciale beleid.</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen wordt onder andere goetst aan het meerwaardeplan en de landschapsvisie Elsendorp. Het bijdragen aan een duurzaam waterbeheer vormt in één van de belangrijke uitgangspunten in deze beoordelingskaders.</p>
13	<p>Verdroging</p> <p>MDP vindt dat er te weinig aandacht is voor het probleem van verdroging in de Proeftuin Elsendorp. Het ontbreekt aan concrete maatregelen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen is wat dat betreft onvoldoende. Ook gezien de ligging van het plangebied (voormalig hooggelegen heidegebied) MDP stelt daarom dat er meer maatregelen nodig zijn om verdroging tegen te gaan.</p>	<p>Zowel in de visie als in de landschapsvisie Elsendorp wordt aandacht besteedt aan het probleem van verdroging. Een van de doelen in de visie luidt: het creëren van een robuust en klimaatbestendig bodem- en watersysteem van goede kwaliteit. Hydrologisch neutraal ontwikkelen is slechts een eis bij toename van bebouwing/verharding. Het gehele plan vereist bij ontwikkelingen een afname van verhard en bebouwd oppervlakte. Daarmee bewerkstelligt dit plan een afname in verhard en bebouwd oppervlakte.</p> <p>Naast de maatregelen die het waterschap vanuit haar verantwoordelijkheid al neemt kunnen met het gebiedsfonds projecten worden gefinancierd die een meerwaarde hebben voor de fysieke leefomgeving. Dat kunnen ook projecten zijn die verdroging actief tegengaan. Ook in de Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde (een van de beoordelingskaders bij nieuwe ontwikkelingen) wordt ingezet op het tegengaan van verdrogen. In de landschapsvisie is een aantal concrete bouwstenen benoemd.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>

14	<p>Peelrandbreuk en grondwatertrappen</p> <p>Het plan stelt dat er bij de Peelrandbreuk sprake is van ondoorlaatbare bodemlagen op sommige plekken. MDP vindt dat dit een aspect is waar bij hydrologische en thermo hydrologische activiteiten rekening mee dient te worden gehouden.</p>	<p>Bij hydrologische en thermo hydrologische activiteiten wordt altijd gekeken naar de specifieke locatie waar de activiteit plaatsvindt. Bij de afweging of een activiteit kan worden toegestaan of de wijze waarop een activiteit wordt uitgevoerd wordt ook gekeken naar bodemopbouw en geohydrologische situatie en wat deze betekenen voor de activiteit.</p> <p><i>Conclusie</i> In de regels wordt een voorwaarde toegevoegd dat bij nieuwe activiteiten de bodemopbouw en geohydrologische situatie geschikt moeten zijn.</p>
15	<p>Ad. 4: landbouw en herbestemmen en transformeren</p> <p>Op basis van eerdere uitspraken (Reconstructiewet, 'al het vlees duurzaam', PAS en nu de proeftuin Elsendorp) van de gemeente en overheden met betrekking tot het herbestemmen en transformeren van de landbouwsector heeft MDP haar vertrouwen in deze papieren beloftes verloren.</p>	<p>Dit bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
16	<p>Ad. 5 Natuur: versterken zones en gebruik door recreatieve ontwikkeling</p> <p>MDP juicht het versterken van natuurzones toe, maar dit moet niet direct leiden tot ontwikkeling en gebruik voor recreatieve doeleinden. Een adequate waterhuishouding hoort bij het versterken en verbeteren van natuurwaarden. MDP stelt dat het aan concrete maatregelen ontbreekt op dit punt.</p>	<p>Wij zijn het er mee eens dat een adequate waterhuishouding hoort bij het versterken en verbeteren van de natuurwaarden. In het voorontwerp ontbreekt dit nog, maar in het ontwerp wordt bewerkstelligd dat bij ontwikkelingen sprake is van een afname in verhard en/of bebouwd oppervlakte. Dit is een van de verguningsvoorwaarden bij ontwikkelingen.</p> <p><i>Conclusie</i> De regels worden aangepast.</p>
16	<p>MDP stelt dat de rechter uiteindelijk oordeelt over het begrip 1.153 'toename van stikstofemissie en stikstofdepositie'.</p>	<p>Het begrip 'toename van emissie en stikstofdepositie' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Ten onrechte wordt in de begripsbepaling nog verwezen naar het programma aanpak stikstofdepositie. In het ontwerpbestemmingsplan worden de begripsbepaling en de daaraan gerelateerde planregels afgestemd op de meest actuele jurisprudentie.</p> <p><i>Conclusie</i> De regels worden aangepast.</p>

17	<p>MDP haalt aan dat het PlanMER vaststelt dat door een gebrek aan landschapselementen en erfbepanting de agrarische bebouwing een dominante positie inneemt, met name in het noordelijk deel, maar dat dit niet verder komt dan de constatering dat 'het agrarisch grondgebruik zeer intensief is en heeft geresulteerd in een monotoon productielandschap van mais en Engels raaigras'.</p>	<p>De betreffende passage heeft betrekking op de beschrijving van de referentiesituatie. In het planMER is ook beschreven op welke wijze in het bestemmingsplan wordt gestuurd op de beoogde kwaliteitsverbetering.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
17	<p>Ad. 6: Economie "andere bedrijvigheid, lees legaliseren van bestaande bedrijfsfuncties is niet vanzelfsprekend" MDP stelt dat de cultuur in de gemeente 'eerst bouwen en daarna gladstrijken' is. MDP vindt dat het gemeentebestuur moet reflecteren op haar eigen geloofwaardigheid.</p>	<p>Onduidelijk is waar inspreker op doelt. In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden, maar ook nadrukkelijk voorwaarden gesteld. Voordat een vergunning verleend wordt, wordt beoordeeld of aan de voorwaarden wordt voldaan. Bouwen zonder omgevingsvergunning of in strijd met het bestemmingsplan is niet toegestaan.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
18	<p>Ad. 7 Wonen: blijven wonen op bedrijfslocatie is niet vanzelfsprekend, voldoende woningen bieden op juiste kwaliteit, slopen wat weg kan. MDP stelt dat als het gaat om het wonen op bedrijfslocaties bij veehouderijen dit een voorwaarde moeten zijn. MDP vindt het niet kunnen dat veehouders het buitengebied transformeren tot veefabrieken maar vervolgens zelf elders gaan wonen.</p>	<p>Het wonen bij een eigen bedrijf is in geen enkel geval een voorwaarde. In sommige gevallen is het wel zo dat dit praktisch is, daarom wordt een bedrijfswoning toegestaan, maar verplicht om daar te wonen is de eigenaar nooit.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
19	<p>Ad. 8 Bedrijvigheid, werklocaties: niet alles kan op elke locatie, grote veranderingen maken dat nieuwe inzichten ontstaan. MDP vindt dat als een activiteit niet past op een locatie, de ondernemer net als andere ondernemers/activiteiten, de vergunning moet worden geweigerd op die locatie en moet worden verwezen naar een bedrijventerrein.</p>	<p>De gemeente is het hier mee eens. Dat houdt ook in dat als de activiteit wel passend is de vergunning verleend wordt en aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>

20	<p>Ad. 9 Ondermijning en criminaliteit: verpaupering en illegaal gebruik tegengaan, sociale controle versterken enzovoorts</p> <p>MDP citeert uit de toelichting van het plan “Om leegstand, verpaupering, criminaliteit en verstening van het buitengebied tegen te gaan is een bouw-sloop regeling opgenomen in de verordening. Hier wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd . Wanneer hergebruik niet mogelijk is kan er gesloopt worden en eenzelfde hoeveelheid bebouwing terug worden gebouwd.”</p> <p>MDP vraagt zich het volgende af: als er na sloop evenveel wordt teruggebouwd dan wordt er toch juist niets aan de verstening gedaan? En wordt onder illegaal gebruik ook illegale bebouwing verstaan?</p>	<p>Wij zijn het ermee eens dat als er na sloop evenveel bebouwing terug wordt geplaatst de verstening op dit vlak niet afneemt. Uiteraard kan dan nog altijd de hoeveelheid verharding afnemen. Voor nieuwe ontwikkelingen stellen we dan ook als voorwaarde dat de hoeveelheid bebouwing of verharding in het plangebied dient af te nemen.</p> <p>Onder illegaal gebruik wordt ook illegale bebouwing verstaan.</p> <p><i>Conclusie</i> De regels worden aangepast.</p>
21	<p>Crisis en herstelwet: Het is niet helder waarom Elsendorp een aparte pilotstatus met verbrede reikwijdte geboden zou moeten worden binnen de gemeente Gemert-Bakel. Het is MDP onduidelijk waarom Elsendorp een aparte pilotstatus met verbrede reikwijdte geboden is binnen de gemeente Gemert-Bakel.</p>	<p>In hoofdstuk 1 van de toelichting op het bestemmingsplan staat uitgebreid beschreven waarom dit plan de pilotstatus heeft toegewezen gekregen.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>

## 2.7 Inspreker 7

#	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	<p>Inspreker vreest dat de woningbouwlocatie aan de Elsendorpseweg 71/73 zijn bedrijf verder beperkt én tevens dat er geen goed leefklimaat te garanderen is op deze locatie conform de geurverordening van de gemeente. Doordat de extra woningen als uitloper dan de bebouwde kom te zien zijn beperkt deze uitbreiding het bedrijf van de inspreker nog verder vanwege de geldende regels met betrekking tot geur.</p>	<p>Bij de verdere uitwerking van de plannen in een ruimtelijke onderbouwing zijn deze aspecten onderbouwd. Daarbij moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling is echter niet concreet genoeg om meegenomen te worden in het ontwerp.</p> <p><i>Conclusie</i> In het ontwerpplan is de ruimtelijke onderbouwing van de Elsendorpseweg 71/73 niet meer meegenomen.</p>
2	<p>Door de inspreker wordt aangehaald dat het cumulatieve effect op de woningbouw van de drie omliggende veehouderijen niet is bepaald. Inspreker verwijst hiervoor naar figuur 6.3 uit de planMER die aangeeft dat de situatie op locatie zeer slecht tot slecht is.</p>	<p>In het planMER is inzicht gegeven in de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) binnen het plangebied. Wanneer gekeken wordt naar de bestaande uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven blijkt dat de bedrijven bij uitbreiding al moeten compenseren middels een eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting. Iedere veehouderij die gaat uitbreiden draagt daarom bij aan een afname van de achtergrondbelasting.</p> <p>De door inspreker genoemde ontwikkeling is niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan. Als deze voldoende concreet is zal deze een separate procedure doorlopen.</p> <p><i>Conclusie</i> De verbeelding is aangepast.</p>
3	<p>Verder geeft inspreker aan dat er onderbouwing voor woningbouw ontbreekt, zoals luchtkwaliteit, veiligheid en gezondheid.</p>	<p>Zie reactie en conclusie onder punt 1 van inspreker 7.</p>
4	<p>Ook is aangegeven dat de hindercontour ontbreekt ten aanzien van de opslag van bedrijfsstoffen. Inspreker vraagt zich af of de bouw van 5 woningen dan wel mogelijk is op deze locatie..</p>	<p>Zie reactie en conclusie onder punt 1 van inspreker 7.</p>

5	De nudistencamping heeft recent grond geworven nabij het perceel van de inspreker. Inspreker geeft verder aan dat er op basis van artikel 24 uitbreidingsmogelijkheden bestaan voor de nudistencamping middels voorliggend voorontwerpplan.	<p>In het geval een bedrijf wil uitbreiden op basis van de mogelijkheden die worden geboden in hoofdstuk 3 van de regels van het bestemmingsplan dan moeten deze bedrijven voldoen aan de beoordelingsregels bij de gebiedsbestemmingen. Daarin staat onder andere dat rekening gehouden dient te worden met de omliggende functies. In het geval van de inspreker zal de naturistencamping bij uitbreiding richting inspreker ook rekening moeten houden met de belangen van de inspreker.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
6	Inspreker geeft aan dat er geen rekening is gehouden met vliegenoverlast vanuit de camping.	Zie reactie onder punt 1 van inspreker 7.



## 2.8 Inspreker 8

#	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	<p>Inspreker vraagt af te zien van de planologische wijziging aan de Gerele Peel 53 vanwege de forse milieu hygiënische belasting. Het gaat om een uitbreiding van bedrijfsbouw met een forse omvang qua volume en hoogte, die niet passend is in de landelijke omgeving en bovendien een nadelig effect heeft op de woon- en leefomgeving van de inspreker.</p> <p>Inspreker is ook van mening dat dit een sterk waardedrukkend effect heeft op de woning van inspreker.</p>	<p>In de Ruimtelijke Onderbouwing van dit initiatief is onderbouwd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee passend is in de omgeving. Indien er een waardedrukkend effect op de woning van inspreker optreedt bestaat er de mogelijkheid planschade te claimen.</p>

## 2.9 Inspreker 9

#	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Inspreker geeft aan ontzettend blij te zijn met de mogelijk uitbreiding ten noorden van Elsendorp, tussen de Keizersberg en Peelmeester. Deze uitbreiding houdt Elsendorp leefbaar.	De gemeente neemt dit met instemming voor kennisgeving aan.
2	Inspreker woont sinds 2015 aan een doodlopende straat ten zuiden van het uitbreidingsgebied tussen de Keizersberg en Peelmeester. Zij hebben de kavel zo ingericht dat er dicht tegen het weiland aan is gebouwd. Er zou immers geen nieuwbouw gerealiseerd kunnen worden in het weiland. Met de info van vandaag hadden zij dit kavel nooit gekocht.	<p>Zie reacties bij inspreker 2 en 3. Het initiatief moet nog concreet uitgewerkt worden waarbij ook rekening gehouden moet worden met omliggende functies.</p> <p>Mocht inspreker van mening zijn dat er bij vergunningverlening sprake is van waardedaling staat voor een tegemoetkoming in planschade na eventuele vergunningverlening een aparte procedure open.</p> <p><i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
3	Inspreker vraagt zich daarnaast af of de nieuwe kavels direct aansluiten op die van inspreker.	Zie reacties en conclusie bij inspreker 2 en 3.
4	Ook is de inspreker benieuwd of de doodlopende straat (Sint Christoffelstraat) wordt doorgetrokken naar het plangebied.	Zie reacties en conclusie bij inspreker 2 en 3.



## 2.10 Inspreker 10

#	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	Zie samenvatting inspraakreacties onder inspreker 4 (punt 2 t/m 4) en 5 (helemaal). Inhoudelijk zijn deze reacties gelijk.	Zie beantwoording onder inspreker 4 (punt 2 t/m 4) en 5 (helemaal).



### 3. OVERLEGREACTIES

#### 3.1 Provincie Noord-Brabant

	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1.	<p>De provincie Noord-Brabant geeft aan dat het systeem van planregels, verbeelding en meerwaardeplan nog niet sluitend is en nadere uitwerking behoeft. De provincie stelt voor het systeem dat er nu ligt te vereenvoudigen vanwege de hoge complexiteit. De provincie doelt daarbij met name op de ontwikkelingsrichting van het gebied, de concrete werking daarvan en de samenhang met de planregeling.</p>	<p>In samenspraak met de provincie is de regeling op het gebied van de ontwikkelingen vereenvoudigd en verduidelijkt. Hierbij is een groot gedeelte van de uitwerking in het meerwaardeplan overgeheveld naar het bestemmingsplan.</p> <p>Ter verduidelijking worden zijn in het ontwerpbestemmingsplan de gebiedsbestemmingen gewijzigd. Die plaatsen we direct in het bestemmingsplan in plaats van in het meerwaardeplan, zoals bij het voorontwerp. Ook worden de definities aangepast.</p> <p>Aan iedere gebiedsbestemming zijn toegestane activiteiten en ambities gekoppeld. Daarnaast zijn de voorwaarden waaronder een vergunning kan worden verleend naar hoofdstuk 3 overgeplaatst in het bestemmingsplan. Per gebiedsbestemming is duidelijk gemaakt bij welke beoordelingsregels van toepassing zijn. Met deze wijzigingen is de complexiteit van het plan afgenomen en eenvoudiger te hanteren.</p>

2.	<p>De provincie vraagt om voor de verschillende deelgebieden een verdieppingslag te maken bestaande uit een analyse van het deelgebied waarin in wordt gegaan op de ambities van dit deelgebied. De provincie mist daarbij ook op welke wijze de benoemde ambities en uitgangspunten het toetsingskader vormen voor nieuwe initiatieven. Ook geeft de provincie aan dat de op onderdelen de ambities en uitgangspunten van de deelgebieden nog te ruim zijn gedefinieerd. De provincie vraagt een meer sturende werking op de deelgebieden.</p> <p>Ieder initiatief zal altijd ook aan het provinciaal beleid moeten voldoen middels het diep, rond en breed principe. Daarbij moet ook goed naar voren komen op welke wijze een initiatief meerwaarde levert. Bij initiatieven moet daarom verbanden worden gelegd tussen de verschillende opgaven.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gebiedsbestemmingen gewijzigd. In samenspraak met de provincie is er een duidelijkere lijn getrokken in de indeling in specifiekere gebiedsbestemmingen. Deze plaatsen we direct in het bestemmingsplan. Ook worden de definities aangepast. Dit heeft geresulteerd in de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toelichting: per gebiedsbestemming is een analyse en ontwikkelingsrichting uitgewerkt.</li> <li>- Toelichting: bij de uitwerking van de gebiedsbestemmingen is de relatie tot het diep, rond en breed kijken gemaakt.</li> <li>- Regels: De toegestane activiteiten, ambities en vergunningsvoorwaarden zijn aangepast in hoofdstuk 3 van de regels.</li> <li>- Initiatieven: deze worden toegevoegd in het ontwerp plan. Daarin zijn ze getoetst aan de gebiedsbestemming waarin ze vallen. De gebiedsbestemmingen zijn op basis van de diep, rond en breed systematiek ontwikkeld en omschreven, zoals ook in hoofdstuk 2 van de toelichting is beschreven.</li> </ul>
3a.	<p>In het deelgebied 'lokaal ondernemerschap' ziet de provincie dat de mogelijkheid bestaat om een wooncluster te creëren. Deze ontwikkeling is niet nader uitgewerkt en vooralsnog niet passend binnen het provinciale beleid. De ontwikkeling sluit ook niet aan bij de uitgangspunten van het deelgebied. De provincie verzoekt om deze ontwikkeling uit het bestemmingsplan te halen en apart hierover in overleg te gaan.</p>	<p>De partijen zijn met de provincie in overleg gegaan over dit 'wooncluster'. Na goed overleg en vanwege belemmeringen in de uitvoeringen is besloten deze mogelijkheid uit het plan te schrappen. Op het moment dat deze ontwikkeling concreet is uitgewerkt kan deze via een eigen procedure mogelijk worden gemaakt.</p>
3b.	<p>Ook voor het verplaatsen van woningen geldt dat er in het huidige provinciaal beleid geen ruimte voor is. De ontwerp omgevingsverordening biedt echter wel aanknopingspunten. Over de locatie Elsendorpseweg 73 geeft de provincie aan dat de ontwikkeling van woningen hier mogelijk kan zijn. Aangetoond moet zijn dat het gaat om verplaatsen van woningen en niet om het toevoegen van woningen. Daarnaast dient er natuurlijk sprake zijn van een planologisch aanvaardbare locatie binnen of aansluitend op het bebouwd gebied. Doordat het ontbreekt aan concrete invulling stelt de provincie voor nader ambtelijk overleg te voeren.</p>	<p>Voor dit perceel wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Daarin wordt aangetoond dat het gaat om te verplaatsen woningen en niet het toevoegen van woningen. Uiteraard dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening op locatie. De ruimtelijke onderbouwing is niet concreet genoeg en is daarom niet meer bijgevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan.</p>

4.	<p>De provincie mist in het voorontwerp afdoende bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Daarnaast mist de provincie op welke wijze de groenblauwe waarden van locaties betrokken en beschermd worden bij concrete initiatieven en hoe is geborgd dat initiatieven bij moeten dragen aan de bescherming en ontwikkeling van deze waarden.</p> <p>Ook leest de provincie een algemene afwijkmogelijkheid waarin wordt gesproken over de voorwaarde dat er 'geen onevenredige aantasting van natuurwaarden' mag zijn. De provincie vindt dat met het toepassen van meerwaardecreatie en de versterking van omgevingskwaliteiten juist sprake moet zijn van een positief effect op de aanwezige natuurwaarden.</p>	<p>Naar aanleiding van het voorontwerp zijn de gebiedsbestemmingen aangepast en aangescherpt. Het rustig buitengebied wijzigt nu naar twee gebiedsbestemmingen: 'Natuurlijk buitengebied' en 'Groene Dorpsmantel'. Hierdoor is in het zuidelijk plangebied nu meer aandacht gekomen voor het beschermen van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In de gebiedsbestemming 'Natuurlijk buitengebied', waar binnen bijna het gehele NNB binnen plangebied valt, is als vergunningsvoorwaarde toegevoegd dat de ontwikkelingen alleen nog binnen bestaande erven plaats mogen vinden.</p> <p>Het overgrote deel van de groenblauwe waarden ligt ook in het 'Natuurlijk buitengebied' en worden dus op eenzelfde manier beschermd. Daarnaast geldt voor zowel 'Natuurlijk buitengebied' als de gebiedsbestemming 'Groene dorpsmantel' dat de bestaande functies niet mogen uitbreiden, tenzij de uitbreiding een natuurdoel heeft of bijdraagt aan het inrichten van het NNB.</p>
5.	Concrete ontwikkelingen	
a.	<p>Provincie verzoekt om een verdiepingsslag op de verschillende ontwikkelingen te maken en hoe deze zich verhouden tot de visie/meerwaardeplan en het provinciale beleid.</p>	<p>De ruimtelijke onderbouwingen waren nog niet afgerond op het moment van in vooroverleg gaan. Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn uitgewerkt en worden bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. In het kader van het vooroverleg zijn de ruimtelijke onderbouwingen toegezonden aan de provincie en het waterschap.</p>

b.	<p>Elsendorpseweg 28a</p> <p>De ontwikkeling voorziet in een bedrijfsverzamelgebouw en indoor speelhal. De provincie vraagt zich af of hiermee sprake is van functioneel bij elkaar horende activiteiten of een stapeling van activiteiten die los van elkaar staan. In het licht van ondermijnende criminaliteit vraagt de provincie zich af of de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen verspreid in het buitengebied wenselijk is.</p>	<p>De ontwikkeling betreft een gefaseerde transformatie van een voormalige varkenshouderij (met rechten voor het houden van geiten) naar een bedrijfsverzamelgebouw, en op termijn de toevoeging óf volledige transformatie naar een recreatiebedrijf. In de proeftuin wordt gestreefd om eindsituaties van initiatieven zo veel mogelijk vast te verankeren in een planologische regeling. De initiatiefnemer wenst op korte termijn de bestaande leegstaande stallen in gebruik te nemen als bedrijfsverzamelgebouw. Op langere termijn wenst initiatiefnemer een recreatiebedrijf te ontplooiën. De markt voor een nieuw recreatiebedrijf in dit gebied is erg onzeker. Om een rendabele bedrijfsvoering op deze locatie te garanderen met voldoende liquiditeit in de toekomst is een combinatie van beide activiteiten noodzakelijk. Meer recreatieve ontwikkelingen in dit gebied is een doelstelling binnen de proeftuin. Deze ontwikkeling voorziet in die doelstelling.</p> <p>Met deze twee hoofdfuncties op één locatie wordt leegstand tegengaan. Leegstand is één van de belangrijkste aanleidingen voor ondermijnende criminaliteit. Daarnaast is er voldoende controle op het bedrijf met de aanwezigheid van een bedrijfswoning. Door het transformeren van deze locatie met een nieuwe economische drager wordt ondermijnende criminaliteit juist tegengegaan.</p>
c.	<p>Zeelandsedijk 30</p> <p>De nadere onderbouwning ontbreekt, maar de provincie merkt op dat het splitsen in meerdere bouwblokken (zonder dat deze aan elkaar gekoppeld zijn) op grond van het provinciale beleid onwenselijk en niet mogelijk is.</p>	<p>Conform artikel 4.77 Wonen lid 2 sub c. is omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Met de provincie wordt nog afgestemd of het oprichten van de bedrijfsloodsen 'nieuwvestiging' is. Indien dat het geval is dient ontheffing van de Interim Omgevingsverordening te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van de provincie.</p>
d.	<p>In de plantoelichting is vermeld dat er 15 ha nieuwe natuur en 16 ha nieuw groen bij komt. Het is de provincie niet duidelijk waar die komt en hoe die ingevuld wordt. Daarnaast merkt de provincie op dat de landschappelijke inpassingsplannen van concrete initiatieven en de borging daarvan nog ontbreken. De provincie verzoekt daarnaast om de anterieure overeenkomsten mee te leveren bij het ontwerp.</p>	<p>De aangegeven nieuwe natuur en groen is uitgewerkt in landschappelijke inpassingsplan per ontwikkeling. Deze worden met de ruimtelijke onderbouwning toegevoegd aan de toelichting. In het kader van het vooroverleg zijn deze toegezonden aan de provincie en het waterschap.</p>

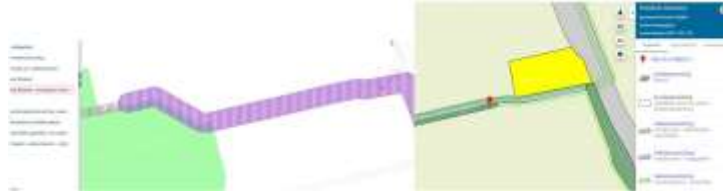
6.	Planregeling	
a.	<p>Om de werkbaarheid van de planregeling te verhogen geeft de provincie aan dat de volgende voorwaarde: “De activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp’”.</p> <p>Het is de provincie niet geheel duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Volgens de provincie zou dit moeten gaan over het toetsingskader voor het initiatief, of iets passend is op de locatie en of er sprake is van meerwaardecreatie. Zie ook de provinciale reactie onder punt 2.</p>	<p>Zie de beantwoording onder punt 2. Of de functie passend is wordt beoordeeld op basis van de gebiedsbestemming. Daarnaast moet de activiteit van meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp te zijn. Of aan deze open norm wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de beleidsregel Meerwaardeplan.</p>
b.	<p>De provincie vindt dat de algemene afwijkingsbevoegdheid om ontwikkelingen mogelijk te maken slechts bedoeld is voor ondergeschikte ontwikkelingen. Nu is deze te ruim geformuleerd. De provincie kan met deze afwijkingsbevoegdheid de provinciale belangen onvoldoende behartigen.</p>	<p>Zie de beantwoording onder punt 2.</p> <p>Er is geen sprake van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid maar een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplan activiteit op basis van artikel 7c van bChw.</p>
c.	<p>De provincie merkt op dat op een aantal plekken nog geen goede vertaling is gegeven aan het provinciaal beleid uit de Interim Omgevingsverordening (IOV). De provincie benoemt een aantal zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is niet uitgesloten dat er geen sprake mag zijn van nieuwvestiging;</li> <li>- De ontwikkeling bepaalt niet nadrukkelijk dat er sprake moet zijn van een bestaand bouwperceel;</li> <li>- Omschakeling naar een agrarisch verwant bedrijf is mogelijk zonder verdere criteria;</li> <li>- Sloop van overtollige bebouwing bij omschakeling ontbreekt;</li> </ul> <p>De provincie verzoekt de gemeente om de planregeling na te lopen en uit te gaan van de IOV. Ook de diep, rond en breed benadering ontbreekt nog als voorwaarde.</p>	<p>De planregels zijn op de genoemde punten nagelopen en aangepast.</p>

d.	<p>Ook bevat de planregeling een aantal te ruime algemene afwijkingsmogelijkheden. Op deze wijze kan strijd ontstaan met het provinciale beleid.</p>	<p>De provincie heeft gelijk dat er een aantal overbodige afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zitten. De volgende afwijkingenbevoegdheden zijn daarom uit het plan verwijderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.3.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing</li> <li>- 4.3.2 Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij.</li> <li>- 4.5.4 Omschakelen naar een overig agrarisch bedrijf</li> <li>- 5.3.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing</li> <li>- 5.3.2. Uitbreiding bedrijfsgebouwen</li> <li>- 5.5.1 Omschakeling bedrijfsvorm</li> <li>- 7.3.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing</li> <li>- 7.3.2 Uitbreiding bebouwing</li> <li>- 7.5.1 Omschakelen naar andere maatschappelijke activiteit</li> <li>- 9.3.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing</li> <li>- 9.3.2 Uitbreiding bebouwing t.b.v. recreatief bedrijf</li> <li>- 9.5.1 Omschakeling naar een ander recreatief bedrijf</li> <li>- 12.4.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing</li> <li>- 30.15 Wijziging erfinrichtingsplan voor landschappelijke inpassing</li> <li>- 29.4 Overige zone - beperkingen veehouderij</li> <li>- 29.5 Overige zone - doorgroeigebied glastuinbouw</li> <li>- 30.4 Dagrecreatieve nevenactiviteiten</li> <li>- 30.5 Verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten</li> <li>- 30.6 Minicamping</li> <li>- 30.7 Uitbreiding bestaande groepsaccommodatie</li> <li>- 30.8 Aan huis verbonden bedrijf bij bedrijfswoningen</li> <li>- 30.9 (Meerdaagse) evenementen</li> <li>-</li> </ul>
----	--	---



7.	Stichting	
a.	De provincie is van mening dat de stichting niet als taak heeft het beoordelen van initiatieven. De stichting kan in een voortraject meedenken, maar de toetsing is aan de gemeente. Het meerwaardeplan moet hierop worden aangepast.	Met de betrokken partijen is afgesproken dat de verantwoordelijkheid voor het formeel beoordelen van de initiatieven bij de gemeente ligt. Het meerwaardeplan wordt hierop aangepast.
b.	De provincie zou graag meer zicht hebben op de concrete doelstellingen, richtlijnen, soorten projecten etc. van de stichting om het plan integraal te kunnen beoordelen.	De statuten van de Stichting zijn opgesteld in overeenstemming met het meerwaardeplan. Deze zijn gedeeld en besproken met de provincie.
c.	De provincie merkt op dat initiatieven eerst geprikkeld moeten worden om de verbinding met de andere mensen, andere opgaven en de omgeving te zoeken. Het storten van een bedrag in een gebiedsfond mag niet de werking krijgen om zaken 'af te kopen'.	Zoals de provincie het beschrijft is ook de insteek van Proeftuin Elsendorp. Allereerst wordt gekeken of een initiatiefnemer zelf of met andere meerwaarde kan creëren. Mocht dan toch niet voldoende meerwaarde zelf gerealiseerd kunnen worden dan kan een storting in het gebiedsfonds gedaan worden. Het gebiedsfonds zal met dit geld vervolgens een bijdrage leveren aan projecten waarmee de meerwaarde gerealiseerd wordt.
8.	Nieuwe omgevingsverordening De provincie wijst erop dat de nieuwe omgevingsverordening op 23 maart 2021 in ontwerp is gepubliceerd en dat vooralsnog de regels uit de interim omgevingsverordening gelden.	Met de provincie is overeengekomen dat aan de ontwerp Omgevingsverordening (23 maart 2021) wordt getoetst. De Interim Omgevingsverordening is op het moment van ter inzage gaan met het ontwerpbestemmingsplan geldend, dus daarmee ook het toetsingskader. Beschreven wordt op welke manier het plan zich verhoudt tot de Omgevingsverordening.

## 3.2 Waterschap Aa en Maas

#	Inhoud reactie	Reactie gemeente
1	<p><i>hemelwaterberging</i></p> <p>In het gemeentelijke watertakenplan is beleid opgenomen met betrekking tot de berging van hemelwater door afstroming van verhard oppervlak bij nieuw- en herbouw. In de bestemmingsplannen buitengebied heeft de gemeente dit beleid juridisch geborgd door het in de algemene gebruiksregels op te nemen. In de regels van het voorliggend bestemmingsplan ontbreekt dit. Het waterschap adviseert om de waterberging in de planregels op te nemen.</p>	<p>Het regelen van het beleid in relatie tot waterberging vanuit het gemeentelijk watertakenplan was nog niet voldoende geregeld. In de algemene gebruiksregels is daarom een verbod opgenomen op het gebruik van bebouwing zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm). Onder de algemene afwijkingsregels is de bijbehorende afwijkmogelijkheid geboden. Beide regelingen zijn conform dezelfde regeling in andere plannen buitengebied in de gemeente Gemert-Bakel.</p>
2	<p><i>Ecologische verbindingzone</i></p> <p>In de interim-omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant zijn de ecologische verbindingzones aangegeven. De aanduiding op de plankaart van de ecologische verbindingzone vanaf de Ripseweg naar het westen (zie kaartje onder) komt niet overeen met de ecologische verbindingzone zoals aangegeven in de provinciale verordening. Het waterschap vraagt om de verbeelding hierop aan te passen.</p> 	<p>Er zijn hier twee zaken te onderscheiden. Ten eerste is de aanduiding 'ecologische verbindingzone' nu te beperkt opgenomen. Deze ligt alleen in de bestemming 'Water', maar is feitelijk breder opgenomen in de provinciale verordening. Deze aanduiding wordt daarom nu ook in de omliggende bestemmingen Verkeer, Natuur, Agrarisch en Wonen toegevoegd, inclusief de bepaling voor een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.</p> <p>Daarnaast is dit stuk grond weergegeven als 'profiel vrije ruimte' in de legger van het waterschap. Er wordt dan gerefereerd aan de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'. Deze verwijzing wordt reeds gemaakt in de regels, alleen in artikel 12.4 ontbrak deze nog. De regel 'indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.' Wordt dan ook opgenomen in artikel 12.4.</p>

## Bijlage 1 (bekendmaking voorontwerp)

### Voorontwerpbestemmingsplan, plan MER en meerwaardeplan 'Proeftuin Elsendorp'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel maken bekend dat het voorontwerpbestemmingsplan, plan MER en meerwaardeplan 'Proeftuin Elsendorp' met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPElsendorp-VO01, overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor iedereen ter inzage ligt. Gelijktijdig vindt onder meer het overleg met provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas plaats in het kader van het verplichte vooroverleg.

### Proeftuin Elsendorp

De proeftuin Elsendorp is aangewezen als voorbeeldproject voor de nieuwe Omgevingswet. Dit maakt dat we hier op een andere manier werken dan in de rest van onze gemeente. Samen met de deelnemers en belanghebbenden hebben we de afgelopen jaren gewerkt aan de vraag: hoe houden wij Elsendorp leefbaar en economisch aantrekkelijk? Inmiddels ligt er een gebiedsvisie en meerwaardeplan. En zijn we nu klaar voor een volgende stap in dit proces: het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte van de Proeftuin Elsendorp, met daarbij de bijbehorende milieueffectrapport en het meerwaardeplan.

### Meerwaardeplan

Op initiatief van dorpsbewoners is een gebiedsvisie ontwikkeld met landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de wensen van dorpsbewoners als basis. Daarnaast is een meerwaardeplan gemaakt. Deelnemende initiatiefnemers worden hiermee uitgedaagd om gezamenlijk een meerwaarde te creëren voor het dorp. Deze bijdrage kan ruimtelijk, economische of sociaal maatschappelijk zijn. Dit vanuit het principe dat investeren in je eigen bedrijf of woning ook betekent; investeren in je eigen werk- en leefgemeenschap. Het meerwaardeplan is een handvat om eenduidig te bepalen welke meerwaarde een initiatiefnemer kan en moet leveren en hoe de meerwaarde van dat initiatief gewaardeerd wordt.

### Milieueffectrapport (planMER)

Doel van een planMER is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding van (in dit geval) een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Op grond van de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage is een planMER noodzakelijk. Het planMER en de onderliggende onderzoeken richten zich op alle beoogde ontwikkelingsmogelijkheden met (potentiële) milieugevolgen.

### Voorontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp

Het plangebied betreft het buitengebied van Elsendorp. De kern valt hier buiten. Het uitgangspunt is het huidige bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017".

Voor dit plangebied wordt vanwege het bijzondere gebiedsproces en de bijzondere inhoud niet zomaar een bestemmingsplan opgesteld, maar een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' meer bevatten, namelijk regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast mag een dergelijk plan ook andere typen instrumenten gebruiken dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een 'meldingsplicht' of een 'omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit'. Dit plan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet maar nog niet een omgevingsplan conform de Omgevingswet. Om vooruit te kunnen lopen op de Omgevingswet heeft het plan een pilot status onder de Crisis- en herstelwet. Het plan is opgenomen in het 'Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet achtthiende tranche'. Er kan hiermee al gebruik worden gemaakt van de in de toekomstige Omgevingswet gepresenteerde reeks maatregelen om de flexibiliteit te vergroten, die onder andere voor het gebiedsproces gewenste verkorte procedures oplevert. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor ontwikkeling en dient daarvoor als integraal toetsingskader.



## **Stukken inzien**

Het voorontwerpbestemmingsplan Proeftuin Elsendorp, het meerwaardeplan en de planMER liggen met ingang van 24 maart 2021 zes weken ter inzage. Vanwege de maatregelen rondom het coronavirus vragen wij u het voorontwerp van het bestemmingsplan online in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De andere stukken, het meerwaardeplan en de planMER zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan ook te vinden bij het voorontwerpbestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Kunt u de informatie niet vinden, bel ons dan voor telefonische ondersteuning. Alleen als u echt geen gelegenheid ziet om het plan online te bekijken, kunt een afspraak maken om dit in het gemeentehuis in te zien.

## **Denk met ons mee!**

Bent u zelf eerder tegen zaken aangelopen toen u het bestemmingsplan raadpleegde? Heeft u bespreekpunten of tips? Of heeft u nog onjuistheden geconstateerd? Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld om binnen de hierboven vermelde termijn schriftelijk zijn of haar inspraakreactie op de stukken kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel.

---

# REGELS

**RHO ADVISEURS**

---





## Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>109</b>
Artikel 1	Begrippen	109
Artikel 2	Wijze van meten	129
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Regels voor bestaand gebied</b>	<b>131</b>
Artikel 3	Agrarisch	131
Artikel 4	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	136
Artikel 5	Bedrijf	145
Artikel 6	Groen	152
Artikel 7	Maatschappelijk	154
Artikel 8	Natuur	157
Artikel 9	Recreatie	163
Artikel 10	Verkeer	166
Artikel 11	Water	168
Artikel 12	Wonen	170
Artikel 13	Wonen - Woon-werkgebied	175
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Regels voor ontwikkelingen</b>	<b>181</b>
Artikel 14	Ontwikkeld gebied Wonen	181
Artikel 15	Groene dorpsmantel	182
Artikel 16	Intensief agrarisch ondernemen	183
Artikel 17	Gemengd gebied	184
Artikel 18	Glastuinbouw	185
Artikel 19	Natuurlijk buitengebied	186
Artikel 20	Transformatiegebied	187
Artikel 21	Afwijkingsregels gebiedsbestemmingen	188
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Regels voor het hele plangebied</b>	<b>197</b>
Artikel 22	Leiding	197
Artikel 23	Waarde - Archeologie 4	199
Artikel 24	Waarde - Archeologie 5	201
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>203</b>
Artikel 25	Anti-dubbeltelregel	203
Artikel 26	Algemene bouwregels	204
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	207
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	208
Artikel 29	Algemene afwijkingsregels	211
Artikel 30	Algemene wijzigingsregels	215
Artikel 31	Nadere eisen	216
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>217</b>
Artikel 32	Overgangsrecht	217
Artikel 33	Slotregel	218

## Bijlagen regels

<b>Bijlage 1</b>	<b>Landschappelijk inpassingsplan Keizersven 34</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Landschappelijk inpassingsplan Elsendorpseweg 28a</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Landschappelijk inpassingsplan Paradijs 66</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Landschappelijk inpassingsplan Zeelandsedijk 80</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Landschappelijk inpassingsplan Gerele Peel 53</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Landschappelijk inpassingsplan Elsendorpseweg 86</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Zorgvuldige dialoog</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan buitengebied</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Monumentenlijst buitengebied</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Rapport 'Gereedschapskist'</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Lijst vergunningen Natuurbeschermingswet 1998/Wet natuurbescherming</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Landschapsinpassingsplan Diepertsseweg 6</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Landschapsinpassingsplan Diepertsseweg 22</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>Beplantingsplan Paradijs 19 deel 1</b>
<b>Bijlage 16</b>	<b>Beplantingsplan Paradijs 19 deel 2</b>
<b>Bijlage 17</b>	<b>Landschapsinpassingsplan Paradijs 49</b>
<b>Bijlage 18</b>	<b>Beplantingsplan Den Heikop 8</b>
<b>Bijlage 19</b>	<b>Erfbeplantingsplan Ripseweg 24</b>
<b>Bijlage 20</b>	<b>Beplantingsplan Zeelandsedijk 45</b>
<b>Bijlage 21</b>	<b>Waardebeschrijving en toetsingskader voor verbouwingen en aanpassingen Gerele Peel 49</b>
<b>Bijlage 22</b>	<b>Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel</b>



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 (Permanente) bewoning

Gebruik van een ruimte als hoofdverblijf.

### 1.2 (Vollegronds)teeltbedrijf

Een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

### 1.3 Aan huis verbonden bedrijf

Het door één van de bewoners maar zonder personeel, bedrijfsmatig verlenen van diensten en/ of het door middel van handwerk uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Deze diensten en/of activiteiten dienen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als (bedrijfs)woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, anders dan een webwinkel met ondergeschikte opslag tot 20 m<sup>2</sup>, en prostitutie niet toegestaan.

### 1.4 Aan huis verbonden beroep

Het door één van de bewoners maar zonder personeel, uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van administratieve-, juridische-, medische-, therapeutische-, lichaamsverzorgende-, kunstzinnige-, ontwerptechnische diensten of op hiermee gelijk te stellen diensten. De diensten dienen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als (bedrijfs)woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, showroom(s) en prostitutie niet toegestaan.

### 1.5 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 Aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aan-één-gebouwde woningen.

### 1.8 Aardkundige waarden

De waarden die aan gronden zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen.

### 1.9 Achtergrondbelasting

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie.

**1.10 Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen**

Commissie van deskundigen op het gebied van agrarische bedrijfsactiviteiten en agrarische ontwikkelingen die gemeenten adviseert over aanvragen op dit beleidsterrein. De commissie is ingesteld door de Stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te 's-Hertogenbosch.

**1.11 Afhankelijke woonruimte**

Een bijbouw die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

**1.12 Afrastering**

Een afscheiding bestaande uit een open constructie bestaande uit palen met bedrading cq. draadwerk, dan wel in gaasvorm.

**1.13 Agrarisch (grond)gebruik**

Het gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen of het houden van dieren.

**1.14 Agrarisch bedrijf**

Een inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf.

**1.15 Agrarisch loonwerkbedrijf**

Een agrarisch verwant bedrijf dat met behulp van landbouwwerktuigen werkzaamheden verricht voor agrarische bedrijven, zoals grond- en oogstwerkzaamheden, met uitzondering van mestbewerking.

**1.16 Agrarisch verwant bedrijf**

Een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest of werkzaamheden voor agrarische bedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen met uitzondering van mestbewerkingsbedrijven. Voorbeelden zijn: dierenasiels, -pensions en -klinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhouderijen, loonwerkbedrijven, inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven en proefbedrijven.

**1.17 Agrarische waarden**

De waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de goede mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en /of bedrijfsexploitatie.

**1.18 Archeologisch monument**

Terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

**1.19 Archeologische waarden**

De waarden die aan gronden zijn toegekend in verband met de daar voorkomende archeologische relicten.

**1.20 Architectonische waarden**

De waarden, die aan een gebouw zijn toegekend vanwege de karakteristieke bouwkunst, bouwstijl of bouwvorm.

**1.21 Bebouwd gebied**

grotere clusters van aaneengesloten bebouwing in het landelijk gebied, zoals cluster vanaf 50 woningen of meerdere bedrijfspercelen of een bovenregionale recreatievoorziening, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

**1.22 Bebouwde kom**

Het gebied waar de bebouwing een aaneengesloten karakter heeft. De grens van de bebouwde kom wordt bepaald door de grens tussen dit bestemmingsplan en de bestemmingsplannen voor de kernen Gemert, Bakel, De Mortel, Handel, Elsendorp, De Rips en Milheeze.

**1.23 Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.24 Bebouwingscluster**

Een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.

**1.25 Bebouwingsconcentratie**

Een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

**1.26 Bebouwingslint**

Een lijnvormige verzameling gebouwen langs een weg in het buitengebied, enkelzijdig of dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet- buitengebiedfuncties.

**1.27 Bebouwingsvrije zone bij een leiding**

Een vrijwaringzone aan weerszijden van de hartlijn van de leiding die obstakelvrij moet blijven om een veilig en bedrijfszeker transport te waarborgen en ter bescherming van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding.

**1.28 Bed and breakfast**

Recreatieve nevenfunctie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, bestaande uit maximaal 4 slaapkamers en behorende voorzieningen voor maximaal 10 personen en maximaal 10 slaapplekken.

**1.29 Bedrijf**

Een organisatorische eenheid, waarbinnen op een bepaalde locatie commerciële activiteiten worden uitgeoefend.

**1.30 Bedrijfs(vloer)oppervlak**

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

**1.31 Bedrijfsgebouw**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, met uitzondering van de bedrijfswoning, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

**1.32 Bedrijfsplan**

Een rapport, waarin op een objectieve wijze inzicht wordt gegeven in de bedrijfseconomische, bedrijfstechnische en eventuele andere aspecten die beoordeeld moeten worden bij het toetsen van de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen waarvoor deze planregels in principe mogelijkheden bieden.

### 1.33 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon:

- die gemiddeld per week (maandag tot en met zondag) minimaal 2 uur per dag werkzaam is én
- die ten minste 5 dagen per week werkzaam is

in het bijbehorende, op basis van de toegekende hoofdbestemming toegestane en feitelijk aanwezige bedrijf.

### 1.34 Beeldbepalend pand

De aan een bouwwerk toegekende waarde met betrekking tot karakteristiek, gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept), ouderdom en samenhang.

### 1.35 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:

- De plaats van de bebouwing (in het verleden en nu);
- De maten en verhoudingen van de gebouwen (in het verleden en nu);
- Het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg, (in het verleden en nu);
- De beplanting, langs de openbare weg en op de particuliere gronden;
- Het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- Het functioneren van de bebouwing (denk aan parkeren, geluidsoverlast e.d.);
- Kenmerkende objecten (een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.);
- Staat van verzorging (detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.); abiotische omgeving, patronen, structuren.

### 1.36 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

Geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in het als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan, dat als Bijlage 8 bij deze regels is gevoegd, danwel een later door de raad vast stellen beeldkwaliteitsplan.

### 1.37 Behoud en herstel watersystemen

Gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig kunnen zijn om de doelstellingen uit het Regionaal waterprogramma op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

### 1.38 Beperkt kwetsbaar object

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een richtwaarde is bepaald voor het plaatsgebonden risico, waar rekening mee gehouden moet worden. In artikel 1 lid 1 onder b van het Bevi wordt een opsomming gegeven van objecten die onder deze definitie vallen.

### 1.39 Bergbezinkbassin

Een bijzondere vorm van een riooloverstort, om het onder bepaalde omstandigheden geloosde afvalwater te verminderen en/of de samenstelling van dit afvalwater te wijzigen.

### 1.40 Beschermde monumenten (rijk en gemeentelijk)

Roerende en onroerende monumenten welke krachtens de monumentenwet of een gemeentelijke monumentenverordening bescherming genieten.

**1.41 Bestaand**

- a. met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- b. met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan, zoals toegestaan op grond van een onherroepelijke vergunning of op basis van het voorgaande onherroepelijke bestemmingsplan of op basis van daarop volgende omgevingsvergunningen ten behoeve van (wijzigen van) gebruik;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ten aanzien van de stikstofdepositie, de stikstofdepositie zoals is vastgelegd in de Natuurbeschermingswetvergunning van het desbetreffende bedrijf, danwel de feitelijke situatie in de periode 2012-2014.

**1.42 Bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij**

De oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij die:

- op 07 juli 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
- mag worden gebouwd krachtens een vóór 07 juli 2017 verleende vergunning.

**1.43 Bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij**

De oppervlakte van een dierenverblijf die:

- op 17 maart 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
- mag worden gebouwd krachtens een vóór 17 maart 2017 verleende vergunning.

**1.44 Bestaande veehouderij**

Een veehouderij met een of meerdere diersoorten die aanwezig mogen zijn volgens de verleende omgevingsvergunning Milieu ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel een op grond van het Activiteitenbesluit meldingsplichtige veehouderij.

**1.45 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.46 Bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**1.47 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.48 Bestemmingsvlak, relatie**

Twee of meer als zodanig op de verbeelding aangeduide vlakken, die met de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden en die gezamenlijk als één bestemmingsvlak worden aangemerkt.

**1.49 Bewijs van staldering**

Schriftelijk bewijs dat binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbesteding waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd.

**1.50 Bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend(e) hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak. Bij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' dient in voorgaande zin 'bedrijfswoning' gelezen te worden in plaats van 'hoofdgebouw'.

**1.51 Bijgebouw**

Een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijfswoning.

**1.52 Biovergisting**

Het vergisten van bedrijfseigen en aangevoerde mest en co-producten voor de opwekking van elektriciteit, het indrogen van het digestaat dat ontstaat als restproduct van het vergistingsproces en de opslag van co-producten.

**1.53 Boerderij**

Een gebouw dat bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.

**1.54 Bos**

Terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en extensieve recreatie.

**1.55 Bosbouw**

Het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen, ten behoeve van één of meerdere van de functies natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie.

**1.56 Bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.57 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

**1.58 Bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

**1.59 Bouwperceel**

Aaneengesloten (kadastraal) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd;

**1.60 Bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.61 Bouwwerk**

Elke bouwconstructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.62 Bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Een bouwwerk bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste één, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructie. Voorbeelden hiervan zijn de overkapping en carport.

**1.63 Buitenopslag**

Het in de open lucht tijdelijk opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

**1.64 Centrale voorziening**

Een voorziening ten behoeve van het functioneren van een recreatief bedrijf, zoals gemeenschappelijke voorzieningen voor recreatieve activiteiten, sanitaire voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud, niet zijnde een dienstwoning.

**1.65 Chalet**

Een gebouwd onderkomen, niet zijnde een stacaravan, dat naar aard en inrichting kan dienen tot, dag of nachtverblijf van één of meer personen in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie.

**1.66 Clubhuis**

Eén van de voorzieningen ten behoeve van het functioneren van een golfbaan. Binnen deze voorziening is een loungeroimte, restaurant met bijbehorende terrassen, zalen voor zakelijk en overig gebruik, ontvangstreceptie, kantoorruimte, golfshop en facilitaire voorzieningen zoals toiletten, kleedruimten met douchevoorzieningen, kluisjes en opslagruimte, voorzien.

**1.67 Columbaria**

Bewaarplaatsen voor urnen bij een begraafplaats of een crematorium.

**1.68 Cultuurhistorisch waardevol pand**

Pand dat van cultuurhistorische waarde wordt geacht op grond van de volgende deelwaarden: cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarde, situationele en ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid.

**1.69 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing**

Bebouwing die van cultuurhistorische waarde wordt geacht op grond van de volgende deelwaarden: cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarde, situationele en ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid.

**1.70 Cultuurhistorische waarden**

De waarden die aan een gebied of object worden toegekend in verband met het voorkomen van archeologische waarden, bouwkundige waarden of historische landschapswaarden al dan niet in onderlinge samenhang of beïnvloeding. Er is dan sprake van een driedeling:

- archeologische waarden;
- bouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
- historische landschapswaarden of historisch- geografische waarden;

**1.71 Dagrecreatie**

Het verblijf voor recreatieve doeleinden elders dan in of bij de eigen woning zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

**1.72 Defensiezones**

Radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel alsmede zoneringen gelegen rondom Vliegbasis De Peel: Inner Horizontal en Conical Surface, invliegfunnel, munitiezones, KE-zones en geluidszone grondgebonden geluid.

**1.73 Detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.74 Dierenpension/-asiel**

Een bedrijf dat is gericht op de tijdelijke opvang en verzorging van kleine huisdieren.

**1.75 Dierenverblijf**

Gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen.

**1.76 Dove gevel**

Een bouwkundige constructie zonder te openen delen met een voorgeschreven geluidwering.

**1.77 Duurzame landbouw**

Duurzame landbouw is een vorm van landbouw die past binnen een duurzame ontwikkeling en dus toekomstbestendig wil zijn, zowel in ecologisch, economisch als sociaal opzicht. Duurzame landbouw voldoet aan de volgende criteria:

- is voldoende om boeren en hun medewerkers er een gunstige prijs mee te kunnen laten verdienen en het voortbestaan van betrokken bedrijven te garanderen;
- zorgt voor meer (dieren) welzijn, gezondheid (voedselveiligheid) en betere sociale condities wereldwijd;
- houdt rekening met en geeft inspraak aan omwonenden en andere betrokkenen;
- heeft slechts beperkte negatieve gevolgen voor het milieu, bodem, lucht en water (residuen, nutriënten en pesticiden);
- zorgt op basis van een doorgedreven bedrijfsvisie op natuurbehoud binnen en buiten het bedrijf voor het landschap, biodiversiteit, dieren en planten;
- gebruikt water, energie en grondstoffen zodanig dat er geen tekorten optreden (zelf water zuiveren, energie opwekken en op streekniveau streven naar een kringloop van voedingsstoffen).

**1.78 Erf**

Het bouwperceel direct om een boerderij.

**1.79 Evenemententerrein**

Een terrein waar periodiek terugkerende evenementen worden gehouden, zoals een kermis, kindervakantieweek, festival etc.

**1.80 Extensieve landbouw**

veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare grond of minder.

**1.81 Extensieve recreatie**

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en die naar hun aard harmoniëren met natuur en landschap, zoals wandelen, fietsen, skeeleren, kanoën en paardrijden.

**1.82 Gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.83 Gebruiken**

Gebruiken, doen of laten gebruiken.

**1.84 Gemeentelijke bomenverordening**

De 'Bomenverordening Gemert-Bakel 2018'. Indien deze verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.



**1.85 Gemeentelijke monumentenverordening**

De 'Monumentenverordening 2011 Gemeente Gemert-Bakel'. Indien deze verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

**1.86 Geurgevoelig object**

Zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij. Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt.

**1.87 Glastuinbouwbedrijf**

Een niet grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend plaatsvindt in permanente kassen of tunnels met een hoogte van 1 meter of meer.

**1.88 Groenblauwe waarden**

Gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water, die overwegend grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzone of die deze verbinden, een en ander zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

**1.89 Groene erfinrichting**

Groenelementen, bestaande uit beplanting en/of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse.

**1.90 Groepsaccommodatie**

Een gebouw dat geheel of gedeeltelijk bedrijfsmatig ingericht is ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

**1.91 Groepswoning**

Eén wooneenheid in een gebouw met één adres, waarin meerdere afhankelijke, niet-zelfstandige woonruimten (bijv. zorgplaatsen) zijn gevestigd.

**1.92 Grondgebonden veehouderij**

veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie.

**1.93 Hekwerk**

Een bouwwerk van een constructie van enig materiaal met als functie erf- of perceelsafscheiding.

**1.94 Hervestiging agrarisch bedrijf**

Het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bestemmingsvlak naar een ander agrarisch bestemmingsvlak.

**1.95 Hobbymatig houden van dieren**

Het houden van dieren zonder bedrijfsmatig karakter en dat niet valt onder het begrip 'Agrarisch bedrijf'.

**1.96 Hokdierhouderij**

Veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij.

**1.97 Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

**1.98 Hoofdverblijf**

De plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfsplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

**1.99 Hoogzit**

Een verhoging die ervoor zorgt dat het jachtveld beter is te overzien.

**1.100 Horecavoorzieningen**

Voorzieningen voor het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse passend binnen de horecacategorie I en II zoals opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten.

**1.101 Hotel**

Accommodatie voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

**1.102 Huishouden**

Een alleenstaand persoon of een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band duurzaam aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden).

**1.103 Humaan crematorium**

Een inrichting voor verbranding van overleden mensen.

**1.104 Hydrologisch neutraal bouwen**

Bouwen waarbij de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet verlagen. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschrijden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.

**1.105 Infiltratie**

Het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

**1.106 Intensieve veehouderij**

Een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, niet zijnde een grondgebonden veehouderij.

**1.107 Internethandel**

Verkoop via internet aan particulieren. Er is géén showroom en de bestelling en betaling van producten verloopt uitsluitend via internet. Bezorging van bestelde producten gebeurt per post/koerier. Opslag is toegestaan zonder dat producten ter plaatse worden afgehaald, bekeken of betaald.

**1.108 Inwoning**

Het gebruik maken van extra onzelfstandige woonruimte in een bestaande woning waarin een gedeelte van de huishouding is gehuisvest.

**1.109 Kampeermiddel**

Een tent, vouwwagen, kampeerauto of een caravan, met uitzondering van stacaravans, dan wel enig ander onderkomen of voertuig of gedeelte daarvan, dat geen bouwwerk is en dat geheel of gedeeltelijk blijvend is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.110 Kampeerterrein**

Een terrein dat geheel of gedeeltelijk is ingericht voor het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

**1.111 Kas**

Een permanent gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal en dat dient voor het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen. Schuurkassen en boog- en tunnelkassen van meer dan 1,5 meter hoog vallen ook onder dit begrip.

**1.112 Kernrandzone**

Een overgangszone tussen bebouwde kom en buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

**1.113 Klein geïsoleerd water**

Een oppervlaktewater met een natuurlijke bodem zoals zand, leem, of klei, dat niet in verbinding staat met ander oppervlaktewater.

**1.114 kringlooplandbouw**

Kringlooplandbouw streeft ernaar om de belangrijke voedingsstoffen in mest, zoals stikstof en fosfaat niet verloren te laten gaan en binnen het systeem te houden.

**1.115 Kwaliteitsverbetering (van het landschap)**

Een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en/of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

**1.116 Kwetsbaar object**

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde is bepaald voor het plaatsgebonden risico, die in acht genomen moet worden. In artikel 1 lid 1 onder I van het Bevi wordt een opsomming gegeven van objecten die onder deze definitie vallen.

**1.117 Landbouwhuisdieren**

Gedomesticeerd dier dat om economische redenen wordt gehouden, waaronder in ieder geval worden gerekend: runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, paarden, konijnen en pelsdieren.

**1.118 Landgoed**

Een functionele eenheid, bestaande uit bos of andere natuur, al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal 10 hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende gebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.

**1.119 Landhuis**

Een woning van allure op een landgoed.

**1.120 Landschappelijke inpassing**

Een zodanige vormgeving en inpassing van een ruimtelijke ontwikkeling door groene erfinrichting, dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijk, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

**1.121 Landschappelijke waarden**

De aan een gebied toegekende waarden, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, welke worden bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

**1.122 Loon- en grondverzetbedrijf**

Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van civieltechnische diensten en/of cultuurtechnische diensten, grondverzet of het verlenen van diensten in de grond-, weg- en waterbouw of aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen.

**1.123 Maatschappelijke meerwaarde**

Een activiteit heeft maatschappelijke meerwaarde als de activiteit meerwaarde levert voor de fysieke leefomgeving op het gebied van leefbaarheid, ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, waterbeheer, landschappelijke kwaliteit en recreatie-aanbod voor Elsendorp op basis van de beleidsregel Meerwaardeplan.

**1.124 Manege**

Een bedrijf dat faciliteiten biedt voor beoefenaars van de paardensport, zoals het geven van paardrijlessen en het verzorgen, dressereren en trainen van paarden en pony's.

**1.125 Mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

**1.126 Melkrundveehouderij**

Melk(rund)veehouderij zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

**1.127 Mestbewerking**

De toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.

**1.128 Milieucategorie**

De milieucategorie die aan een bepaalde bedrijfsactiviteit is toegekend in de Brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeente.

**1.129 Minicamping**

Een kampeerterrein waarop maximaal 25 kampeermiddelen mogen worden geplaatst gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

**1.130 Molenbiotoop**

De gehele omgeving van de op de verbeelding aangeduide molen binnen een straal van 400 meter rond de molenromp, voor zover die omgeving van invloed is op het goed functioneren van de molen.

**1.131 Multifunctioneel centrum**

Bezoekerscentrum met ondersteunende voorzieningen ten behoeve van camping en bezoekerscentrum zoals horeca categorie I en II van de Staat van horeca-activiteiten, receptie, winkel, zwembad.

**1.132 natuur inclusieve bedrijfsvoering**

economisch rendabel en grondgebonden landbouwsysteem dat voedsel en gewassen produceert, in balans is met de natuurlijke omgeving, natuurlijke hulpbronnen integreert in de bedrijfsvoering en zorg draagt voor de biodiversiteit op en rond het bedrijf, zoals bedoeld in de Subsidieregeling transitie veehouderijen Noord-Brabant;

**1.133 Natuur Netwerk Brabant**

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Een en ander zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

**1.134 Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone**

Vaak langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. Een en ander zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indien deze provinciale verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

**1.135 Natuurwaarden**

De waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met het voorkomen van biotische en/of abiotische elementen die bijdragen aan de diversiteit en natuurlijkheid van een gebied.

**1.136 Nevenfunctie / nevenactiviteit**

Het ontplooiën van activiteiten op een bestemmingsvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de hoofdbedrijfsvoering betreffen.

**1.137 Niet-agrarisch bedrijf**

Een ambachtelijk of industrieel bedrijf, niet zijnde een agrarisch of een agrarisch verwant bedrijf of detailhandel, gericht op de productie of het verwerken of bewerken van goederen.

**1.138 Nieuwvestiging**

vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan.

**1.139 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf**

De projectie van een agrarisch bestemmingsvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bestemmingsvlak. Nieuwvestiging kan betrekking hebben op het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf in twee of meer bestemmingsvlakken, dan wel het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf naar een nieuw bestemmingsvlak.

**1.140 Normaal onderhoud en beheer**

Het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden, die tot de betreffende bestemming behoren.

**1.141 Omgevingskwaliteit**

Waarde, die aan een gebied wordt toegekend in verband met het voorkomen van cultuurhistorische, aardkundige, milieuhygiënische, natuurlijke en/of architectonische waarden van de bebouwde en onbebouwde omgeving.

**1.142 Omgevingsvergunning**

Een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.143 Omschakeling agrarisch bedrijf**

Het geheel, dan wel in overwegende mate binnen een bestaand agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (veehouderij, glastuinbouw, (vollegronds)teeltbedrijf en overig agrarisch bedrijf).

**1.144 Onverharde weg**

Een onverharde weg met beperkt gebruik als ontsluitingsweg van de daaraan gelegen gronden en met landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische betekenis.

**1.145 Oorspronkelijk**

In eerste instantie aanwezig.

**1.146 Oude akker**

Een gebied dat op de topografische kaart van 1838 ofwel een aaneengesloten geheel van akkers is, of een afwisseling van akkers, weiden en ander grondgebruik die naar hun ligging en verkavelingsstructuur een oude indruk maken.

In ieder geval kan een oude akker bestaan uit verschillende individuele akkers en kan een ensemble van verschillende cultuurhistorisch waardevolle elementen vormen, zoals:

- monumenten (rijks- of gemeentelijk),
- waterlopen c.q. vennen,
- verkaveling en wegen,
- (agrarische) bewoning en nederzettingsverplaatsing,
- erfafscheidingen (al dan niet groen of houtig),
- de typische openheid,
- de -eventuele- aanwezigheid van een afdekkende (dikke) teeltlaag,
- een relatie met de bijhorende nederzetting en de lagere en nabije graslandgebieden.

**1.147 Overig agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt. Voorbeelden zijn: champignonkwekerijen, witlofkwekerijen, viskwekerijen, paardenhouderijen en wormenkwekerijen.

**1.148 Overkapping**

Een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste één, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructies.

**1.149 Paardenbak**

Een omheind, niet overdekt terrein ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

**1.150 Paardenhouderij**

Het bedrijfsmatig fokken en houden van paarden en pony's, hieronder begrepen activiteiten als africhten, trainen, berijden ervan, zijnde een overig agrarisch bedrijf

**1.151 Paviljoen**

Ontvangstplek met als functie de entree van het natuurgebied met ruimten voor natuureducatie en daghoreca behorend tot categorie I en II van de Staat van Horeca-activiteiten en met een bijbehorend terras en een receptie.

**1.152 Perceelsgrens**

Een kadastrale grens van een perceel.

**1.153 Plan**

Het bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPElsendorp-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel.

**1.154 Plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning)**

Een woning zoals bedoeld in artikel 1.1.a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.155 Recreatiebedrijf**

Een bedrijf dat gericht is op het bieden van mogelijkheden ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf en dat bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, zoals een kampeerterrein/ camping en een kamphuis.

**1.156 Recreatieve nevenactiviteiten**

Die vormen van recreatie zoals reeds bestaand, die plaats hebben op een locatie met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik.

**1.157 Recreatiewoning/zomerhuis/chalet**

Een gebouw dat dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruiker zijn hoofdverblijf elders heeft.

**1.158 Ruimtelijke kwaliteit**

Kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

**1.159 Specifiek gevoelige bestemming**

De feitelijke functie van een gebouw en de daarbij behorende voorzieningen waar het gebruik bedoeld is om mensen te laten verblijven. Het gaat hier onder andere om woningen (niet zijnde bedrijfswoningen), zorgboerderijen, scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg en bejaardenhuizen.

### 1.160 Staat van bedrijfsactiviteiten

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Als Staat van bedrijfsactiviteiten voor dit bestemmingsplan geldt de 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' editie 2009 (ISBN: 9789012130813), met dien verstande dat indien de genoemde VNG-brochure gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging(en);

### 1.161 Stalderingsgebied De Peel

gebied - bestaande uit de gemeenten Laarbeek, Helmond, Gemert-Bakel, Deurne, Someren en Asten - waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierenhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierenhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen; onder 'bestaand dierenverblijf' wordt in dit geval verstaan een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu (ex artikel 2.1.1.e Wabo) of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (ex artikel 2.1.i Wabo) of melding (ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer) op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren.

### 1.162 Streekproduct

Een product, vaak een voedingsmiddel, dat geteeld/geproduceerd/vervaardigd is in, afkomstig is uit of kenmerkend is voor een bepaalde streek.

### 1.163 Strooiveld

Terrein, bestemd om as van overledenen te verstrooien.

### 1.164 Substraat

De voedingsbodem voor het kweken van paddenstoelen en oesterzwammen. Het substraat bestaat uit verschillende plantaardige grondstoffen waarvan de belangrijkste stro is. Hierbij worden andere plantaardige materialen aan toegevoegd.

### 1.165 Teeltondersteunende voorziening

Een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

- permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde permanente kassen;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 aaneengesloten maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten.



### 1.166 Tijdelijke sanitaire units

Sanitaire units ten dienste van de recreatieve activiteiten ter plaatse die tijdelijk worden geplaatst maximaal gedurende de maanden mei tot en met augustus.

### 1.167 Toename van stikstofemissie en stikstofdepositie

- a. Er is sprake van een toename van stikstofemissie als bedoeld in artikel 4.4.1 sub a. en artikel 5.4.1 sub a., wanneer de emissie N/kg/jaar meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken.
- b. Er is sprake van een toename van stikstofemissie als bedoeld artikel 4.4.1 sub a. en artikel 5.4.1 sub a., wanneer de emissie N/kg/jaar meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting.
- c. Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/Kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.
- d. Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.
- e. Als uitzondering op lid a, lid b, lid c en lid d van deze bepaling geldt het volgende. Er is geen sprake van een toename van stikstofemissie wanneer er sprake is van één van de volgende situaties:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld onder a en c of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld onder b en d veroorzaakt een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting niet groter is dan 0,00 mol N/Kg/jaar;
  2. de emissie N/Kg/jaar afkomstig van het agrarisch bedrijf bedraagt niet meer dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid a of c of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in lid b of d conform een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming, en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Bor juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. De bedoelde vergunningen zijn als zodanig opgenomen in Bijlage 12.

### 1.168 Trekkershut

Een houten blokhut met maximale grootte van 15 m<sup>2</sup>, waarvoor een omgevingsgunning is vereist en dat dient als recreatief nachtverblijf voor wisselende groepen van recreanten, die elders hun hoofdverblijf hebben.

### 1.169 Tuincentrum

Een bedrijf, waar planten en siergewassen worden gekweekt maar waar de hoofdactiviteit bestaat uit de detailhandel in planten, siergewassen en andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden of verfraaien van tuinen.

**1.170 Twee-aaneengebouwde woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aan één gebouwde woningen.

**1.171 Uitbreiding agrarisch bedrijf**

Vergroting van het bestaande bouwvlak.

**1.172 Uitbreiding bedrijfsbebouwing**

Het vergroten van de oppervlakte bedrijfsbebouwing of een gebruikswijziging van bestaande gebouwen gericht op het in gebruik nemen van gebouwen voor de uitoefening van het bedrijf.

**1.173 Urnenveld**

Veld ten behoeve van het in de natuur begraven, ook wel bijzetten genoemd, van een natuurlijk afbreekbare urn.

**1.174 Veehouderij**

Een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

**1.175 Veiligheidszone bij een leiding**

Een zone aan weerszijden van de hartlijn van een leiding die op basis van richtlijnen en/of regelgeving van het ministerie van VROM en/of het ministerie van Defensie is toegekend en die toeziet op de externe veiligheid. Binnen deze zone mag geen opslag plaatsvinden of gebouwd worden zonder toestemming van de leidingbeherende instantie.

**1.176 Vergund**

Een bouwwerk of gebruik waarvoor een vergunning met een onherroepelijke status, al dan niet bestaand, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is.

**1.177 Verharding**

Materiaal, meestal bestaande uit steenachtige soorten dat is gelegen op de bodem en dat leidt tot een versteviging van het oppervlak, inclusief halfverharding, zijnde verharding waarbij geen sprake is van massieve toplaag.

**1.178 Voldoende parkeergelegenheid**

Een zodanige hoeveelheid parkeergelegenheid en/of laad- en losruimte met de daarbij behorende afmetingen, waarmee voldaan wordt aan:

- a. de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (Bijlage 11). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging; dan wel
- b. specifieke parkeernormen zoals aangegeven in de regels; dan wel
- c. de normen voor laad- en losruimte, die zijn neergelegd in de 'ASVV 2012'. Indien deze normen gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

**1.179 Vollegrondboomteelt**

Het telen van (laan)bomen rechtstreeks in de bodem zonder dat er gebruik wordt gemaakt van enige teeltondersteunende voorziening.

**1.180 Volwaardig agrarisch bedrijf**

Een bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen.

**1.181 Voorgevelrooilijn**

- a. Langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zo veel mogelijk het beloop van de voorgevels van de bestaande bebouwing volgt met een zo veel mogelijk gelijkmatig beloop overeenkomstig de richting van de weg;
- b. Bij het ontbreken van bebouwing als bedoeld onder a. De denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de krachtens deze planregels toegelaten bebouwing.

**1.182 Voormalige agrarische bedrijfswoning (Plattelandswoning)**

Een bedrijfswoning die in het verleden onderdeel is geweest van het bedrijf gelegen op het bestemmingsvlak waarbinnen de woning is gelegen, en door derden, die niet functioneel zijn verbonden met het bedrijf, mag worden bewoond. Ook wel Plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning) genoemd.

**1.183 Vormverandering van een bestemmingsvlak**

Een wijziging van de begrenzing van een bouwblok zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

**1.184 Vrijkomende/voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)**

Een agrarisch of niet-agrarisch bestemmingsvlak waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

**1.185 Waterberging**

Het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water.

**1.186 Waterhuishouding**

De wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, gebruikt, verbruikt en afgevoerd wordt.

**1.187 Waterrecreatieve doeleinden 1**

Niet-gemotoriseerde waterrecreatieve activiteiten, zoals zwemmen, duiken, roeien, surfen, zeilen en vissen e.d.

**1.188 Waterrecreatieve doeleinden 2**

Niet-gemotoriseerde waterrecreatieve activiteiten, uitsluitend ten behoeve van de golf-, hengel- en duiksport.

**1.189 Waterrecreatieve doeleinden 3**

Activiteiten zoals genoemd onder Waterrecreatieve doeleinden 1 en gemotoriseerde waterrecreatieve activiteiten.

**1.190 Wijzigingsplan**

Een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.191 Woning**

Een (gedeelte van een) gebouw met de doelstelling om één huishouden te huisvesten, eventueel in combinatie met inwoning.

**1.192 Woonboerderij**

Een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.

**1.193 Wooneenheid**

Een (gedeelte van een) gebouw met de doelstelling om één huishouden te huisvesten.

**1.194 Zandwinning**

Het bedrijfsmatig afgraven, scheiden en afvoeren van zandgrond(soorten) ten behoeve van de regionale bouwgrondstoffenvoorziening.

**1.195 Zorgpension**

Een recreatief pension voor maximaal 10 personen, zijnde mensen met een verstandelijke beperking.

**1.196 Zorgplaats**

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening.

**1.197 Zorgvuldige dialoog**

Een gesprek tussen initiatiefnemer en omwonenden gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling waarbij toepassing wordt gegeven aan de 'Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' zoals bijgevoegd als bijlage bij de regels.

**1.198 Zorgvuldige veehouderij**

Veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in de omgeving.

Voor de inzet van maatregelen zijn de 'Nadere regels zorgvuldige veehouderij' uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant, dan wel op een later tijdstip vastgestelde regels met betrekking tot een zorgvuldige veehouderij, van toepassing.

## Artikel 2      Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1      Ondergeschikte bouwdelen

De bepalingen in deze regels over plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

### 2.2      Peil

Bij gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, is het peil de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen is het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### 2.3      De dakhelling

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.4      De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande dat:

- a. goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;
- b. de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap;
- c. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.

### 2.5      De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.6      De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.7      De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

### 2.8      De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.9      Bebouwingspercentage

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

**2.10 Bebouwd oppervlak**

Het gezamenlijke oppervlak op een bestemmingsvlak van de gebouwen, en van uitsluitend die vrijstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een overdekte ruimte vormen tenminste 1 meter boven peil. Het oppervlak van de bouwwerken wordt gemeten door middel van projectie en wel 1 meter boven peil.

**2.11 De breedte van een bestemmingsvlak**

Tussen de twee zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak, gemeten op een afstand van 10 meter van de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens.

**2.12 De afstand tot een perceelsgrens**

De afstand tot de zijdelingse/achterste perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw of bouwwerk tot de zijdelingse/achterste perceelsgrens.

**2.13 De afstand tussen gebouwen**

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

## Hoofdstuk 2 Regels voor bestaand gebied

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;

alsmede voor:

- b. behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd indien aangeduid op de verbeelding en/of omschreven in het beeldkwaliteitsplan;
- c. ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap;
- d. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - openbaar parkeerterrein' een openbaar parkeerterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingzone;

met daaraan ondergeschikt;

- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. onverharde (wandel)paden;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;

#### 3.2 Bouwregels

Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mag gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. er mogen geen gebouwen worden opgericht, behoudens ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal' behorende bij de (bedrijfs)woning aan Keizersberg 45 te Elsendorp', waar een paardenstal is toegestaan zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen worden opgericht in de vorm van een afrastering met een maximale hoogte van 1,5 m.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Schuilhutten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor de bouw van kleine schuilgelegenheden voor vee en paarden met opslagmogelijkheid voor hooi, stro en voeders, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. de locatie is gelegen binnen een zone van 500 m rondom het bebouwd gebied;
- c. binnen de Groenblauwe mantel mag geen afbreuk worden gedaan aan de daar aanwezige landschappelijke waarden;
- d. een schuilgelegenheid is niet toegestaan binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant';
- e. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- f. de perceelsoppervlakte is minimaal 0,5 ha;
- g. de oppervlakte van de schuilgelegenheid is maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- j. per perceel mag slechts één schuilgelegenheid worden gebouwd;
- k. nieuwe bebouwing wordt uitsluitend opgericht als binnen het gehele plangebied het saldo aan bebouwing niet toeneemt;
- l. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 8), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

#### 3.3.2 Paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor de bouw van een paardenbak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. binnen de Groenblauwe mantel mag geen afbreuk worden gedaan aan de daar aanwezige landschappelijke waarden;
- c. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- d. de paardenbak dient direct aansluitend aan het bestemmingsvlak, behorende bij de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd, te worden gerealiseerd;
- e. de oppervlakte mag niet meer dan 1.200 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. de paardenbak mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt;
- g. de bouwhoogte van een open hekwerk om de paardenbak mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- h. lichtmasten bij de paardenbak zijn niet toegestaan;
- i. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 8), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.



### 3.3.3 Opslag van ruwvoer

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van voorzieningen voor opslag van ruwvoer ten behoeve van een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. uitsluitend opslag ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf is toegestaan;
- c. de voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te worden gerealiseerd;
- d. het bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- e. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- f. de maximale oppervlakte per agrarisch bedrijf bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>, waarmee het totaal van het bestemmingsvlak en opslag uit maximaal 2 hectare komt;
- g. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 8), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

### 3.3.4 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. de teeltondersteunende voorzieningen dienen uit een oogpunt van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk te zijn;
- c. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- d. binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant' zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan;
- e. de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen per agrarisch bedrijf bedraagt 4 hectare;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d., bedraagt de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen per agrarisch bedrijf binnen de Groenblauwe mantel 3 hectare, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de ecologische waarden van het gebied;
- g. de voorzieningen dienen direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te worden gerealiseerd;
- h. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 8), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- b. (het gebruiken van) bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf, behoudens indien toepassing is gegeven aan artikel 3.3.3 en/of 3.3.4;
- c. het gebruik van gronden als parkeerterrein;
- d. het gebruik van gronden als kampeerterrein;
- e. verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- f. buitenopslag;
- g. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening.

### 3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 3.5.1 Verbod

- a. Het is verboden op of in de in 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het afgraven van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem, waarbij geldt dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  3. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  4. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
  5. het aanleggen van drainage;
  6. het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  7. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
  8. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
  9. het aanplanten van houtgewas ten behoeve van een bedrijf.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is het onverminderd het voorgaande verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:
  1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  3. het het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  4. het diepploegen en diepwoelen;
  5. het aanleggen van drainage;
  6. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

### 3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

### 3.5.3 Toelaatbaarheid

- a. de in 3.5.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan;
- b. Het realiseren van een natuurlijk klein geïsoleerd water, zoals bedoeld in 3.5.1 sub a., is mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. Er is minstens 1 flauw talud van 1:6. Bij voorkeur aan de noordzijde i.v.m. optimale bezonning;
  2. De poel heeft een maximale diepte van 2 meter onder het maaiveld;
  3. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) is niet dieper dan 1,5 meter onder het maaiveld;
  4. De maximale oppervlakte van het uit te graven grondvlak is niet groter dan 250 m<sup>2</sup>;
  5. Er mag maximaal 500 m<sup>3</sup> grondverplaatsing plaatsvinden;
  6. Indien bos gerooid moet worden ten behoeve van de poel wordt dit gecompenseerd, hiervoor moet een planvoorstel worden overlegd. Binnen de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant' is het rooien van bos evenwel niet toegestaan;
  7. Er wordt direct noch indirect onevenredige afbreuk gedaan aan de overige waarden en kwaliteiten van desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding en past in het beeldkwaliteitsplan.

## Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een (vollegronds)teeltbedrijf, of;
- b. de uitoefening van een overig agrarisch bedrijf, of;
- c. de bestaande veehouderij, of;
- d. een (intensieve) veehouderij, met uitzondering van een pluimveebedrijf tenzij reeds aanwezig of geitenhouderijen tenzij reeds aanwezig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat, voor zover er geen sprake is van een bestaande (intensieve) veehouderij, er sprake dient te zijn van een zorgvuldige veehouderij;
- e. één bedrijfswoning, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, tenzij:
  1. op de verbeelding een afwijkend aantal bedrijfswoningen is aangegeven;
  2. het een afgestoten voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit intensieve veehouderij': tevens intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
- g. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- h. bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, maximaal één paardenbak per perceel, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie;
- i. mestbewerking, uitsluitend ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;
- j. één voormalige agrarische bedrijfswoning (plattelandswoning), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze woning wordt meegeteld in het op de verbeelding aangegeven aantal woningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit niet-agrarisch', tevens voor niet-agrarische nevenactiviteiten van milieucategorie 1 of 2, met een maximum van 5.000 m<sup>2</sup> van het bestemmingsvlak;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie', tevens voor recreatieve nevenactiviteiten;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling burgerbewoning', (tijdelijk) gebruik als burgerwoning conform artikel 4.4.2;
- n. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in Bijlage 9;
- o. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in Bijlage 9;
- p. verharding;
- q. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak; met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mag het volgende worden gebouwd:

- a. de maximale uit te breiden oppervlakte bebouwing bedraagt 50 m<sup>2</sup>;
- b. agrarische bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat:
  1. de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij, mag niet worden uitgebreid;
  2. de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij niet mag worden uitgebreid;
  3. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
  4. aanvullend op de overige regels, geldt ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Paradijs 49' een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het aantal vierkante meters dierenverblijf uitsluitend is toegestaan bij gelijktijdige beëindiging van het houden van varkens in het bestemmingsvlak;
  5. bij bestemmingsvlakken groter dan 1,5 hectare een maximum bebouwingspercentage van 80% geldt;
- c. teeltondersteunende kassen, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan binnen de Groenblauwe mantel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - regeling burgerbewoning' is slechts de bebouwing toegestaan conform de vergunning met nummer 550 van 28 juli 1958 en de vergunning met nummer 7409 van 5 augustus 1980. Daarnaast zijn enkel bijbehorende bouwwerken conform de vergunning met nummer 7699 van 18 augustus 1981 toegestaan.

### 4.2.2 Maatvoering

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in 4.2.1, worden gebouwd met inachtneming van de volgende maatvoering:

- a. de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij, mag niet worden uitgebreid;
- b. de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een geitenhouderij mag niet worden uitgebreid;
- c. de reeds vergunde al dan niet bestaande bedrijfswoning c.q. plattelandswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750m<sup>3</sup>;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 12° en maximaal 60°;
- e. de dakhelling van de bedrijfswoningen en plattelandswoningen bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- f. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen is 4,5 m;
- g. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen 11 m;
- h. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 12 m;
- i. de maximale oppervlakte voor ondersteunende kassen is 1.000 m<sup>2</sup>;
- j. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- k. de hoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 2 m zijn;
- l. de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- of perceelsafscheidings welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;
- m. ondergronds bouwen is toegestaan voor het realiseren van mestputten onder bedrijfsgebouwen;
- n. bij de bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- o. bij de bedrijfswoning zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m.

#### 4.2.3 *Beschermde monumenten*

Onverminderd het bepaalde in 4.2.1 en 4.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding – monument' de volgende regels:

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten) van het bevoegd gezag overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een beeldbepalend pand of van een rijks- of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- b. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
  2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

### 4.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 4.3.1 *Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a. om uitbreiding van bebouwing van meer dan 50 m<sup>2</sup> mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
  - de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
  - de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 8);
  - de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels, is de onder a. bedoelde afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

#### 4.3.2 *Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 en 4.2.2 om uitbreiding van bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de veehouderij is niet gelegen in een gebied aangeduid met de aanduiding 'Beperkingen Veehouderij' uit de Omgevingsverordening Brabant, indien er sprake is van uitbreiding van gebouwen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat indien de veehouderij wel is gelegen in het gebied aangeduid met de provinciale aanduiding 'Beperkingen Veehouderij' uit de Omgevingsverordening Brabant, het dient te gaan om een grondgebonden veehouderij. Dit houdt in dat uitbreiding van bebouwing alleen mogelijk is indien met behulp van de nadere regels Interim Omgevingsverordening, Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- c. ter plaatse van de provinciale aanduiding 'Beperkingen Veehouderij' uit de Omgevingsverordening Brabant of op een locatie zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij niet leiden tot een intensieve veehouderij;
- d. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- e. er worden maatregelen getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
- f. aangetoond is dat de uitbreiding inpasbaar is in de omgeving door te verantwoorden dat:
  1. de landschappelijke inpassing tenminste 10% van de omvang van het bouwperceel omvat;
  2. rekening is gehouden met de gevolgen van de uitbreiding voor de locatie en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden;
  3. rekening is gehouden met de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten van de uitbreiding op deze functies, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
  4. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer afgestemd op de uitbreiding is verzekerd;
- g. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er, indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage van de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert. Voor zover bij gemeentelijke beleidsnota een strengere norm is vastgesteld, is deze strengere norm van toepassing;
- h. aangetoond dient te zijn dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m<sup>3</sup>;
- i. indien de gronden zijn gelegen binnen de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- j. aangetoond is dat de bestaande stikstofdepositie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de uitbreiding niet wordt overschreden;
- k. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
- l. uitbreiding van de oppervlakte van dierverblijven van een hokdierenhouderij alleen is toegestaan indien als bewijs - uitgegeven door of namens gedeputeerde staten van Noord-Brabant - is overlegd dat:

1. binnen het Stalderingsgebied De Peel een bestaand dierenverblijf van een hokdierenhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd; onder 'bestaand dierenverblijf' wordt in dit geval verstaan een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu (ex artikel 2.1.1.e Wabo) of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (ex artikel 2.1.i Wabo) of melding (ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer) op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren;
2. de oppervlakte van de sanering onder 1 tenminste 120% bedraagt van de oppervlakte die in gebruik wordt genomen;
3. de oppervlakte in het geval van herbestemming onder 1 ten minste 200 % bedraagt van de oppervlakte die in gebruik wordt genomen;
4. de sanering zoals bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten en in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere provinciale regeling.

#### 4.3.3 Hogere bouw- en goothoogte bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximaal toegestane maatvoering met betrekking op de goot- en bouwhoogte en dakhelling die geldt voor de bedrijfsgebouwen en de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. de hogere maat is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden van omliggende bestemmingen;



#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

##### 4.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken van:
  1. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
  2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
- b. het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
- c. het gebruik van méér dan één bouwlaag binnen bedrijfsgebouwen ten dienste van een veehouderij voor het bedrijfsmatig houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor pluimvee, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- d. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen door het in gebruik te nemen voor de uitoefening van een veehouderij welke voor de gebruikswijziging niet in gebruik waren voor de uitoefening van een veehouderij;
- e. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij', tenzij het een bestaande intensieve veehouderij betreft;
- f. omschakeling van een vollegrondsteeltbedrijf, glastuinbouwbedrijf of overig agrarisch bedrijf naar een veehouderij op een bestemmingsvlak zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- g. omschakeling naar een veehouderij op een bestemmingsvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' zonder dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- h. omschakeling naar een hokdierhouderij;
- i. het omschakelen naar een overig agrarisch bedrijf binnen de Groenblauwe Mantel;
- j. het gebruiken van de gronden en gebouwen zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zoals opgenomen in een beplantingsplan zoals toegevoegd als bijlage bij de regels;
- k. het gebruiken van gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten van derden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak;
- l. het gebruiken van gebouwen voor een geitenhouderij, voor zover het geen bestaand gebruik voor een geitenhouderij betreft;
- m. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- n. het al dan niet tijdelijk huisvesten van werknemers, anders dan passend binnen het begrip 'Huishouden', is niet toegestaan, met uitzondering van:
  1. de huisvesting van werknemers waarvoor ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan al een omgevingsvergunning was verleend;
  2. de huisvesting van werknemers waarvoor een omgevingsvergunning conform artikel 4.5.2 of 4.5.3 van deze regels is verleend.

##### 4.4.2 *Burgerbewoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling burgerbewoning'*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling burgerbewoning' is burgerbewoning toegestaan. Indien deze functie gedurende een aaneengesloten periode van één jaar niet meer ter plaatse is uitgeoefend, is uitoefening van deze functie niet meer toegestaan.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.5.1 Verkoop van op het agrarische bedrijf vervaardigde of geteelde producten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van detailhandel op een agrarisch bedrijf mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een agrarisch bedrijf;
- b. de detailhandel is ondergeschikt aan het bedrijf;
- c. maximaal 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlak mag voor detailhandel worden gebruikt;
- d. het eigen vervaardigde product moet ook worden verkocht in de winkel;
- e. naast het eigen product is het ook toegestaan om streekproducten afkomstig uit omliggende gemeenten te verkopen;
- f. er dient een bedrijfsplan te zijn waaruit blijkt hoe de winkel zal worden uitgevoerd, bijvoorbeeld met welk assortiment;
- g. naast de verkoop van streekproducten is de verkoop van maximaal 5% branche vreemde/aanverwante artikelen toegestaan.

### 4.5.2 Tijdelijke huisvesting werknemers bij werkgever

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van werknemers in verband met arbeid op een agrarisch bedrijf voor maximaal tien jaar bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de tijdelijke huisvesting vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, of in verplaatsbare stacaravans of woonunits binnen het bestemmingsvlak;
- b. uit een bedrijfsplan blijkt dat in (een) bepaalde periode(n) sprake is van een grote arbeidsbehoefte waarvoor tijdelijk werknemers moeten worden aangetrokken die in de periode dat zij op het bedrijf werken hier ook worden gehuisvest. Hierbij geldt een maximum van 60 personen per agrarisch bedrijf;
- c. in het bedrijfsplan wordt aangegeven in welke periode het gebruik van de bebouwing voor de huisvesting plaatsvindt. Hierbij geldt een maximum van zes maanden per kalenderjaar;
- d. uit het bedrijfsplan blijkt dat de huisvesting alleen ten dienste staat van de tijdelijke huisvesting van werknemers die op het desbetreffende agrarische bedrijf zelf werkzaam zijn;
- e. de voor de huisvesting van werknemers in te zetten bebouwing, stacaravans of woonunits voldoen aan het SNF-keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen;
- f. de voor de huisvesting van werknemers in te zetten stacaravans of woonunits mogen niet worden gestapeld; de huisvesting van werknemers in stacaravans of woonunits mag uitsluitend in één bouwlaag plaatsvinden;
- g. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- h. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden conform de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, zoals opgenomen als Bijlage 11 bij de regels;
- i. er vind geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- j. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze geldt voor een periode van maximaal 10 jaar na verlening;
- k. er is niet eerder of er wordt niet gelijktijdig omgevingsvergunning verleend voor afwijking van de gebruiksregels ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers in de bestaande bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf, conform het bepaalde in 4.5.3 tenzij die eerder verleende vergunning op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning niet meer in werking is en ook niet weer in werking kan treden.

#### 4.5.3 Tijdelijke huisvesting werknemers in bestaande bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van meerdere werknemers in de bestaande bedrijfswoning in verband met arbeid bij een agrarisch bedrijf voor maximaal tien jaar bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- l. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats binnen de bestaande bedrijfswoning/vergunde woongedeelten van de bebouwing;
- m. de tijdelijke huisvesting is niet toegestaan in een als 'plattelandswoning' aangeduide bedrijfswoning;
- n. uit een bedrijfsplan blijkt dat in (een) bepaalde periode(n) sprake is van een grote arbeidsbehoefte waarvoor tijdelijk werknemers moeten worden aangetrokken die in de periode dat zij op het bedrijf werken hier ook worden gehuisvest. Hierbij geldt een maximum van 10 werknemers per agrarisch bedrijf;
- o. in het bedrijfsplan wordt aangegeven in welke periode het gebruik van de bebouwing voor de huisvesting plaatsvindt. Hierbij geldt een maximum van zes maanden per kalenderjaar;
- p. uit het bedrijfsplan blijkt dat de huisvesting alleen ten dienste staat van de tijdelijke huisvesting van werknemers die op het desbetreffende agrarische bedrijf, inclusief eventuele onderdeel van dat bedrijf uitmakende nevenvestigingen daaronder niet begrepen dochterondernemingen, zelf werkzaam zijn;
- q. de voor de huisvesting van werknemers in te zetten bedrijfswoning voldoet aan het SNF-keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen;
- r. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- s. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden conform de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, zoals opgenomen als Bijlage 11 bij de regels;
- t. er vind geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- u. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze vervalt in elk geval 10 jaar na de datum waarop ze is verleend;
- v. er is niet eerder of er wordt niet gelijktijdig omgevingsvergunning verleend voor afwijking van de gebruiksregels ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers bij de werkgever binnen de bestaande bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, of in verplaatsbare stacaravans of woonunits binnen het bestemmingsvlak, conform het bepaalde in 4.5.2 tenzij die eerder verleende vergunning op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning niet meer in werking is en ook niet weer in werking kan treden.

#### **4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *4.6.1 Verbod*

Het is verboden op of in de in 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van sloten.

##### *4.6.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

##### *4.6.3 Toelaatbaarheid*

De in 4.6.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan.

#### **4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten) overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening:

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
  2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

## Artikel 5      Bedrijf

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant', één agrarisch verwant bedrijf zoals reeds bestaand en/of vergund;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch', één niet-agrarisch bedrijf zoals reeds bestaand en/of vergund;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf':
  1. een bestaand niet-agrarisch bedrijf, of;
  2. indien er ter plaatse nog geen bestaand bedrijf is: een niet-agrarisch bedrijf met milieucategorie 1 of 2;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – Betonmortelproductie' een niet-agrarisch bedrijf in het produceren, bewerken, opslaan en transporteren van betonmortel(producten);
- e. uitsluitend statische opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' in de bestaande bebouwing;
- f. de bestaande horecavoorzieningen zoals reeds aanwezig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hotel', een bestaand hotel;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestbewerking', bestaande mestbewerking conform de melding Activiteitenbesluit d.d. 26 maart 2013;
- i. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak, voor zover reeds vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- j. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in Bijlage 9 bij de regels;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Ruimte voor Ruimte', een bedrijf als zijnde passende herbestemming zoals bedoeld in de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte';
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' een aannemersbedrijf;
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' een caravanstalling;
- n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' een bedrijfsverzamelgebouw;
- o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw -2 ' een bedrijfsverzamelgebouw tot en met milieucategorie 2;
- p. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kraanverhuurbedrijf' een kraanverhuurbedrijf;
- q. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meststoffentransportbedrijf' een meststoffentransportbedrijf;
- r. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - recreatiebedrijf' een recreatiebedrijf;
- s. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeerterrein uitsluitend voor recreatiebedrijf' een parkeerterrein dat uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van het ter plaatse gevestigde recreatiebedrijf;
- t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf' een loon- en grondverzetbedrijf;
- u. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag' een buitenopslag;

als mede voor:

- v. verharding;

- w. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- x. nutsvoorzieningen;
- y. voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;

met dien verstande dat:

- z. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen op of in de in 5.1 bedoelde gronden geldende de volgende regels:

- a. de bestaande oppervlakte van bedrijfsbebouwing, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, betreft de maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing, tenzij op de verbeelding een afwijkende maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing is aangeduid;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. geldt voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf' waarbij geen maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen, een maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing zoals in onderstaande tabel is opgenomen;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. geldt voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf' waarbij wel een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen, deze oppervlakte als maximale bedrijfsbebouwing;
- d. voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf' waarbij wel een maatvoeringsaanduiding op de is opgenomen, is nieuwbouw ter vervanging van de bestaande bebouwing niet toegestaan. Het voorgaande geldt niet, indien de nieuwbouw leidt tot in totaal op het perceel niet meer bedrijfsbebouwing dan maximaal toegestaan volgens onderstaande tabel:

Omvang bestemmingsvlak 'Bedrijf'	Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing
4.000 tot 5.000 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
3.000 tot 4.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
2.000 tot 3.000 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
1.000 tot 2.000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
0 tot 1.000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

Tabel: maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing bestemmingsvlakken VAB-locaties

### 5.2.2 *Maatvoering*

Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2.1, worden gebouwd met inachtneming van de volgende maatvoeringen:

- a. bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak tenzij het bestemmingsvlak voorzien is van een bouwvlak, dan is bebouwing uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- c. bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;
- d. bij de bedrijfswoning zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- e. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij de bedrijfswoning, niet zijnde carports of overkappingen is 8 m;
- f. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning is 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- g. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning is 11 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- h. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- i. de dakhelling voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- j. de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 12 m;
- k. de afstand tussen de hoofdgebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- l. de hoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 2 m zijn;
- m. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- of perceelsafscheidings welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd.

## 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 5.3.1 *Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 om uitbreiding van bebouwing mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
  1. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
  2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 8);
  3. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

### 5.3.2 *Uitbreiding bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de algemene bouwregels voor het met maximaal 15% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen ten behoeve van niet-agrarische bedrijven ('specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch' of 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf') en maximaal 25% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarisch-verwante bedrijven ('specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant'), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale uitbreiding van 15% of 25% geldt als totale uitbreidingsruimte gedurende de gehele planperiode;
- b. uitbreiding is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het daar aanwezige, bestaande bedrijf;
- c. uitbreiding ten behoeve van mestbewerking is uitgesloten;
- d. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
- e. de uitbreiding mag niet leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds bestaand is;
- f. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- g. buitenopslag is niet toegestaan;
- h. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- l. de uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- m. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

## 5.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 5.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken van:
  1. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
  2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
- b. het gebruik van gebouwen, anders dan de (voormalige) bedrijfswoning, voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in een beplantingsplan zoals toegevoegd als bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- d. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- e. het gebruik van de gronden en bedrijfsbebouwing zolang de benodigde parkeerplaatsen niet zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- f. het gebruiken van de gronden ten behoeve van zelfstandige kantoorfuncties;
- g. het gebruiken van de gronden ten behoeve van detailhandelsfuncties;
- h. het gebruiken van de gronden voor buitenopslag, tenzij de gronden zijn aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
- i. indien er sprake is van een bestaande bedrijfsactiviteit, het gebruiken van de gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande bedrijfsactiviteiten;
- j. bedrijfsmatige mestbewerking voor derden;
- k. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing.



#### 5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 onder I. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

#### 5.4.3 Voorwaardelijke verplichting Elsendorpseweg 86

##### a Landschappelijke inpassing Elsendorpseweg 86

Het perceel Elsendorpseweg 86 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 6, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

#### 5.4.4 Voorwaardelijke verplichting Gerele Peel 53

##### a Landschappelijke inpassing Gerele Peel 53

Het perceel Gerele Peel 53 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 5, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

##### b Geluid Gerele Peel 53

Het perceel Gerele Peel 53 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien aangetoond wordt dat ten aanzien van geluid op de omliggende geluidgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aangetoond middels een akoestisch rapport.

#### 5.4.5 Voorwaardelijke verplichting Zeelandsedijk 80

##### a Landschappelijke inpassing Zeelandsedijk 80

Het perceel Zeelandsedijk 80 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 4, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

##### b Geluid Zeelandsedijk 80

Het perceel Zeelandsedijk 80 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien aangetoond wordt dat ten aanzien van geluid op de omliggende geluidgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aangetoond middels een akoestisch rapport.

#### 5.4.6 Voorwaardelijke verplichting Paradijs 66

##### a Landschappelijke inpassing Paradijs 66

Het perceel Paradijs 66 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 3, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

#### 5.4.7 Voorwaardelijke verplichting Elsendorpseweg 28a

##### a Landschappelijke inpassing Elsendorpseweg 28a

Het perceel Elsendorpseweg 28a mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 2, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

#### 5.4.8 *Voorwaardelijke verplichting Keizersven 34*

##### **a Landschappelijke inpassing Keizersven 34**

Het perceel Keizersven 34 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 1, binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

##### **b Geluid Keizersven 34**

Het perceel Keizersven 34 mag enkel conform de bestemming in gebruik genomen worden indien aangetoond wordt dat ten aanzien van geluid op de omliggende geluidgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aangetoond middels een akoestisch rapport.

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### 5.5.1 *Verkoop van op het bedrijf vervaardigde producten*

Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van detailhandel op een bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een niet-agrarisch bedrijf of agrarisch verwant bedrijf;
- b. de detailhandel is ondergeschikt aan het bedrijf;
- c. maximaal 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlak mag voor detailhandel worden gebruikt;
- d. het eigen vervaardigde product moet verkocht worden in de winkel;
- e. er dient een bedrijfsplan te zijn, waaruit blijkt hoe de winkel zal worden uitgevoerd.

#### 5.5.2 *Afwijken van de Staat van bedrijfsactiviteiten*

Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder c. voor de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de milieucategorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, maar dat qua milieubelasting daaraan gelijkwaardig is, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf zowel binnen als buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen en andere centrumfuncties;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en de verkeersaantrekkende werking.

#### 5.5.3 *Buitenopslag*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor buitenopslag van goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp'; Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. de noodzaak voor buitenopslag vanwege de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. de buitenopslag vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- d. de buitenopslag vindt niet plaats voor de voorgevelrooilijn;
- e. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;

## **5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) van het bevoegd gezag overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden
  1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
  2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

## Artikel 6 Groen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- b. groenvoorzieningen;

als mede voor:

- c. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie;
- d. in stand houden van bestaande natuur- en landschapselementen;
- e. onverharde (wandel)paden.

### 6.2 Bouwregels

Op of in de in 6.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2, mits:

- a. het gaat om bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming zoals omschreven in 6.1;
- b. het bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet hoger is dan 2,50 m;
- c. de waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### 6.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van drainage;
- c. het diepploegen en diepwoelen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverharding meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- e. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- f. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- g. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
- h. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing.

### 6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 6.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- b. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- c. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
- d. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen.

### 6.5.2 Uitzonderingen

Het in 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

### 6.5.3 Toelaatbaarheid

De in 6.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de betreffende werken of werkzaamheden verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 8).

## Artikel 7      Maatschappelijk

### 7.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bestaande (sociaal)medische, culturele, educatieve, religieuze en kunstzinnige doeleinden en sportvoorzieningen;
- b. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak, uitsluitend voor zover reeds bestaand en vergund;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 104' een zorgboerderij met milieucategorie 1 en een activiteitencentrum met slaapkamers, therapieruimte en kantoorruimte van maximaal 240 m<sup>2</sup>;

als mede voor:

- d. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;

met dien verstande dat:

- g. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.

### 7.2      Bouwregels

#### 7.2.1    Algemeen

Ten aanzien van het bouwen op of in de in 7.1 bedoelde gronden geldende de volgende regels:

- a. de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen die aanwezig en vergund is op het moment van ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan of die nog mag worden gebouwd op grond van een verleende bouwvergunning, mag niet worden uitgebreid, tenzij op de verbeelding een afwijkende maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing is aangeduid;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, voor zover het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak;
- c. buiten het bouwvlak is geen bebouwing toegestaan, behoudens erf- of perceelscheidingen;

#### 7.2.2    Maatvoering

Op of in de in 7.1 bedoelde gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in 7.2.1, gebouwd worden met inachtneming van de volgende maatvoering:

- a. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- b. de maximale goothoogte is 8 m;
- c. de maximale bouwhoogte is 12 m;
- d. de maximale toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 12 m;
- e. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- f. bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 104' waar het maximum oppervlakte voor bijgebouwen 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. bij de bedrijfswoning zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- h. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- i. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- j. de maximale bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingen bedraagt 2 m;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 104' bedraagt de maximale oppervlakte voor uitbreiding van bebouwing zonder erfbeplanting 20 m<sup>2</sup>.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 onder a. om uitbreiding van bebouwing mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
  1. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
  2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
  3. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

#### 7.3.2 Uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 voor het met maximaal 15% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
- c. de uitbreiding mag niet leiden tot en recreatief bedrijf met milieucategorie 3 of hoger, tenzij de hogere milieucategorie reeds aanwezig is;
- d. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. De uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- j. De uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- k. indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

## **7.4 Specifieke gebruiksregels**

### *7.4.1 Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande maatschappelijke voorziening;
- b. indien er sprake is van een bestaande maatschappelijke activiteit, het gebruiken van de gronden en bouwwerken anders dan voor de bestaande activiteiten;
- c. het gebruiken van bouwwerken voor bewoning anders dan de bedrijfswoning of de als zodanig aangeduide groepswoning;
- d. het gebruiken van een zorgplaats in de daar aangeduide groepswoning als een zelfstandige woning;
- e. het bewonen van een zorgplaats in de daar aangeduide groepswoning door de partner van een zorgbehoevend persoon indien de zorgbehoevende er niet meer woont;
- f. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- g. het gebruik van de gronden en bedrijfsgebouwen zolang de landschappelijke inpassing conform een inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand gehouden;
- h. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing.



## Artikel 8      Natuur

### 8.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de vorm van heiden, ruigten, bloemrijk grasland, poelen en bosjes of een combinatie hiervan;
- b. waterlopen en waterpartijen;

als mede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'bos' voor:
  1. behoud, herstel en/of ontwikkeling van grotere gebieden met opgaande beplanting zijnde (productie)bos;
  2. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de biodiversiteit;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – zandweg' voor:
  1. behoud en herstel van landschappelijk waardevolle onverharde paden en wegen;
  2. behoud en herstel de eventueel daar aanwezige begeleidende bomenrijen aan de zijden van de aangeduide zandweg;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement', voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van kleinere, beeldbepalende landschapselementen in de vorm van opgaand groen als houtwallen, houtsingels en bomenrijen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;

met daaraan ondergeschikt:

- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. onverharde (wandel)paden;
- i. bestaande, onverharde parkeerplaatsen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 8.2      Bouwregels

#### 8.2.1    Algemeen

Op of in de in 8.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

### 8.2.2 Uitzonderingen

- a. in afwijking van het bepaalde in 8.2.1, mogen binnen deze bestemming, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' en 'specifieke vorm van natuur - zandweg', bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het aanwezige bos worden gerealiseerd, mits de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,50 m bedraagt en mits de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- b. in afwijking van het bepaalde in 8.2.1, mogen binnen deze bestemming, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' en 'specifieke vorm van natuur - zandweg', hoogzitten gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- c. in afwijking van het bepaalde in 8.2.1, mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – zandweg' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gerealiseerd worden, mits:
  1. het bouwwerk ten dienste is van de aanwezige zandweg en/of de aanwezige begeleidende beplanting;
  2. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 6m bedraagt;
  3. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

### 8.3.1 Hekwerken

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 voor het plaatsen van hekwerken met een hoogte van maximaal 2,5 m, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. illegale vuilstorting tegengaan om zo het ecologische evenwicht te bewaren;
- c. begrazing van bossen tegengaan door paarden, etc.;
- d. verkeersveiligheid bevorderen om overstekend wild tegen te houden;
- e. indien er sprake is van de de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

## 8.4 Specifieke gebruiksregels

### 8.4.1 Algemeen

Het gebruiken van de gronden met de bestemming 'Natuur', is alleen toegestaan mits dit ten dienste staat van de natuurbestemming en geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.

#### 8.4.2 *Strijdig gebruik*

- a. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
  1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem;
  3. het diepploegen en diepwoelen;
  4. het aanleggen van drainage;
  5. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
  6. het aanleggen van mest- of waterbassins;
  7. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
  8. het gebruiken van gronden ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering.
- b. Op de gronden met de aanduiding 'bos' wordt onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
  1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem;
  3. het diepploegen en diepwoelen;
  4. het aanleggen van drainage;
  5. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
  6. het aanleggen van mest- of waterbassins.
  7. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
- c. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – zandweg' wordt onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
  1. het diepploegen en diepwoelen;
  2. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
  3. het aanleggen van mest- of waterbassins.
  4. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
- d. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement' wordt onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
  1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem;
  3. het diepploegen en diepwoelen;
  4. het aanleggen van drainage;
  5. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
  6. het aanleggen van mest- of waterbassins.
  7. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
  8. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
  9. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  10. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>.

### 8.4.3 *Uitzondering*

Het in 8.4.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

## 8.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 8.5.1 *Begrazing natuurgebied door vee*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen 'bos' en 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het begrazen van natuurgebied door vee, met dien verstande dat dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. uit een beheersplan van de eigenaar en/of beherende instantie blijkt dat begrazing gewenst is uit het oogpunt van de doelstelling van de bestemming.

## **8.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **8.6.1 Verbod**

Het is verboden op of in de in 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Natuur':
  1. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
  3. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
  4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bos':
  1. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  2. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
  3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandweg':
  1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  3. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen);
  4. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  5. het aanleggen van drainage;
  6. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  7. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement':
  1. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone' is het onverminderd het voorgaande verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:
  1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  3. het het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;

4. het diepploegen en diepwoelen;
5. het aanleggen van drainage;
6. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

#### 8.6.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 8.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

#### 8.6.3 *Toelaatbaarheid*

- a. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 8).
- b. het realiseren van natuurlijke poelen als bedoeld in lid 8.6.1 sub a. onder 3, sub b. onder 2 en sub c. onder 3 is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. er is minstens één flauw talud van 1:6. Bij voorkeur aan de noordzijde i.v.m. optimale bezonning;
  2. de poel een maximale diepte heeft van 2 meter onder het maaiveld;
  3. de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) niet dieper is dan 1,5 meter onder het maaiveld;
  4. de maximale oppervlakte van het uit te graven grondvlak is niet groter dan 250 m<sup>2</sup>;
  5. er maximaal 500 m<sup>3</sup> grondverplaatsing plaatsvinden;
  6. indien bos gerooid moet worden ten behoeve van de poel wordt dit gecompenseerd. Hiervoor moet een planvoorstel worden overlegd;
  7. er wordt direct noch indirect onevenredige afbreuk gedaan aan de overige waarden en kwaliteiten van desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding en past in het beeldkwaliteitsplan.

## Artikel 9 Recreatie

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één bestaand recreatiebedrijf gericht op recreatief dag- en/of nachtverblijf met de daarbij behorende voorzieningen met maximaal milieucategorie 2, of een hogere milieucategorie indien reeds aanwezig en vergund;
- b. één bedrijfswoning, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, ~~tenzij op de verbeelding anders aangeduid~~;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', een recreatiewoning;

als mede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – nevenactiviteit opslag', tevens statische opslag als nevenactiviteit;

met de daarbij behorende:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- g. verharding;
- h. voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;

met dien verstande dat:

- i. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mag het volgende worden gebouwd:

- a. de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen die aanwezig en vergund zijn op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan of die nog mag worden gebouwd op grond van een verleende omgevingsvergunning;
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, voor zover binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak aanwezig is.

#### 9.2.2 Maatvoering binnen het bouwvlak

Op of in de in 9.1 onder c bedoelde gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in 9.2.1, gebouwd worden met inachtneming van de volgende maatvoering:

- a. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- b. bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- c. bij de bedrijfswoning zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- g. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- h. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- i. de maximale toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 12 m;
- j. de maximale bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings is 2 m;
- k. de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- of perceelsafscheidings welke op de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd;

### 9.2.3 *Regels ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'*

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden, in afwijking van het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2, de volgende regels:

- a. nieuwbouw van de recreatiewoning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering;
- b. de huidige situering en maatvoering dient bij nieuwbouw gehandhaafd te blijven. De oppervlakte en de inhoud mogen niet worden vergroot;
- c. uitbreiding van een recreatiewoning is niet toegestaan.

## 9.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 9.3.1 *Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 onder a. om uitbreiding van bebouwing mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
  1. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
  2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
  3. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.



### 9.3.2 *Uitbreiding bebouwing t.b.v. recreatief bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 voor het met maximaal 15% uitbreiden van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen, wordt de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet in aanmerking genomen;
- c. de uitbreiding mag niet leiden tot een recreatief bedrijf hoger dan milieucategorie 2;
- d. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. reclameaanduidingen zijn bescheiden;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- j. de uitbreiding mag niet leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- k. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- l. indien door de uitbreiding de oppervlakte groter wordt dan 1 ha, dan dient elders leegstand vastgoed binnen Landelijk gebied met een omvang die die ten minste gelijk is aan de oppervlakte van de bebouwing boven de 1 hectare gesloopt te worden.

## 9.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 9.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. indien er sprake is van bestaande recreatieve activiteiten, het gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan voor deze bestaande recreatieve activiteiten;
- b. het gebruiken van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
- c. het gebruiken van de gronden en bedrijfsgebouwen zolang de landschappelijke inpassing conform een inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- d. het gebruiken van de gronden en bebouwing zolang de benodigde parkeerplaatsen niet zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- e. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- f. het gebruiken van de recreatiewoningen aangeduid met de aanduiding 'recreatiewoning' voor bedrijfsactiviteiten;
- g. het houden van dieren anders dan hobbymatig.

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden in de vorm van verharde wegen met een functie voor afwikkeling van verkeer, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverhard', uitsluitend een onverharde of halfverharde weg is toegestaan met incidenteel gebruik als ontsluitingsweg van de aanliggende gronden zonder verkeersbetekenis en met landschappelijk, ecologische en/of cultuurhistorische betekenis

als mede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverhard': een onverharde of halfverharde ontsluitingsweg;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;

met de daarbij behorende:

- d. voorzieningen zoals bermen, sloten, fiets- en voetpaden en duikers;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

- a. Op of in de in 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zijnde palen en lichtmasten met een maximale bouwhoogte van 6 m.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 m bedragen.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

#### 10.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- b. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- c. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- f. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- g. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- h. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening.

## **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *10.4.1 Verbod*

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  2. het aanleggen van drainage;
  3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  4. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
  5. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
  6. het dempen van sloten.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is het onverminderd het voorgaande verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:
  1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  3. het het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  4. het diepploegen en diepwoelen;
  5. het aanleggen van drainage;
  6. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

### *10.4.2 Uitzonderingen*

Het in 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

### *10.4.3 Toelaatbaarheid*

De in 10.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de bedoelde werken of werkzaamheden verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding.

## Artikel 11 Water

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, in het bijzonder de aan- en afvoer van water, het vasthouden van water en de infiltratie van water in de bodem;

als mede voor:

- b. natuurontwikkeling;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;

met daaraan ondergeschikt:

- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. (natuurlijke) oevers;
- f. onverharde (wandel)paden.

### 11.2 Bouwregels

Op of in de in 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een bouwhoogte van maximaal 2,50 m, met dien verstande dat hekwerken niet zijn toegestaan.

### 11.3 Specifieke gebruiksregels

#### 11.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- c. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- e. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen;
- g. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
- h. het verwijderen van beplanting.

## **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *11.4.1 Verbod*

- a. Onverminderd het bepaalde in 11.3 is het verboden op of in de in 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  2. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
  3. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
  4. het aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone' is het onverminderd het voorgaande verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:
1. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
  2. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
  3. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
  4. het diepploegen en diepwoelen;
  5. het aanleggen van drainage;
  6. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

### *11.4.2 Uitzonderingen*

Het in 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

### *11.4.3 Toelaatbaarheid*

De in 11.4.1 werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding.

## Artikel 12 Wonen

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat per bestemmingsvlak één woning met bijbehorende bouwwerken is toegestaan;

alsmede voor:

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in Bijlage 9;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in Bijlage 9;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorische waardevolle bebouwing' , tevens voor behoud en bescherming van het pand zoals opgenomen in Bijlage 21;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van wonen - nevenfunctie horeca', tevens een horecabedrijf aan huis;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - naaiatelier', een naaiatelier;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit zorgboerderij', een zorgboerderij;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', voor de instandhouding en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;

met daaraan ondergeschikt:

- j. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:

- k. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie; verharding;
- l. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

Op of in de in 12.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. zonder omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels of zonder reeds goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen bij de bijlagen bij de regels, bedraagt de maximale oppervlakte uit te breiden bebouwing 50 m<sup>2</sup>;
- b. per bestemmingsvlak mag één woning met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, tenzij op de verbeelding een afwijkend aantal wooneenheden is aangeduid;
- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat indien er sprake is van een bouwvlak, de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van een bebouwingspercentage, mag worden gebouwd met inachtneming van dit maximale bebouwingspercentage per bouwperceel;
- e. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande woning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering.

### 12.2.2 Maatvoering

Op of in de in 12.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in 12.2.1 en de volgende maatvoering:

- a. de woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
  1. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woningen', waarvoor de inhoud maximaal 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt. Voor een bestemmingsvlak met deze aanduiding geldt verder dat er slechts mag worden gebouwd met inachtneming van het rapport 'Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel' (Bijlage 10);
- b. indien de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte' is weergegeven op de verbeelding, geldt hier deze maximum oppervlakte voor bebouwing;
- c. de maximale goothoogte van de woning is 4,5 m;
- d. de maximale bouwhoogte van de woning is 8 m;
- e. de dakhelling van de woning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- f. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- g. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- h. per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- i. bij woningen zijn, naast de reeds toegestane bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- j. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde carports of overkappingen is 8 m;
- k. de maximale bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings is 2 m;
- l. de minimale afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings;
- m. in afwijking van het bepaalde in sub l., mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk in zijdelingse perceelsgrens' een bijbehorend bouwwerk aan één zijde in de perceelsgrens worden gebouwd;
- n. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden.

### 12.2.3 Regels ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding - monument'

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding - monument' gelden in aanvulling op het bepaalde in 12.2.1, 12.2.2 de volgende regels:

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een beeldbepalend pand of van een rijks- of gemeentelijk monument;
- b. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
  2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

### 12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het realiseren van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan;
- b. een (samenhangend) straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- f. de brandveiligheid;
- g. de parkeerruimte op eigen terrein;
- h. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- i. milieusituatie.

### 12.4 Afwijken van de bouwregels

#### 12.4.1 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 onder a. om uitbreiding van bebouwing van meer dan 50 m<sup>2</sup> mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
  1. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
  2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
  3. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing;
- c. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

### 12.5 Specifieke gebruiksregels

#### 12.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- b. het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van een aan huis verbonden beroep overeenkomstig het bepaalde in 12.1 en 12.5.2;
- c. het gebruik van de gronden en bebouwing zolang de landschappelijke inpassing conform een inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- d. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- e. het in gebruik nemen van de gronden ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep zonder voldoende parkeerplaatsen aanwezig te hebben op eigen terrein;
- f. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;



### 12.5.2 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep in de hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie;
- b. het aan huis verbonden beroep valt binnen maximaal milieucategorie 2;
- c. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning/wooneenheid en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 100 m<sup>2</sup>, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
- d. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en/of gerealiseerd wordt;
- e. er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.

## 12.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 12.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of daarbij behorende bouwwerken, mits:

- a. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren. Dit betekent onder meer dat:
  1. uitsluitend bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
  2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
  3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd uitsluitend ter plaatse vervaardigde producten en internethandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- f. geen showrooms zijn toegestaan;
- g. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

## 12.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan vervangende nieuwbouw een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
  2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

## **12.8 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *12.8.1 Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone' is het onverminderd het voorgaande verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. het ophogen van de bodem, met dien verstande dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- c. het het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. het diepploegen en diepwoelen;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

### *12.8.2 Uitzonderingen*

Het in 12.8.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

### *12.8.3 Toelaatbaarheid*

De in 12.8.1 werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding.

## **Artikel 13      Wonen - Woon-werkgebied**

### **13.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Woon-werkgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in combinatie met de uitoefening van een bedrijf aan huis van milieucategorie 1 of 2 op bouwpercelen met een minimale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> en een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen, paden en verhardingen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. (openbare) nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- h. tuinen, erven en terreinen.

### **13.2      Bouwregels**

#### *13.2.1 Algemeen*

Voor het bouwen op of in de voor 'Wonen - Woon-werkgebied' aangewezen gronden gelden de volgende regels:

- a. het bestemmingsvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd en/ of verhard, zodat er minimaal 20% van het bestemmingsvlak over blijft voor groene inrichting en landschappelijke inpassing;
- b. een bouwperceel mag voor maximaal 80% worden bebouwd, zodat er minimaal 20% van het bouwperceel over blijft voor verharding, ontsluiting en een groene erfinrichting;
- c. er mag één (bedrijfs)woning per bouwperceel worden gebouwd, met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. er mag bedrijfsbebouwing worden gebouwd ten behoeve van een bedrijf aan huis.

### 13.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. het maximum totaal aantal woningen binnen het plangebied bedraagt 19;
- c. de voorgevel dient evenwijdig aan de openbare weg te worden gebouwd, op een afstand van minimaal 5 meter en maximaal 8 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens, met dien verstande dat de afstand van de woning tot de rand van de weg Keizersberg minimaal 10 meter dient te bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelings bouwperceelsgrens dient aan beide zijden tenminste 5 meter te bedragen.
- e. woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11m;
- h. ten aanzien van de bestaande woningen geldt in aanvulling op c.q. in afwijking van het voorgaande dat indien goothoogte, bouwhoogte en/of inhoud van de woning, mits die is gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge het bepaalde in sub c tot en met e is voorgeschreven, mogen deze bestaande maten als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits in geval van heroprichting van de woning dat geschiedt op dezelfde plaats;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden.

### 13.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd;
  1. achter de achtergevel van de woning;
  2. danwel, indien op het bouwperceel geen woning aanwezig is, op minimaal 20 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens;
- b. de afstand tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens dient tenminste 5 meter te bedragen.
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11m;
- e. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden.

#### 13.2.4 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- b. erkers, luifels en overkappingen mogen tot 1,20m voor de voorgevel van de woning c.q. de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 2 m<sup>1</sup> bedraagt en mits de breedte:
  1. van de erker niet meer dan 60% van de vergunde gevel van de woning bedraagt;
  2. van de luifel/overkapping niet meer dan 40% van de vergunde gevel van de woning bedraagt;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen aan één zijde tot 1m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 5m dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
  1. 4/5 van de bouwhoogte van de woning tot een maximum van 7m bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
  2. 4/5 van de bouwhoogte van de woning bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- f. indien een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een kap mag de dakhelling niet meer dan 55o bedragen;
- g. de oppervlakte van een vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>, met uitzondering van kavels met een oppervlakte van meer dan 1.000m<sup>2</sup> waar één vrijstaand bijbehorend bouwwerk van maximaal 100m<sup>2</sup> is toegestaan.

#### 13.2.5 *Bouwwerken van openbaar nut*

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 13.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel van de woning niet meer dan 1m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12m bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8m bedragen;
- d. de bouwhoogte van het geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm' mag maximaal en dient minimaal 3m te bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4m bedragen;
- f. een overkapping geplaatst vóór de voorgevel van de woning mag geen wanden bevatten, anders dan de voorgevel van de woning;
- g. de oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 13.2.7 *Parkeren*

Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in artikel 13.2 dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013, als vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2013, dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde nota op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *13.3.1 Afwijken van afstanden en maatvoering*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning met maximaal 20% afwijken van de afstanden en inhouds- en hoogtematen als genoemd in artikel 13.2 indien daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld ter plaatse en de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

#### *13.3.2 Afwijken van parkeernorm*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.7 indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

#### *13.3.3 Situering bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.3 sub a. ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen op een afstand van minimaal 8 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens, mits:

- a. dit noodzakelijk is uit het oogpunt van bedrijfsvoering;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
  2. de gebruiksmogelijkheden: er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
  3. de woonsituatie voor in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen.

### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *13.4.1 Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van bouwwerken voor wonen en bedrijven aan huis, anders dan toegestaan op grond van artikel 13.1;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- d. buitenopslag;
- e. standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;
- f. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

#### *13.4.2 Voorwaardelijke verplichting*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm' dient een geluidscherm van 3m hoog te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden. De binnen het plangebied aanwezige woningen mogen, voor zover daarvoor een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder voor dient te worden vastgesteld parallel aan de vaststellingsprocedure voor dit plan, niet in gebruik worden genomen alvorens voornoemd scherm is gerealiseerd.

#### *13.4.3 Ontsluiting*

Ter waarborging van de bereikbaarheid voor hulpdiensten dienen de ontsluitingswegen in het plangebied minimaal 5 meter breed te zijn.

### **13.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *13.5.1 Buitenopslag*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.4.1 sub d. ten behoeve van het gebruik van de gronden voor buitenopslag mits:

- a. per bouwperceel maximaal één bedrijf aanwezig is;
- b. het bouwperceel een minimale oppervlakte heeft van 1.000 m<sup>2</sup> en een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> ;
- c. de hoogte van de opslag maximaal 7 meter bedraagt;
- d. de opslag wordt gesitueerd op een afstand van minimaal 20 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens,
- e. er sprake is van een zorgvuldige groene inrichting van het bouwperceel met gebiedseigen beplanting, waardoor de buitenopslag vanuit de openbare weg aan het oog onttrokken wordt.

#### *13.5.2 Bedrijvigheid zonder wonen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 sub a. en 13.2.1 sub c. ten behoeve van het gebruik van de gronden voor bedrijfsdoeleinden, zonder de aanwezigheid van een woning mits:

- a. het bedrijfsactiviteiten betreft in milieucategorie 1 of 2;
- b. per bouwperceel maximaal één bedrijf aanwezig is;
- c. het bouwperceel een minimale oppervlakte heeft van 1.000 m<sup>2</sup> en een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> ;
- d. aangetoond is, dat de bedrijfswoning uit bedrijfseconomische redenen niet wenselijk is.





## Hoofdstuk 3 Regels voor ontwikkelingen

### Artikel 14 Ontwikkelgebied Wonen

#### 14.1 Toegestane activiteiten

In het 'Ontwikkelgebied Wonen' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. wonen;
- b. natuur en groen;
- c. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het Ontwikkelgebied Wonen.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

#### 14.2 Ambities

In het 'Ontwikkelgebied Wonen' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig groen woongebied waar gewoond en geleefd kan worden door iedereen;
- b. als primaat een woongebied in een aantrekkelijk landschap;
- c. innovatieve woonconcepten;
- d. nieuwvestiging is toegestaan als binnen het gehele plangebied het saldo aan bebouwing en verharding niet toeneemt, hierbij geldt dat bebouwing alleen kan worden gesloopt in ruil voor bebouwing en verharding in ruil voor verharding;
- e. een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
  - Beperking van milieuhinder;
  - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
  - Een robuuste landschapsstructuur.

#### 14.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 14.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1 Algemeen geldende voorwaarden en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 14.1.

Voor zover de in lid 14.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1 Algemeen geldende voorwaarden en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 14.1.

## Artikel 15 Groene dorpsmantel

### 15.1 Toegestane activiteiten

In de 'Groene dorpsmantel' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. natuur en recreatie;
- b. kringlooplandbouw in de vorm van extensieve landbouw en natuur inclusieve landbouw;
- c. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis bij bestaande functies
- d. groen;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Groene dorpsmantel.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

### 15.2 Ambities

In het 'Groene dorpsmantel' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. als primaat ruimte voor natuurherstel, waterberging en recreatie;
- c. verbinding van recreatie en natuurwaarden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. behoud van cultuurhistorische waarden;
- e. uitbreiding van functies met een natuurdoel;
- f. realisatie Natuur Netwerk Brabant (NNB).

### 15.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 15.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 15.1.

Voor zover de in lid 15.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 21.1, behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 15.1.

## Artikel 16 Intensief agrarisch ondernemen

### 16.1 Toegestane activiteiten

In 'Intensief agrarisch ondernemen' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. duurzame en innovatieve agrarische bedrijvigheid, waaronder veehouderij;
- b. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
  2. opwekking van duurzame energie;
- c. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groen, water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Intensief agrarisch ondernemen.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

### 16.2 Ambities

In het 'Intensief agrarisch ondernemen' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. als primaat ruimte voor veehouderijen;
- c. ruimte voor innovatieve, duurzame en experimentele vormen van agrarische bedrijvigheid;
- d. vermindering van het aantal woningen;
- e. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven)functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
  1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
  2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
  3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
    - Beperking van milieuhinder;
    - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
    - Een robuuste landschapsstructuur;
    - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

### 16.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 16.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 16.1.

Voor zover de in lid 16.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 16.1.

## Artikel 17 Gemengd gebied

### 17.1 Toegestane activiteiten

In 'Gemengd gebied' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. wonen;
- b. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
  2. maatschappelijke voorzieningen;
  3. vrijetijdseconomie;
  4. opwekking van duurzame energie;
  5. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis voor bestaande functies;
- c. natuur en groen;
- d. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Gemengd gebied.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

### 17.2 Ambities

In het 'Gemengd gebied' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. als primaat een woon-werkgebied met kleinschalige met milieucategorie 1 en 2 of een qua milieubelasting vergelijkbare activiteit, met innovatieve en duurzame bedrijven gericht op functiemenging;
- c. nieuwvestiging is toegestaan als binnen het gehele plangebied het saldo aan bebouwing en verharding niet toeneemt, hierbij geldt dat bebouwing alleen kan worden gesloopt in ruil voor bebouwing en verharding in ruil voor verharding;
- d. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven)functie met een nieuwe economische drager voor locaties:
  1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
  2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
  3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
    - Beperking van milieuhinder;
    - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
    - Een robuuste landschapsstructuur;
    - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

### 17.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 17.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.10, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 17.1.

Voor zover de in lid 17.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.10, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 17.1.

## Artikel 18 Glastuinbouw

### 18.1 Toegestane activiteiten

In 'Glastuinbouw' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. glastuinbouw;
- b. transformatie van bestaande erven naar bij de omgeving passende niet agrarische bedrijfsmatige activiteiten;
- c. activiteiten gericht op versterking natuurlijke en landschappelijke waarden
- d. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied Glastuinbouw.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

### 18.2 Ambities

In het 'Glastuinbouw' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. ruimte voor bestaande bedrijvigheid om de huidige bedrijfsvoering door te zetten of te wijzigen;
- c. als primaat een doorgroeigebied voor bestaande glastuinbouwbedrijven;
  1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
  2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
  3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
    - Beperking van milieuhinder;
    - Een duurzaam bodem- en watersysteem
    - Een robuuste landschapsstructuur;
    - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

### 18.3 Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 18.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.5, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 18.1.

Voor zover de in lid 18.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.5, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 18.1.

## Artikel 19      Natuurlijk buitengebied

### 19.1      Toegestane activiteiten

In 'Natuurlijk buitengebied' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. natuur en groen;
- b. wonen;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. activiteiten gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden;
- e. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. kleinschalige recreatieve ontwikkelingen;
- f. duurzame agrarische bedrijvigheid;
- g. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het Natuurlijk buitengebied .

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

### 19.2      Ambities

In het 'Natuurlijk buitengebied' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. als primaat ruimte voor natuur en extensieve dagrecreatie;
- c. behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, in het bijzonder het rijksmonument de Annehoeve en het gehucht Vossenbergh;
- d. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven) functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
  1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
  2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
  3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
    - Beperking van milieuhinder;
    - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
    - Een robuuste landschapstructuur;
    - Kleinschalig energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

### 19.3      Verbod zonder omgevingsvergunning

Voordat de in lid 19.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.11, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 19.1.

Voor zover de in lid 19.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.11, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 19.1.

## Artikel 20      **Transformatiegebied**

### 20.1      **Toegestane activiteiten**

In 'Transformatiegebied' is het plan gericht op transformatie naar een gebied met een afwisseling van de volgende activiteiten:

- a. duurzame agrarische bedrijvigheid;
- b. wonen;
- c. niet agrarische bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
  1. bij de omgeving passende niet-agrarische bedrijven geschikt voor functiemenging;
  2. aan huis verbonden beroepen en bedrijf aan huis;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. vrijetijdseconomie;
  5. opwekking van duurzame energie;
- d. natuur en groen;
- e. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals water, verkeer en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het Transformatiegebied.

Onder transformatie wordt verstaan het wijzigen of toevoegen van een functie of activiteit en/of het uitbreiden van het bouwperceel zoals toegestaan op basis van de regels in hoofdstuk 2.

### 20.2      **Ambities**

In het 'Transformatiegebied' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- b. als primaat ruimte voor transformatie van voormalig intensieve veehouderijen;
- c. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven) functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
  1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
  2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
  3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
    - Beperking van milieuhinder;
    - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
    - Een robuuste landschapstructuur;
    - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

### 20.3      **Verbod zonder omgevingsvergunning**

Voordat de in lid 20.1 genoemde gebruiksactiviteiten mogen worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit vereist.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 20.1.

Voor zover de in lid 20.1 genoemde bouwactiviteiten strijdig zijn met de andere ter plaatse voorkomende bestemming is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4, 21.1.6, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.9, 21.1.12, 21.1.13 en 21.1.14 behorende bij de activiteiten zoals genoemd in artikel 20.1.

## Artikel 21 Afwijkingsregels gebiedsbestemmingen

### 21.1 Vergunningsvoorwaarden bij gebiedsbestemmingen

#### 21.1.1 Algemeen geldende voorwaarden

Aangetoond moet worden dat:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- b. In aanvulling op het gestelde onder a. minimaal een landschappelijke inpassing plaatsvindt van het perceel waar de activiteit plaatsvindt. De wijze waarop landschappelijk wordt ingepast wordt beoordeeld op basis van de Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde Elsendorp.
- c. er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en daarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

Ten aanzien van landschap, natuur en milieu:

- d. ten aanzien van natuur:
  1. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de Natura-2000 gebieden;
  2. ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geen activiteiten plaatsvinden die de natuurwaarde aantasten;
  3. geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt;
- e. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van geur. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
- f. de activiteit geen onevenredige overlast voor omliggende functies veroorzaakt op het gebied van stof, geluid en luchtkwaliteit;
- g. in aanvulling op sub e en f geldt dat die activiteiten geen beperkingen mogen opleveren voor de gebiedsbestemming 'Ontwikkelgebied Wonen';
- h. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, of indien hier niet aan voldaan wordt een hogere waardenbesluit is genomen;
- l. het groepsrisico is verantwoord als de activiteit binnen de invloedssfeer voor het groepsrisico van een risicobron plaatsvindt;
- m. geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR  $10^{-6}$  contour van een risicobron;
- n. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor een goede en veilige afwikkeling van de eventuele verkeerstoename;
- o. de bodemkwaliteit en geschikt is;
- p. de bodemopbouw en geohydrologische situatie geschikt zijn.



Ten aanzien van nieuwvestiging:

- q. nieuwvestiging is alleen mogelijk binnen de gebiedsbestemmingen 'Gemengd gebied' en 'Ontwikkelgebied Wonen' indien feitelijk en juridisch een naar aard en omvang groter oppervlakte aan verharding en/of bebouwing wordt gesloopt binnen het gehele plangebied ten aanzien van de feitelijke aanwezig bebouwing bij ter inzage legging van dit bestemmingsplan;
- r. het binnen het plangebied verhuizen van functies wordt niet gezien als nieuwvestiging, zolang deze functie verhuist naar een gebiedsbestemming waar binnen deze functie past bij de toegestane activiteiten en ambities;

Ten aanzien van uitbreiding van de verharding:

- s. dient feitelijk en juridisch een naar aard en omvang groter oppervlakte aan verharding en/of bebouwing binnen het gehele plangebied te worden gesloopt ten aanzien van de feitelijke aanwezig verharding bij ter inzage legging van dit bestemmingsplan;

Ten aanzien van tijdelijke huisvesting van werknemers:

- t. er niet (langer) sprake is van de tijdelijke huisvesting van werknemers;
- u. eerder verleende vergunningen voor de tijdelijke huisvesting van werknemers op de betreffende locatie zijn ingetrokken.

#### 21.1.2 Voorwaarden voor opwekking van duurzame energie

- a. bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak en passend is in de omgeving;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn zonneparken mogelijk buiten het bouwvlak indien:
  - 1. de minimale oppervlakte 0,5 hectare bedraagt;
  - 2. de locatiekeuze dient door de initiatiefnemer is gemotiveerd aan de hand van de zonneladder;
  - 3. de maximale oppervlakte 10 hectare betreft;
  - 4. bij een oppervlakte groter dan 6 ha onderbouwd dient te worden waarom er is gekozen voor een grotere oppervlakte dan 6 ha;
  - 5. De bouwhoogte van zonneparken bedraagt maximaal 3 meter tenzij ten behoeve van de constructie een hogere bouwhoogte is vereist en deze inpasbaar is in de omgeving;
  - 6. een bebouwingspercentage van maximaal 75% van het veld wordt aangehouden ter bescherming en behoud van bodemleven, water en biodiversiteit;
  - 7. deze niet is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant;
  - 8. uit onderzoek blijkt dat de capaciteit voor het opwekken van duurzame energie in stedelijk gebied, op bestaande bouwpercelen en rekening houdend met de ontwikkelingsmogelijkheden van windenergie onvoldoende is;
  - 9. de ontwikkeling vindt plaats op een op basis van het Afwegingskader zonnelvelden geschikte locaties voor zelfstandige opstellingen van zonnepanelen, gelet op zorgvuldig ruimtegebruik en omgevingskwaliteit;
  - 10. de ontwikkeling qua omvang inpasbaar is in de omgeving;
  - 11. de ontwikkeling op regionaal niveau is afgestemd met omliggende gemeenten en de netwerkbeheerder, gelet op de ontwikkeling van overige duurzame energie initiatieven in de omgeving;
- c. Ten aanzien van het bepaalde in b. geldt tevens dat:
  - 1. de omgevingsvergunning geldt voor een bepaalde termijn, die ten hoogste 25 jaar bedraagt;
  - 2. na het verstrijken van de termijn wordt de vóór de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld en wordt de opstelling voor zonne-energie verwijderd;
  - 3. voor het gestelde onder b. wordt financiële zekerheid gesteld.

### 21.1.3 Voorwaarden voor de uitbreiding van een veehouderij

- a. ter plaatse is alleen een zorgvuldige veehouderij toegestaan;
- b. het bouwperceel bedraagt ten hoogste 1,5 hectare;
- c. in afwijking op het bepaalde in lid b, geldt dat de uitbreiding een zorgvuldige veehouderij boven de 1,5 hectare mogelijk is in één of meer van de volgende situaties:
  1. de veehouderij beschikt blijvend over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare grond of minder;
  2. er sprake is van het opheffen van een overbelaste situatie waarbij:
    - er elders feitelijk en juridisch een bouwperceel voor een veehouderij wordt opgeheven en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
    - de eenmalige uitbreiding van het bouwperceel ten hoogste de oppervlakte van het opgeheven bouwperceel bedraagt;
    - het bouwperceel na uitbreiding ten hoogste 2,5 hectare bedraagt.
  3. dit noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een zorgvuldige veehouderij vanwege een vernieuwend bedrijfsconcept, als:
    - de noodzaak daartoe blijkt uit een advies van door Gedeputeerde Staten benoemde deskundigen;
    - het bestemmingsplan borgt dat het vernieuwende bedrijfsconcept deel uitmaakt van de zorgvuldige veehouderij.
  4. bij een voorloperbedrijf op het gebied van de zorgvuldige veehouderij is eenmalig een uitbreiding van het bestaande bouwperceel mogelijk met 0,5 hectare als:
    - de veehouderij door het treffen van maatregelen zoals benoemd in de Nadere regels Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij een score van ten minste 8,5 haalt;
    - de maatregelen van dien aard zijn dat deze permanent bijdragen aan het karakter van zorgvuldige veehouderij en in het bestemmingsplan zijn vastgelegd;
    - het bouwperceel na uitbreiding ten hoogste 2 hectare bedraagt.
- d. de ontwikkeling is vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar in de omgeving;
- e. mestbewerking is uitgesloten tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is;
- f. omschakeling naar een hokdierhouderij, pluimveehouderij en/of geitenhouderij is niet toegestaan.

Bij een toename van de oppervlakte van dierenverblijven gelden de volgende beoordelingsregels:

- g. er wordt voldaan aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels zoals op basis van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;
  1. waarbij ter hoogte van de provinciale aanduiding 'Beperkingen Veehouderij' uit de Omgevingsverordening Brabant geldt dat het gebruik van de gronden slechts is toegestaan indien - met behulp van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels zoals op basis van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag - is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
- h. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
- i. aangetoond wordt dat:
  1. de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m<sup>3</sup>;
  2. het initiatief op gevoelige objecten 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM10) hetgeen betekent dat de toename niet meer mag bedragen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>;
- j. gemotiveerd wordt:
  1. dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare negatieve gezondheidseffecten, en;
  2. welke maatregelen redelijkerwijs kunnen worden gevraagd en worden genomen om negatieve gezondheidseffecten te beperken of te voorkomen;

- k. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- l. uitbreiding van de oppervlakte van dierverblijven van een hokdierenhouderij alleen is toegestaan indien als bewijs - uitgegeven door of namens gedeputeerde staten van Noord-Brabant - is overlegd dat:
  1. binnen het 'Stalderingsgebied De Peel' een bestaand dierenverblijf van een hokdierenhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd; onder 'bestaand dierenverblijf' wordt in dit geval verstaan een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu (ex artikel 2.1.1.e Wabo) of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (ex artikel 2.1.i Wabo) of melding (ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer) op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren;
  2. de oppervlakte van de sanering onder 1 tenminste 120 % bedraagt van de oppervlakte die in gebruik wordt genomen;
  3. de oppervlakte in het geval van herbestemming onder 1 ten minste 200 % bedraagt van de oppervlakte die in gebruik wordt genomen;
  4. de sanering zoals bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten en in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere provinciale regeling.

#### 21.1.4 Voorwaarden voor vollegronds teeltbedrijven

- a. uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf als dit vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. Binnen 'Transformatiegebied', 'Gemengd gebied', 'Glastuinbouw' en 'Intensief agrarisch ondernemen' is maximaal 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen toegestaan;
- c. Binnen 'Natuurlijk buitengebied' en 'Groene dorpsmantel':
  1. permanente teeltondersteunende voorzieningen tot maximaal 3 hectare;
  2. Bouw of uitbreiding kassen is niet toegestaan.

#### 21.1.5 Voorwaarden voor glastuinbouwbedrijven

- a. Binnen de gebiedsbestemming 'Glastuinbouw' is alleen uitbreiding mogelijk; tot maximaal 3 hectare netto glas;
- b. Binnen de gebiedsbestemming 'Glastuinbouw' zijn de regels zoals opgenomen in artikel Artikel 18 Glastuinbouw van toepassing.

#### 21.1.6 Voorwaarden voor overige agrarische bedrijven

- a. Binnen de zone 'Natuurlijk buitengebied' en 'Groene dorpsmantel' is geen vestiging van overige agrarische bedrijven toegestaan;
- b. Omschakeling naar en uitbreiding van overige agrarische bedrijven is toegestaan tot maximaal 1,5 hectare bouwperceel, onder de voorwaarden dat:
  1. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel,
  2. overtollige bebouwing wordt gesloopt,
  3. er geen mestbewerking plaatsvindt.

#### 21.1.7 Voorwaarden voor agrarisch aanverwante bedrijven

- a. Binnen 'Transformatiegebied', 'Gemengd gebied', 'Glastuinbouw' en 'Intensief agrarisch ondernemen' is omschakeling naar en uitbreiding van agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan tot maximaal 1,5 hectare bouwperceel.
1. waarbij een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is uitgesloten.

#### 21.1.8 Voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven

- a. Uitbreiding of vestiging van niet agrarische bedrijven is toegestaan als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
  2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  3. hoe de uitbreiding of vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied;
- b. er dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand erf en bestaande bebouwing;
- c. In aanvulling op a. geldt voor de vestiging van niet agrarische bedrijven dat:
1. het moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid;
  2. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak;
  3. bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van vrije tijd en zorg zijn toegestaan tot maximaal 1 hectare bouwperceel;
  4. dit niet leidt tot een splitsing van een bouwperceel,
  5. overtollige bebouwing wordt gesloopt,
  6. er geen mestbewerking, kantoor met baliefunctie of lawaaisport plaatsvindt.

#### 21.1.9 Voorwaarden voor recreatiebedrijven

- a. Uitbreiding of vestiging van recreatiebedrijven is toegestaan tot maximaal 1 hectare bebouwing;
- b. In afwijking van het gestelde onder a kan een grotere oppervlakte bebouwing worden toegestaan als er bebouwing wordt gesloopt voor de omvang van de bebouwing die boven de 1 hectare;
- c. Per bedrijf zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan;
- d. permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan;
- e. het terrein en de woningen worden bedrijfsmatig beheerd.

#### 21.1.10 Voorwaarden voor 'Gemengd gebied'

Ten aanzien van de gebiedsbestemming 'Gemengd gebied' geldt dat:

- a. bedrijvigheid de mogelijkheden in het naastgelegen 'Ontwikkelgebied Wonen' niet mag beperken;
- b. op de bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant' ter plaatse van de locaties Keizersberg 20 in Elsendorp zijn niet-agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan, voor zover:
1. deze niet-agrarische bedrijfsactiviteiten niet vallen binnen een hogere milieucategorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan die van toepassing is op de bestaande, vergunde activiteit;
  2. de milieubelasting van deze niet-agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Keizersberg 20 in Elsendorp niet groter is dan die van bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3.2, met in 'gemengd gebied' een richtafstand van maximaal 50 m.

#### 21.1.11 Voorwaarden voor 'Natuurlijk buitengebied'

Ten aanzien van de gebiedsbestemming 'Natuurlijk buitengebied' geldt dat ontwikkelingen alleen binnen bestaande erven mogen worden gerealiseerd.

### 21.1.12 Voorwaarden voor boerderijsplitsing

Binnen de enkelbestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Wonen' is het mogelijk een boerderij op te splitsen onder de volgende voorwaarden:

- a. de oorspronkelijke boerderij is ouder dan 50 jaar;
- b. de inhoud van de oorspronkelijke boerderij is groter dan 900 m<sup>3</sup>, waarbij het maximum aantal wooneenheden na splitsing:
  1. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 900 m<sup>3</sup> tot 1.400 m<sup>3</sup>, 2 wooneenheden mag bedragen;
  2. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.400 m<sup>3</sup> tot 1.900 m<sup>3</sup>, 3 wooneenheden mag bedragen;
  3. met een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.900 m<sup>3</sup> of meer, 4 wooneenheden mag bedragen;
- c. na splitsing bedraagt de inhoud per wooneenheid minimaal 350 m<sup>3</sup>, bij de bepaling van de inhoud worden bijbehorende inpandige garages niet meegerekend;
- d. de boerderij wordt, gezien vanuit de gevel, enkel loodrecht verticaal gesplitst;
- e. er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, blijkend uit:
  1. een vermelding op de gemeentelijke monumentenlijst, of;
  2. een beoordeling conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel, zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels, als:
    - 'cultuurhistorisch waardevol';
    - 'matig cultuurhistorisch waardevol', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;
    - 'niet cultuurhistorisch waardevol, maar zeldzaam', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;
- f. bij wijziging van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen dienen de cultuurhistorische waarden en het karakter te worden gerespecteerd;
- g. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- h. de inhoud van de oorspronkelijke boerderij mag, na bepaling van de cultuurhistorische waarden, niet worden vergroot;
- i. bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden mogen niet worden gesloopt;
- j. per wooneenheid de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken:
  1. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 900 m<sup>3</sup> tot 1.400 m<sup>3</sup>, maximaal 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.400 m<sup>3</sup> tot 1.900 m<sup>3</sup>, maximaal 120 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. met een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.900 m<sup>3</sup> of meer, maximaal 120 m<sup>2</sup> bedraagt,

uitgezonderd de situatie dat per wooneenheid bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden aanwezig zijn met een totale oppervlakte groter dan bovenstaande maxima, waarbij per wooneenheid maximaal de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden is toegestaan;

- k. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een locatie waar de cultuurhistorische waarden van de boerderij, de eventueel bijbehorende bouwwerken en het erf niet worden verstoord. Het college kan hiervoor een zone opnemen op de planverbeelding;
- l. het oorspronkelijke erf, dient na splitsing nog steeds de oorspronkelijke uitstraling van een erf te hebben en mag niet (optisch) worden gefragmenteerd;
- m. het aantal inritten dient tot een minimum te worden beperkt, met een maximum van 2;
- n. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan:
  1. de geldende gemeentelijke parkeerbeleidsnota ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

2. het gemeentelijk waterbeleid ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- o. ter plaatse van de te splitsen boerderij dient conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel, zoals opgenomen als Bijlage 22 bij de regels, één van de volgende aanduidingen te worden opgenomen:
    1. 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', of;
    2. 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
    3. 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument met aanwijzing';
    4. 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
    5. 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan';
  - p. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
  - q. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

#### *21.1.13 Voorwaarden grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen*

De maximaal toegestane oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> die geldt voor bijbehorende bouwwerken bij woningen mag worden vergroot, mits voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. alle bestaande overtollige bijbehorende bouwwerken en/of voormalige bedrijfsgebouwen worden in één keer gesloopt, met uitzondering van beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. de beeldkwaliteit wordt door sloop vergroot;
- c. 40% van de te slopen oppervlakte mag teruggebouwd worden. De eerste 150 m<sup>2</sup> (reeds gebouwd of niet) waar men zonder afwijking recht op heeft wordt niet meegenomen in de te slopen oppervlakte;
- d. indien geen of onvoldoende overtollige bijbehorende bouwwerken en/of voormalige bedrijfsgebouwen zonder beeldbepalende en/of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, wordt een extra inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan overeenkomstig de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- e. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na toepassing van de afwijking mag per woning maximaal 300 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen en met dien verstande dat de oppervlakte van beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bijbehorende bouwwerken bij de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is inbegrepen;
- f. bij woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', die geen onderdeel zijn van een gesplitste boerderij of gesplitste woning, is vergroting van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan indien de aanwezige cultuurhistorische waarden daardoor niet worden verstoord;
- g. het betreft niet woningen en/of wooneenheden, die onderdeel zijn van een gesplitste boerderij of gesplitste woning, met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'. Bij deze woningen/wooneenheden is vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

#### *21.1.14 Voorwaarden plattelandswoning*

Ten behoeve van het gebruik van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning gelden de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die op 1 januari 2013 reeds legaal aanwezig was en die door een burger wordt bewoond;
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. na het verlenen van een omgevingsvergunning kan geen aanspraak worden gemaakt op het oprichting van een extra bedrijfswoning;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>.





## Hoofdstuk 4 Regels voor het hele plangebied

### Artikel 22 Leiding

#### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het ondergrondse of bovengrondse vervoer van vloeibare stoffen of aardgas, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - brandstof' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse brandstofleiding;
  2. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - gas' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse gasleiding;
  3. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - riool' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse riooltransportleiding;
  4. ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - water' de voor 'Leiding' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse (hoofd)watertransportleiding;
- b. het beheer en onderhoud van deze leiding(en) met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde; met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.

#### 22.2 Voorrangsregeling

Om een veilige ligging van de leiding als bedoeld in dit artikel te waarborgen en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Leiding'.

#### 22.3 Bouwregels

Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de in 22.1 bedoelde leidingen:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de verschillende onderliggende bestemmingen is het verboden op de gronden binnen de bebouwingsvrije zone van de dubbelbestemming 'Leiding' enig bouwwerk te bouwen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding', de volgende bouwwerken worden opgericht:
  1. bouwwerken ten behoeve van de aanleg, het beheer of het onderhoud van de ter plaatse gesitueerde leidingen;
  2. bouwwerken welke betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. in afwijking van het bepaalde bij de verschillende onderliggende bestemmingen is het verboden op de gronden binnen de veiligheidszone van de dubbelbestemming 'Leiding' ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', enig bouwwerk te bouwen zonder toestemming van de leidingbeheerder.

## 22.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.3 onder b. voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', mits:

- a. er geen sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object;
- b. de veiligheid, het beheer en de exploitatie van de leiding(en) niet in het gedrang komen;
- c. hieromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder en/of –instantie.

## 22.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 22.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 22.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diep ploegen, ophogen, woelen of mengen van gronden;
2. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
3. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse kabels, leidingen of drainage;
4. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere open of gesloten oppervlakteverhardingen;
5. het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van greppels, sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;
6. het in de bodem heien, indrijven, ingraven of aanbrengen van voorwerpen;
7. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
8. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter;
9. het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter;
10. het al dan niet tijdelijk opslaan van grond en/of goederen;
11. het al dan niet tijdelijk inrichten van evenemententerreinen;
12. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden.

### 22.5.2 Uitzonderingen

Het in 22.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- b. van of namens de leidingbeheerder, welke gericht zijn op het verwijderen van de genoemde verboden beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen;
- c. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

### 22.5.3 Weigeren omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken/werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

### 22.5.4 Advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

## Artikel 23 Waarde - Archeologie 4

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

### 23.2 Bouwregels

#### 23.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen;
- b. Het verbod geldt niet als:
  1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
  2. de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of, indien de bodemverstoring dieper is dan 40 cm, de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

#### 23.2.2 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

### 23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 23.2.1 voor het oprichten van bouwwerken onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 23.4.1 Verbod

Het is verboden op de in 23.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 23.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 23.4.1 is niet van toepassing voor zover het werkzaamheden betreft:

- a. tot een diepte van 40 cm onder het bestaande maaiveld en over een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
- b. die betrekking hebben op het vervangen van een reeds aanwezige legale drainage op identiek dezelfde plaats en diepte en het tot 40 cm diepte uitvoeren van andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ongeschikte betekenis zijn;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

#### 23.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 23.4.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### 23.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring een diepte heeft van meer dan 40 cm en de oppervlakte meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>.

## Artikel 24 Waarde - Archeologie 5

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

### 24.2 Bouwregels

#### 24.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen;
- b. Het verbod geldt niet als:
  1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
  2. de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of, indien de bodemverstoring dieper is dan 40 cm, de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 24.2.2 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

### 24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 24.2.1 voor het oprichten van bouwwerken onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 24.4.1 Verbod

Het is verboden op de in 24.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 24.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 24.4.1 is niet van toepassing voor zover het werkzaamheden betreft:

- a. tot een diepte van 40 cm onder het bestaande maaiveld en over een maximale oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>;
- b. die betrekking hebben op het vervangen van een reeds aanwezige legale drainage op identiek dezelfde plaats en diepte en het tot 40 cm diepte uitvoeren van andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ongeschikte betekenis zijn;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

#### 24.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 24.4.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### 24.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring een diepte heeft van meer dan 40 cm en de oppervlakte meer bedraagt dan 2.500 m<sup>2</sup>.

## Hoofdstuk 5    Algemene regels

### Artikel 25    Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 26 Algemene bouwregels

### 26.1 Bestaande afstanden en andere maten

#### 26.1.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen, oppervlakten en/of dakhellingen van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, gelden deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar.

#### 26.1.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen, oppervlakten of dakhellingen van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, gelden deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar.

#### 26.1.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 26.1.1 en 26.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### 26.2 Ondergronds bouwen

Tenzij anders in de regels is bepaald, is ondergronds bouwen, waaronder wordt verstaan het bouwen vanaf meer dan 1 m beneden peil, niet toegestaan.

### 26.3 Relatie

Bestemmingsvlakken die middels de figuur 'relatie' aan elkaar gekoppeld zijn, dienen als één bestemmingsvlak te worden beschouwd. De regels en aanduidingen zoals opgenomen op de bestemmingsvlakken gelden dan ook voor het geheel.

### 26.4 Beeldkwaliteit

Voor bouwplannen geldt dat deze met betrekking tot welstand dienen te voldoen aan de criteria van de beeldkwaliteitsplannen, welke onderdeel worden van de welstandsnota:

- a. voor alle locaties geldt het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, zoals opgenomen in Bijlage 8

### 26.5 Bouwverboden

Naast het bepaalde bij de afzonderlijke bestemmingen is het verboden te bouwen:

- a. enig bouwwerk met een afstand van minder dan 10 meter vanaf de bestemming van de weg of waarbij de voorgevelrooilijn wordt overschreden;
- b. enig bouwwerk binnen een afstand van 5 m uit de insteek aan weerszijden van een waterloop met de bestemming 'Water';
- c. enig bouwwerk binnen een afstand van 12,5 m uit de insteek aan weerszijden van een waterloop, welke is aangeduid als 'ecologische verbindingzone';
- d. het onder a, b en c genoemde verbod geldt niet voor erf- en perceelsafscheidings- en soortgelijke bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 meter.



### **26.6 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken, indien wordt voldaan aan:

- a. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
- a. het bepaalde in 26.2 voor het ondergronds bouwen met grotere bouwdiepte, mits:
  1. de bouwlocatie niet gelegen is binnen de bestemming 'Natuur';
  2. het bouwen niet ten dienste staat van een intensieve veehouderij;
- b. het bepaalde in 26.5, aanhef en onder a en b, mits het verkeersbelang of het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg of waterloop;
- c. het bepaalde in 26.5, aanhef en onder c, mits hierdoor geen belemmering ontstaat voor de ontwikkeling van de desbetreffende verbindingzone.

### **26.7 Voorwaardelijke verplichting realisatie en instandhouding groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en kwaliteitsverbetering**

- a. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing aangelegd te zijn overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. Deze landschappelijke inpassing dient na de aanleg duurzaam in stand te worden gehouden;
- b. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan dienen voldoende parkeervoorzieningen aangelegd te zijn. De parkeervoorzieningen dienen na aanleg duurzaam in stand te worden gehouden;
- c. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning of wijzigingsplan op grond van dit bestemmingsplan dient de kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de specifieke afwijkings- en wijzigingsregels gerealiseerd te zijn. Deze dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden;
- d. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dient, waar van toepassing, de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in het desbetreffende beplantings-/inrichtingsplan, als bijlage bij deze planregels, gerealiseerd te zijn. Deze dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

## 26.8 Bescherming bebouwing met cultuurhistorische waarde

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' en 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' gelden in aanvulling op het bepaalde in de bouwregels binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Wonen' de volgende regels:

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten) van het bevoegd gezag overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een rijks- of gemeentelijk monument, cultuurhistorische waardevolle bebouwing of een beeldbepalend pand;
- b. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
  2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument met aanwijzing', 'specifieke bouwaanduiding – monument', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', mogen de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand niet worden aangetast.

## **Artikel 27     Algemene gebruiksregels**

### **27.1     Algemeen**

Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

### **27.2     Bestaand legaal gebruik**

Indien bestaand, legaal/vergund gebruik afwijkt of in strijd is met de regels van de hoofdbestemming uit hoofdstuk Hoofdstuk 2 Regels voor bestaand gebied wordt dit gebruik als toelaatbaar beschouwd.

### **27.3     Relatie**

Bestemmingsvlakken die middels de figuur 'relatie' aan elkaar gekoppeld zijn, dienen als één bestemmingsvlak te worden beschouwd. De regels en aanduidingen zoals opgenomen op de bestemmingsvlakken gelden dan ook voor het geheel.

### **27.4     Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het realiseren van beplanting binnen een afstand van 5 m uit de insteek aan weerszijden van een waterloop met de bestemming 'Water';
- b. het gebruik van de gronden en bebouwing binnen het desbetreffende bestemmingsvlak zolang de landschappelijke inpassing welke binnen het betreffende bestemmingsvlak en/of de bestemming 'Groen' moet worden gerealiseerd, conform een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in Bijlage 13 tot en met Bijlage 20 bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- c. Het permanent bewonen van recreatiewoningen;
- d. het gebruik van bebouwing of verharding zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm).

### **27.5     Evenementen**

Onder een gebruik strijdig met het plan wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, eendaagse, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.

## **Artikel 28     Algemene aanduidingsregels**

### **28.1     Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van het woon- en leefklimaat als bedoeld in artikel 28.2 tot en met artikel 28.6 en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de betreffende gebiedsaanduiding.

### **28.2     Milieuzone - beperking geluidhinder**

#### *28.2.1 Aanduidingsregels*

De voor 'Milieuzone - beperking geluidhinder' er zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd ter voorkoming van het gebruik van de gronden voor geluidgevoelige functie(s) die omliggende (agrarische) bedrijven beperken in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### *28.2.2 Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beperking geluidhinder' mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht die blijkens aard, vorm en functie zijn bedoeld voor een geluidgevoelige functie die omliggende (agrarische) bedrijven beperkt in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### *28.2.3 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beperking geluidhinder' voor een geluidgevoelige functie voor zover het een nieuwe functie of gebruik betreft.

#### *28.2.4 Wijzigingsbevoegdheid geluidgevoelige functies en/of objecten*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de als 'Milieuzone - beperking geluidhinder' aangewezen gronden waarvoor, middels een gebiedsaanduiding, een beperking geldt voor het realiseren van geluidgevoelige functies en/ of objecten te wijzigen of de aanduiding geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader milieukundig onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen belemmeringen meer aanwezig zijn voor het realiseren van de beoogde geluidgevoelige functies en/ of objecten;
- b. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, met het oog op de beoogde functie, kan worden gegarandeerd.

### **28.3     Milieuzone - beperking geurhinder**

#### *28.3.1 Aanduidingsregels*

De voor 'Milieuzone - beperking geurhinder' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd ter voorkoming van het gebruik van de gronden voor geurgevoelige functie(s) die omliggende (agrarische) bedrijven beperken in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### *28.3.2 Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beperking geurhinder' mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht die blijkens aard, vorm en functie zijn bedoeld voor een geurgevoelige functie die omliggende (agrarische) bedrijven beperkt in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### *28.3.3 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beperking geurhinder' voor een geurgevoelige functie voor zover het een nieuwe functie of gebruik betreft.

#### 28.3.4 *Wijzigingsbevoegdheid geurgevoelige functies en/of objecten*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de als 'Milieuzone - beperking geurhinder' aangewezen gronden waarvoor, middels een gebiedsaanduiding, een beperking geldt voor het realiseren van geurgevoelige functies en/ of objecten te wijzigen of deze aanduiding geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader milieukundig onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen belemmeringen meer aanwezig zijn voor het realiseren van de beoogde geurgevoelige functies en/ of objecten;
- b. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, met het oog op de beoogde functie, kan worden gegarandeerd.

### 28.4 **Veiligheidszone - bevi 1**

#### 28.4.1 *Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi 1' is geen nieuwbouw van en/of uitbreiding van (beperkt) kwetsbare objecten als genoemd in artikel 1, lid 1, sub b en sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

#### 28.4.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28.4.1 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits dit verantwoord is vanuit oogpunt van externe veiligheid, waarbij een toets plaatsvindt aan de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording plaatsvindt van het groepsrisico.

### 28.5 **Veiligheidszone - bevi 2**

Op de gronden ter plaatse van de de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi 2' dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsrisico('s).

### 28.6 **Vrijwaringszone - waterloop**

#### 28.6.1 *Aanduidingsregels*

De gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - waterloop' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

#### 28.6.2 *Bouwregels*

Op gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - waterloop' is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

#### 28.6.3 *Afwijken van de bouwregels*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.6.2 ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

#### 28.6.4 *Strijdig gebruik*

Het is verboden handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan, liggen of drijven.

*28.6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

- a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het in de grond aanbrengen, wijzigen, hebben, onderhouden of uit de grond verwijderen van voorwerpen en beplanting;
  2. boren of sonderen in de grond;
  3. het verhogen of verlagen van het maaiveld;
  4. het aanleggen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. Het verbod bedoeld onder a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterloop.
- d. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

## Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

### 29.1 Parkeren

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Of voldoende parkeergelegenheid aanwezig is wordt beoordeeld op basis van de parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld d.d. 1 juni 2017 en opgenomen als Bijlage 11 van deze regels;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017';
- c. indien de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' als bedoeld onder sub a en b gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning getoetst aan deze wijziging;
- d. voor gebruiksveranderingen die zijn ontstaan na vaststelling van het bestemmingsplan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken in elk geval verstaan indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub d. overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- f. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

### 29.2 Algemene bouwafwijkingen

Bij toepassing van de in 29.2 tot en met 29.8 beschreven bevoegdheden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit en/of het afwijken van de bouwregels, dient naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate voldaan te worden aan de hierna volgende voorwaarden.

#### 29.2.1 Geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan ten aanzien van het in geringe mate overschrijden van bestemmings- of bouwgrenzen, indien een meetverschil of de werkelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, mits er ten behoeve van veehouderijen niet meer dan 1,5 hectare wordt benut.

#### 29.2.2 Afwijkingen maatvoeringen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan ten aanzien van:

- a. het afwijken van de op de verbeelding of in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor geen bijzondere afwijkingsbevoegdheid in deze planregels is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd. Deze afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast als een concreet bouwplan hiertoe aanleiding geeft en mits is aangetoond dat realisering van dit bouwplan uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Deze afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing op bebouwingspercentages, oppervlaktematen boven 100 m<sup>2</sup> en inhoudsmaten boven 250 m<sup>3</sup>;
- b. het afwijken van de voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits is aangetoond dat zich op het betreffende perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. de provinciale structuur 'Natuur Netwerk Brabant' en bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is het afwijken van de bouwregels, zoals bedoeld in sub a en b niet toegestaan.

### 29.2.3 *Afwijken bouwregels algemeen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, verkeersvoorzieningen, lantaarnpalen, wachthuisjes, telefooncellen, kapellen, recreatieve voorzieningen zoals banken, picknicktafels, informatieborden, vistrappen, fiets- en voetgangersbruggetjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, mits:

- a. deze bouwwerken mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 3,50 m en geen groter oppervlak dan 10 m<sup>2</sup> hebben;
- b. aangetoond is dat realisering van het bouwplan op de betreffende locatie uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

### 29.2.4 *Afwijken algemeen bouwverbod*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 26.5 onder a, mits het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg.

## **29.3 Aanleg zwembad**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen van één niet-overdekt zwembad op het bestemmingsvlak van een bestaande (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. het zwembad mag niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden;
- c. uit het bouwplan blijkt dat de waterafvoer van het zwembad als gevolg van een regenbui of het schoonmaken zodanig geregeld is dat dit geen nadelige invloed heeft op de omliggende gronden en/of de (druk)riolering.



#### 29.4 Vergroten inhoud woning

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat de op grond van de bouwregels toegelaten maximale inhoud van (bedrijfs)woningen wordt overschreden om bij (voormalige) boerderijen het inpandige voormalige bedrijfsgedeelte in het hoofdgebouw waarin ook de (bedrijfs)woning is gelegen, te gebruiken voor woondoeleinden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. er geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt;
  2. aangebouwde bijbehorende bouwwerken die later aan het pand zijn aangebouwd en die dus niet als 'oorspronkelijk' zijn te kwalificeren moeten worden gesloopt;
  3. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
  4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van het uitbreiden van bestaande woningen waarbij de op grond van artikel 4.2.2 sub c, 5.2.2 sub b of 12.2.2 sub a toegelaten maximale inhoud van (bedrijfs)woningen wordt overschreden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp';
  2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

#### 29.5 Onderlinge afstand gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maximale onderlinge afstand van 15 meter tussen bouwwerken, mits een inrichtingsplan uitwijst dat de grotere afstand blijft passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

#### 29.6 Vervangende nieuwbouw van woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor vervangende nieuwbouw van woningen, anders dan op de bestaande locatie, mits:

- a. de nieuwe situering uit een oogpunt van beeldkwaliteit een verbetering oplevert;
- b. de nieuwe situering om verkeerstechnische redenen zoals de afstand tot de weg een verbetering oplevert;
- c. de bestaande woning wordt gesloopt;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

#### 29.7 Hogere goot- en/of bouwhoogte en/of afwijkende dakhelling (bijbehorende bouwwerken) bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte en/of de voorgeschreven dakhelling, die gelden voor de (bijbehorende bouwwerken bij) (bedrijfs)woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden dat:

- a. de goot- en/of bouwhoogte en/of de dakhelling van bijbehorende bouwwerken in verhouding staan met de goot- en/of bouwhoogte en/of de dakhelling van het hoofdgebouw;
- b. een hogere goot- en/of bouwhoogte en/of de afwijkende dakhelling wenselijk zijn vanuit beeldkwaliteit;
- c. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp'.

### **29.8 Schuilgelegenheid voor weggebruikers**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van kleine schuilgelegenheden voor fietsers en andere weggebruikers, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is direct gelegen aan een weg;
- b. de oppervlakte van de schuilgelegenheid is maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte is maximaal 2,5 m;
- d. de activiteit een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp'.

### **29.9 Waterberging**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van artikel 27.4 sub d, een omgevingsvergunning te verlenen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het realiseren van de vereiste waterberging is redelijkerwijs niet mogelijk op deze locatie; en
- b. er wordt op andere wijze voor gezorgd dat de kans op wateroverlast niet toeneemt.

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform de verordening waterbergingsfonds.

## **Artikel 30 Algemene wijzigingsregels**

### **30.1 Wijziging beeldkwaliteitsplan**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel, zoals opgenomen in Bijlage 8 bij de regels, te wijzigen indien aanpassingen noodzakelijk zijn op grond van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten die zich voordoen gedurende de planperiode.

### **30.2 Opnemen dubbelbestemming 'Leiding'**

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Leiding' opnemen ten behoeve van de aanleg, verlegging of aanpassing van een leiding, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de betrokken leidingbeheerder dient een concreet plan te hebben ingediend waarin is onderbouwd dat het verleggen c.q. aanpassen van de leiding noodzakelijk is;
- b. er dient zo veel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij bestaande infrastructuur;
- c. er vindt ter plaatse van de betreffende en de aangrenzende gronden geen onevenredige aantasting plaats van:
  1. het woon- en leefklimaat;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de milieusituatie;
  5. de cultuurhistorische waarde;
  6. de gebruiksmogelijkheden.
- d. er vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats.

### **30.3 Wijziging of verwijdering bebouwingsvrije zone en/of veiligheidszones bij een leiding**

Burgemeester en wethouders kunnen de bebouwingsvrije en veiligheidszone bij een leiding als bedoeld in artikel 'Leiding' onder de volgende voorwaarden wijzigen:

- a. het ministerie van Infrastructuur & Milieu en/of het ministerie van Defensie vaardigt over deze zones nieuwe regelgeving, c.q. richtlijnen uit; of
- b. de desbetreffende leidingbeheerder of verantwoordelijke instantie verzoekt hiertoe op basis van wijziging van de regelgeving inzake de externe veiligheid met betrekking tot deze leiding(en).

### **30.4 Beschermde monumenten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - monument', indien dit een rijks- of gemeentelijk monument betreft, kan worden opgeheven indien er geen sprake meer is van een rijks- of gemeentelijk monument;
- b. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - monument' kan worden toegevoegd indien een (bijbehorend) bouwwerk of gebied de status 'rijksmonument' of 'gemeentelijke monument' heeft gekregen;
- c. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' kan worden opgeheven indien er geen sprake meer is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' kan worden toegevoegd indien een (bijbehorend) bouwwerk of gebied de status 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' heeft gekregen;
- e. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' kan worden opgeheven indien er geen sprake meer is van een beeldbepalend pand;
- f. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' kan worden toegevoegd indien een (bijbehorend) bouwwerk of gebied de status 'beeldbepalend pand' heeft gekregen.

### **Artikel 31      Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter uitvoering van het bepaalde in artikel 26 nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing ervan in de vorm van een groene erfinrichting.

## Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

### Artikel 32 Overgangsrecht

#### 32.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 32.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 33 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'.

---

# BIJLAGEN BIJ DE REGELS

**RHO ADVISEURS**

---







## **Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan Keizersven 34**





# KEIZERSVEN 34, ELSENDORP DHR. DONKERS

RHO ADVISEURS

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 4-6-2021

**PROJECT:** KEIZERSVEN 34

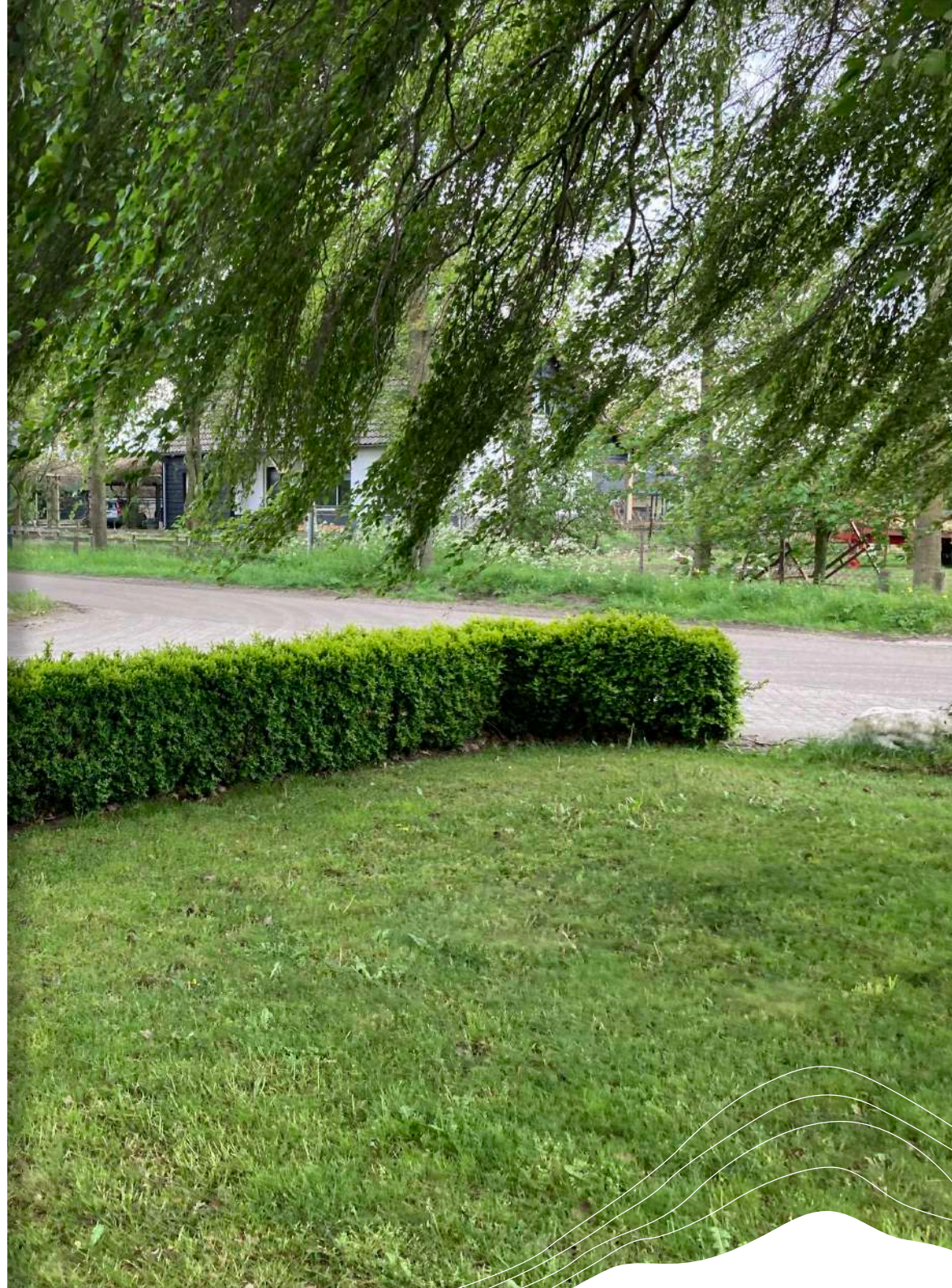
**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

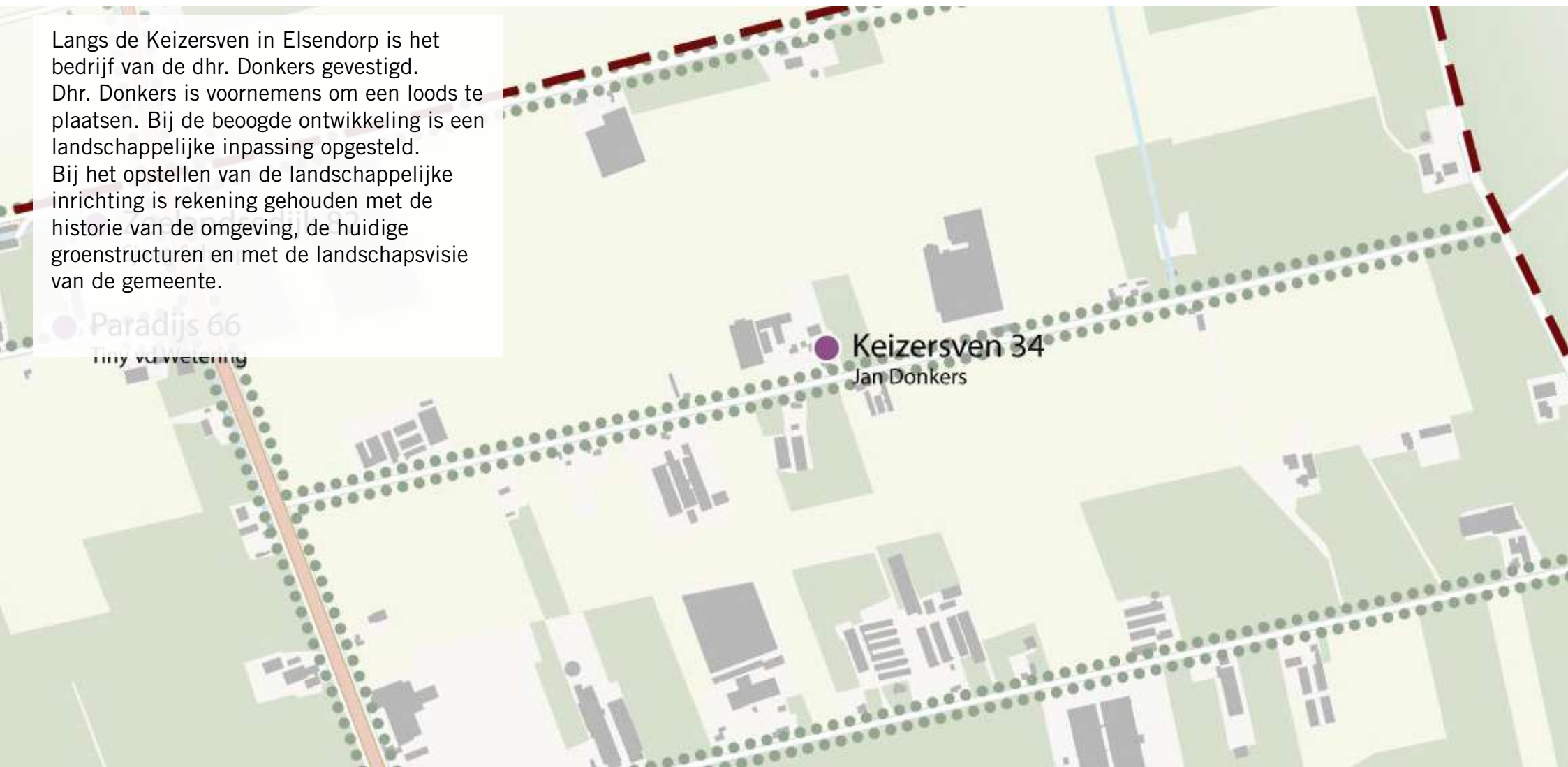
## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Keizersven in Elsendorp is het bedrijf van de dhr. Donkers gevestigd. Dhr. Donkers is voornemens om een loods te plaatsen. Bij de beoogde ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren en met de landschapsvisie van de gemeente.



## 2. HISTORIE



anno  
- 1950 -

- Grote kavels, blok of langwerpig;
- Geen tot nauwelijks bebouwing.



anno  
- 1988 -

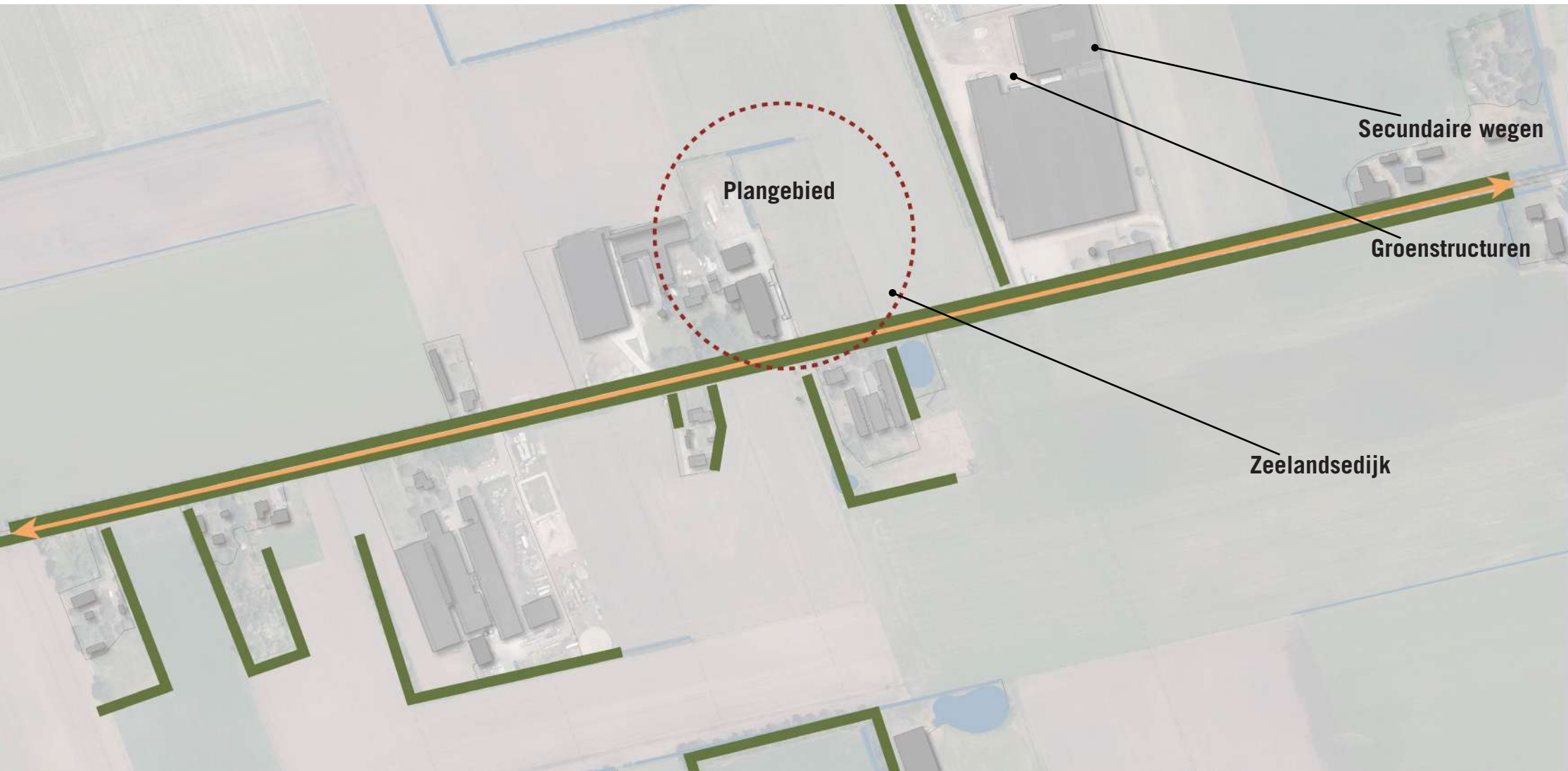
- Kavels zijn samengevoegd;
- Bebouwing is toegenomen;
- Zijweg Keizersven is verdwenen



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Groene erven.

### 3. ANALYSE OMGEVING





De Keizersven is een secundaire weg dat ontsloten is op de Zeelandsedijk.

De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.



*Watergang op perceel Donkers*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepanting staat haaks op de ontginningswegen. De beplanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.





Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

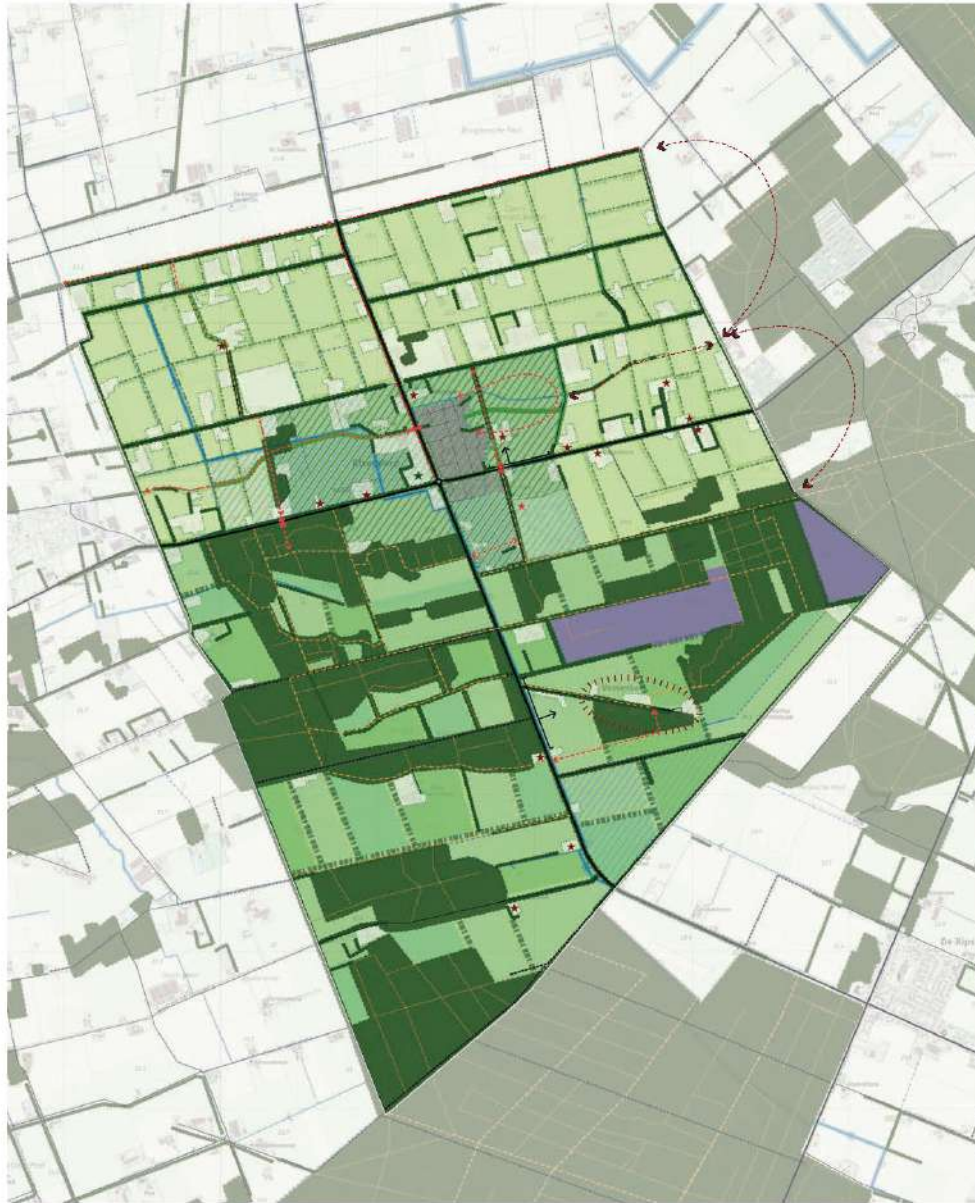
- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf




- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



#### Algemeen

-  Kern
-  Grootschalige camping
-  Erven

#### Gebiedsdelen

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik

#### Routing en hotspots

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje








#### Watersysteem

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

#### Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

#### Beplanting/Landschapsstructuur

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (shelterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidenrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)

## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Sloot op perceel

Huidige bomen

Fruitbomen

Talud met struweel  
(zone 10 meter breed)

*3150 m<sup>2</sup> landschappelijke inpassing*

Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en de functionaliteit van het bedrijf.

Voor de ontwikkeling zal het terrein deels worden heringericht. Ter behoeve van de herinrichting zal sloop en nieuwbouw plaatsvinden op het terrein. De oude mestputten die aanwezig zijn worden gedempt.

Aan de oostzijde van het terrein komt opslag voor grond- en bouwstoffen.

Bij de ontwikkeling hoort een landschappelijke inpassing. Door middel van een grondwal met struweel rondom het perceel te plaatsen, wordt de bedrijvigheid uit het zicht ontnomen.

De materialen die buiten liggen opgeslagen worden niet afgedekt. Het is van belang dat hier rekening mee wordt gehouden bij de beplantingskeuze. Zodra bladeren van de boom/struweel vallen, komen deze in de bouwstoffen waardoor de waarde zal dalen.

In de visie staat dat er inheemse beplanting toegepast moet worden bij de landschappelijke inpassing, maar dit zal bij dit project niet haalbaar zijn.

Aan de voet van de wal kunnen enkele struiken geplaatst worden waar kleine zoogdieren en vogels een schuilplaats hebben, verder zal er vooral een taxus geplaatst worden. Een snelgroeïende Taxus zorgt voor een snel gerealiseerde landschappelijke inpassing en verliest geen blad dat in de bouwstoffen terecht kan komen.

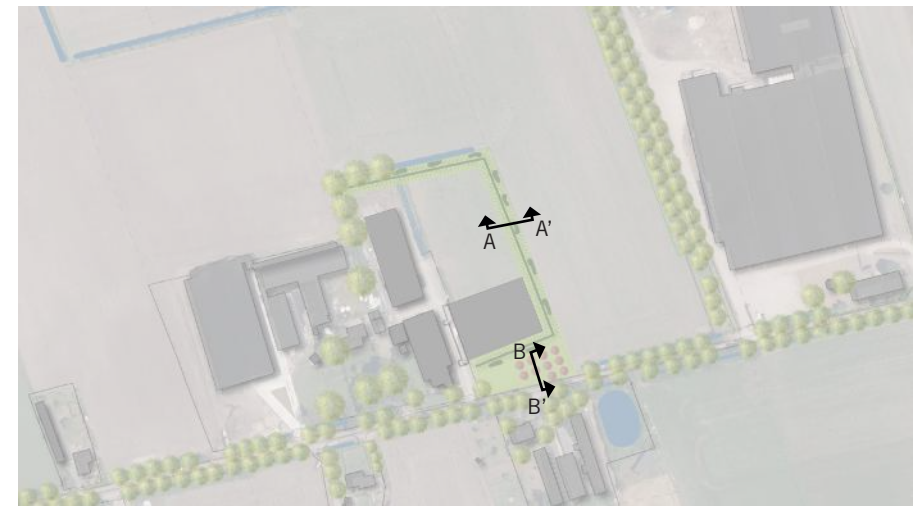
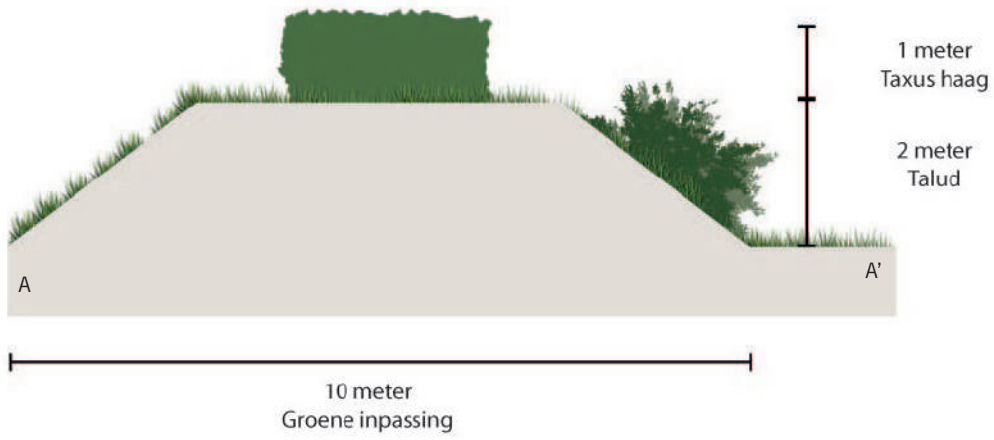
Aan de voorkant van het erf zullen enkele fruitbomen geplaatst worden om de groenstructuur en de biodiversiteit op het erf te versterken.

Het hemelwater wordt opgevangen in tanken waarna het geïnfiltreerd kan worden of hergebruikt kan worden. Watercompensatie in dit plan is dan niet van toepassing.



Talud met taxus haag

# DOORSNEDES LANDSCHAPPELIJKE INPASSING









## **Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan Elsendorpseweg 28a**





**ELSENDORPSEWEG 28A, ELSENDORP**  
**FAMILIE MEULENMEESTERS**

RHO ADVISEURS

• Zeelandsedijk 82  
Sjara Schuur

• Paradijs 66  
Tina v.d. Vliet

• KeizersVan 34  
Jan Oudkers

• Elsendorpseweg 28A  
Familie Meulenmeesters

• Elsendorpseweg 30  
Martien Oudkers

• Elsendorpseweg 28  
Familie Meulenmeesters

• Ripseweg 59  
Mama Centen

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 06-09-2021

**PROJECT:** ELSENDORPSEWEG 28A

**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Elsendorpsweg in Elsendorp is het bedrijf van de familie Meulenmeesters gevestigd.

In de huidige situatie ligt er een brede groenstrook tussen de weg en de bebouwing. Deze groene zone functioneert nu als hertenkamp.

Bij de beoogde ontwikkeling, ten oosten en zuiden van het perceel, wordt de groene zone ingevuld voor recreanten.

De wandelroute 'Peelse loop' zal hier langs komen wat mooie kansen biedt.

Bij de ontwikkeling hoort een landschappelijke inpassing.

Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren, de zichtlijnen en met de landschapsvisie van de gemeente.





## 2. HISTORIE



anno  
- 1950 -

- Veel boskavels rondom perceel;
- Geen bebouwing;
- Elsendorpseweg belangrijke route.



anno  
- 1990 -

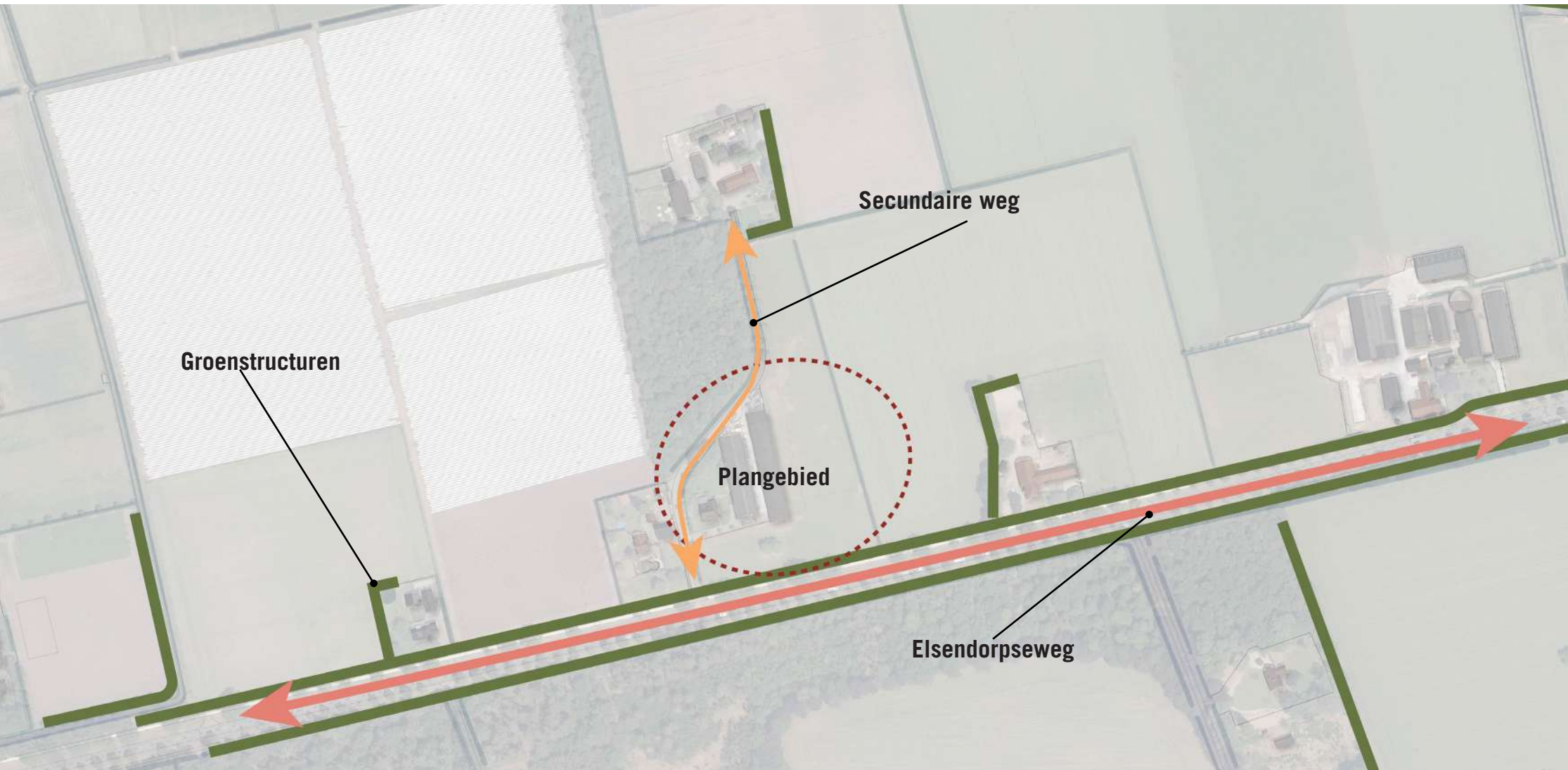
- Kavels transformatie van bos naar grasland/akkerbouw;
- Bebouwing langs de Elsendorpseweg.



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Zuidzijde Elsendorpseweg kent nog steeds groenstructuur.

### 3. ANALYSE OMGEVING



De Elsendorpsweg is een belangrijke en doorgaande weg naar Elsendorp. Enkele secundaire wegen zijn hierop ontsloten.

De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.

De groenzone tussen de Elsendorpsweg en bebouwing op nummer 28A is nu een hertenkamp. Veel recreanten stoppen hier. Bij de ontwikkeling is het belangrijk om deze zone groen te houden.



*Groene zone tussen bebouwing en Elsendorpsweg*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepanting staat haaks op de ontginningswegen. De beplanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.





Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

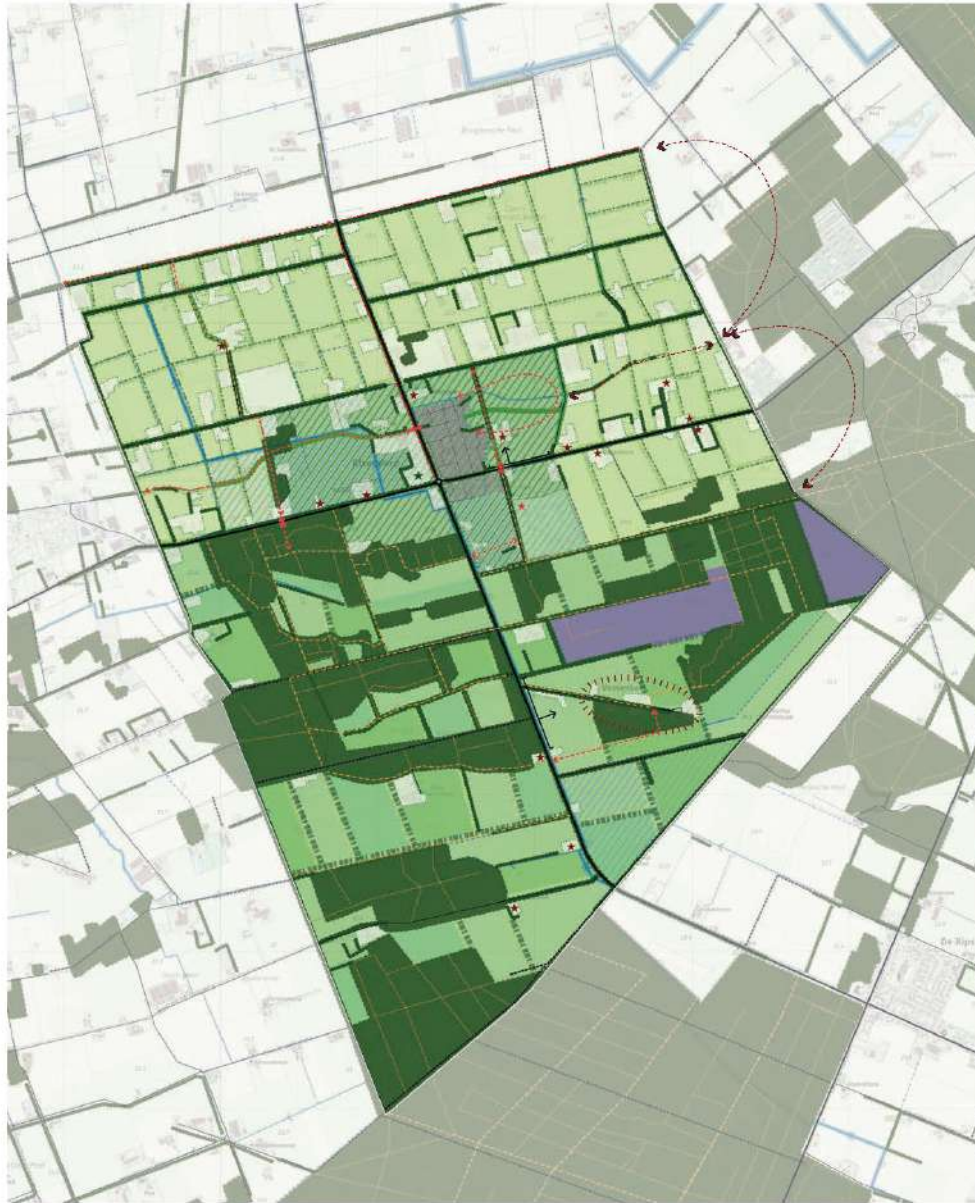
- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf




- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



#### Algemeen

-  Kern
-  Grootschalige camping
-  Erven

#### Gebiedsdelen

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik


#### Routing en hotspots

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje








#### Watersysteem

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

#### Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

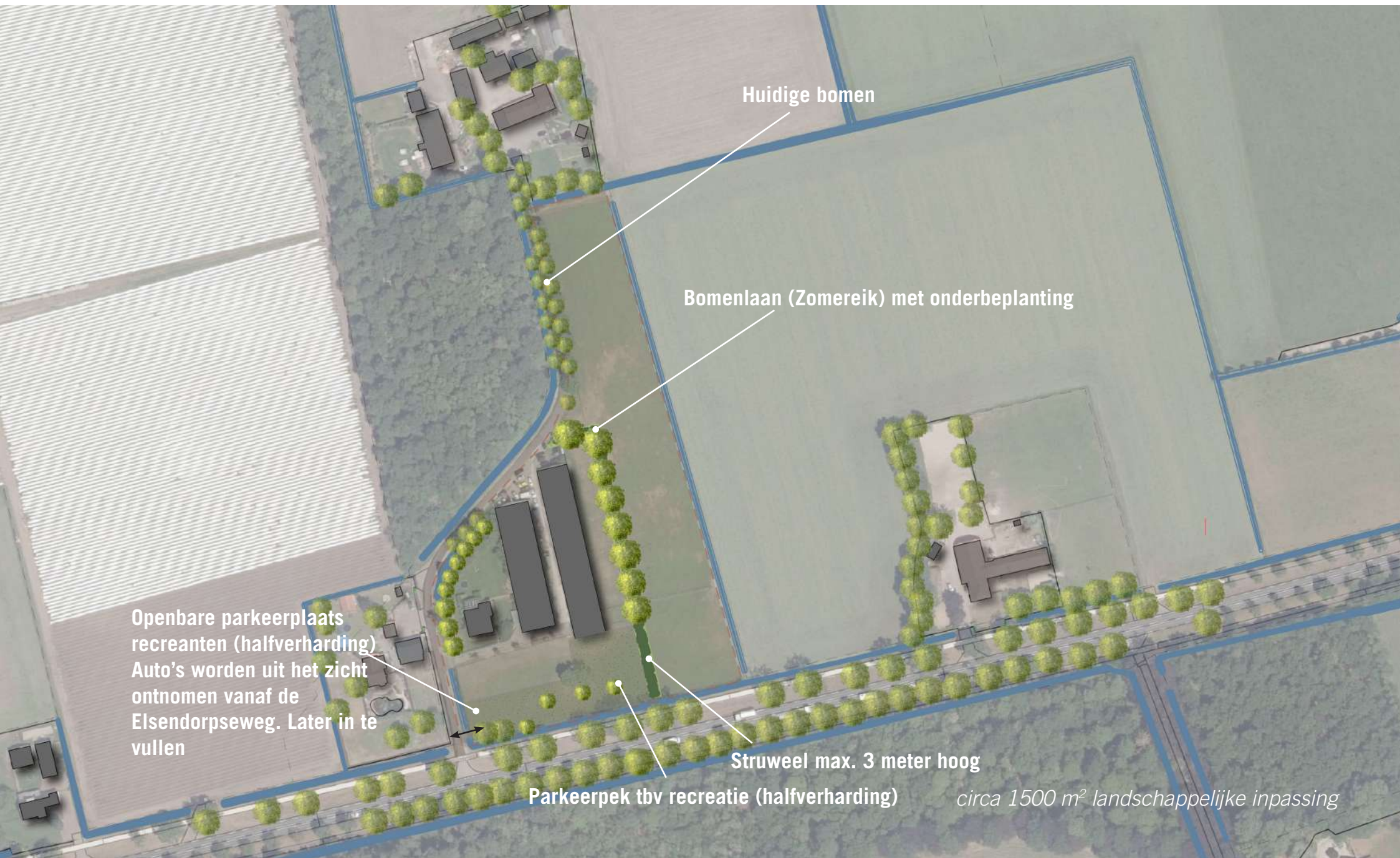
#### Beplanting/Landschapsstructuur

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (shelterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidenrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)

## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Huidige bomen

Bomenlaan (Zomereik) met onderbeplanting

Openbare parkeerplaats  
recreanten (halfverharding)  
Auto's worden uit het zicht  
ontnomen vanaf de  
Elsendorpseweg. Later in te  
vullen

Struweel max. 3 meter hoog

Parkeerpek tbv recreatie (halfverharding)

*circa 1500 m<sup>2</sup> landschappelijke inpassing*



Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente en de zichtlijnen.

In de huidige situatie ligt er aan de oostzijde van de oprijlaan een hertenkamp. Dit hertenkamp zal wat ingenomen worden om een parkeerplaats voor recreanten te creëren.

Recreanten kunnen hier hun auto parkeren en gebruik maken van de (nieuwe) recreatieve route).

De openbare parkeerplaats heeft circa 10 parkeerplekken en bestaat uit halfverharding. Het huidige hertenkamp wordt omgevormd in een parkeerterrein tbv recreatie en zal aansluiten op de halverharding van het andere parkeerterrein. Halfverharding zorgt ervoor dat regenwater makkelijk de grond in kan en dat bevordert de afwatering.

Bij het realiseren van de parkeerplaats zal er een natuurlijke afscheiding komen om zo de auto's uit het zicht te ontnemen.

Het perceel aan de oostzijde van de loodsen wordt in twee gedeeld. Het ene deel is voor recreatie en het andere deel zal agrarisch gebruikt worden. Door middel van een groene zone ingevuld met Zomereiken en struweelhaag zal er een natuurlijk afscheiding ontstaan.

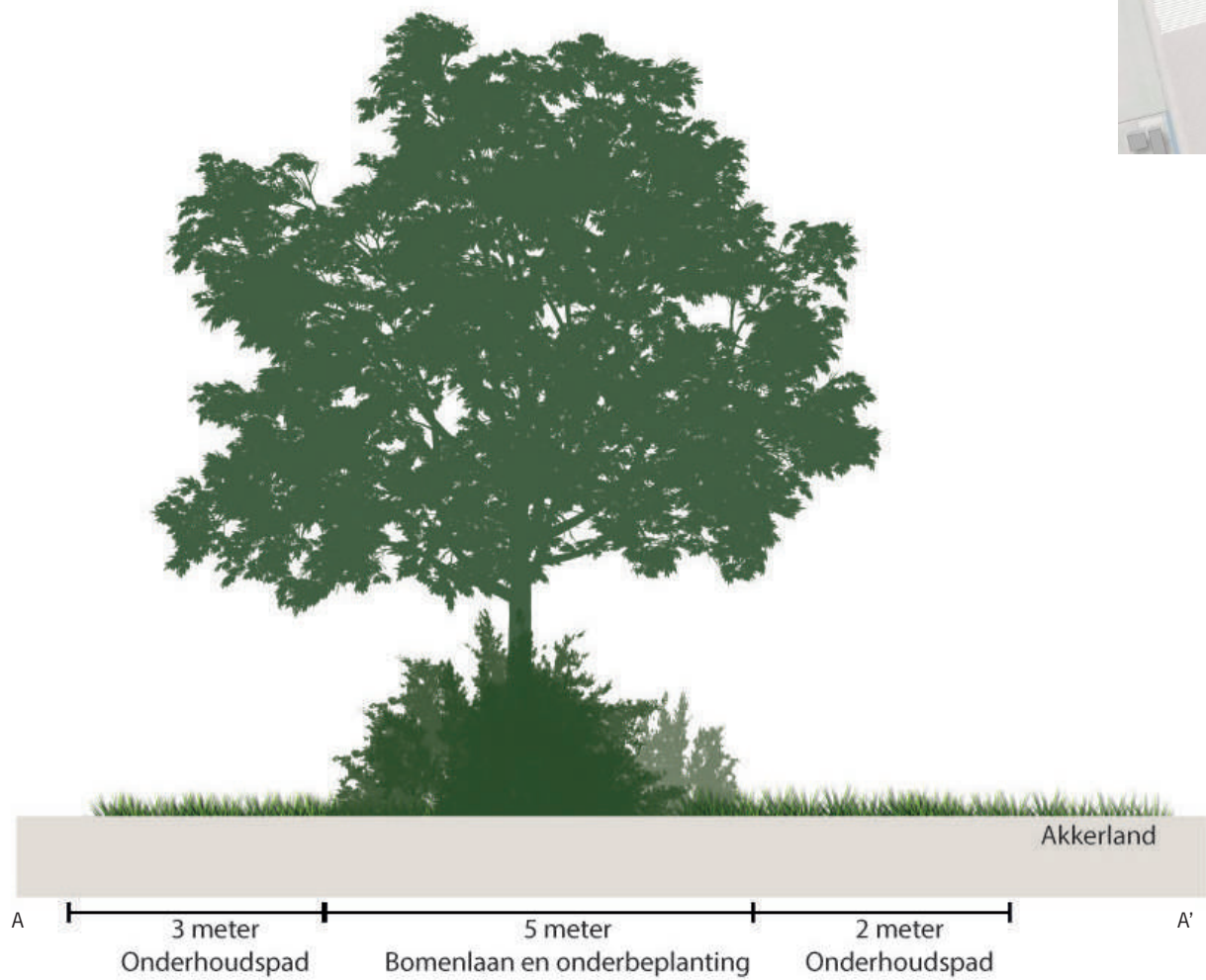
De struweelhaag zal enkele keren onderbroken worden om zo meer openheid te creëren. Deze haag bestaat uit éénstijlige meidoorn (25%), tweestijlige meidoorn (25%), veldesdoorn (25%) en hondsroos (25%). Het struweel bestaat uit vierrijige beplanting met onderlinge afstand van 1 meter.

Dit struweel zorgt voor schuilplekken voor vogels en kleine zoogdieren.



Hondsroos

# DOORSNEDE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING







## **Bijlage 3    Landschappelijk inpassingsplan Paradijs 66**





**PARADIJS 66, ELSENDORP**  
**FAMILIE VAN DE WETERING**

Zeelandsdijk 82  
Sjara Schuur

Paradijs 66  
Tina de Wetering

Keizersvan 34  
Jan Donkers

Gere. Peel  
Toon Huijens

Elsendorpsweg 86  
Martien Donkers

Elsendorpsweg 21  
Frans van der Meulen

Ripsweg 59  
Mama Centen

RHO ADVISEURS

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 2-6-2021

**PROJECT:** PARADIJS 66

**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL

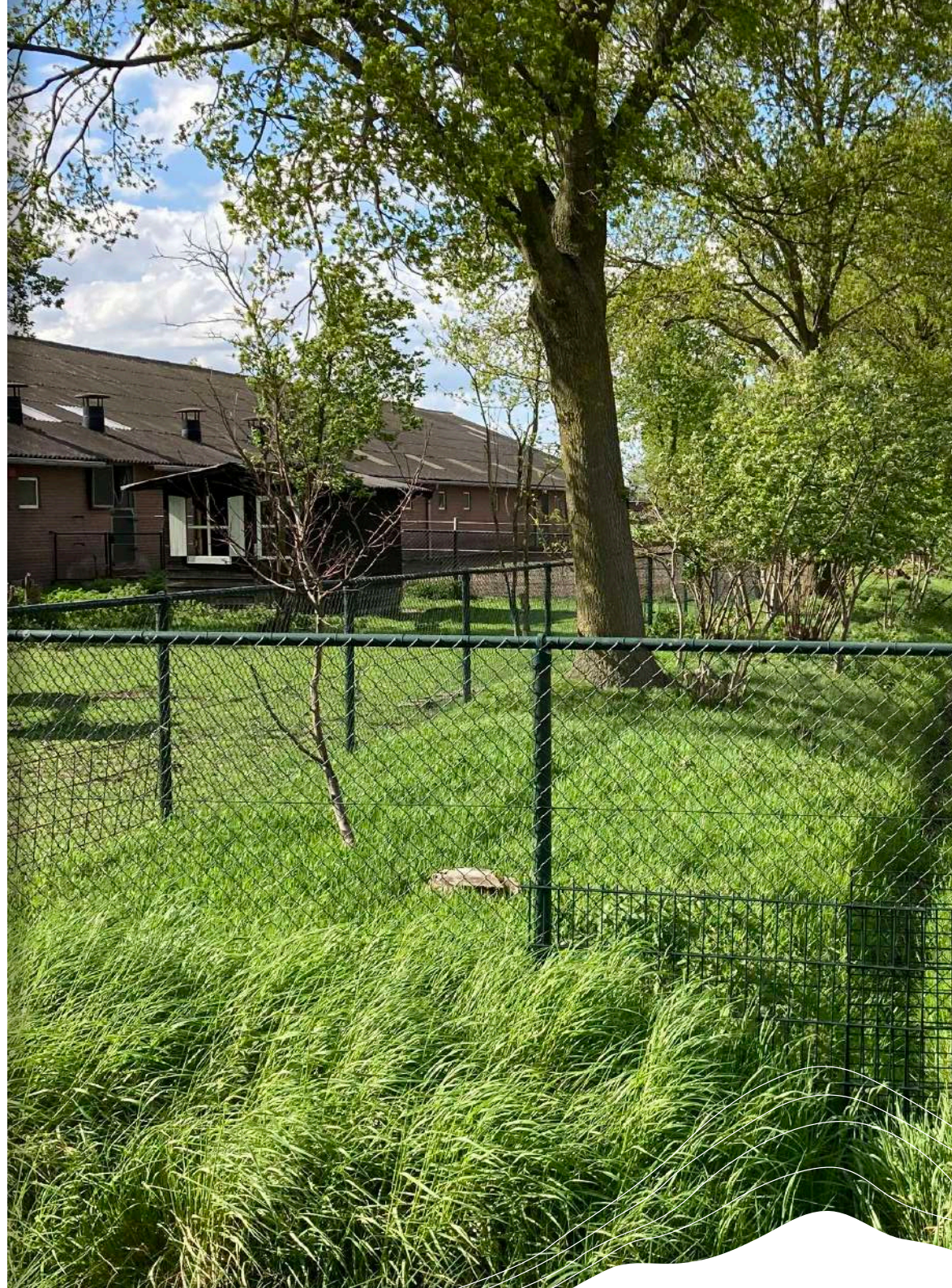




---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Paradijs in Elsendorp is het bedrijf van de familie van de Wetering gevestigd. Familie van de Wetering is voornemens een bestemmingswijziging te doen. Bij deze wijziging zal een landschappelijke inpassing opgesteld worden.

Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren en met de landschapsvisie van de gemeente.



## 2. HISTORIE



anno  
- 1950 -

- Lange smalle kavels;
- Weinig tot geen bebouwing



anno  
- 1980 -

- Kavels zijn samengevoegd;
- Bebouwing is geogenomen aan de Paradijs;
- Zeelandsedijk is primaire weg



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Brede langwerpige kavels.

### 3. ANALYSE OMGEVING



De Zeelandsedijk is een belangrijke en doorgaande weg naar Elsendorp. Veel secundaire wegen zijn hierop ontsloten, zo ook Paradijs.

De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.



*Groenstructuur aan de oostzijde van het perceel*

---

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepanting staat haaks op de ontginningswegen. De bepanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige bepanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.



Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

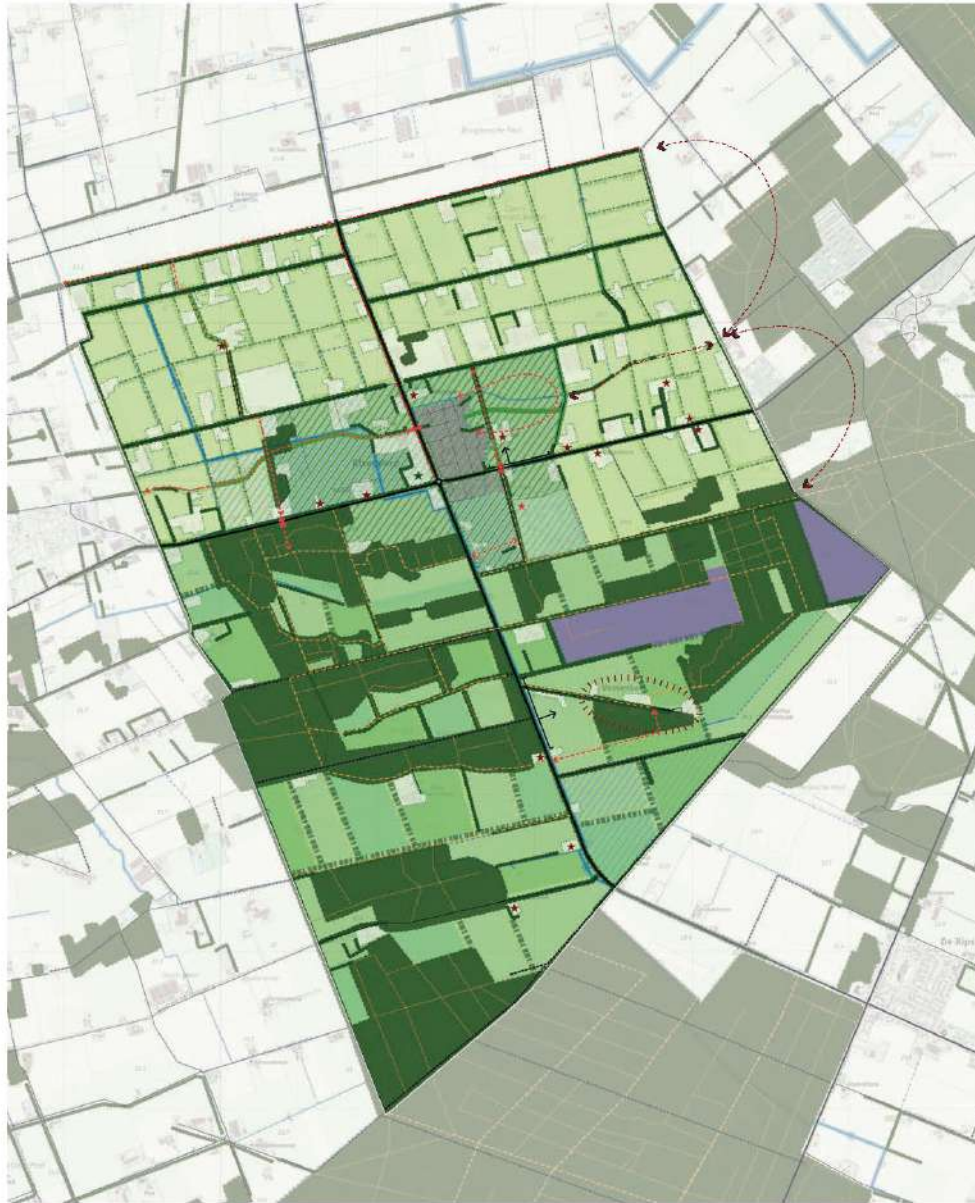
### Struiken op het voorerf

- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)




### Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)





**Algemeen**

-  Kern
-  Grootchalige camping
-  Erven

**Gebiedsdelen**

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik

**Routing en hotspots**

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje




**Watersysteem**

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

**Landschappelijke en cultuurhistorische waarde**

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

**Beplanting/Landschapsstructuur**

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (sheiterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidenrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en met de paarden in de naastgelegen wei.

In de huidige situatie ligt er ten oosten van de schuur een groenzone bestaande uit bomen en struweel. Deze groenzone zal versterkt worden door aan de westzijde in de naastgelegen wei een bomenrij te plaatsen. Naast het versterken van de natuur zal er de groene rand ook dienen als windsingel.

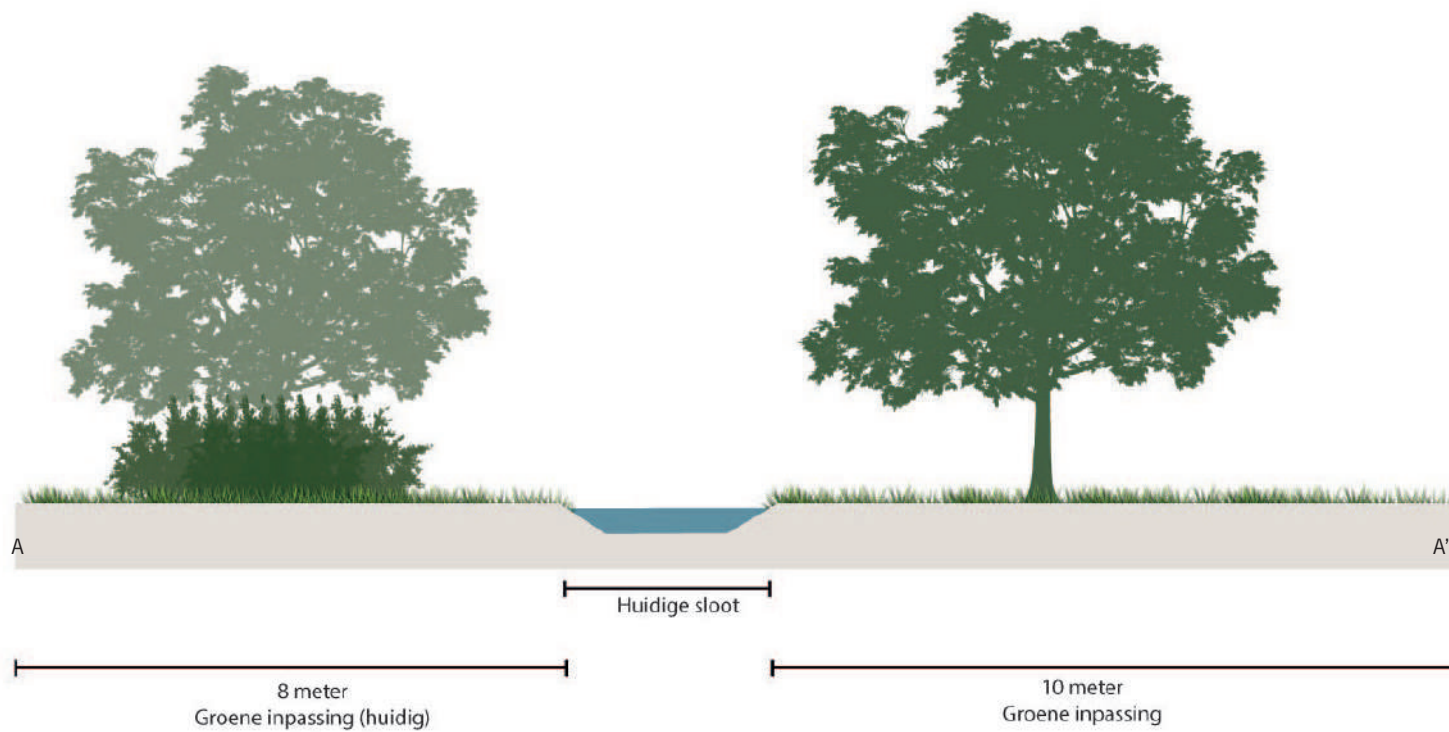
Op de hoek van de Zeelandsedijkweg en de Paradijs staat een transformatorhuisje. Deze bebouwing wordt meegenomen in de landschappelijke inpassing door er een struweel aan 2 zijdes te plaatsen.

De struweelhaag bestaat uit hazelaar (25%), meidoorn (25%), sleedoorn (25%) en hondsroos (25%). Het struweel bestaat uit vierrijige beplanting met onderlinge afstand van 1 meter.

Aan de westzijde wordt geen groene inpassing geplaatst. De openheid en de vergezichten worden zo gerespecteerd.



# DOORSNEDES LANDSCHAPPELIJKE INPASSING







## **Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan Zeelandsedijk 80**







**ZEELANDEDIJK 82, ELSENDORP**  
**FAMILIE SCHAAP**

RHO ADVISEURS

Zeelandsewijk 82  
Sjara Schuur

Paradijs 66  
Tina van der Vliet

Keizersvan 34  
Jan Oudkers

De Peel  
Jaegers

Elsendorpsweg 8  
Marjolijn Dorris

Elsendorpsweg 28a  
Jans Meulenmeesters

Ripsweg 59  
Mama Centen

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 29-7-2021

**PROJECT:** ZEELANSEDIJK 82

**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Zeelandsedijk in Elsendorp is het bedrijf van de familie Schaap gevestigd. Familie Schaap is voornemens om twee oude loodsen te vervangen door twee nieuwe loodsen. Bij de beoogde ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren en met de landschapsvisie van de gemeente.



## 2. HISTORIE



anno  
- 1919 -

- Grote kavels, geen akkerbouw of grasland;
- Geen bebouwing;
- Zeelandsedijk als toegangsweg.



anno  
- 1950 -

- Kavels smal en langwerpig; transformatie van braakliggende gronden naar grasland/akkerbouw;
- Geen bebouwing.



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Brede langwerpige kavels;
- Zeelandsedijk als toegangsweg.

### 3. ANALYSE OMGEVING



De Zeelandsedijk is een belangrijke en doorgaande weg naar Elsendorp. Veel secundaire wegen zijn hierop ontsloten. De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt. Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.



*Groenstructuur aan de Zeelandsedijk*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepanting staat haaks op de ontginningswegen. De bepanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige bepanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.







Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

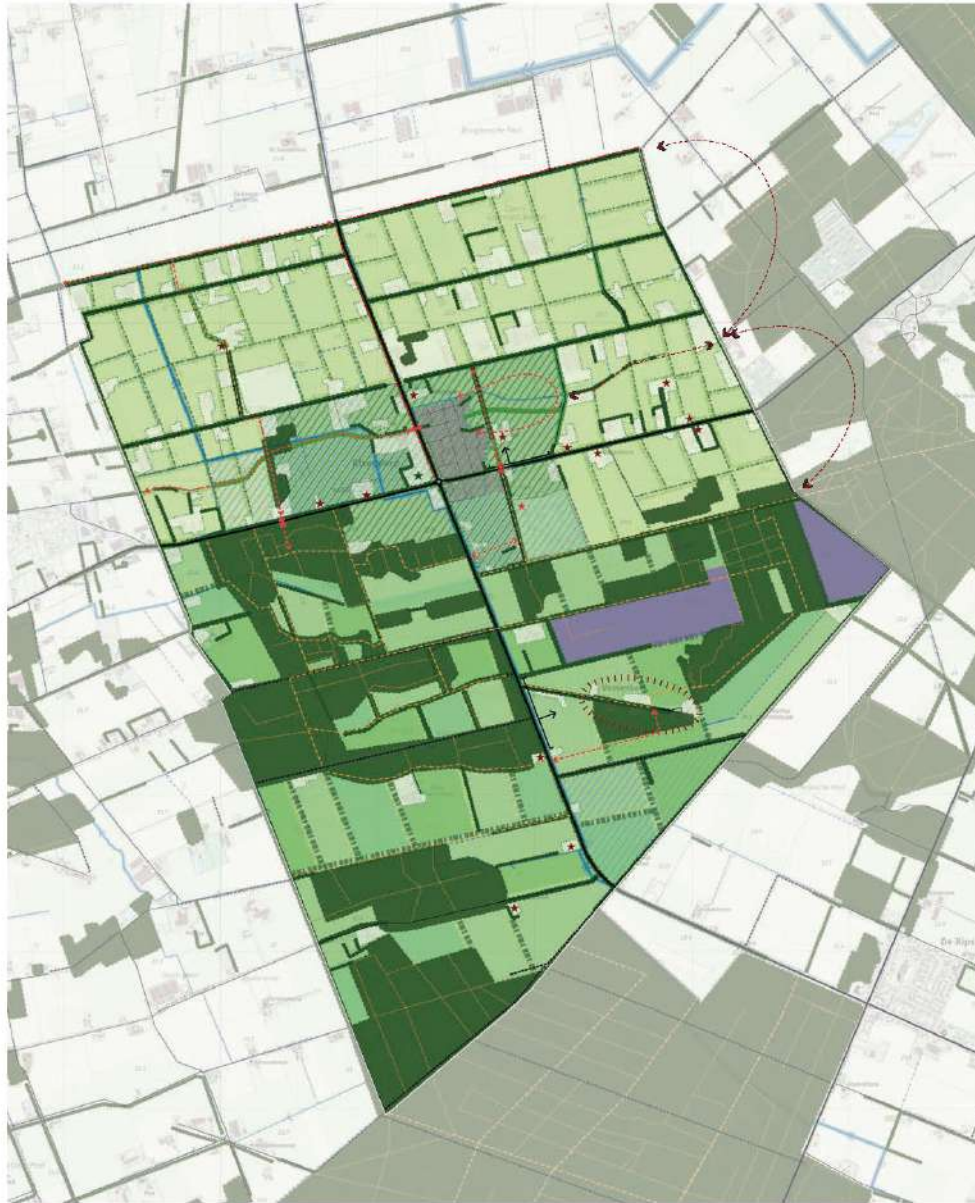
- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf




- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



#### Algemeen

-  Kern
-  Grootschalige camping
-  Erven

#### Gebiedsdelen

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik

#### Routing en hotspots

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje





#### Watersysteem

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

#### Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

#### Beplanting/Landschapsstructuur

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (sheiterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidenrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)

## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en met de paarden in de naastgelegen wei.

In de huidige situatie heeft de oprit aan beide zijden een bomenlaan en staan er verschillende solitaire bomen waardoor het erf een groene uitstraling heeft.

Bij de ontwikkeling komt een nieuwe schuur die groen ingepast zal worden, de landschappelijke kwaliteiten zullen versterkt worden.

Door middel van een bomenlaan aan de noord- en zuidzijde wordt de schuur uit het zicht ontnomen. De bomen die aangeplant worden zijn Lindes. Lindebomen zijn niet schadelijk voor paarden en zijn in de huidige situatie op het erf ook toegepast.

Het zicht op het open landschap blijft behouden bij de bomenrij.

De wadi wordt aangelegd ter behoeve van de watercompensatie. Door een niet al te steil talud aan te leggen, wordt er een natuurlijke oever gecreëerd.

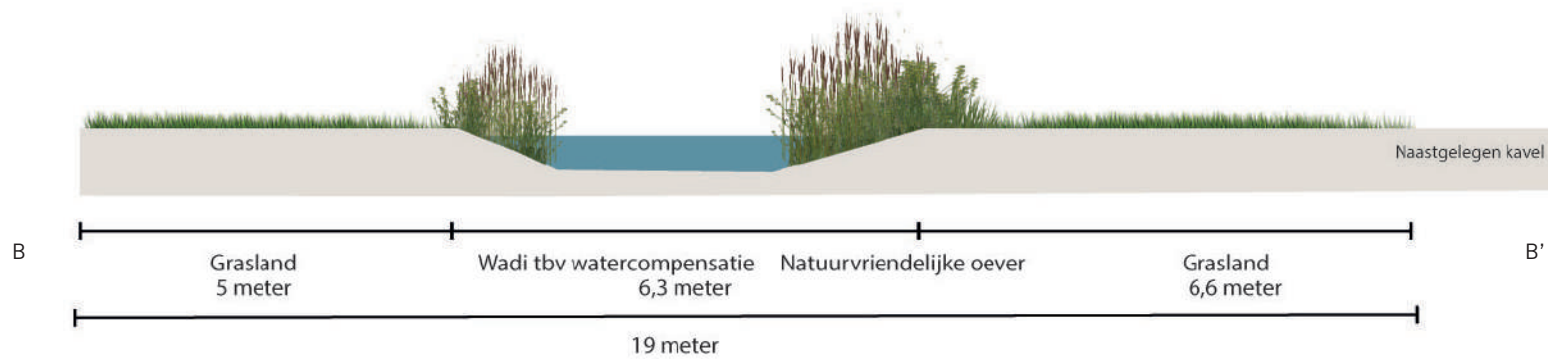
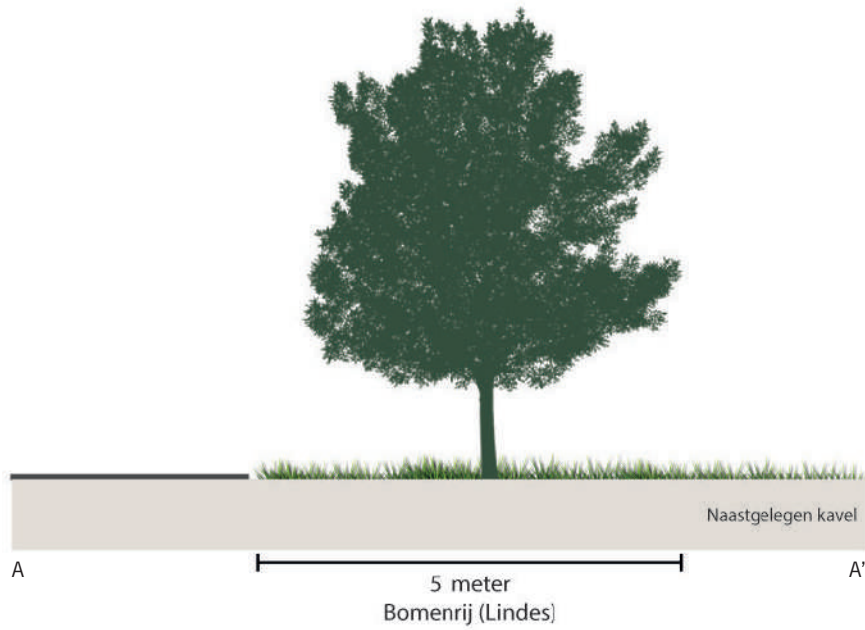
De wadi heeft naast een functionele waarde ook een natuurlijke waarde doordat het leefgebied voor kleine vogels wordt uitgebreid.

De landschappelijke inpassing zal aan de achterzijde van het erf plaatsvinden. Hiervoor is bewust gekozen om zo het zicht op de Zeelandsedijk vrij te houden.



Natuurvriendelijke oever

# DOORSNEDES LANDSCAPPELIJKE INPASSING









## **Bijlage 5    Landschappelijk inpassingsplan Gerele Peel 53**





**GERELE PEEL 53, ELSENDORP**  
**FAMILIE HAEGENS**

RHO ADVISEURS

Zeelandsedijk 82  
Sjara Schuur

Paradijs 66  
Tina v.d. Vliet

Keizersvan 34  
Jan Dijkers

Gerel. Peel 53  
Familie Haegens

Elsendorpse 36  
Marian Dijkers

Elsendorpseweg 28a  
Frank Haegens

Ripseweg 59  
Mama Centen

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 4-6-2021-2021

**PROJECT:** GERELE PEEL 53

**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12

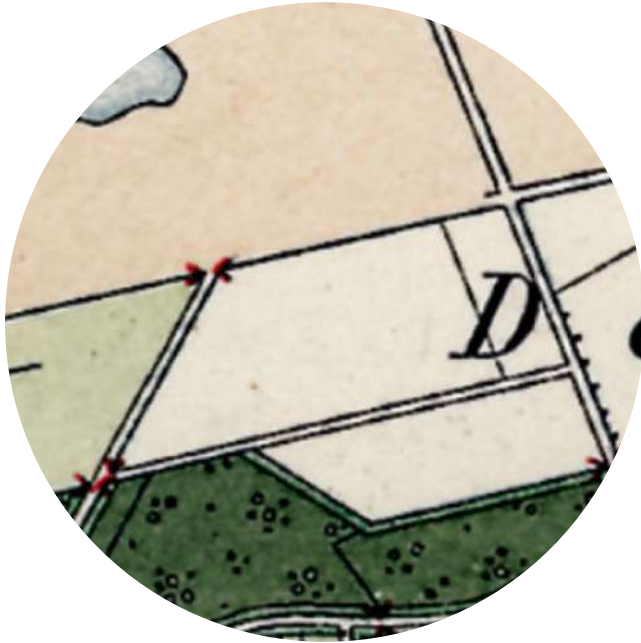


## 1. DE LOCATIE

Langs de Gerele Peel in Elsendorp is het bedrijf van de familie Haegens gevestigd. In de huidige situatie heeft de entree van het bedrijf een groene uitstraling. De grote loodsen vallen zo niet direct op. Bij de beoogde ontwikkeling, ten oosten van de huidige bebouwing, is een landschappelijke inpassing opgesteld. Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren, de zichtlijnen en met de landschapsvisie van de gemeente.



## 2. HISTORIE



anno  
- 1919 -

- Grote kavels, geen akkerbouw of grasland;
- Geen bebouwing;
- Zeelandsedijk aanwezig.



anno  
- 1950 -

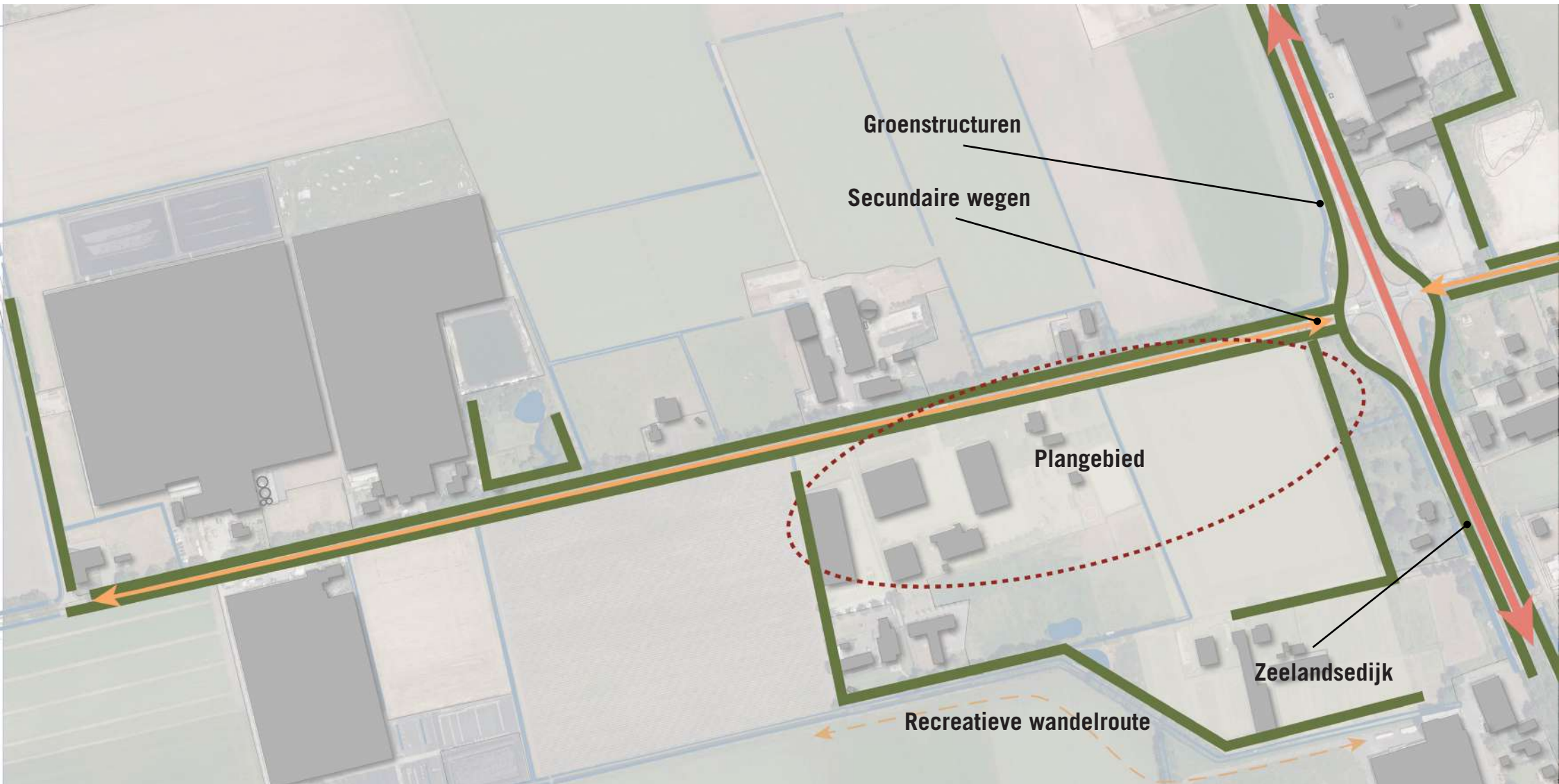
- Kavels transformatie van braakliggende gronden naar grasland/akkerbouw;
- Bebouwing langs de Gerele Peel;
- Huidige watergang Peelse Loop aanwezig.



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Brede langwerpige kavels;
- Groenstructuren langs wegen.

### 3. ANALYSE OMGEVING

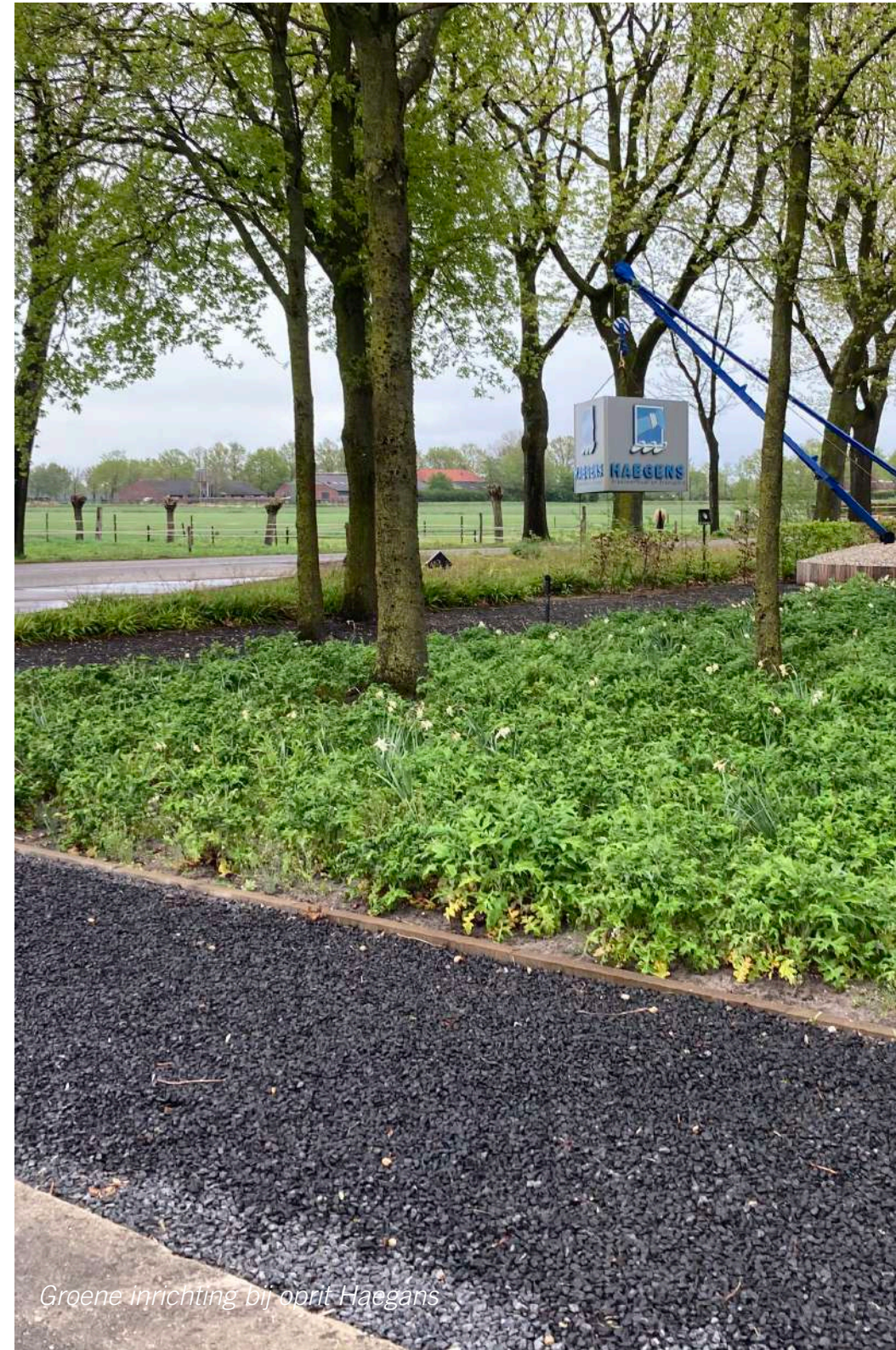




De Zeelandsedijk is een belangrijke en doorgaande weg naar Elsendorp. Veel secundaire wegen zijn hierop ontsloten. De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.

De entree bij Haegens is een groene zone met bomen, vaste planten en struweel. De loodsen worden zo deels uit het zicht ontnomen, de focus ligt op de groenzone.



*Groene inrichting bij oprit Haegens*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepanting staat haaks op de ontginningswegen. De beplanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.





Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

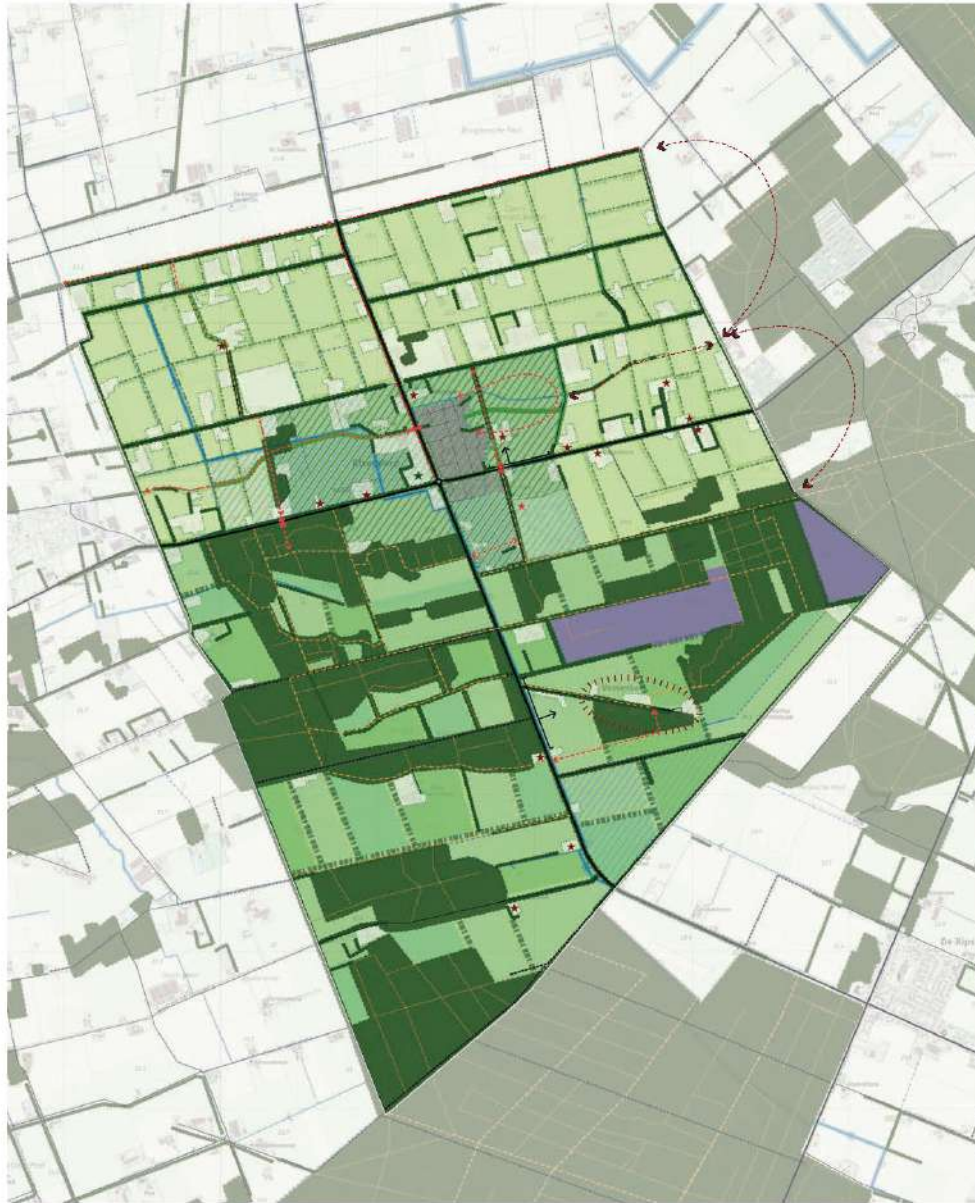
- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf




- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



**Algemeen**

-  Kern
-  Grootschalige camping
-  Erven


**Gebiedsdelen**

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik

**Routing en hotspots**

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje








**Watersysteem**

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

**Landschappelijke en cultuurhistorische waarde**

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

**Beplanting/Landschapsstructuur**

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (sheiterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidenrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Vrije zone; open zicht  
behouden vanaf Gerele  
Peel

Nieuwe bebouwing

Huidige bomen

Bomenrij met beukenhaag

Bloemrijkgrasland

Poel met natuurlijke oever  
tbv watercompensatie en  
natuurwaarde versterken

Huidige weide met bloemrijkgrasland

13650 m2 landschappelijke inpassing

Huidige beukenhaag

Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en de natuurzone die bij de vorige ontwikkeling van Haegens ontstaan is.

In de huidige situatie is er een brede groene zone tussen de Gerele Peel en de bebouwing. Deze combinatie van vaste planten en bomen zorgt ervoor dat de focus niet op de hoge loodsen ligt, maar op de groene omgeving.

Op het nieuwe perceel wordt deze groene doorgezet door bloemrijkgrasland.

Bij de ontwikkeling komt een nieuwe loods ten oosten van het bestaande terrein. Om het zicht van de bebouwing aan de overkant vrij te houden, is gekozen om een vrije zone te creëren aan de westzijde van het perceel.

Ten zuiden van de bebouwing zal natuur toegevoegd worden. Het huidige perceel met natuurwaarde, aan de westzijde, zal verlengd worden.

Dit perceel met bloemrijkgrasland en een poel versterkt de natuurwaarde in de omgeving. De poel heeft een natuurlijke oever dat ruimte voor libellen, amfibiesoorten en insecten biedt.

De loods zal vanaf de zuidzijde nauwelijkg zichtbaar zijn door bomen en een beukenhaag. De bestaande groene structuur aan de zuidzijde wordt door de bomenrij versterkt.

Het perceel is aan de Gerele Peel ontsloten. Voor een goede doorstroming van het verkeer is er een optie om twee toegangswegen te creëren. De bomenlaan aan de Gerele Peel moet in stand blijven waardoor de toegangswegen niet op

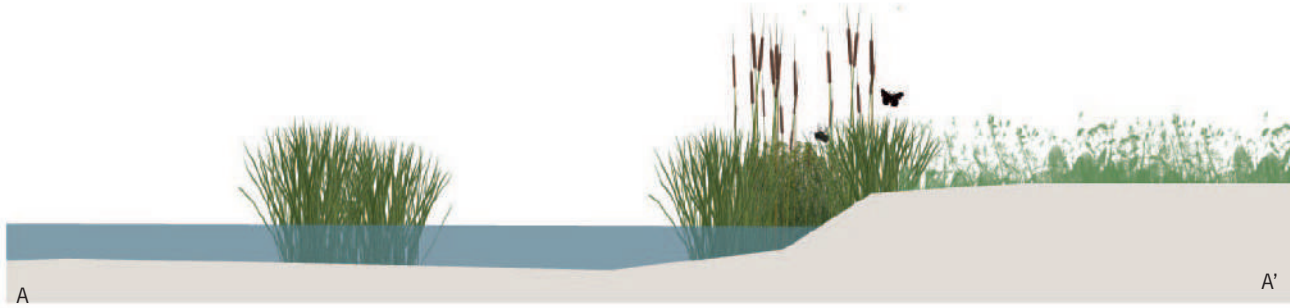


Natuurlijke oever



Bloemrijkgrasland

# DOORSNEDES LANDSCHAPPELIJKE INPASSING









## **Bijlage 6 Landschappelijk inpassingsplan Elsendorpseweg 86**





**ELSENDORPSEWEG 86, ELSENDORP**  
**FAMILIE DONKERS**

RHO ADVISEURS

Zeelandsedijk 82  
Sjara Schuur

Paradijs 66  
Tina v.d. Vliet

Keizersvan 34  
Jan Donkers

Elsendorpseweg 28a  
Hans v.d. Vliet

Elsendorpseweg 86  
Martine Donkers

Ripseweg 59  
Mama Centen

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM:** 2-6-2021

**PROJECT:** ELSENDORPSEWEG 86

**OPDRACHTGEVER:** GEMEENTE GEMERT-BAKEL



---

## INHOUD

1. De locatie	4
2. Historie	5
3. Analyse omgeving	6
4. Landschapsvisie	8
5. Ontwikkeling en landschappelijke inpassing	12



## 1. DE LOCATIE

Langs de Elsendorpseweg in Elsendorp is het bedrijf van de familie Donkers gevestigd. Familie Donkers is voornemens een bestemmingswijziging te doen. Bij deze wijziging zal een landschappelijke inpassing opgesteld worden.

Bij het opstellen van de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de historie van de omgeving, de huidige groenstructuren en met de landschapsvisie van de gemeente.





## 2. HISTORIE



anno  
- 1950 -

- Geen verkaveling;
- Elsendorpseweg aanwezig.



anno  
- 1980 -

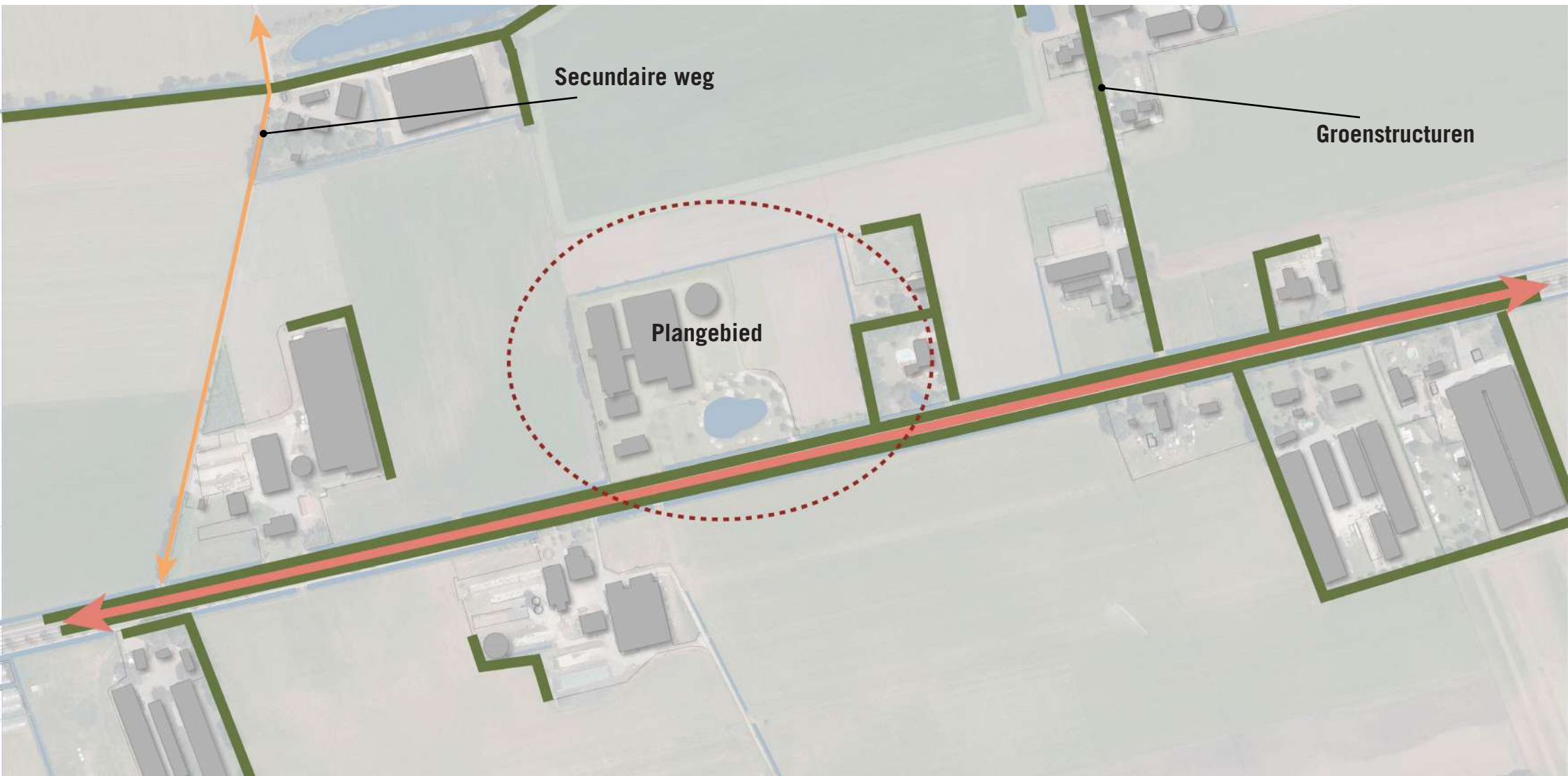
- Kavels zijn gevormd;
- Bebouwing is toegenomen;
- Erven zijn groen ingepast.



anno  
- 2020 -

- Bebouwing is toegenomen;
- Gronden agrarisch in gebruik;
- Groenstructuren aanwezig.

### 3. ANALYSE OMGEVING



De Elsendorpseweg is een belangrijke en doorgaande weg naar Elsendorp. Veel secundaire wegen zijn hierop ontsloten.

De meesten wegen en groenstructuren in en rondom Elsendorp lopen parallel aan elkaar. Door middel van groene bomenlanen wordt de landschappelijke waarde van het dorp versterkt.

Niet alleen de wegen zijn groen ingepast, maar ook de erven hebben een groene singel rondom het perceel. Minimaal twee zijden hebben een groene rand bestaande uit bomen en/of struweel.



*Groenstructuur aan de oostzijde van het perceel*

## 4. LANDSCHAPSVISIE

Voor de proeftuin in Elsendorp is door middel van bouwstenen en inspiratiekaarten een landschapsvisie opgesteld. De visie staat niet op zichzelf, de basis ligt in het bestemmingsplan en het meerwaardeplan.

De visie beschrijft de doelstellingen, het landschappelijke beeld per gebied en heeft verschillende thematische uitwerkingen.

Het landschap kan opgedeeld worden in 3 verschillende delen:

1. Dynamisch buitengebied; De openheid en de vergezichten worden gerespecteerd. Grote erven zijn omsingeld door robuuste groene randen. De perceelgrensbepanting staat haaks op de ontginningswegen. De beplanting wordt ingezet als windsingel.
2. Rustig buitengebied; Dit landschap kent een afwisseling van extensieve weides en natuur inclusieve akkers met klimaat adaptieve bossen. Naaldbos wordt omgevormd naar loofbos. Waar mogelijk worden de bossen ecologisch verbonden door houtwallen en boomsingels. Deze groene randen worden ingezet als windsingel. Het gebied is toegankelijk voor voetgangers. In dit buitengebied is geen ruimte voor zonneparken.
3. Dorpslandschapszone; Dit is de zone rondom het dorp. Het landschap is kleinschalig en afwisselend.

De visie benoemt randvoorwaarden voor landschap en erfinrichting.

- Behouden van open en weids karakter;
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert in het ontginningslandschap;
- In stand houden van rechte lijnen en geordende verkaveling;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, bloemrijk grasland of poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing wooneenheden.





Landschapvisie Elsendorp (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGEN

### Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

### Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

### Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

### Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

### Boscomplexjes

Combinatie van:

#### Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### Hagen op het voorerf

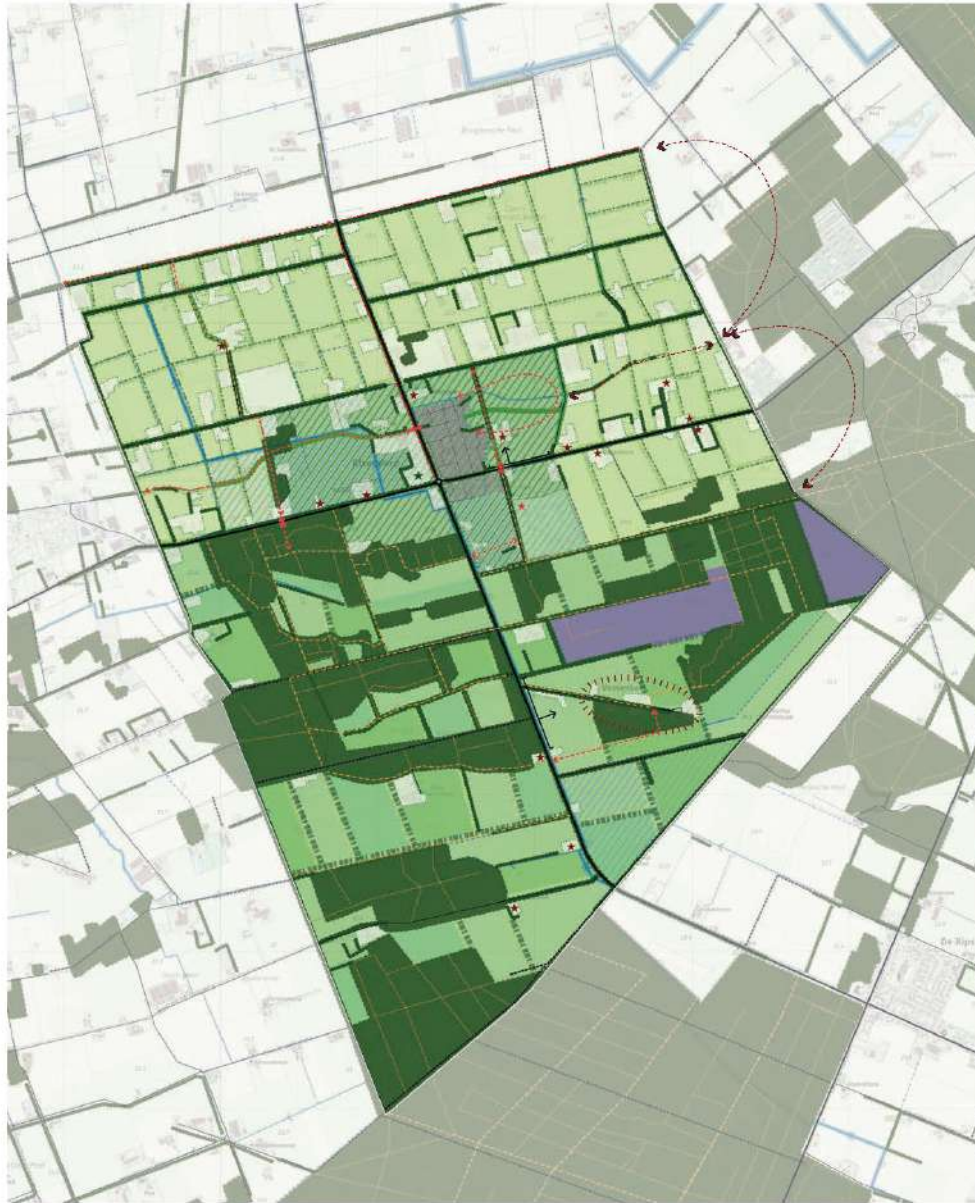
- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### Struiken op het voorerf




- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)



**Algemeen**

-  Kern
-  Grootchalige camping
-  Erven

**Gebiedsdelen**

-  (Intensiever) agrarisch grondgebruik
-  Dorpsparkzone
-  Extensief agrarisch grondgebruik

**Routing en hotspots**

-  N-wegen
-  Gebiedsontsluiting
-  Bestaande paden
-  Gewenste recreatieve verbinding
-  Gewenste oversteekmogelijkheden
-  Dorpsparkje






**Watersysteem**

-  Hoofdwaterstructuur
-  Benutten laagste delen in het gebied ten behoeve van veerkrachtig watersysteem

**Landschappelijke en cultuurhistorische waarde**

-  Landschapsvenster - karakteristieke open ruimtes behouden
-  (Cultuurhistorisch) waardevol erfensemble
-  Cultuurhistorisch waardevol buurtschap

**Beplanting/Landschapsstructuur**

-  Bos en heide
-  Laan behoud
-  Laanbeplanting aanvullen
-  Perceelsrandbeplanting - behoud
-  Perceelsrandbeplanting (sheiterbelts) - indien mogelijk versterken
-  Erfinpassing behoud en/of nodig
-  Kruidrijke akkerranden

Landschapsvisie Elsendorp

Kansenkaart (Bron: Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde, Proeftuin Elsendorp 2021)



## 5. ONTWIKKELING EN LANDSCAPPELIJKE INPASSING





Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de wensen van de gemeente, de zichtlijnen en met de paarden in de naastgelegen wei.

In de huidige situatie wordt het meest oostelijke perceel gebruikt voor akkerbouw. De aanwezige poel op het perceel zorgt voor een leefgebied voor kleine insecten.

De kavel dat nu wordt gebruikt voor akkerbouw wordt natuurlijk ingericht. Door middel van bloemrijkgrasland en fruitbomen zal de biodiversiteit versterkt worden.

De nieuwe inheemse bomen en het struweel zal de groenstructuur versterken. Daarnaast biedt het struweel ook een schuilplaats voor vogels en kleine zoogdieren.

De struweelhaag bestaat uit hazelaar (25%), meidoorn (25%), sleedoorn (25%) en hondsroos (25%). Het struweel bestaat uit vierrijige beplanting met onderlinge afstand van 1 meter.

Aan de noordzijde wordt geen groene inpassing geplaatst. De openheid en de vergezichten worden zo gerespecteerd.

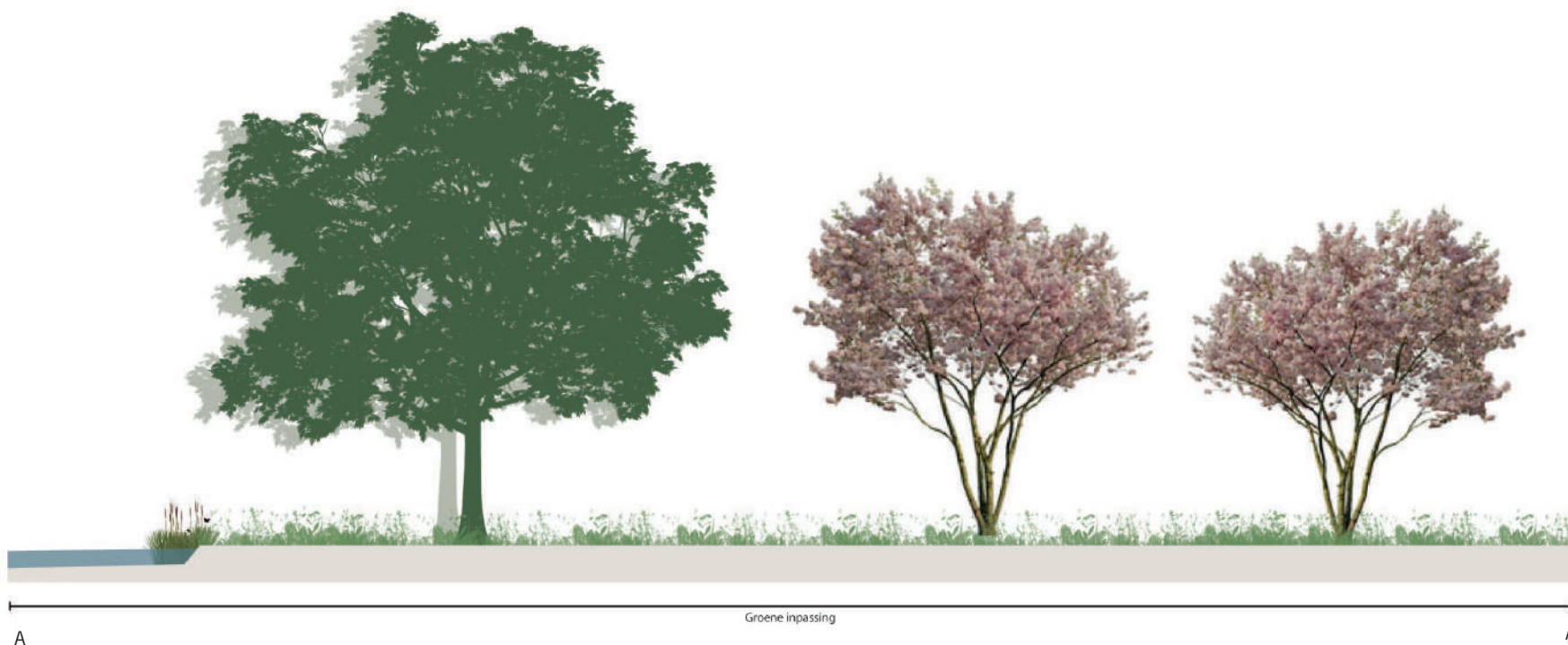


Meidoorn



Hondsroos

# DOORSNEDES LANDSCHAPPELIJKE INPASSING







## **Bijlage 7 Zorgvuldige dialoog**



# Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog

## Inleiding

De provincie Brabant heeft met de Verordening Ruimte 2014 een nieuw toetsingselement toegevoegd aan een omgevingsvergunning. Deze regels zijn ook overgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant (juli 2017). Wanneer er sprake is van een toename van de oppervlakte van de bestaande gebouwen voor de uitoefening van een veehouderij wordt de initiatiefnemer verplicht een zorgvuldige dialoog te voeren. Het is verder aan de gemeente hoe deze zorgvuldige dialoog wordt ingevuld. Middels deze spelregels wil de gemeente Gemert-Bakel een invulling geven aan de zorgvuldige dialoog.

De gemeente Gemert-Bakel is van mening dat een zorgvuldige dialoog niet alleen van belang kan zijn voor initiatieven die betrekking hebben op een veehouderij, maar ook een meerwaarde hebben als andere plannen worden gerealiseerd.

Het doel van een dialoog is om in een vroegtijdig stadium met elkaar ontwikkelingsplannen en aandachtspunten te bespreken.

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

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

## Initiatief en impact op omgeving

Niet elk initiatief heeft een zelfde ruimtelijke impact voor de omgeving. De gemeente is van mening dat daarvoor verschillende aanpakken noodzakelijk zijn.

Initiatieven zijn in te delen in de volgende categorieën:

**Categorie 1:** *Initiatieven met een geringe ruimtelijke impact voor de omgeving.*

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

*Voorbeelden:* omgevingsvergunningen die voldoen aan het bestemmingsplan (uitgezonderd agrarische bedrijven), kleine bijgebouwen, inpandige wijzigingen (bij veehouderijen zonder dat het dierenaantal toeneemt).

**Categorie 2:** *Initiatieven met een gemiddelde ruimtelijke impact voor de omgeving*

Voor deze categorie vindt de gemeente Gemert-Bakel het voldoende dat de omwonenden een formulier invullen waaruit blijkt dat zij op de hoogte zijn gebracht van de geplande ontwikkelingen.

Bestemmingsplanwijzigingen / -herzieningen behandelt door de afdeling Vergunningen en Toezicht. Het betreft afzonderlijke kleinere projecten (voorbeelden: realiseren woning, bouwblockwijziging, VAB-locatie, plattelandswoning etc).

### **Categorie 3: Initiatieven met een grote ruimtelijke impact voor de omgeving**

Voor deze categorie vindt de gemeente het noodzakelijk dat er een dialoog gevoerd wordt. Uitgangspunt is dat in een gezamenlijk gesprek het initiatief door de initiatiefnemer wordt toegelicht en de buurt de kans heeft om op het plan te reageren.

Categorie 3 is van toepassing indien de gemeente het plan als project behandelt of indien er sprake is van een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf of het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf (rechtstreeks werkende regels Verordening Ruimte).

## **Werkwijze**

Vooraf geeft de zaakbeheerder of projectleider van de gemeente aan de initiatiefnemer door in welke categorie het plan valt en wat er voor de dialoog moet gebeuren. Het is niet mogelijk om in dit document voor elk specifiek geval vooraf aan te geven in welke categorie het plan valt. Met voorbeelden is een aanzet gegeven. De zaakbeheerder van de gemeente zal de dialoog beoordelen.

### **Categorie 1: Initiatieven met een geringe ruimtelijke impact voor de omgeving.**

Voor deze categorie is geen werkwijze noodzakelijk. Er worden immers geen extra gegevens opgevraagd.

### **Categorie 2: Initiatieven met een gemiddelde ruimtelijke impact voor de omgeving.**

- De initiatiefnemer laat de betrokken partijen een standaard dialoogformulier invullen (zie bijlage 1);
- voor het buitengebied geldt dat de initiatiefnemer van
  - een agrarisch/veehouderij initiatief minimaal de omwonenden / belanghebbenden binnen een straal van 500 meter benaderd. De afstand wordt gemeten vanaf de rand van het bouwblok van de initiatiefnemer. Daarnaast dient er nagedacht te worden of er aanleiding is deze straal te vergroten;
  - overige ontwikkelingen (niet agrarisch, niet veehouderij) de direct aanwonenden / belanghebbenden een formulier in laat vullen. Hierbij de opmerking wanneer de impact dusdanig groot is dat het ook andere locaties beïnvloed, het gebied te vergroten.
- in het binnengebied is het uitgangspunt dat direct aanwonenden / belanghebbenden een formulier ontvangen. Ook hierbij de opmerking wanneer de impact dusdanig groot is dat het ook andere locaties beïnvloedt het gebied te vergroten;
- het formulier wordt ingediend gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan of indien er geen bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is bij een aanvraag omgevingsvergunning;
- Communicatie door de initiatiefnemer voorafgaand aan het indienen van het ontwerpbestemmingsplan of aanvraag omgevingsvergunning wordt door de gemeente gestimuleerd.

### **Categorie 3: Initiatieven met een grote ruimtelijke impact voor de omgeving**

- De initiatiefnemer nodigt de buurt, relevante belangenorganisaties en leefbaarheidsnetwerken zoals een dorpsraad uit, om met hen in gesprek te gaan over zijn wensen, plannen en mogelijke zorgen. Ook stelt de initiatiefnemer vooraf de gemeente op de hoogte van de datum van de dialoog.
- voor het buitengebied geldt dat de initiatiefnemer van
  - een agrarisch/veehouderij initiatief minimaal de omwonenden / belanghebbenden binnen een straal van 500 meter uitnodigt. De afstand wordt gemeten vanaf de rand van het bouwblok van de initiatiefnemer. Daarnaast dient er nagedacht te worden of er aanleiding is deze straal te vergroten;



- overige ontwikkelingen (niet agrarisch, niet veehouderij) de direct aanwonenden / belanghebbenden uitnodigt. Hierbij de opmerking wanneer een impact dusdanig groot is dat het ook andere locaties beïnvloed, het gebied te vergroten.
- in het binnengebied is het uitgangspunt dat direct aanwonenden / belanghebbenden worden uitgenodigd. Ook hier de opmerking dat wanneer de impact dusdanig groot is dat het ook andere locaties beïnvloedt de straal te vergroten;
- het is aan de initiatiefnemer om de dialoog gezamenlijk met de adviseur in goede banen te leiden. De gemeente is hierin geen partij, tenzij het een gemeentelijk project betreft;

Er wordt door de initiatiefnemer een verslag gemaakt van de bijeenkomst. In dit verslag staat in ieder geval het volgende:

- waar en wanneer de dialoog heeft plaatsgevonden;
- de uitnodiging van de dialoog aan de genodigden;
- wie er uitgenodigd zijn om naar de dialoog te gaan;
- wie er aanwezig waren en bij welk object de aanwezige behoort;
- wie zich eventueel heeft afgemeld;
- een reactie met bijbehorende motivering op de gestelde vragen.
- alle aanwezigen en degene die zich afgemeld hadden, krijgen de mogelijkheid ook het formulier in te vullen (bijlage 1);
- het formulier wordt met het verslag van de dialoog ingediend gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan of indien er geen bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is bij een aanvraag omgevingsvergunning.

## **Algemeen**

Voor agrarische ontwikkelingen waarbij het dierenaantal toeneemt is vanuit de Verordening Ruimte Noord-Brabant een verplichting om een dialoog te voeren. Indien de initiatiefnemer de communicatielijn uit deze beleidsnotitie niet volgt, wordt niet voldaan aan de eisen van de Verordening en kan het plan geen goedkeuring krijgen.

Voor de overige ontwikkelingen is geen wettelijke verplichting opgelegd. De voorgeschreven werkwijze is geen juridische verplichting maar een wens van de gemeente zodat bij de besluitvorming inzichtelijk is hoe de communicatie is verlopen.

De zaakbeheerder of projectleider van de gemeenten zal de initiatiefnemer vooraf inlichten over de vastgestelde werkwijze. Indien de initiatiefnemer ervoor kiest deze communicatielijn niet te volgen, zal dit bij de besluitvorming aan het college en de raad kenbaar gemaakt worden.

## **Bijlage 1: Dialoog formulier**

## Formulier zorgvuldige dialoog

De gemeente heeft dit formulier opgesteld om inzicht te krijgen of de buurt op de hoogte is van de ontwikkeling van een initiatiefnemer. Wij verzoeken alle partijen die het formulier toegestuurd krijgen van de initiatiefnemer het formulier te ondertekenen en te retourneren naar de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zorgt ervoor dat het formulier wordt ingeleverd bij de gemeente.

### In te vullen door initiatiefnemer

**Naam initiatiefnemer:**.....

**Locatie ontwikkeling:**.....

**Toelichting initiatief:**.....

.....

.....

**formulier afgegeven op datum:** .....

### In te vullen door de belanghebbende:

**Naam:**.....

**Adres:**.....

**Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)**

ja / nee

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

**Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)**

ja / nee

**Heeft u bezwaren tegen het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)**

**Let op:** Indien u hier kenbaar maakt dat u bezwaar heeft, is dit geen juridische grondslag voor een officieel bezwaar. De inzagetermijn van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning is het officiële moment om een zienswijze of bezwaarschrift naar de gemeente te sturen.

ja / nee

**Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?**

**Datum:**

**Naam en handtekening:**



## **Bijlage 8 Beeldkwaliteitsplan buitengebied**



# BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

*gemeente Gemert-Bakel*



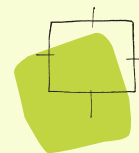




# BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

*gemeente Gemert-Bakel*

*versie: oktober 2016*



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# INHOUDSOPGAVE

## HOOFDSTUK 1 BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

VISIE OP BEELDKWALITEIT	06
TOETSINGSKADER EN INSPIRATIEBRON	06
- Van oudsher samenhang tussen erf en landschap	
- Menging van functies in het buitengebied	
- Toetsingskader	
- Inspiratiebron	
ONTWIKKELINGEN	07
- Focus op schaalvergroting en VAB	
KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	07
- Kwaliteitsverbetering is maatwerk	
- Afstemming met Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel	
BASISINSPANNING: 20% GROENE ERFINRICHTING	08
LEESWIJZER	08

## HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE DEELGEBIEDEN

2.1	ALGEMENE BESCHOUWING VAN HET BUITENGEBIED	12 - 15
-	Landschapstypen	
-	Indeling en begrenzing van de landschapstypen	
-	Zonering van het erf	
-	Overzicht uitstraling en ontwikkelingsrichting erf per landschapstype (indicatief)	
2.2	HET BEEKDALLANDSCHAP	18 - 29
-	Wat is een beekdallandschap?	
-	Hoe past uw initiatief in het beekdallandschap?	
	1: Randvoorwaarden landschap	
	2: Randvoorwaarden erfinrichting	
	3: Randvoorwaarden uitstraling van de bebouwing	
2.3	HET KAMPENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS	30 - 41
-	Wat is een kampenlandschap?	
-	Hoe past uw initiatief in het kampenlandschap met oude akkers?	
	1: Randvoorwaarden landschap	
	2: Randvoorwaarden erfinrichting	
	3: Randvoorwaarden uitstraling van de bebouwing	
2.4	HET PEELONTGINNINGENLANDSCHAP	42 - 53
-	Wat is een Peelontginningenlandschap?	
-	Hoe past uw initiatief in het Peelontginningenlandschap?	
	1: Randvoorwaarden landschap	
	2: Randvoorwaarden erfinrichting	
	3: Randvoorwaarden uitstraling van de bebouwing	

BIJLAGE 1 - TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING	54-59
COLOFON	61



## VISIE OP BEELDKWALITEIT

De gemeente Gemert-Bakel is een plattelandsgemeente met een groot en mooi buitengebied. Een buitengebied met unieke landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten waar we trots op mogen zijn en die het buitengebied aantrekkelijk maken om te ervaren en in te verblijven. Deze gebieden en elementen noemen we 'beeld dragers'. Ze oefenen sterke invloed uit op de identiteit, het aanzicht en de belevingswaarde van het buitengebied.

### *Van oudsher samenhang tussen erf en landschap*

Van oudsher heeft de landbouw een belangrijke beelddragende functie in het buitengebied en is er sprake van een sterke samenhang tussen de agrarische erven/bebouwning en het omringende landschap. De oude gehuchten kennen een sterke agrarische oorsprong en hebben veelal een sterke historische samenhang met de oude akkers (potstalsystemen).

### *Menging van functies in het buitengebied*

Het huidige buitengebied kenmerkt zich echter door een veelheid aan functies en ontwikkelingen, waardoor naast de landbouw, nieuwe functies een beeldbepalende betekenis hebben gekregen. Hierbij valt te denken aan functies zoals:

- natuurontwikkeling;
- waterberging;
- recreatie;
- wonen, en;
- kleinschalige bedrijvigheid.

In de loop der jaren is het belang van andere functies in het buitengebied sterk gegroeid, waardoor het noodzakelijk is om aandacht te besteden aan een goede afstemming van deze functies en de gewenste beeldkwaliteit te 'bewaken'. Dit beeldkwaliteitsplan buitengebied vormt hier de leidraad voor.

## Toetsingskader & Inspiratiebron

Sterke contrastrijke landschappen kunnen ruimte bieden aan een veelheid aan functies, mits de vorm waarin zij zich manifesteren bijdraagt aan de kwaliteit van dat landschap. Dit document geeft dan ook NIET aan of een ontwikkeling wel of niet is toegestaan. Deze afweging wordt gemaakt in het bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel.

### *Toetsingskader*

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, zoals de gemeente Gemert-Bakel deze voor ogen heeft. Daarbij is in de gestelde randvoorwaarden per landschapstype (op landschaps, erf- en bebouwingsniveau), rekening gehouden met functies die zich eenvoudig laten inpassen in het landschap en functies waarbij een extra inspanning geleverd dient te worden om de samenhang tussen het erf en het landschap te behouden.

In dit document wordt dus niet aangegeven welke ontwikkelingen wel of niet zijn toegestaan, maar wordt wel het volgende aangegeven:

- Past de ontwikkeling bij zijn omgeving? Oftewel, gaat deze niet ten koste van de beeldbepalende functies?
- Hoe dient de ontwikkeling vormgegeven te worden, zodat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing?

### **Samenhang erf en landschap**

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op een goede samenhang van het erf en het omringende landschap. Dit vereist de realisatie van een passende erfovergang richting het landschap, door het toevoegen van erfbeplanting. Incidenteel kan er een extra inspanning gevraagd worden, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling zich moelijk laat inpassen in het landschap of als de functie niet aansluit bij de beeldkwaliteit van het landschapstype. Deze extra inspanning kan buiten het erf geleverd worden in de vorm van landschapsherstel of natuurontwikkeling.

### **Geen landschapsontwikkelingsplan**

Het beeldkwaliteitsplan heeft niet het karakter van een landschapsontwikkelingsplan, waarbij op grote schaal landschapsherstel kan plaatsvinden, maar draagt hier wel aan bij.

### *Inspiratiebron*

Door duidelijkheid te scheppen over de beoogde beelddragende functies in het buitengebied en de landschappelijke kwaliteiten te benoemen, vormt het document ook een inspiratiebron voor opbloeiende initiatieven.

De ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap staat centraal. Niet als onveranderbaar en knellend kader voor ontwikkelingen, maar juist als basis voor een innovatieve sociaal-economische ontwikkeling.

In de voorgaande paragraaf is aangegeven dat dit beeldkwaliteitsplan geen uitspraken doet over of een ontwikkeling wel of niet is toegestaan. De beelddragende functies en kwaliteiten staan centraal, maar sluiten niets uit. Toch heeft het beeldkwaliteitsplan een ‘focus’ op veel voorkomende ontwikkelingen en kwaliteiten die onder druk staan.

#### **Focus op schaalvergroting en VAB**

Wat betreft de ontwikkelingen ligt de focus op schaalvergroting van (agrarische) bebouwing in het buitengebied en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB's).

#### **Schaalvergroting van bebouwing**

Het buitengebied is altijd in beweging, maar de toekomst wordt nu op de proef gesteld. Gemert-Bakel heeft actief ingezet op ‘de reconstructie’. Dit betekent onder andere dat de intensieve veehouderij geconcentreerd is in (voormalige) landbouwontwikkelingsgebieden. Schaalvergroting van (agrarische) bedrijven beperken zich echter niet alleen tot de voormalige landbouwontwikkelingsgebieden. In het gehele buitengebied ontstaat nieuwe bedrijfsbebouwing die de oorspronkelijke maat en schaal op de erven overstijgt. Zonder een gedegen landschappelijke inpassing worden deze steeds zichtbaarder en beeldbepalender. Dit is met name ongewenst in gebieden die een hoge aantrekkingskracht hebben op recreatie en toerisme.

#### **Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij**

Het duurzamer maken en vernieuwen van de veehouderij in Brabant heeft geresulteerd in nadere regels: de zogenoemde ‘Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij’. De kern van de gemaakte afspraken is dat uitbreiding van de veehouderij enkel mogelijk is indien het bedrijf voldoet aan specifieke eisen op het gebied van zorgvuldigheid of duurzaamheid. Basis hiervoor is de vastgestelde denklijn ‘Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd’. Voor ontwikkelruimte wordt dus een tegenprestatie gevraagd. Deze tegenprestatie kan geleverd worden door een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### **Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing**

Naast de schaalvergroting spelen processen als bedrijfsbeëindiging en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Het buitengebied krijgt zodoende een steeds grotere betekenis voor burgers als aantrekkelijke omgeving om in te wonen en werken. Deze ontwikkelingen oefenen hun invloed uit op de uitstraling van het buitengebied.

Kwaliteitsverbetering beperkt zich niet alleen tot een goede landschappelijke inpassing. Dit kan ook betrekking hebben op sloop van in onbruik en in verval geraakte bebouwing, het opknappen van de uitstraling van karakteristieke bebouwing (monumenten dan wel waardevolle panden) en/of het herstellen van cultuurhistorische structuren (zie ook kader uit de Verordening Ruimte 2014 op pagina 9).

In het algemeen geldt het volgende:

- De kwaliteitsverbetering moet voor het grootste gedeelte op de locatie zelf plaatsvinden. Het is niet mogelijk om de kwaliteitsverbetering te beperken tot een storting in een fonds.

#### **Kwaliteitsverbetering is maatwerk**

Elk initiatief is verschillend en heeft een andere ruimtelijke invloed op de omgeving. Deze invloed wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling;
- nieuw ruimtebeslag of gebruik van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een beleidswens (zie beelddragende functies in dit beeldkwaliteitsplan).

Dit maakt het onmogelijk om vooraf de gewenste beeldkwaliteit in strikte regels te vatten. Dit is ook niet gewenst. Het toepassen van de kwaliteitsverbetering blijft maatwerk en verschilt zodoende per initiatief. De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is maatwerk.

### **Afstemming met Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel**

In de Verordening Ruimte 2014 is onder artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap, lid 1, het volgende aangegeven:

*Een bestemmingsplan moet aangegeven hoe een ruimtelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied, bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.*

Bovenstaande heeft geleid tot de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. Deze handreiking is uitsluitend van toepassing op het buitengebied van Gemert-Bakel en is onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel.

Afhankelijk van de ruimtelijke invloed van het initiatief op de omgeving is één van de volgende drie categorieën van toepassing:

1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen nadere eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.
2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.
3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

**In de handreiking is per categorie aangegeven welke investering verlangd wordt voor het krijgen van de ontwikkelingsruimte. Het beeldkwaliteitsplan geeft vervolgens aan op welke wijze deze vormgeving kan worden.**

## **B**asisinspanning: 20% groene erfinrichting

Bij elke ontwikkeling, onafhankelijk van de categorie uit de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel, wordt het volgende gevraagd:

- 20% van de omvang van het bouwblok dient voor groene erfinrichting ingezet te worden.

De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing. Hierbij is een goed **erfinrichtingsplan** essentieel. De randvoorwaarden uit dit beeldkwaliteitsplan buitengebied bieden de 'ingrediënten' om het plan een passende invulling te geven die recht doet aan de beoogde kwaliteitsverbetering.

## **L**EESWIJZER

In hoofdstuk 2 is per landschappelijke deelgebied uitleg gegeven over het gebied en wat de bijbehorende beelddragende functies zijn. Vervolgens is aangegeven wat u mag binnen het landschappelijke deelgebied en welke ontwikkelingsruimte daarvoor beschikbaar is.

Tot slot is aangegeven hoe u uw initiatief inpast in het landschap. Dit wordt gedaan door randvoorwaarden te stellen van grote naar kleine schaal, oftewel van respectievelijk:

- het landschapsniveau;
- het erfniveau, naar:
- het bebouwingsniveau.

## K W A L I T E I T S V E R B E T E R I N G

De Verordening Ruimte 2014 verstaat onder kwaliteitsverbetering het volgende:

- landschappelijke inpassing (van bebouwing);
- toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- wegnemen van verharding;
- slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones;
- voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie;
- extra investeringen in beeldkwaliteit en water gerelateerde elementen (zoals poelen).

## L A N D S C H A P P E L I J K E - I N P A S S I N G

Onder **landschappelijke inpassing** wordt verstaan:

- een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van: architectuur (vormgeving, situering bebouwing, materiaalgebruik), aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop.







## hoofdstuk 2 LANDSCHAPPELIJKE DEELGEBIEDEN

## 2.1 ALGEMENE BESCHOUWING VAN HET BUITENGEBIED

Het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel is in grote mate vorm gegeven door de Peelrandbreuk. Deze breuk heeft in grote mate de leefomstandigheden bepaald en is zodoende bepalend geweest voor de locaties waar mensen zich gingen vestigen. Door de breuk is sprake van een ondoorlaatbare laag, waardoor water stagneert op de hoger gelegen dekzandrug. Normaal gesproken komt het water via kwel terug in het lager gelegen beekdal. De ondoorlaatbare laag voorkomt dit, waardoor het water niet weg kan. Rondom de Peelrandbreuk is er dan ook sprake van een ‘omgekeerd landschap’: hoge natte gronden en lage drogere gronden. Door de natte omstandigheden is op de hoge gronden een hoogveengebied ontstaan: De Peel. Doordat het regenwater op een relatief geringe diepte stagneerde, kon veenvorming plaatsvinden. Dit resulteerde in een moerasgebied dat nauwelijks toegankelijk was.

### *Bebouwingsgeschiedenis van de Peel*

Aan weerszijden van het moerasige De Peel hebben zich in noord-zuid richting nederzettingen ontwikkeld. De eerste nederzettingen zijn te vinden op de overgangen tussen de drogere dekzandruggen en de lagere beekdalen. De dekzandruggen konden door middel van bemesting geschikt gemaakt worden om gewassen op te telen en in de beekdalen kon vee grazen. Geleidelijk aan ontwikkelden zich hier de diverse dorpen en gehuchten als een ketting rondom de hals van De Peel. Vanwege de rijke bewoningsgeschiedenis van deze ketting is hier nog steeds sprake van hoge cultuurhistorische en archeologische waarden, zoals monumenten en oude akkercomplexen.

### *Ontstaan van Elsendorp en De Rips*

Pas in de 2e helft van de 19e eeuw werd het gebied op grote schaal ontgonnen. Men was in staat het water in het gebied te reguleren (met sloten en waterlopen), waardoor bewoning mogelijk werd.

Zo ontstonden onder andere de dorpen Elsendorp en De Rips. Elsendorp vindt zijn oorsprong in het proefbedrijf de Annahoeve op het landgoed de Dompt, die in 1910 werd gebouwd. Het gebouw kenmerkt zich door haar zeer grote omvang en was zeker destijds een gigantisch bedrijf. Geleidelijk aan zijn delen van het landgoed verkocht en heeft zich daaruit de dorpskom van Elsendorp gevormd. De Rips is ontstaan als ‘bosontginningendorp’. In het begin van de 20e eeuw worden de woeste gronden rondom de Rips geploegd, ontwaterd en worden bomen aangeplant. In 1922 verschijnen de eerste arbeidershuizen in De Rips. In de jaren '60 neemt de intensieve bosbouw in De Rips af en is het natte heidegebied bijna geheel verdwenen en vervangen door een omvangrijk bosgebied.

### *Regionale verbindingen*

De ontoegankelijkheid van De Peel is heden ten dage nog steeds merkbaar aanwezig. Niet alleen is de provinciegrens tussen Noord-Brabant en Limburg hier gelegen, maar nog steeds zijn de verbindingen tussen de nederzettingen ten westen van De Peel (Noord-Brabant) en die ten oosten van De Peel (Limburg) zeer beperkt. De verankering van de gemeente Gemert-Bakel in zijn omgeving is, van nature, nog steeds sterk noord-zuid gericht (Boekel/Deurne) met het kantelpunt richting het westen (Helmond/Eindhoven). Tussen Gemert en Bakel is sprake van een duidelijke scheiding door de bossen van de Stippelberg en de Grotelsche Heide. Dit zorgt ervoor dat Gemert en omgeving met name op het noorden en noordwesten georiënteerd is en Bakel op het zuiden en zuidwesten.

### *De zichtbare breuk*

Zichtbare elementen van de Peelrandbreuk zijn tegenwoordig lastig te duiden in het landschap. Deze zijn pleksgewijs aanwezig in de vorm van wijstgebieden (en breuklijnen) en steilranden. De wijstgebieden ontstaan doordat ter plaatse van de breukrand grondwater wordt opgestuwd en als kwel naar de oppervlakte komt. Dit is bijvoorbeeld waar te nemen in de Stippelberg, Geeneneindse Heide Noord en Geeneneindse Heide Zuid. Aan steilranden is het abrupte hoogteverschil waar te nemen. Tegenwoordig is echter aan de oppervlakte nog weinig verschil te zien. De lage gebieden hebben de neiging om extra opgevuld te worden (beekafzettingen en dekzand) en de hoge gebieden staan vaak bloot aan erosie waardoor ze worden verlaagd. De argeloze passant heeft niet in de gaten wat voor een bijzondere geologische processen hier hebben gespeeld. Hooguit zal hij zich verbazen over het roestige water (ijzerrijk) dat hier voorkomt en de hoogteverschillen van een weg of een oude akker (zoals bij Schutsboom in Milheeze en Hoge- en Lage-Aarle). Echter, de omvangrijke betekenis die de Peelrandbreuk heeft gespeeld in de verschijningsvorm van het hedendaagse landschap is voor eeuwig vastgelegd in het DNA van de gemeente Gemert-Bakel.

## Landschapstypen

Binnen de gemeente is sprake van grote hoogteverschillen. Het hoogste punt op de Stippelberg bedraagt ongeveer 31,5 meter en het laagste punt in het beekdal van de Aa bedraagt ongeveer 12,5. Dit is een hoogteverschil van bijna 20 meter. Tussen het beekdal en de Stippelberg is sprake van een gemiddeld verval in hoogte van 2 meter per kilometer! Ten oosten van de Stippelberg is sprake van hoogtes die wisselen tussen de 22 en 28 meter NAP. Het verval in hoogte bedraagt hier minder dan 1 meter per kilometer. Deze hoogteverschillen karakteriseren in grote mate drie landschapstypen:

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

Het laagste punt in het buitengebied wordt gevormd door de beekdalen waarin de diverse beken in afstromen. Het gebied met het grootste verval in hoogte en de oudste nederzettingen is het kampenlandschap met oude akkers. De hoofdzakelijk hoge en natte gronden van De Peel vormen het Peelontginningenlandschap.

## Indeling en begrenzing van de landschapstypen

Voor dit beeldkwaliteitsplan buitengebied Gemert-Bakel is gekozen voor een heldere en eenvoudige indeling in landschapstypen. Dit is gedaan om het document leesbaar en toetsbaar te houden. Het is mogelijk dat hierbij enigszins is afgeweken van de historische aard van het gebied om te focussen op het doel van het beeldkwaliteitsplan, namelijk: sturen op een goede landschappelijke inpassing van ontwikkelingen in het buitengebied. De indeling en begrenzing van de landschapstypen is een resultante van drie factoren:

1. de historische herkenbaarheid van het landschap;
2. de huidige verschijningsvorm van het landschap;
3. de beelddragende functie van het landschap (water, natuur, landbouw of gemengd).

In dit hoofdstuk worden de landschapstypen per paragraaf nader uitgewerkt en toegelicht.

## Zonering van het erf

De betekenis van het (agrarische cultuur-) landschap voor de stedeling is aanzienlijk toegenomen. Anderzijds is door de schaalvergroting in de landbouw het boerenerf veranderd tot een functioneel ensemble van bedrijfsbebouwing, stallen, schuren, bergingen, mest- en voedersilo's, mestvergistingsinstallaties, kuilvoer, et cetera. Deze ontwikkelingen vragen om een herschikking en ordening op de agrarische bouw kavels. Als richtlijn geven wij dan ook de volgende ordening van het erf mee:

- Een woonzone (of voorerf), met daarin de bedrijfswoning en de recreatieve functies gekoppeld aan de routestructuren (wegen, paden, e.d.).
- Een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen en een eigen functionele indeling.

### Woonzone/voorerf

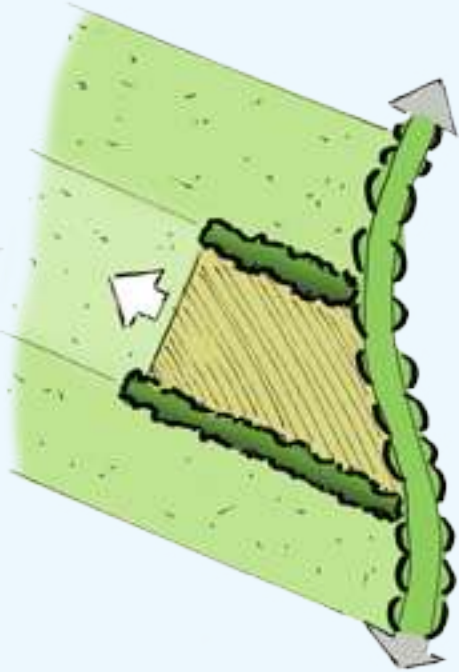
De woonzone heeft als doel afstand te creëren tussen de ontsluitingsweg en de bedrijfskavel, een voorgrond te creëren waardoor massieve elementen (bedrijfsgebouwen) minder beeldbepalend zijn en het erf als geheel overzichtelijk te maken. Vanwege verkavelingspatronen is een duidelijk onderscheid tussen een woonzone en een bedrijfskavel niet altijd te maken. Hiervoor geldt dat de zijde waarop de bedrijfswoning gesitueerd is, representatief is als voorerf. Rondom het voorerf staan meestal (monumentale) erfbomen, waardoor deze een fraaie groene uitstraling heeft.

### Bedrijfskavel

Belangrijk is dat bedrijfsgebouwen afstand houden ten opzichte van de woonzone/het woonerf. Dit dient te voorkomen dat de woonzone/het voorerf wordt omsloten door de bedrijfskavel, waardoor deze zijn representativiteit verliest.



### HET BEEKDALLANDSCHAP



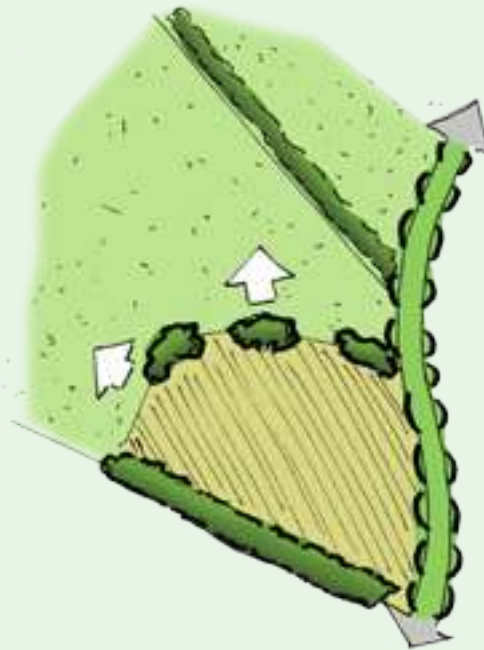
**Uitstraling: Kleinschalig**

Aaneengesloten transparante tot dichte erfbeplanting (zoals bomenrijen en houtsingels) op de erfgrenzen die haaks op de weg gelegen zijn.

**Ontwikkelingsrichting: Diepte**

In de diepte, haaks op de weg en/of beek (versterking van smalle diepe verkaveling).

### HET KAMPENLANDSCHAP



**Uitstraling: Kleinschalig**

Transparante tot dichte erfbeplanting (zoals bomengroepen, struweel en houtwallen) op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap.

**Ontwikkelingsrichting: Variabel**

Variërend, afhankelijk van de lokale eigenschappen van het landschap (reliëf, verkaveling, e.d.).

### RONDON OUDE AKKERS



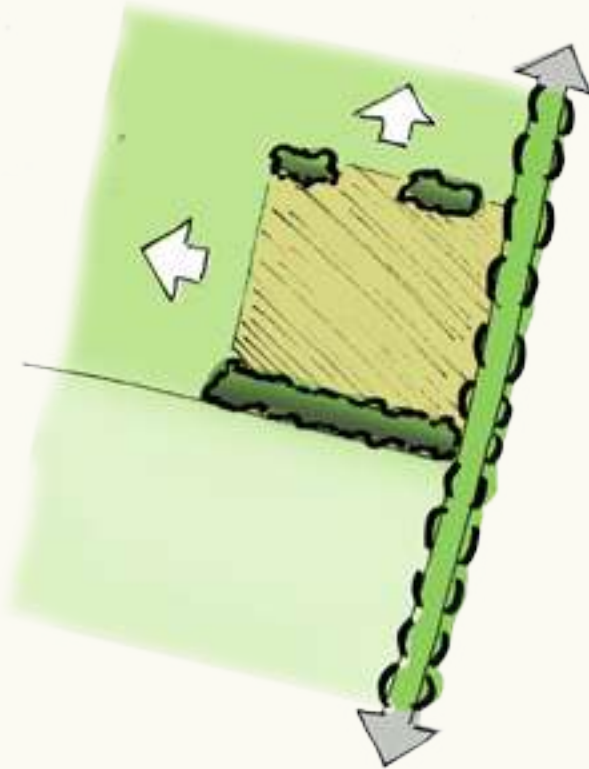
**Uitstraling: Besloten**

Overwegend aaneengesloten dichte erfbeplanting op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap, in de vorm van boscomplexjes en/of houtwallen.

**Ontwikkelingsrichting: Breedte**

Hoofdzakelijk in de richting van de weg (over de breedte).

## HET PEELONTGINNINGENLANDSCHAP



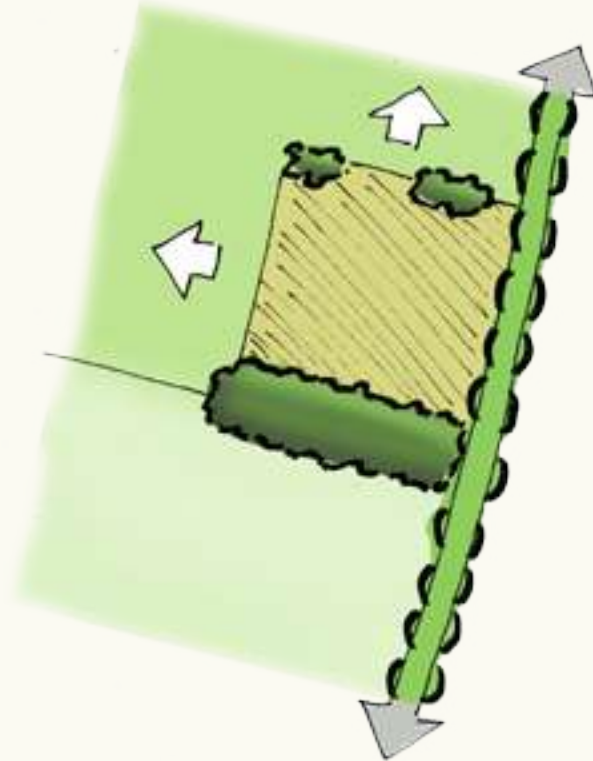
**Uitstraling: Besloten**

Stevige (robuuste) aaneengesloten transparante tot dichte erfbeplanting (bomenrij, struweel of houtsingel) aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.

**Ontwikkelingsrichting: Variabel**

Geen uitgesproken richting in de diepte of breedte. Zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.

## HET LANDBOUWONTWIKKELINGSGEBIED



**Uitstraling: Extra besloten**

Zeer stevige (robuuste) aaneengesloten transparante tot dichte erfbeplanting (bomenrij, struweel of houtsingel) aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.

**Ontwikkelingsrichting: Variabel**

Geen uitgesproken richting in de diepte of breedte. Zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.

2.4 HET PEELONTGINNINGENLANDSCHAP

2.2 HET BEEKDALLANDSCHAP

2.3 HET KAMPENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS

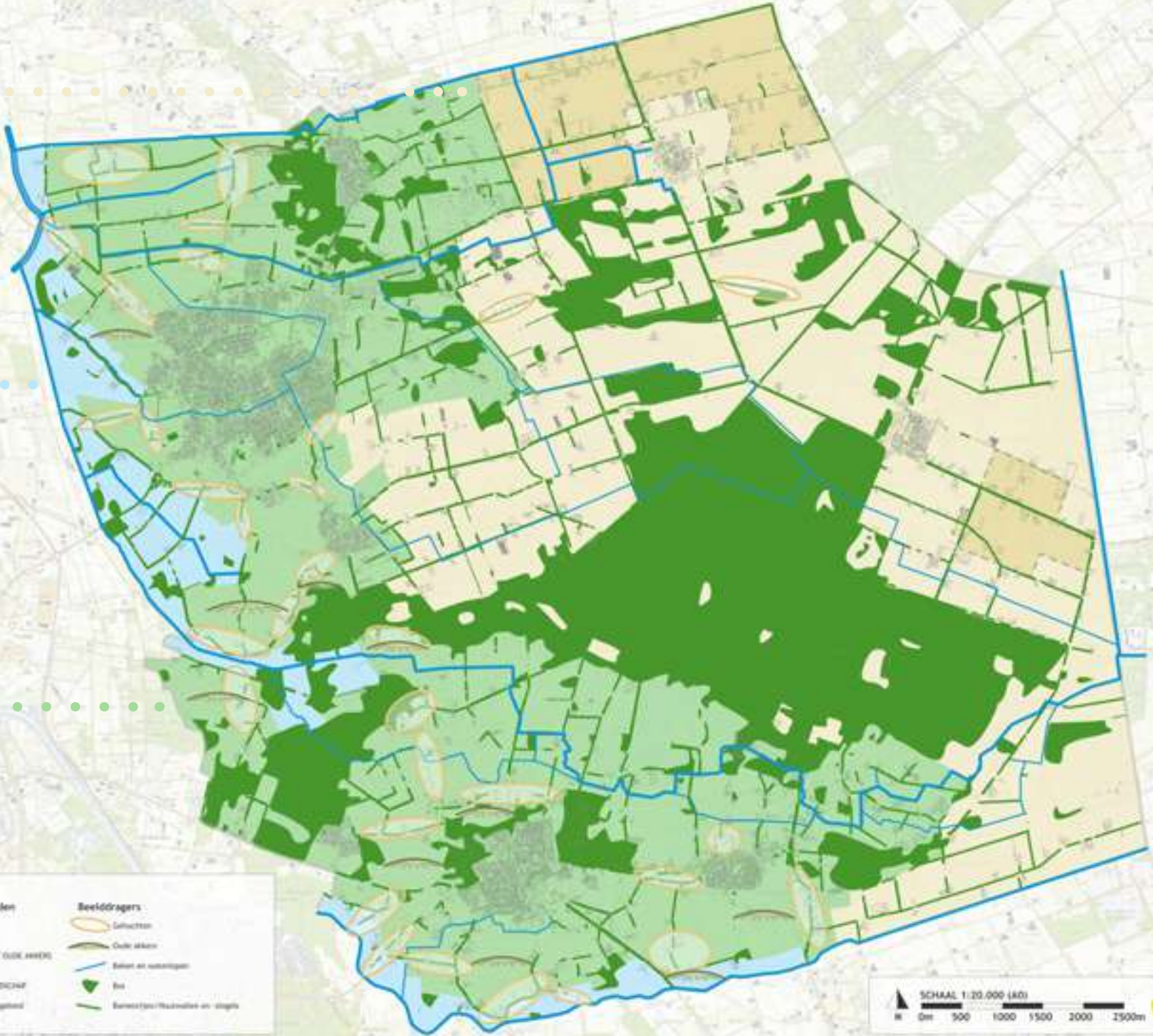
**LEGENDA**

**Landschappelijke deelgebieden**

- HET WIERBALLANDSCHAP
- HET SAARPELANSCHAP MET OUDE AKERS
- HET PEDDINTOORNINGELANDSCHAP
- Landschapsvervalsingsgebied

**Beelddragere**

-  Delfwachter
-  Oude akkers
-  Eelster en waterlopen
-  Bos
-  Bomenrijen/haalvlakken en -strepen

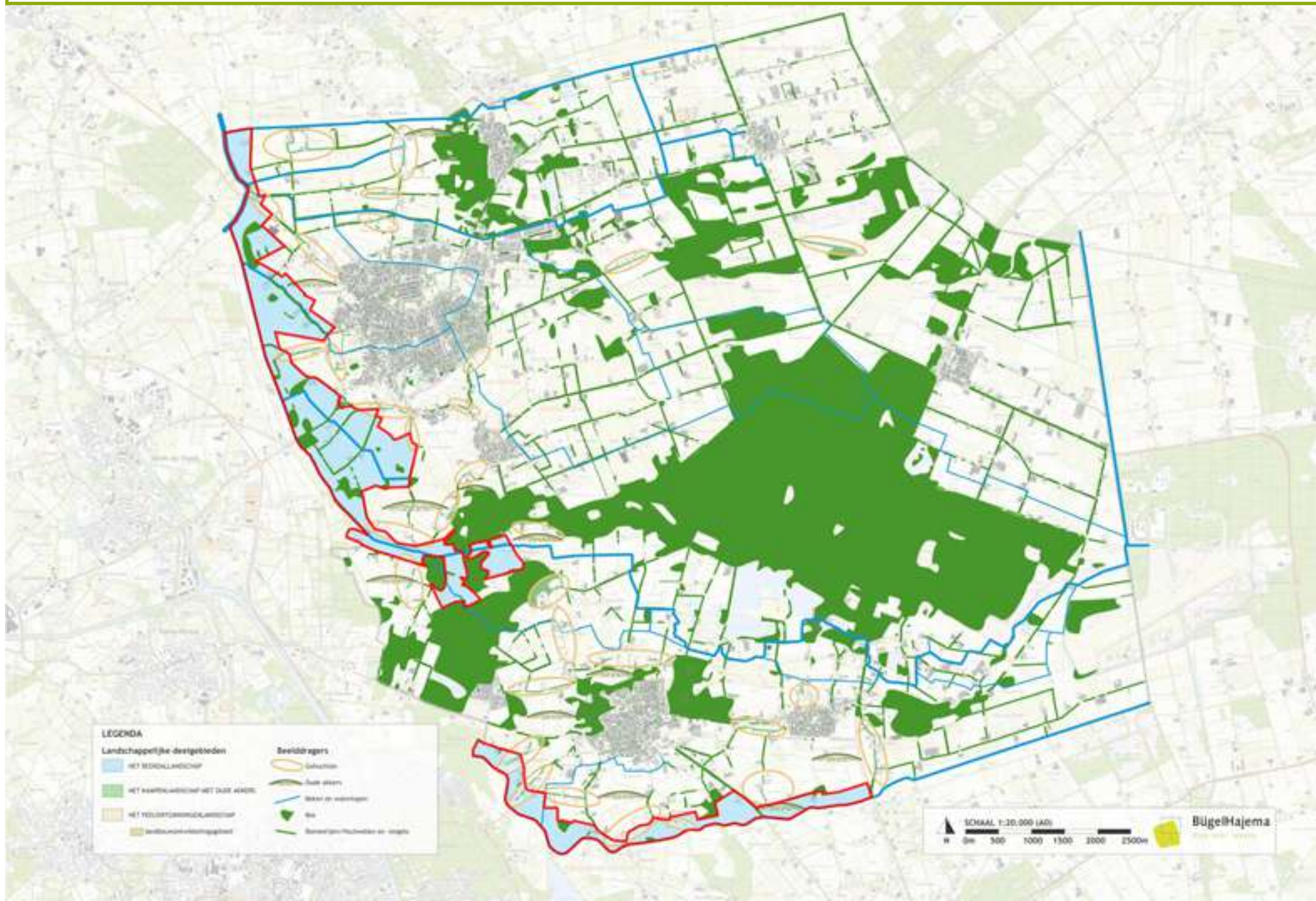


SCHAAL 1:20.000 (A0)

0m 500 1000 1500 2000 2500m

**BügelHajema**  
landbouw en natuur

## 2.2 HET BEEKDALLANDSCHAP







## AT IS EEN BEEKDALLANDSCHAP?

De beeldbepalende structuren van het beekdallandschap zijn de beken, die van oudsher door het landschap slingeren tussen de dekzandruggen. Deze beelddragende structuren worden gevoed door een hoger gelegen brongebied. Via erosiegeulen (en kwel) wordt het water afgevoerd richting het lage overstromingsgebied; het beekdal. Vanwege de lage en natte omstandigheden is in het beekdal van oudsher sprake van relatief weinig bebouwing. De natte gronden werden gebruikt voor het houden van vee. Als afbakening van de percelen werden vele landschapselementen (met name elzensingels en struweel), haaks op de beken aangeplant.

### Een verandering in uitstraling

Om de waterhuishouding in het gebied beter te kunnen regelen, hebben veel beken hun slingerende loop verloren en zijn deze recht getrokken. Deze verandering ging gepaard met een toename van bebouwing, grotere kavels en een afname aan landschapselementen (het kleinschalige landschap was economisch niet rendabel). Dit betekende een sterke verandering in de uitstraling van het landschap. Onder invloed van schaalvergroting en herverkaveling zijn veel landschapselementen verdwenen en is plaatselijk het kleinschalige karakter vervuld voor openheid.

### Werken aan beeldkwaliteit

Het beleid van de gemeente is erop gericht om het aantrekkelijke landschap van het oorspronkelijke beekdal te behouden en te versterken. Dit betekent het aanzetten van het fijnmazige, kleinschalige patroon van graslanden met smalle kavels loodrecht op de meanderende beekloop. De huidige groene uitstraling bestaat overwegend uit boscomplexen en robuuste lijnvormige landschapselementen zoals houtsingels, struweel en bomenrijen. Door middel van dit beeldkwaliteitsplan zetten we in op het herstel van kleinschalige landschapselementen, zoals elzensingels en struwelen. Hiermee wordt een stap gezet richting het herstel van het van oorsprong kleinschalige karakter van het beekdal en de aantrekkelijkheid van het landschap voor de extensieve landbouw en (passieve) recreatie.

+/- 1900



+/- 1960



+/- 2015



### Beeld dragers

- Beken.
- Kleinschalige openheid in het beekdal.
- Robuuste landschapselementen, zoals: bosjes en brede houtsingels
- Kleinschalige landschapselementen, zoals: elzensingels, struwelen en (knot)bomenrijen.

### Beeld dragende functies

- Waterberging.
- Natuurontwikkeling.
- Extensieve (biologische) landbouw.
- Kleinschalige passieve recreatie.

### Gewenste uitstraling van het landschap

- Versterken van het kleinschalige karakter van het landschap door middel van lijnvormige landschapselementen op de erf- en/of perceelsgrenzen.
- Toevoegen van landschapselementen die haaks op de beekloop gelegen zijn. Het huidige open karakter van het beekdal wordt hierdoor opgedeeld in meerdere open ruimten. Dit draagt bij aan de beleving van de kleinschaligheid van het beekdal.

## Hoe past uw initiatief in het beekdallandschap?

Het beleid is er op gericht om de beeld dragers, de beken en bijbehorende beekdalen, te herstellen en te ontwikkelen. Waar het mogelijk is, vindt hermerandering van de beken plaats en worden de omliggende gronden in het beekdal vernat. Beeld dragende functies die gepaard gaan met deze ontwikkeling zijn waterberging en natuurontwikkeling. Grootschalige en intensieve functies passen in beginsel niet in het beekdallandschap, omdat deze kunnen conflicteren met de beoogde natuurlijke uitstraling. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldig inpassing in het landschap gevraagd. Over het algemeen geldt het volgende:

Uw ontwikkeling dient bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. Voor dit landschapstype is het fijnmazige, kleinschalige patroon van rechtlijnige landschapselementen loodrecht op de weg en beekloop leidend.

Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Voor een goede landschappelijke inpassingen dienen drie aspecten bekeken te worden:

1. Past de ontwikkeling bij de karakteristieken van de omgeving, oftewel het **landschap**?
2. Draagt de ontwikkeling bij aan het behouden of versterken van de samenhang tussen erf & landschap, oftewel is er sprake van een goede **erfinrichting**?
3. Past de **uitstraling van de bebouwing** bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied?

Hoe u deze drie aspecten (landschap, erf en bebouwing) laat meewegen in uw ontwikkeling is in dit hoofdstuk nader uitgewerkt met randvoorwaarden. In beginsel zal worden bekeken of uw initiatief past binnen de visie op het beekdallandschap. Daarvoor zijn onderstaande twee punten sturend:

### 1. *Respecteer of versterk het fijnmazige, kleinschalige karakter van het beekdal*

Diverse ontwikkelingen in het beekdal hebben ertoe geleid dat het beekdal een steeds opener karakter heeft gekregen. Dit beeldkwaliteitsplan beoogt deze ontwikkeling weer om te keren, door in te zetten op het herstellen van het van oorsprong kleinschalige karakter. Hiermee kan een groene raamwerk tot stand komen, bestaande uit een afwisseling van robuuste en kleinschalige landschapselementen.

Door een sterk groen raamwerk kan het beekdal een mix aan (kleinschalige) functies verdragen, zonder dat hierbij afbreuk gedaan wordt aan de landschapskwaliteiten. De landschapselementen zorgen ervoor dat er sprake is van samenhang tussen de bebouwing en het landschap. De bebouwing is hierbij niet beeldbepalend, terwijl dit in een open landschap veelal wel het geval is.

### 2. *Nadruk op water- en natuurfuncties*

Water en natuur vormen beeld dragende functies in het beekdallandschap. De nadruk voor nieuwe ontwikkelingen ligt dan ook op water- en natuurgerelateerde functies en kleinschalige, extensieve functies. Grootschalige functies dienen met aandacht landschappelijk ingepast te worden. Hierbij wordt een extra inspanning gevraagd om niet alleen beschermend om te gaan met de ruimte rondom de beken (geen bebouwing op korte afstand van de beek), maar ook door een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de landschapsverbetering (zoals natuurontwikkeling).





# 1

## UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

### 1.1 Ruimte rondom waterlopen

Uw initiatief dient tussen bebouwing en beelddragende beken of watergangen voldoende ruimte te laten. Het dient voorkomen te worden dat bebouwing kort op het talud gesitueerd wordt. De ruimte rondom de beek of waterloop kan gebruikt worden voor natuurontwikkeling of het creëren van een landschappelijke overgang van het erf richting het landschap middels erf- of perceelsbeplanting.

## 1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

### 1.1 Uitstraling van het landschap

- Behouden/versterken van het kleinschalige karakter van het beekdal, door middel van het toevoegen van (kleinschalige) landschapselementen.
- Behouden dan wel creëren van ruimte rondom de beken en waterlopen.
- Tussen bebouwing en waterlopen is altijd sprake van erfbeplanting of natuurontwikkeling (elzensingels, bloemrijk grasland, rietkragen en/of poelen).
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Behouden en/of versterken van robuuste en kleinschalige landschapselementen in het beekdal en waar mogelijk deze benutten als groene achtergrond voor de inpassing van het erf.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals beken.

### 1.2 Kwaliteitsverbetering (extra inspanning)

- Zichtbaarheid van beken en waterlopen vergroten door aanleg van poelen en beekbegeleidende beplanting (zoals knotwilgen).
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing.
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals bloemrijk grasland, rietkragen en flauwe oevers.

## K W A L I T E I T S V E R B E T E R I N G



rietkragen



poelen



beekbegeleidende beplanting





# 2

## UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf in het beekdallandschap. Bij uw initiatief dient minimaal sprake te zijn van aaneengesloten landschapselementen op de erfgrenzen die haaks op de wegen (en beken) gelegen zijn.

#### Maat en schaal van de erfbeplanting

Het type erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing.

#### Kleinschalige bebouwing

Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, kan het toevoegen van struweel\* of een (transparante) bomenrij\* (elzensingel) voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook van 5-10 meter breed langs de erfgrrens is dan voldoende.

#### Grootschalige bebouwing

Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, is een

dichter aaneengesloten landschapselement gewenst. Het toevoegen van een houtsingel\* (bomen en struiken) zorgt voor een betere samenhang tussen het erf en het landschap (geringere beeldbepalendheid van het gebouw). Een landschappelijke inpassingsstrook van 8-10 meter breed langs de erfgrrens is voldoende voor de ontwikkeling van een houtsingel.

Indien mogelijk kan er gekozen worden voor een kleinschaliger landschapselement (elzensingel) die niet alleen toegepast wordt op de erfgrrens, maar doorgezet wordt over de perceelsgrens. Hierbij dient aangetoond te worden dat de bijdrage aan de landschappelijke inpassing van het erf groter is dan het geval is bij kleinschalige bebouwing (zie voorgaande).

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

Een ontwikkelingsrichting in de diepte, haaks op de weg, is gewenst. Hiermee blijft het erf aan de weg relatief smal, waardoor er ruimte blijft voor zichtlijnen richting het beekdal en beleving van de kleinschalige openheid.

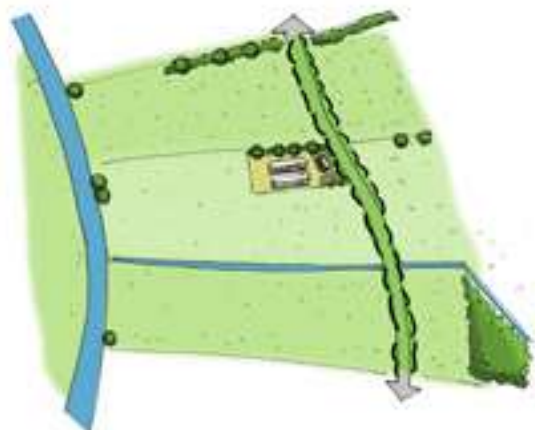
Daarnaast kan met een ontwikkelingsrichting in de diepte aan landschapsherstel gewerkt worden, door lange aaneengesloten landschapselementen op de erf-

en perceelsgrenzen aan te planten. Indien de functionaliteit op het erf het toelaat en er sprake blijft van een compact erf, dient de bebouwing deze diepe ontwikkelingsrichting te versterken. Dit houdt in dat de bebouwing met de kopgevel op de weg georiënteerd is en met de lange zijde aan het landschap grenst.

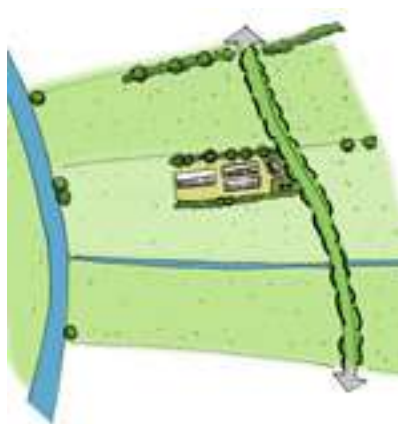
#### • Uitzondering

In het geval van de nabijheid van een beek of waterloop kan een ontwikkelingsrichting in de diepte ongewenst zijn. Vanuit landschappelijk oogpunt is het belang van ruimte rondom de beken en waterlopen altijd groter dan het belang van de ontwikkelingsrichting. Kortom: het is ongewenst dat bebouwing op of nabij het talud van de waterloop gesitueerd wordt. Een ontwikkelingsrichting over de breedte, parallel aan de weg is dan toegestaan. Hierbij dient er wel altijd voldaan te worden aan het behouden van een compact erf, een eenduidige richting van de bebouwing en een passende overgang van het erf richting het landschap met erfbeplanting.

\*Zie begrippenlijst in bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'



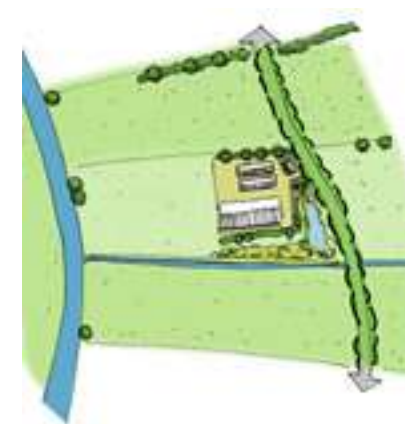
Referentie-situatie



Ontwikkelingsrichting in de diepte met een kleinschalig landschapselement (elzensingel) op de erfgrrens.



Ontwikkelingsrichting over de breedte met robuuste erfbeplanting (een breder landschapselement) op de erfgrrens.



Ontwikkelingsrichting over de breedte met erfbeplanting en natuurontwikkeling (extra inspanning)

## 2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Een kleinschalige, groene uitstraling van het gehele erf.
- Erfbeplanting op tenminste één van de erfgrenzen, die haaks op de wegen (en beken) gelegen zijn.
- Ruimte behouden of creëren rondom waterlopen, monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van aaneengesloten landschapselementen, zoals houtwallen- en singels op perceelsgrenzen.
- Uitgangspunt is een ontwikkelingsrichting in de diepte, haaks op de weg.

### 2.3 Situering van de bebouwing

- Uitgangspunt is dat bebouwing de ontwikkelingsrichting versterkt, door een oriëntatie met de kopgevel op de weg en de lange zijde aan het landschap.
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Bij een ontwikkelingsrichting over de breedte is een meer stevige en dichte landschappelijke inpassing essentieel.
- De situering van de bebouwing is eenduidig.
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Van oudsher is er sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf en de bedrijfskavel. Als uitgangspunt wordt een gezamenlijke ontsluiting gehanteerd, tenzij dit het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf aantoonbaar belemmert.
- Bij een gescheiden ontsluiting is een sterke landschappelijke inpassing van het gehele erf een vereiste.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van kleinschalige landschapselementen, zoals struweel\* of (transparante) bomenrijen\* (elzensingels\*).
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrens.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, aanplant van een dichte aaneengesloten landschapselementen, zoals een houtsingel\* (bomen en struiken) of boscomplexje.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrens.

### 2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'



#### Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Aaneengesloten erfbeplanting op erfgrenzen.
- Erfbeplanting haaks op de weg.
- Ontwikkeling van het erf in de diepte (smalle lange kavel).

#### L A N D S C H A P S E L E M E N T E N



struweel



bomenrijen (elzensingels)



houtsingels



boscomplexjes

\*Zie begrippenlijst in bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

# 3

## UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN

### UITSTRALING VAN DE BEBOUWING

Over het algemeen zegt de uitstraling van een gebouw veel over de functie die het heeft. Afhankelijk van de functie en de vormgeving van het gebouw is het wenselijk dat deze zich in meer of mindere mate 'presenteert' in het landschap.

#### 3.1 Vormgeving

Bedrijfsmatige bebouwing kent veelal een sobere doelmatige vormgeving en uitstraling. Deze eigenschappen en de huidige maat en schaal van deze gebouwen zorgen ervoor dat het over het algemeen wenselijk is, dat deze gebouwen niet beeldbepalend zijn (zie ook uitleg bij de erfinrichting). Het buitengebied staat echter ook vol met bebouwing die een weerspiegeling vormen van het verleden en een rol hebben om deze geschiedenis beleefbaar te houden. Dit zijn beeldbepalende objecten, zoals monumenten en karakteristieke bebouwing, waarvan het wenselijk is dat deze bebouwing juist zichtbaar aanwezig is in het landschap.

#### Gebiedseigen nieuwe bebouwing

Randvoorwaarde voor nieuwe bebouwing, beeldbepalende objecten die zich willen laten zien, is dan ook een zichtbare architectonische vormgeving en uitstraling die is gebaseerd op de historische bouwkunst uit het gebied. Gebiedseigenheid weegt zwaar in de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent niet dat de historische bouwkunst de blauwdruk vormt voor nieuwbouw. Integendeel. De historische bouwkunst dient te worden beschouwd als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing in het buitengebied, zodat de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan het gebiedseigen karakter.

Om een idee te krijgen hoe u nieuwe bebouwing met een vleugje geschiedenis kunt realiseren vormt het inspiratieboek HET LIJKT OP ... EEN BOERDERIJ

(Gemert-Bakel, 2010) een fraai uitgangspunt.

**Nieuwe bebouwing nabij beelddragende gebouwen**  
Voor het toevoegen van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een beelddragend gebouw (monumentaal of karakteristiek), gelden de volgende randvoorwaarden:

- Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw (door middel van plaatsing op het erf, het hanteren van een lagere goothoogte, materiaal- en kleurgebruik of het aanbrengen van erfbeplanting).
- Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.

#### Hergebruik gebouwen (functieverandering)

Bij voorkeur worden bestaande (beelddragende) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van gebiedseigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen.



*Bedrijfsbebouwing: sobere en doelmatige vormgeving en uitstraling.*



*Beelddragend gebouw met ondergeschikte positie van het bijgebouw.*



*Behoud van streekeigen karakter: toevoeging aan beeldbepalend pand.*



### 3.2 Specifieke uitleg bij de vormgeving van (agrarische) bedrijfsgebouwen

#### 3.2.1 Vormgeving: De goede standaard

In het buitengebied vindt men een grote diversiteit aan (agrarische) bedrijfsbebouwing. Elk gebouw heeft zijn eigen maatvoering, vorm, materialisering, kleurgebruik en mate van detaillering. Ondanks de verschillen in deze elementen bestaat er toch een stereotipe bedrijfsbebouwing voor het buitengebied.

Bedrijfsgebouwen die een goede balans vinden in de samenhang met het landschap en daardoor een aangename uitstraling hebben, bestaan uit een **beeldbepalend dakvlak** en een **lage goothoogte**. Een dak-gevelverhouding van ongeveer 2:1 functioneert als een goede standaard.

##### Voorbeeld

*Een bedrijfsgebouw met een nokhoogte van 11 meter en een goothoogte van 3,5 meter voldoet aan de verhouding van 2:1 (7m dakvlak/3,5m gevel).*

#### 3.2.2 Afwijken van de goede standaard

Vanwege schaalvergroting en de daarbij behorende grotere maatvoering van bedrijfsgebouwen dreigt de aangename uitstraling van bedrijfsgebouwen met een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte verloren te gaan. Vanwege functionele eisen zijn goothoogten hoger. Dit verandert de verhouding tussen de gevel en het dakvlak. Het dakvlak wordt minder beeldbepalend doordat de gevel dominantier wordt. Nieuwe stalvormen kunnen tevens de betekenis van het dakvlak sterk verminderen (zoals zaagtandstallen) en geven daardoor een onrustig beeld in het landschap. In deze gevallen is het gewenst om aandacht te besteden aan:

- de vormgeving van de bedrijfsbebouwing, of:
- te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf.

##### • **Aandachtige vormgeving**

Door aandacht te besteden aan de vormgeving van bedrijfsgebouwen met een hoge goothoogte (vanwege functionele eisen), kan men door een aandachtige vormgeving het dakvlak alsnog een beeldbepalende uitstraling geven.

##### Voorbeeld

*Door middel van een dakverlenging over de gevel of als dakoverstek is visueel het dakvlak beeldbepalender.*

##### • **Landschappelijke inpassing**

Per deelgebied dient te worden gekeken of de aanwezige landschapselementen voldoende kwaliteit bieden om bebouwing, die afwijkt van de goede standaard (verhouding 2:1), in te passen in het landschap (zie ook punt 2: erfinrichting).

##### Voorbeeld

*In een kleinschalig landschap met hoog opgaand groen zijn meer landschapselementen aanwezig om de beeldbepalendheid van het gebouw te verminderen, dan het geval is in een open landschap.*



**Voorbeeld:** Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1



**Voorbeeld:** Ongewenste verhouding tussen dak en gevel (meer gevel dan dakvlak)



**Voorbeeld:** Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1, door dakverlenging over de gevel



**Voorbeeld:** Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1 door dakverlenging (overstek)

### 3 RANDVOORWAARDEN (AGRARISCHE) BEDRIJFSBEOUWING

#### *Vormgeving bebouwing*

- Het gebouw heeft een eenvoudige, rechthoekige opzet.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Wenselijk is een dak-gevelverhouding van respectievelijk 2:1 (zie uitleg goede standaard).
- Bij een aanzienlijke afwijking van de gewenste dak-gevelverhouding (2:1) wordt er een grotere inspanning gevraagd ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.
- Een extra kwaliteitsverbetering kan geleverd worden door een stevigere landschappelijke inpassing (zie erfinrichting) en/of de vormgeving van het gebouw (zie uitleg goede standaard).
- Geleding in het dakvlak is niet wenselijk, tenzij er sprake is van het toevoegen van een extra architectonische kwaliteit (zoals het benadrukken van zicht in de stal)
- Bij een a-symmetrische vormgeving van het gebouw dient de hoge goothoogte op het erf georiënteerd te zijn en de lage goothoogte op het landschap.

#### *Materiaal- en kleurgebruik bebouwing*

- Voor de gevels worden natuurlijke materialen gebruikt (baksteen/hout) in een donker kleurgebruik.
- Bij gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).
- Geen gebruik van witte en grijze bakstenen.
- Voor daken wordt de kleur antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Windveren en daklijsten worden in een gedekte tint uitgevoerd passend bij het dakvlak. Geen gebruik van witte windveren en daklijsten.

#### *Bedrijfsmatige elementen (silo's, luchtwassers, e.d.)*

- Luchtwassers worden bij voorkeur geïntegreerd in het ontwerp voor het bedrijfsgebouw zodat er sprake is van één geheel (extra inpassing voor de kwaliteitsverbetering).
- Luchtwassers, die niet geïntegreerd kunnen worden, hebben een gedekte kleur passend bij het kleurgebruik van het bedrijfsgebouw.
- Bedrijfsmatige elementen dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden (geen verspreiding over de bedrijfskavel).



*Luchtwassers geïntegreerd in het ontwerp (dakvlak is één geheel).*



*Goede standaard van de dak-gevelverhouding: 2:1 (een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte).*

### 3 RANDVOORWAARDEN (BEDRIJFS) WONINGEN EN BIJGEBOUWEN

#### Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- (Bedrijfs)woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekeigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- De architectuur is altijd landschappelijk, traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de

hoofdmassa.

#### Materiaal- en kleurgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).



### 3 AMBITIE DUURZAAMHEID

Zonnepanelen/collectoren voldoen (bij voorkeur) aan de volgende randvoorwaarden:

#### Algemeen

- Het behoud van de kwaliteiten van het (beeldbepalende) gebouw staat voorop.
- Een zonnepaneel/collector is een ondergeschikte toevoeging aan een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw, of een bijgebouw.

#### Plaatsing

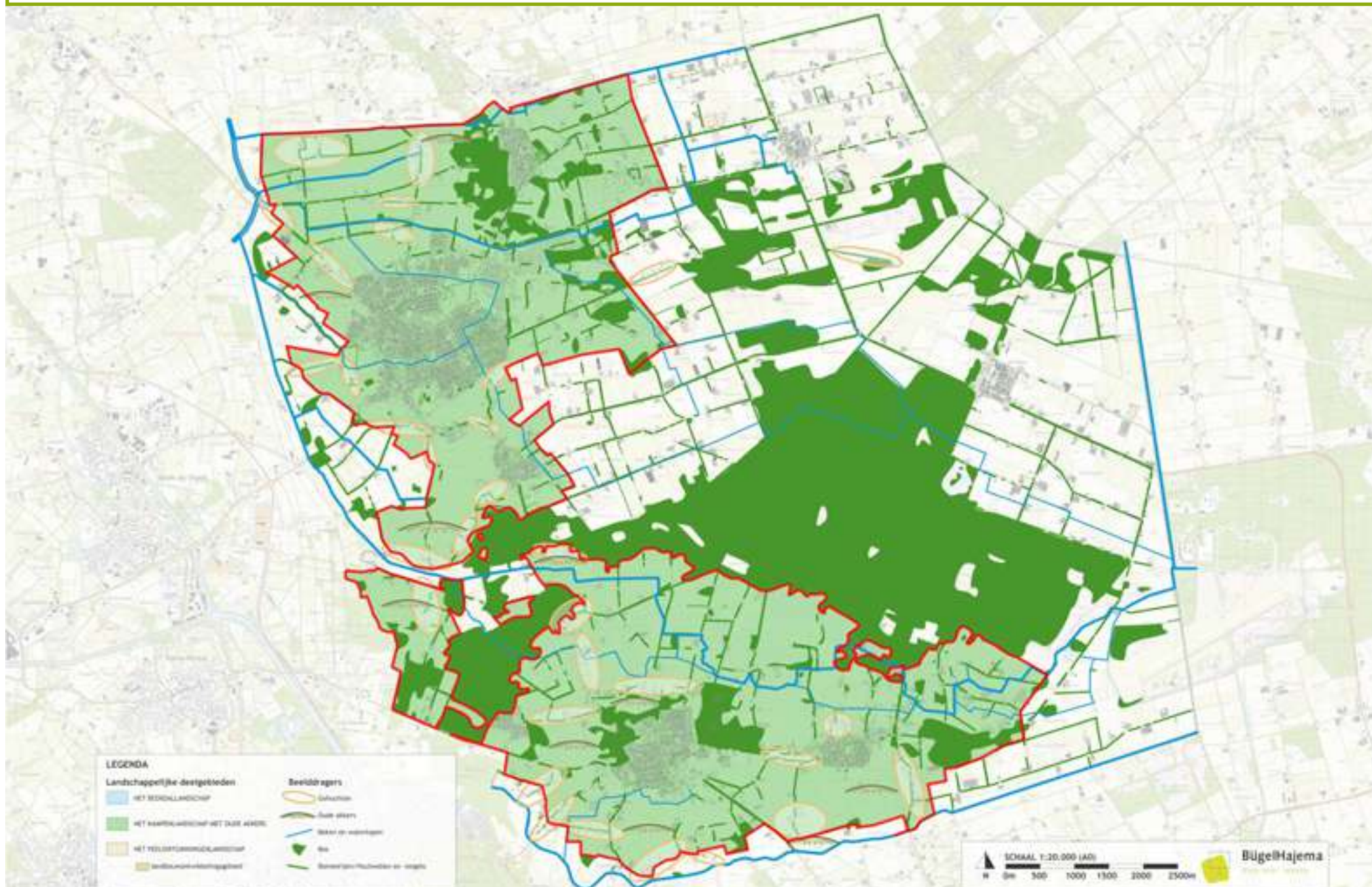
- Zonnepanelen/collectoren worden geplaatst op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn.
- Zonnepanelen/collectoren worden niet op het voorgeveldakvlak van een gebouw geplaatst.

- Zonnepanelen/collectoren dienen op ten minste 0,5-1 meter van de dakrand te liggen.
- Zonnepanelen/collectoren dienen de dakhelling van het dak aan te houden. Op een plat dak mag gekozen worden voor een optimale helling.
- Zonnepanelen/collectoren worden in of direct op het dakvlak geplaatst.
- Meerdere zonnepanelen/collectoren worden op een horizontale lijn gerangschikt.

#### Monumenten

- Geen zonnepanelen/collectoren op monumenten (Gemeentelijke en Rijksmonumenten).

## 2.3 HET KAMPENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS



## WAT IS EEN KAMPENLANDSCHAP?

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit:

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

### Een kleinschalige en groen karakter

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

### Hoogteverschillen

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

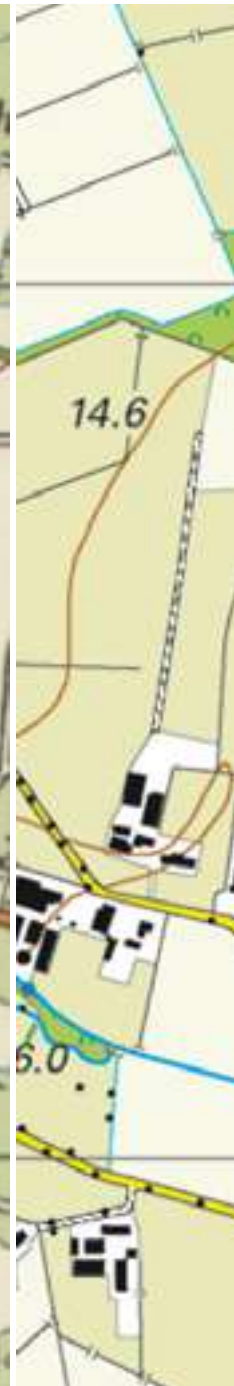
+/- 1900



+/- 1960



+/- 2015



### Beeld dragers

- Kleinschalige en groene uitstraling.
- Oude nederzettingen (dorpen en gehuchten).
- Variatie aan, van oudsher aaneengesloten, landschapselementen.
- Hoogteverschillen.
- Variërende verkaveling van de percelen, van grillig tot rechthoekig.
- Bochtige wegen.
- Verspreid gelegen erven.
- Beken.
- Oude akkers.
- Langgevelboerderijen met de zijgevel op korte afstand van de weg.
- Boomgaarden en moestuinen.

### Beeld dragende functies

- Gemengd landelijk gebied
- Wonen (gehuchten)
- Recreatie (passief en actief)
- Natuur

### Gewenste uitstraling van het landschap

- Herstellen dan wel versterken van het kleinschalige kampenlandschap, door het toevoegen van (lijnvormige) landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen.
- Aandacht gaat uit naar het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/versterken van zichtlijnen.
- Waardevolle historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, worden gerespecteerd en krijgen ruimte.

### *Oude akkers*

De oude akkers zijn kenmerkend voor de arme Brabantse zandgronden. Boeren hebben jaar na jaar de aarde verrijkt via dierlijke mest vermengd met turf. Hiervoor werd het potstalsysteem toegepast. Turf (gestoken in de moerassige Peel) vormde het strooisel van de stal. Gedurende zo'n zes maanden werd de stal niet uitgemest, maar werd als het nodig was turf bijgestrooid. Het mengsel van mest en veen was een goede meststof en werd over de akker uitgespreid. De dikte van de (enk)eedr laag, zoals de bruine aarde heet, in de oude akkers kan sterk verschillen. Door de wijze van ploegen is de glooiende bolle vorm ontstaan. Op de akker is vrijwel geen sprake van beplanting of water, waardoor de glooiende openheid karakteristiek is.

### *Werken aan beeldkwaliteit*

Het kampenlandschap heeft veel kwaliteit van zijn oorspronkelijke groene en kleinschalige uitstraling verloren. Diverse ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat vele landschapselementen zijn verdwenen, zoals perceelsrandbeplantingen en esrandbeplantingen rondom de oude akkers. De huidige beeldkwaliteit van het kampenlandschap wordt overwegend bepaald door het fraaie reliëf (glooiend landschap), de grillige verkaveling en restanten van het oorspronkelijke aaneengesloten groene netwerk aan landschapselementen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter van het kampenlandschap te behouden en te versterken. Dit betekent het toevoegen van lijnvormige landschapselementen, zoals houtwallen en -singels, aan de nog aanwezige landschapselementen in het landschap. Er wat ingezet in het aanzetten van het aaneengesloten groene raamwerk aan landschapselementen, waarbinnen de bebouwing een plek heeft. Het streven is hiermee een aantrekkelijk landschap te bieden in dit cultuurhistorisch waardevolle landschap. Er wordt gewerkt aan een aantrekkelijk landschap om in te wonen, werken en recreëren.



Het kleinschalige groene karakter, de oude akkers, de waardevolle bebouwing en gehuchten maken van dit gebied een geliefd landschap om in te wonen en te recreëren. De mix van functies, agrarische en niet-agrarische, kunnen conflicteren met deze belangen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldig inpassing in het landschap gevraagd. Over het algemeen geldt het volgende:

Uw ontwikkeling dient bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend.

Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Voor een goede landschappelijke inpassingen dienen drie aspecten bekeken te worden:

1. Past de ontwikkeling bij de karakteristieken van de omgeving, oftewel het **landschap**?
2. Draagt de ontwikkeling bij aan het behouden of versterken van de samenhang tussen erf & landschap, oftewel is er sprake van een goede **erfinrichting**?
3. Past de **uitstraling van de bebouwing** bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied?

Hoe u deze drie aspecten (landschap, erfinrichting en bebouwing) laat meewegen in uw ontwikkeling is in dit hoofdstuk nader uitgewerkt met randvoorwaarden. In beginsel zal worden bekeken of uw initiatief past binnen de visie op het kampenlandschap. Daarvoor zijn de volgende punten sturend:

### *1. Respecteer de kleinschaligheid*

Voor dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend, met als uitzondering de specifieke kwaliteiten van de oude akkers. De kleinschaligheid van het gebied is onder grote druk komen te staan. Dit is in het landschap terug te zien aan de bebouwing die beeldbepalend is geworden (schaalvergroting en nieuwvestiging) en de landschapselementen die zijn verdwenen. De balans tussen bebouwing en landschap is scheef komen te liggen. De bebouwing voegt zich steeds moeilijker in het landschap vanwege een grotere maat en schaal en een tekort aan beplanting. Vele landschapselementen zijn geïsoleerd geraakt en vormen een magere afspiegeling van de aaneengesloten structuur waar ooit sprake van was. Door ruimte te bieden aan ontwikkelingen ontstaat de mogelijkheid om het kleinschalig karakter te herstellen dan wel te versterken. De aandacht gaat hierbij uit naar het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/versterken van zichtlijnen. Daarnaast dient de waardevolle historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, gerespecteerd te worden en ruimte te krijgen.

### *2. Nadruk op de cultuurhistorie en recreatie*

Zichtbaarheid en beleving van de cultuurhistorie speelt een voorname rol in het kampenlandschap. De rijke geschiedenis van dit landschap met gehuchten, waardevolle bebouwing, oude akkers, steilranden (Peelrandbreuk) en waardevolle landschapselementen zijn beeldbepalend. Dit heeft ook een grote aantrekkingskracht op bewoners en bezoekers van het gebied. De cultuurhistorie en recreatie vormen in grote mate de beelddragende functies in het kampenlandschap. De nadruk voor ontwikkelingen in dit gebied ligt dan ook op ontwikkelingen die de cultuurhistorie niet schaadt en de aantrekkingskracht voor recreatie vergroot. Grootschalige functies dienen met een grote aandacht landschappelijke ingepast te worden. Hierbij wordt een extra inspanning gevraagd om niet alleen beschermend om te gaan met de cultuurhistorie, maar ook door een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de landschapsverbetering (vergroten van de recreatieve aantrekkingskracht).

# 1 UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

Uw initiatief dient altijd een bijdrage te leveren aan het versterken dan wel herstellen van de kleinschalige en groene uitstraling, door het toevoegen van (aaneengesloten) landschapselementen. De beeldbepalendheid van de ontwikkeling is bepalend voor de mate van kwaliteitsverbetering. Hoe meer 'versterking', hoe meer 'landschap' gevraagd wordt.

## 1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

### 1.1 *Uitstraling van het landschap*

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter.
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf.
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen.
- Onbebouwd en onbeplant laten van de oude akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap.
- Versterken of herstellen van de esrandbeplanting (houtwallen en -singels) aan de randen van de oude akkers.
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

### 1.2 *Kwaliteitsverbetering (extra inspanning)*

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland en poelen.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing.
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden.
- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.

#### K W A L I T E I T S V E R B E T E R I N G



*akkerrand*



*opknappen waardevolle bebouwing*







## 2 UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf in het kampenlandschap. Dit betekent een ondergeschikte positie (niet beeldbepalend) van bedrijfsgebouwen ten opzichte van landschapselementen. De bedrijfsbebouwing mag gezien worden, maar ligt nooit 'kaal' in het landschap ('kaal' betekent zonder de steun van beplanting). Hoe groter de bebouwing is, des te meer aaneengesloten landschapselementen gevraagd worden om de balans tussen het erf en het landschap te behouden.

Uitsluitend bedrijfsbebouwing die een aantoonbare hoge architectonische kwaliteit hebben en een meerwaarde bieden voor de recreatie (zoals zichtstallen), mogen zich beeldbepalender 'presenteren'.

Bij uw initiatief dient minimaal sprake te zijn van de aanwezigheid van erfbeplanting op alle erf grenzen die aan het omringende landschap gelegen zijn. Dit kunnen losse landschapselementen op een deel van de erf grens zijn (zoals bomengroepen\*), maar ook aaneengesloten landschapselementen over de gehele lengte (zoals houtwallen of -singels\*). Bij een grilrige vorm (vanwege de verkaveling) betekent dit dat rondom het gehele erf beplanting aanwezig is.

#### Maat en schaal van de erfbeplanting

Het type landschapselementen is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het kampenlandschap kenmerkt zich door hoog opgaande beplanting. Uitsluitend het gebruik van struweel\* is niet voldoende voor een goede landschappelijke inpassing. Zodoende dient er altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen.

Het type erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing.

#### Kleinschalige bebouwing

Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, kan een bomengroep\*, boomgaard of (transparante) bomenrij\* voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook\* van 5-10 meter breed langs de erf grens is dan voldoende.

#### Grootschalige bebouwing

Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, is vooral meer aaneengesloten beplanting nodig om deze niet beeldbepalend te laten zijn. Voor de inpassing van deze gebouwen zijn robuuste landschapselementen gewent. Het toevoegen van houtwallen/-singels\* en/of boscomplexjes\* zorgt voor een betere samenhang tussen het erf en het landschap (geringere beeldbepalendheid van het gebouw). Een landschappelijke inpassingsstrook\* van 8-10 meter breed langs de erf grenzen is voldoende voor de ontwikkeling van deze landschapselementen.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

Het reliëf en de beplantingsstructuren in het kampenlandschap hebben gezorgd voor grote verscheidenheid in de inrichting van erven. De ontwikkelingsrichting en situering van de bebouwing op het erf is dan ook variabel, maar dient wel te passen binnen aanwezige landschapsstructuren.

De kleinschalige en groene uitstraling is in dit landschapstype bepalender dan de richting van het erf. Wel dient er altijd sprake te zijn van een zichtbaar representatief voorerf (woonzone).

De meer losse opzet van het erf, in vergelijking met de opbouw van de erven in het beekdallandschap en het Peelontginningenlandschap vormt een fraai contrast en draagt bij aan het onderscheidt tussen de verschillende landschapstypen.

- **Specifieke randvoorwaarden de oude akkers**

De oude akkers vormen een karakteristiek onderdeel van het cultuurhistorische verleden van het buitengebied. De openheid en glooiingen vormen een uitzonderlijke kwaliteit binnen de kleinschalige en groene uitstraling van het kampenlandschap. Vanwege hun waarde gelden dan ook specifieke randvoorwaarden voor de samenhang tussen het erf en het landschap, als aanvulling op of afwijking van de randvoorwaarden van het kampenlandschap:

- In het geval van een ontwikkeling op een erf grenzend aan een oude akker, is een ontwikkelingsrichting in de diepte ongewenst. Vanuit landschappelijk oogpunt is het cultuurhistorische belang van openheid en beleving van de glooiende oude akker zeer waardevol. Een ontwikkelingsrichting over de breedte, parallel aan de weg is hierbij gewenst.
- Aangezien aaneengesloten beplanting (zoals houtwallen en -singels\*) niet aanwezig zijn op de oude akkers, dient het erf bij te dragen aan het herstellen van de besloten groene rand rondom de oude akker (esrandbeplanting). Dit betekent dat het erf onderdeel uitmaakt van de groene rand. Door middel van het toevoegen van robuuste landschapselementen bij het inpassen van het erf, zoals boscomplexjes en/of houtwallen\*, wordt een bijdrage geleverd aan de besloten groene uitstraling van de rand.

## 2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf.
- Er is sprake van erfbeplanting op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken en steilranden.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf kan variëren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van aaneengesloten landschapselementen, zoals houtwallen- en singels op perceelsgrenzen.

### 2.3 Situering van de bebouwing

- De situering van de bebouwing kan variëren. Wel dient er sprake te blijven van samenhang tussen de bebouwing. Dit kan op diverse manieren tot uiting komen: een compact erf met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik.
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken en steilranden, door deze ruimte te geven.

### 2.4 Ontsluiting van het erf

- Van oudsher is er sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf en de bedrijfskavel. Als uitgangspunt wordt een gezamenlijke ontsluiting gehanteerd, tenzij dit het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf aantoonbaar belemmert.
- Bij een gescheiden ontsluiting is een sterke landschappelijke inpassing van het gehele erf een vereiste.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 Erfbeplanting

- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen\*, bomenrijen\* en/of fruit- /eikengaarden\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrens.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer aaneengesloten landschapselement gebruiken, zoals houtwallen/-singels\* en/of boscomplexjes\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrens.
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengard\*, fruitgaard\* of moestuin.

### 2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

### Specifieke randvoorwaarden voor de oude akkers

- De ontwikkelingsrichting vindt hoofdzakelijk in de richting van de weg plaats (over de breedte). Het is ongewenst dat een ontwikkeling ten koste gaat van de achter het erf gelegen openheid of glooiing van de oude akker.
- Besloten, groene uitstraling van het erf. Gebruik van uitsluitend boscomplexjes\* en/of houtwallen\*.

#### KAMPENLANDSCHAP



#### Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Kleinschalige uitstraling
- Beplanting op alle erfgrenzen

#### OUDE AKKERS



#### Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Besloten uitstraling
- Overwegend aaneengesloten beplanting op de erfgrenzen

#### L A N D S C H A P S E L E M E N T E N



houtwal



bomenrijen



boscomplexjes



bomengroepen / vrijstaande bomen



fruitgaard

(evt. omzoomd met een haag)



eikengard

\*Zie begrippenlijst in bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

# 3

## UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN

### UITSTRALING VAN DE BEBOUWING

Over het algemeen zegt de uitstraling van een gebouw veel over de functie die het heeft. Afhankelijk van de functie en de vormgeving van het gebouw is het wenselijk dat deze zich in meer of mindere mate 'presenteert' in het landschap.

#### 3.1 Vormgeving

Bedrijfsmatige bebouwing kent veelal een sobere doelmatige vormgeving en uitstraling. Deze eigenschappen en de huidige maat en schaal van deze gebouwen zorgen ervoor dat het over het algemeen wenselijk is, dat deze gebouwen niet beeldbepalend zijn (zie ook uitleg bij de erfinrichting). Het buitengebied staat echter ook vol met bebouwing die een weerspiegeling vormen van het verleden en een rol hebben om deze geschiedenis beleefbaar te houden. Dit zijn beeldbepalende objecten, zoals monumenten en karakteristieke bebouwing, waarvan het wenselijk is dat deze bebouwing juist zichtbaar aanwezig is in het landschap.

#### Gebiedseigen nieuwe bebouwing

Randvoorwaarde voor nieuwe bebouwing, beeldbepalende objecten die zich willen laten zien, is dan ook een zichtbare architectonische vormgeving en uitstraling die is gebaseerd op de historische bouwkunst uit het gebied. Gebiedseigenheid weegt zwaar in de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent niet dat de historische bouwkunst de blauwdruk vormt voor nieuwbouw. Integendeel. De historische bouwkunst dient te worden beschouwd als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing in het buitengebied, zodat de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan het gebiedseigen karakter.

Om een idee te krijgen hoe u nieuwe bebouwing met een vleugje geschiedenis kunt realiseren vormt het inspiratieboek HET LIJKT OP ... EEN BOERDERIJ (Gemert-Bakel, 2010) een fraai uitgangspunt.

**Nieuwe bebouwing nabij beelddragende gebouwen**  
Voor het toevoegen van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een beelddragend gebouw (monumentaal of karakteristiek), gelden de volgende randvoorwaarden:

- Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw (door middel van plaatsing op het erf, het hanteren van een lagere goothoogte, materiaal- en kleurgebruik of het aanbrengen van erfbeplanting).
- Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.

#### Hergebruik gebouwen (functieverandering)

Bij voorkeur worden bestaande (beelddragende) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van gebiedseigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen.



*Bedrijfsbebouwing: sobere en doelmatige vormgeving en uitstraling.*



*Beelddragend gebouw met ondergeschikte positie van het bijgebouw.*



*Behoud van streekeigen karakter: toevoeging aan beeldbepalend pand.*

### 3.2 Specifieke uitleg bij de vormgeving van (agrarische) bedrijfsgebouwen

#### 3.2.1 Vormgeving: De goede standaard

In het buitengebied vindt men een grote diversiteit aan (agrarische) bedrijfsbebouwing. Elk gebouw heeft zijn eigen maatvoering, vorm, materialisering, kleurgebruik en mate van detaillering. Ondanks de verschillen in deze elementen bestaat er toch een stereotype bedrijfsbebouwing voor het buitengebied.

Bedrijfsgebouwen die een goede balans vinden in de samenhang met het landschap en daardoor een aangename uitstraling hebben, bestaan uit een **beeldbepalend dakvlak** en een **lage goothoogte**. Een dak-gevelverhouding van ongeveer 2:1 functioneert als een goede standaard.

##### Voorbeeld

*Een bedrijfsgebouw met een nokhoogte van 11 meter en een goothoogte van 3,5 meter voldoet aan de verhouding van 2:1 (7m dakvlak/3,5m gevel).*

#### 3.2.2 Afwijken van de goede standaard

Vanwege schaalvergroting en de daarbij behorende grotere maatvoering van bedrijfsgebouwen dreigt de aangename uitstraling van bedrijfsgebouwen met een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte verloren te gaan. Vanwege functionele eisen zijn goothoogten hoger. Dit verandert de verhouding tussen de gevel en het dakvlak. Het dakvlak wordt minder beeldbepalend doordat de gevel dominantier wordt. Nieuwe stalvormen kunnen tevens de betekenis van het dakvlak sterk verminderen (zoals zaagstandstallen) en geven daardoor een onrustig beeld in het landschap. In deze gevallen is het gewenst om aandacht te besteden aan:

- de vormgeving van de bedrijfsbebouwing, of:
- te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf.

#### • Aandachtige vormgeving

Door aandacht te besteden aan de vormgeving van bedrijfsgebouwen met een hoge goothoogte (vanwege functionele eisen), kan men door een aandachtige vormgeving het dakvlak alsnog een beeldbepalende uitstraling geven.

##### Voorbeeld

*Door middel van een dakverlenging over de gevel of als dakoverstek is visueel het dakvlak beeldbepalender.*

#### • Landschappelijke inpassing

Per deelgebied dient te worden gekeken of de aanwezige landschapselementen voldoende kwaliteit bieden om bebouwing, die afwijkt van de goede standaard (verhouding 2:1), in te passen in het landschap (zie ook punt 2: erfinrichting).

##### Voorbeeld

*In een kleinschalig landschap met hoog opgaand groen zijn meer landschapselementen aanwezig om de beeldbepalendheid van het gebouw te verminderen, dan het geval is in een open landschap.*



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1



Voorbeeld: Ongewenste verhouding tussen dak en gevel (meer gevel dan dakvlak)



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1, door dakverlenging over de gevel



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1 door dakverlenging (overstek)

### 3 RANDVOORWAARDEN (AGRARISCHE) BEDRIJFSBEOUWING

#### *Vormgeving bebouwing*

- Het gebouw heeft een eenvoudige, rechthoekige opzet.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Wenselijk is een dak-gevelverhouding van respectievelijk 2:1 (zie uitleg goede standaard).
- Bij een aanzienlijke afwijking van de gewenste dak-gevelverhouding (2:1) wordt er een grotere inspanning gevraagd ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.
- Een extra kwaliteitsverbetering kan geleverd worden door een stevigere landschappelijke inpassing (zie erfinrichting) en/of de vormgeving van het gebouw (zie uitleg goede standaard).
- Geleding in het dakvlak is niet wenselijk, tenzij er sprake is van het toevoegen van een extra architectonische kwaliteit (zoals het benadrukken van zicht in de stal)
- Bij een a-symmetrische vormgeving van het gebouw dient de hoge goothoogte op het erf georiënteerd te zijn en de lage goothoogte op het landschap.

#### *Materiaal- en kleurgebruik bebouwing*

- Voor de gevels worden natuurlijke materialen gebruikt (baksteen/hout) in een donker kleurgebruik.
- Bij gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).
- Geen gebruik van witte en grijze bakstenen.
- Voor daken wordt de kleur antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Windveren en daklijsten worden in een gedekte tint uitgevoerd passend bij het dakvlak. Geen gebruik van witte windveren en daklijsten.

#### *Bedrijfsmatige elementen (silo's, luchtwassers, e.d.)*

- Luchtwassers worden bij voorkeur geïntegreerd in het ontwerp voor het bedrijfsgebouw zodat er sprake is van één geheel (extra inpassing voor de kwaliteitsverbetering).
- Luchtwassers, die niet geïntegreerd kunnen worden, hebben een gedekte kleur passend bij het kleurgebruik van het bedrijfsgebouw.
- Bedrijfsmatige elementen dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden (geen verspreiding over de bedrijfskavel).



*Luchtwassers geïntegreerd in het ontwerp (dakvlak is één geheel).*



*Goede standaard van de dak-gevelverhouding: 2:1 (een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte).*

### 3 RANDVOORWAARDEN (BEDRIJFS) WONINGEN EN BIJGEBOUWEN

#### Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- (Bedrijfs)woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekeigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- De architectuur is altijd landschappelijk, traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.

#### Materiaal- en kleurgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).



### 3 AMBITIE DUURZAAMHEID

Zonnepanelen/collectoren voldoen (bij voorkeur) aan de volgende randvoorwaarden:

#### Algemeen

- Het behoud van de kwaliteiten van het (beeldbepalende) gebouw staat voorop.
- Een zonnepaneel/collector is een ondergeschikte toevoeging aan een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw, of een bijgebouw.

#### Plaatsing

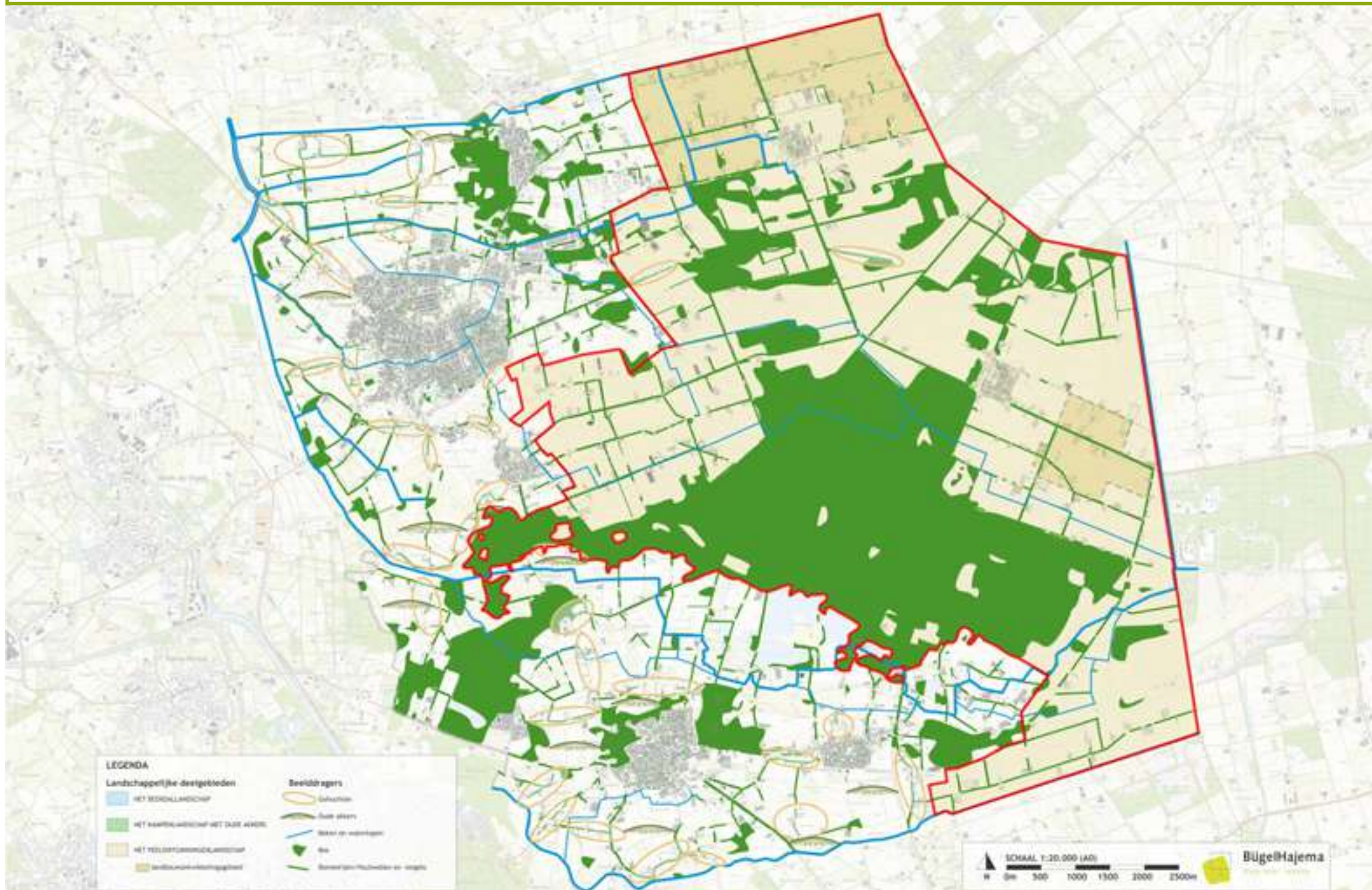
- Zonnepanelen/collectoren worden geplaatst op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn.
- Zonnepanelen/collectoren worden niet op het voorgeveldakvlak van een gebouw geplaatst.

- Zonnepanelen/collectoren dienen op ten minste 0,5-1 meter van de dakrand te liggen.
- Zonnepanelen/collectoren dienen de dakhelling van het dak aan te houden. Op een plat dak mag gekozen worden voor een optimale helling.
- Zonnepanelen/collectoren worden in of direct op het dakvlak geplaatst.
- Meerdere zonnepanelen/collectoren worden op een horizontale lijn gerangschikt.

#### Monumenten

- Geen zonnepanelen/collectoren op monumenten (Gemeentelijke en Rijksmonumenten).

## 2.4 HET PEELONTGINNINGENLANDSCHAP





## WAT IS EEN PEELONTGINNINGENLANDSCHAP?

Het Peelontginningslandschap is een relatief jong agrarisch landschap. Vanuit het westen werden de eerste heidegronden (rond 1840) ontgonnen. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste grond (natte veengebieden) van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog delen woeste grond met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden, zoals bij de Klotterpeel en de Krim. Op de nattere delen vestigden zich met name rundveehouderijen en op de drogere delen was sprake van bosbouw. Het Peelontginningslandschap is zodoende in te delen in twee type ontginningen:

1. De eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen.
2. De bosrijke ontginningen.

### Huidige verschijningsvorm de ontginningen

Tegenwoordig is het verschil tussen de eerste heideontginningen en de jonge Peelontginningen wat betreft maat en schaal van de erven nauwelijks waarneembaar. In de uitwerking van de landschappelijke inpassing van de erven wordt in dit beeldkwaliteitsplan geen onderscheid gemaakt. Zodoende wordt de uitwerking van de eerste heideontginningen en de jonge Peelontginningen, (samen met de bosrijke ontginningen) samengevoegd onder de naam 'het Peelontginningslandschap'.

### Eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen

De (jonge) ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechthoekig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningsstelsel. De erven zijn uitsluitend aan ontginningslinten gelegen.

+/- 1900



+/- 1960



+/- 2015



### Beelddraggers

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

### Beelddragende functies

- Intensieve landbouw.
- Natuur.

### Gewenste uitstraling van het landschap

- P.m.

De erfopbouw kent een heldere indeling in een woonzone aan de voorzijde van het erf en een bedrijfskavel daarachter. Net zoals bij het landschap het geval is, hebben bouwkavels van de erven een rechthoekig tot blokvormige vorm. Hoog opgaande beplanting beperkt zich in grote mate tot de bomenlanen (met name aan de ontginningslinten). Tussen de bomenlanen is sprake van openheid.

### *Bosrijke ontginningen*

Ten behoeve van de mijnbouw in Zuid-Limburg is een groot gedeelte van de woeste grond omgezet in bos. Het omvangrijke bosgebied van de Stippelberg markeert grotendeels de overgang van het kampenlandschap richting het ontginningslandschap. Het grillige en dynamische karakter van het kampenlandschap vloeit over in het bosgebied, waarbij deze langzaam overgaat in een rechtlijnig en geordend patroon. De bosranden aan de zijde van het kampenlandschap zijn dynamisch en hebben een geleidelijke overgang. De overgang in het ontginningslandschap tussen het bos en de agrarische gronden is rechtlijnig en scherp.

### *Werken aan beeldkwaliteit*

Het beleid van de gemeente is erop gericht om in dit landschap ruimte te bieden aan (innovatieve) bedrijvigheid (gericht op de agrarische sector). De maat en schaal van de bebouwing passen bij de weidsheid van dit landschapstype. Echter, door een gebrek aan erfbeplanting heeft de forse bebouwing een beeldbepalende uitstraling op het landschap. Deze ‘verstening’ van het landschap conflicteert met de beleving van de weidsheid en de rust en ruimte die openheid geeft. Dit beeldkwaliteitsplan zet daarom in op stevige aaneengesloten erfbeplanting op de erven, zodat de bebouwing op het erf ‘steun’ heeft aan een groene achtergrond en deze niet ‘kaal’ in het landschap is gelegen.





## Hoe past uw initiatief in het Peelontginningslandschap?

De karakteristieken van de Peelontginnings, openheid en een rechtlijnige verkaveling, passen uitstekend bij de functionele ordening van de grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. De maat en schaal van de bebouwing passen bij de weidsheid van dit landschapstype. Echter, door een gebrek aan landschapselementen en erfbeplanting heeft de bebouwing een dominante positie ingenomen en is deze beeldbepalend geworden. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldig inpassing van het erf in het landschap gevraagd. Over het algemeen geldt het volgende:

Uw ontwikkeling dient bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. Voor dit landschapstype is de weidsheid leidend.

Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Voor een goede landschappelijke inpassingen dienen drie aspecten bekeken te worden:

1. Past de ontwikkeling bij de karakteristieken van de omgeving, oftewel het **landschap**?
2. Draagt de ontwikkeling bij aan het behouden of versterken van de samenhang tussen erf & landschap, oftewel is er sprake van een goede **erfinrichting**?
3. Past de **uitstraling van de bebouwing** bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied?

Hoe u deze drie aspecten (landschap, erfinrichting en bebouwing) laat meewegen in uw ontwikkeling is in dit hoofdstuk nader uitgewerkt met randvoorwaarden. In beginsel zal worden bekeken of uw initiatief past binnen de visie op het Peelontginningslandschap. Daarvoor is het onderstaande sturend:

### 1. *Respecteer de weidsheid*

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

# 1

## UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

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

### 1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

#### 1.1 *Uitstraling van het landschap*

- Behouden van het open en weidse karakter.
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert aan beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen in het ontginningenslandschap.
- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen.
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden.

#### 1.2 *Kwaliteitsverbetering (extra inspanning)*

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland of poelen.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing.
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden.

#### K W A L I T E I T S V E R B E T E R I N G



akkerrand



opknappen waardevolle  
bebouwing





# 2

## UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 Uitstraling van het erf

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

#### Zichtbaarheid bedrijfsbebouwing

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

#### Maat en schaal van de erfbeplanting

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

#### Minimale landschappelijke inpasning

De minimale vereiste is de realisatie van een aaneengesloten landschapselement op één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint. Het is gewenst dat op overige zijden het beeld van de bebouwing onderbroken wordt door bomengroepen\* of boomgaarden\*.

#### Kleinschalige bebouwing

Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, kan struweel\* of (transparante) bomenrij\* voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook van 5-10 meter breed langs de erfgrens is voldoende voor de ontwikkeling van een aaneengesloten landschapselement.

#### Grootschalige bebouwing

Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, is dichtere en meer hoog opgaande beplanting nodig, zoals brede houtsingels\* (bomen en struiken). Een landschappelijke inpassingsstrook van 8-10 meter breed langs de erfgrens is voldoende voor de ontwikkeling van een aaneengesloten brede houtsingel.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

De ontwikkelingsrichting is variabel, maar dient wel zoveel mogelijk gekoppeld te worden aan het ontginningslint. Zodoende ontstaat er niet een uitgesproken diep of breed erf, maar een meer rechthoekig tot blokvormig erf passend bij de verkavelingsstructuur van het landschap.

- **Specifieke randvoorwaarden voor de voormalige Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's)**

Voor de erven in de voormalige LOG's gelden grotendeels dezelfde randvoorwaarden als voor de erfontwikkelingen in het overige Peelontginningslandschap. Echter, aangezien hier uitsluitend sprake is van grootschalige bebouwing, wordt er standaard een zeer stevige landschappelijke inpasning gevraagd.

#### Minimale landschappelijke inpasning voormalige LOG's

De minimale vereiste bestaat uit een boscomplexje\* met een minimale breedte van 15 meter over de gehele erfgrens aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.

#### PEELONTGINNINGEN



#### Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Aaneengesloten stevige erfbeplanting op één erfgrens
- Erfbeplanting haaks op de weg.
- Eenduidige richting van de bedrijfsbebouwing.
- Onderbreken van lange gevels van bebouwing door strategische plaatsing van bomengroepen of vrijstaande bomen en/of struiken.

#### LANDBOUWONTWIKKELINGSGBIEDEN



#### Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Brede aaneengesloten stevige erfbeplanting in de vorm van een boscomplexje op één erfgrens.
- Erfbeplanting haaks op de weg.
- Eenduidige richting van de bedrijfsbebouwing.
- Onderbreken van lange gevels van bebouwing door strategische plaatsing van bomengroepen of vrijstaande bomen en/of struiken.

## 2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

### 2.1 *Uitstraling van het erf*

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

### 2.2 *Ontwikkelingsrichting van het erf*

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

### 2.3 *Situering van de bebouwing*

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

### 2.4 *Ontsluiting van het erf*

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

### 2.5 *Erfbeplanting*

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard\*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting\*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel\* of (transparante) bomenrijen\*, eventueel aangevuld met bomengroepen\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels\*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard\* of moestuin.

### 2.6 *Beplantingssoorten*

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

#### *Specifieke randvoorwaarden voor voormalige LOG's*

- Besloten, groene uitstraling van het erf. Gebruik van uitsluitend boscomplexjes\* met een minimale breedte van 15 meter.

#### LANDSCHAPSELEMENTEN



struweel



bomenrijen (droge soorten)



houtsingel



bomenrijen (natte soorten)



bomenweide (berk)



boscomplexjes



fruitgaard



bomengroepen / vrijstaande bomen (evt. omzoomd met een haag)

\*Zie begrippenlijst in bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

# 3

## UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN

### UITSTRALING VAN DE BEBOUWING

Over het algemeen zegt de uitstraling van een gebouw veel over de functie die het heeft. Afhankelijk van de functie en de vormgeving van het gebouw is het wenselijk dat deze zich in meer of mindere mate 'presenteert' in het landschap.

#### 3.1 Vormgeving

Bedrijfsmatige bebouwing kent veelal een sobere doelmatige vormgeving en uitstraling. Deze eigenschappen en de huidige maat en schaal van deze gebouwen zorgen ervoor dat het over het algemeen wenselijk is, dat deze gebouwen niet beeldbepalend zijn (zie ook uitleg bij de erfinrichting). Het buitengebied staat echter ook vol met bebouwing die een weerspiegeling vormen van het verleden en een rol hebben om deze geschiedenis beleefbaar te houden. Dit zijn beeldbepalende objecten, zoals monumenten en karakteristieke bebouwing, waarvan het wenselijk is dat deze bebouwing juist zichtbaar aanwezig is in het landschap.

#### Gebiedseigen nieuwe bebouwing

Randvoorwaarde voor nieuwe bebouwing, beeldbepalende objecten die zich willen laten zien, is dan ook een zichtbare architectonische vormgeving en uitstraling die is gebaseerd op de historische bouwkunst uit het gebied. Gebiedseigenheid weegt zwaar in de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent niet dat de historische bouwkunst de blauwdruk vormt voor nieuwbouw. Integendeel. De historische bouwkunst dient te worden beschouwd als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing in het buitengebied, zodat de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan het gebiedseigen karakter.

Om een idee te krijgen hoe u nieuwe bebouwing met een vleugje geschiedenis kunt realiseren vormt het inspiratieboek HET LIJKT OP ... EEN BOERDERIJ (Gemert-Bakel, 2010) een fraai uitgangspunt.

**Nieuwe bebouwing nabij beelddragende gebouwen**  
Voor het toevoegen van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een beelddragend gebouw (monumentaal of karakteristiek), gelden de volgende randvoorwaarden:

- Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw (door middel van plaatsing op het erf, het hanteren van een lagere goothoogte, materiaal- en kleurgebruik of het aanbrengen van erfbeplanting).
- Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.

#### Hergebruik gebouwen (functieverandering)

Bij voorkeur worden bestaande (beelddragende) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van gebiedseigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen.



*Bedrijfsbebouwing: sobere en doelmatige vormgeving en uitstraling.*



*Beelddragend gebouw met ondergeschikte positie van het bijgebouw.*



*Behoud van streekeigen karakter: toevoeging aan beeldbepalend pand.*



### 3.2 Specifieke uitleg bij de vormgeving van (agrarische) bedrijfsgebouwen

#### 3.2.1 Vormgeving: De goede standaard

In het buitengebied vindt men een grote diversiteit aan (agrarische) bedrijfsbebouwing. Elk gebouw heeft zijn eigen maatvoering, vorm, materialisering, kleurgebruik en mate van detaillering. Ondanks de verschillen in deze elementen bestaat er toch een stereotype bedrijfsbebouwing voor het buitengebied.

Bedrijfsgebouwen die een goede balans vinden in de samenhang met het landschap en daardoor een aangename uitstraling hebben, bestaan uit een **beeldbepalend dakvlak** en een **lage goothoogte**. Een dak-gevelverhouding van ongeveer 2:1 functioneert als een goede standaard.

##### Voorbeeld

*Een bedrijfsgebouw met een nokhoogte van 11 meter en een goothoogte van 3,5 meter voldoet aan de verhouding van 2:1 (7m dakvlak/3,5m gevel).*

#### 3.2.2 Afwijken van de goede standaard

Vanwege schaalvergroting en de daarbij behorende grotere maatvoering van bedrijfsgebouwen dreigt de aangename uitstraling van bedrijfsgebouwen met een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte verloren te gaan. Vanwege functionele eisen zijn goothoogten hoger. Dit verandert de verhouding tussen de gevel en het dakvlak. Het dakvlak wordt minder beeldbepalend doordat de gevel dominantier wordt. Nieuwe stalvormen kunnen tevens de betekenis van het dakvlak sterk verminderen (zoals zaagtandstallen) en geven daardoor een onrustig beeld in het landschap. In deze gevallen is het gewenst om aandacht te besteden aan:

- de vormgeving van de bedrijfsbebouwing, of:
- te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf.

- **Aandachtige vormgeving**

Door aandacht te besteden aan de vormgeving van bedrijfsgebouwen met een hoge goothoogte (vanwege functionele eisen), kan men door een aandachtige vormgeving het dakvlak alsnog een beeldbepalende uitstraling geven.

##### Voorbeeld

*Door middel van een dakverlenging over de gevel of als dakoverstek is visueel het dakvlak beeldbepalender.*

- **Landschappelijke inpassing**

Per deelgebied dient te worden gekeken of de aanwezige landschapselementen voldoende kwaliteit bieden om bebouwing, die afwijkt van de goede standaard (verhouding 2:1), in te passen in het landschap (zie ook punt 2: erfinrichting).

##### Voorbeeld

*In een kleinschalig landschap met hoog opgaand groen zijn meer landschapselementen aanwezig om de beeldbepalendheid van het gebouw te verminderen, dan het geval is in een open landschap.*



**Voorbeeld:** Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1



**Voorbeeld:** Ongewenste verhouding tussen dak en gevel (meer gevel dan dakvlak)



**Voorbeeld:** Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1, door dakverlenging over de gevel



**Voorbeeld:** Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1 door dakverlenging (overstek)

### 3 RANDVOORWAARDEN (AGRARISCHE) BEDRIJFSBEOUWING

#### *Vormgeving bebouwing*

- Het gebouw heeft een eenvoudige, rechthoekige opzet.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Wenselijk is een dak-gevelverhouding van respectievelijk 2:1 (zie uitleg goede standaard).
- Bij een aanzienlijke afwijking van de gewenste dak-gevelverhouding (2:1) wordt er een grotere inspanning gevraagd ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.
- Een extra kwaliteitsverbetering kan geleverd worden door een stevigere landschappelijke inpassing (zie erfinrichting) en/of de vormgeving van het gebouw (zie uitleg goede standaard).
- Geleding in het dakvlak is niet wenselijk, tenzij er sprake is van het toevoegen van een extra architectonische kwaliteit (zoals het benadrukken van zicht in de stal)
- Bij een a-symmetrische vormgeving van het gebouw dient de hoge goothoogte op het erf georiënteerd te zijn en de lage goothoogte op het landschap.

#### *Materiaal- en kleurgebruik bebouwing*

- Voor de gevels worden natuurlijke materialen gebruikt (baksteen/hout) in een donker kleurgebruik.
- Bij gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).
- Geen gebruik van witte en grijze bakstenen.
- Voor daken wordt de kleur antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Windveren en daklijsten worden in een gedekte tint uitgevoerd passend bij het dakvlak. Geen gebruik van witte windveren en daklijsten.

#### *Bedrijfsmatige elementen (silo's, luchtwassers, e.d.)*

- Luchtwassers worden bij voorkeur geïntegreerd in het ontwerp voor het bedrijfsgebouw zodat er sprake is van één geheel (extra inpassing voor de kwaliteitsverbetering).
- Luchtwassers, die niet geïntegreerd kunnen worden, hebben een gedekte kleur passend bij het kleurgebruik van het bedrijfsgebouw.
- Bedrijfsmatige elementen dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden (geen verspreiding over de bedrijfskavel).



*Luchtwassers geïntegreerd in het ontwerp (dakvlak is één geheel).*



*Goede standaard van de dak-gevelverhouding: 2:1 (een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte).*

### 3 RANDVOORWAARDEN (BEDRIJFS) WONINGEN EN BIJGEBOUWEN

#### Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- (Bedrijfs)woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekeigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- De architectuur is altijd landschappelijk, traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.

#### Materiaal- en kleurgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).



### 3 AMBITIE DUURZAAMHEID

Zonnepanelen/collectoren voldoen (bij voorkeur) aan de volgende randvoorwaarden:

#### Algemeen

- Het behoud van de kwaliteiten van het (beeldbepalende) gebouw staat voorop.
- Een zonnepaneel/collector is een ondergeschikte toevoeging aan een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw, of een bijgebouw.

#### Plaatsing

- Zonnepanelen/collectoren worden geplaatst op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn.
- Zonnepanelen/collectoren worden niet op het voorgeveldakvlak van een gebouw geplaatst.

- Zonnepanelen/collectoren dienen op ten minste 0,5-1 meter van de dakrand te liggen.
- Zonnepanelen/collectoren dienen de dakhelling van het dak aan te houden. Op een plat dak mag gekozen worden voor een optimale helling.
- Zonnepanelen/collectoren worden in of direct op het dakvlak geplaatst.
- Meerdere zonnepanelen/collectoren worden op een horizontale lijn gerangschikt.

#### Monumenten

- Geen zonnepanelen/collectoren op monumenten (Gemeentelijke en Rijksmonumenten).



# bijlage 1 TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING

## BEGRIPPENLIJST

### **Bomengroep**

Een bomengroep bestaat uit vrijstaande bomen, die door hun positie en korte afstand ten opzichte van elkaar, een onderlinge samenhang vertonen. Veelal hebben bomengroep de functie om hoeken te markeren (van het perceel of erf), het zicht op bebouwing op het erf te ontnemen of doorzichten te markeren.

### **Bomenrij**

Een bomenrij is een lijnvormig landschapselement, bestaande uit uitsluitend boomvormers. Onderbeplanting in de vorm van struweel komt niet voor.

### **Boscomplexjes**

Bij boscomplexjes gaat het om min of meer blokvormige landschapselementen, bestaande uit boom- en struikvormers.

### **Eikengaard**

Een eikengaard is een eikenplantage. Naast of achter de boerderij werden, vaak in keurige rijen, eiken geplant. Geen struiklaag, alleen gras. Eiken groeien langzaam, waardoor veelal de volgende generatie(s) plezier van de eiken zouden hebben. Als de boerderij werd uitgebreid of moest worden opgeknapt werden een paar eiken uit de eikengaard geveld. De bomen leverden gebinten, het geraamte voor de nieuwe aanbouw. Eikenhout was toen al duur, als je hout zelf kon leveren was dat mooi meegenomen.

### **Elzensingel**

Een elzensingel is een lijnvormig landschapselement, bestaande uit een enkele rij zwarte elzen (*Alnus nigra*), en vaak langs slootkanten staan. Elzen groeien goed onder natte omstandigheden. Elzensingels zijn dan ook van oudsher veelvuldig toegepast in beekdalen, als perceelscheidingen haaks op de beekloop.

### **Gebiedseigen beplanting**

Gebiedseigen beplanting houdt in dat er soorten gebruikt worden die passen bij de omgeving. Dit betekent het toepassen van inheemse soorten, dus geen exoten. De soorten dienen daarbij te passen bij het landschapstype (veel toegepast in de omgeving) en de bodemomstandigheden (nat of droge omstandigheden).

### **Houtsingel**

Een houtsingel is een lijnvormig landschapselement, bestaande uit bomen en struiken die op dezelfde hoogte staan als het omringende land. Het is een geheel of gedeeltelijk aan de natuur overgelaten erfscheiding. Veelal begeleiden houtsingels watergangen en bestaan deze uit soorten die goed gedijen onder natte omstandigheden. Houtsingels hebben een landschappelijke en ecologische bijzondere betekenis en herbergen een grote verscheidenheid aan planten- en diersoorten.

### **Houtwal**

Een houtwal is een lijnvormig landschapselement, bestaande uit bomen en struiken die op een kunstmatige aarden wal staan. Oorspronkelijk hadden houtwallen als functie het wild en het vee binnen de landbouwpercelen te houden. Daarnaast leverden ze geriefhout en brandhout. Houtwallen hebben een landschappelijke en ecologische bijzondere betekenis en herbergen een grote verscheidenheid aan planten- en diersoorten.

### **Struweel**

Een struweel (of mantel) is een aaneengesloten vegetatie van 1 tot 5 meter hoog, bestaande uit struikvormers. Op het erf vormt het een lijnvormig landschapselement (ook wel struweelheg genoemd) dat dienst doet als erfscheiding. Struweel komt van nature voor aan bosranden (als mantel) en in gebieden waar de bomen door klimaatomstandigheden niet meer kunnen groeien. Als onderdeel van het bos wordt het de struiklaag genoemd. Struweel komt ook voor in houtsingels waarbij het samen met bomen een dicht lijnvormige landschapselement vormt. Struwelen bieden beschutting, nestgelegenheid en voedsel.

# TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - BEEKDALLANDSCHAP

## *Bomen in rijen of groepen*

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Populus nigra - zwarte populier
- Salix alba - schietwilg

## *Vrijstaande erfbomen*

- Castanea sativa - tamme kastanje
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer
- Prunus avium - zoete kers
- Tilia cordata - winterlinde

## *Elzensingels*

- Alnus glutinosa - zwarte els

## *Houtsingel*

40 % bestaande uit:

- Alnus glutinosa - zwarte els

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### *Boomvormers*

- Fraxinus excelsior - gewone es
- Populus nigra - zwarte populier
- Salix alba - schietwilg

### *Struikvormers*

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Salix cinerea - grijze wilg
- Viburnum opulus - Gelderse roos

## *Struweel*

- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Prunus padus - gewone vogelkers
- Prunus spinosa - sleedoorn
- Ribes rubrum - aalbes
- Ribes nigrum - zwarte bes
- Rhamnus frangula - vuilboom
- Viburnum opulus - Gelderse roos

## *Boscomplexjes*

Combinatie van:

### *Boomvormers*

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Populus nigra - zwarte populier

### *Struikvormers (mantel)*

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

## *Hagen op het voorerf*

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn

## *Struiken op het voorerf*

- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

## *Leibomen op het voorerf*

- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)

## *Boomgaard*

- Diverse soorten hoogstam fruitbomen (appel,peer, pruim of kers)

## TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - KAMENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS

### *Bomen in rijen of groepen*

- Alnus glutinosa - zwarte els (geknot langs sloten)
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Salix alba - schietwilg (geknot langs sloten)

### *Vrijstaande erfbomen*

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Pterocarya fraxinifolia - gewone vleugelnoot
- Tilia cordata - winterlinde

### *Houtsingel*

40 % bestaande uit:

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

#### *Boomvormers*

- Betula pendula - ruwe berk
- Corylus colurna - boomhazelaar
- Prunus padus - gewone vogelkers
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### *Struikvormers*

- Corylus avellana - hazelaar
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Salix cinerea - grijze wilg
- Viburnum opulus - Gelderse roos

### *Houtwal*

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60 % bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

#### *Boomvormers*

- Betula pendula - ruwe berk
- Carpinus betulus - haagbeuk
- Corylus colurna - boomhazelaar
- Fagus sylvatica - beuk
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### *Struikvormers*

- Amelanchier lamarckii - krentenboompje
- Cytisus scoparius - gewone brem
- Corylus avellana - hazelaar
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rubus - braam
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Sambucus nigra - gewone vlier
- Viburnum opulus - Gelderse roos

### *Boscomplexjes*

Combinatie van:

#### *Boomvormers*

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

#### *Struikvormers (mantel)*

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom

- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

### *Hagen op het voorerf*

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

### *Struiken op het voorerf*

- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

### *Leibomen op het voorerf*

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)

### *Boomgaard*

- Diverse soorten hoogstam fruitbomen (appel,peer, pruim of kers)
- Notenbomen (Juglans regia - Okkernoot)
- Eikengard met zomereiken (Quercus robur)



# TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGENLANDSCHAP

## *Bomen in rijen of groepen*

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

## *Vrijstaande erfbomen*

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

## *Struweel*

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

## *Houtsingel*

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

### *Boomvormers*

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### *Struikvormers*

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

## *Boscomplexjes*

Combinatie van:

### *Boomvormers*

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

### *Struikvormers (mantel)*

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

## *Hagen op het voorerf*

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

## *Struiken op het voorerf*

- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

## *Leibomen op het voorerf*

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)

## *Bomenweide*

Betula pendula - ruwe berk

## *Boomgaard*

- Diverse soorten hoogstam fruitbomen (appel,peer, pruim of kers) en notenbomen (Juglans regia - Ok-kernoot)



GEMEENTE GEMERT-BAKEL

Opdrachtgever

DHR. E. URIOT

Contactpersoon

PROJECTTEAM BÜGELHAJEMA

DHR. F. FAHRICH

Landschapsarchitect

PROJECTNUMMER

100.00.01.26.00.00

# colofon

**BügelHajema Adviseurs BV**  
**Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP**

Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden

Utrechtseweg 7  
3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45  
Email: [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)  
Internet: [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)



## **Bijlage 9 Monumentenlijst buitengebied**



Adres	Kern	Postcode	Kadaster	RM	GM	BBP
<b>Rijksmonumenten</b>						
Burgemeester Wijtvlietlaan 4 (Gertrudahoeve)	De Rips	5764 PD	Bakel sectie A nr. 4177	RM		
Elsendorpseweg 72-74 (De Dompthoeve)	Elsendorp	5424 SB	Gemert sectie C nr. 4154 en nr. 3974	RM		
Esdonk 15 (Spijkerkapel)	Gemert	5421 PX	Gemert sectie O nr. 127	RM		
Handelseweg ong(Kapellen)	Handel		Gemert sectie O nr. 866 en nr. 854	RM		
Handelseweg ong(Ossenkapel)	Handel		Gemert sectie O nr 866	RM		
Jan Berendweg 2-4 (Opzichterswoningen)	De Rips	5764 PK	Bakel sectie A nr 4476 en nr. 4478	RM		
Kromstraat 1-3 (Langgevelboerderij D'n Blauwe kei)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 2125 en nr. 2124	RM		
Kromstraat 37 (Hoekgevelboerderij Armenhoeve)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 4260	RM		
Peeldijk 53 (Boerderij De Diepert)	Handel	5423 VB	Gemert sectie P nr. 514	RM		
Ripseweg 51 (Boerderij De Sijp)	Elsendorp	5424 SM	Gemert sectie C nr. 4139	RM		
Schutboomsestraat ong, hoek bij Hof (Magdalena Kapel)	Milheeze		Bakel sectie C nr. 1952	RM		
<b>Gemeentelijke monumenten</b>						
Bankert 3 (Catharinehoeve)	Milheeze	5763 AA	Bakel sectie S nr. 737		GM	
Berken 11 (Boerderij)	Milheeze	5763 BH	Bakel sectie B nr. 1116		GM	
Blaarpeelweg 7 (Boerderij & Schuur)	De Rips	5764 PP	Bakel sectie A nr. 3497		GM	
Boekent 3 (Boerderij De Mughof)	Gemert	5421 WH	Gemert sectie H nr. 2179		GM	
Broekstraat 21 (Hallehuis De Stinkert)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2114		GM	
Broekstraat 26 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie N nr. 2083		GM	
Broekstraat 36 (Boerderij Bagijnegoed)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie N nr. 725		GM	
Broekstraat 41 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2467		GM	
Broekstraat 43 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2118		GM	
Broekstraat 47 (T-Huisboerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2649		GM	
Broekstraat 52 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie M nr. 4815		GM	
Burgemeester van den Wildenberglaan 7- 9 (Dubbel woonhuis)	De Rips	5764 RB	Bakel sectie A nr. 2874 en nr. 4381		GM	
Burgemeester van den Wildenberglaan 55- 57 (Dubbelwoonhuis)	De Rips	5764 RC	Bakel sectie A nr. 2988 en nr. 2853		GM	

Dakworm 1 (Boerderij)	Bakel	5761 PK	Bakel sectie N nr. 2153 en nr. 1428		GM	
De Hoef 1a (Voormalige schuur en bakhuis)	Gemert	5421 ZK	Gemert sectie H nr. 2451		GM	
Deel 80 (Langgevelboerderij, brouwerij)	Gemert	5421 RV	Gemert sectie O nr. 938		GM	
De Stap 4 (Langgevelboerderij 1901)	De Mortel	5425 VC	Gemert sectie O nr. 806		GM	
Esdonk 29 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert sectie O nr. 25		GM	
Esdonk 49 (Kortgevelboerderij Walravenshoeve)	Gemert	5421 PX	Gemert sectie O nr. 917		GM	
Esp 3 (Esperhoeve/Commandeurshoeve <1830)	Bakel	5761 RD	Bakel sectie U nr. 460		GM	
Geneineind 4 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RH	Bakel sectie U nr. 446		GM	
Geneineind 18 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RH	Bakel sectie U nr. 301		GM	
Heidveld 1 (Boerderij)	Bakel	5761 PG	Bakel sectie N nr. 1462		GM	
Hoeven 6 (St. Wilhelmshoeve)	Milheeze	5763 AB	Bakel sectie S nr. 817		GM	
Koksedijk 25 (Boerderij/ café)	Gemert	5421 ZB	Gemert sectie O nr. 749		GM	
Kreytenberg 3 (Boerderij & bakhuis)	Milheeze	5763 PR	Bakel sectie B nr. 912		GM	
Kromstraat 6 (Boerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 2180		GM	
Kromstraat 32 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 2188		GM	
Kromstraat 33- 35 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert sect H nr. 2473 en nr. 2461		GM	
Lochterweg 20 (Boerderij renovatie)	De Mortel	5425 VZ	Gemert sectie O nr. 1695		GM	
Mathijseind 8 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PS	Bakel sectie K nr. 881		GM	
Muizenhol 2 (Boerderij)	Bakel	5761 PT	Bakel sectie K nr. 624		GM	
Neerstraat 1 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel sectie K nr. 1440 en nr. 1441		GM	
Neerstraat 11 (Boerderij De Tolbrug)	Bakel	5761 RE	Bakel sectie K nr. 1355		GM	
Oldert 4 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PA	Bakel sectie N nr. 1522		GM	
Paashoefsedijk 32-34 (Boerderij)	Gemert	5421 ZX	Gemert sectie O nr. 1395		GM	
Pandelaar 91 (Boerderij De Kameel)	Gemert	5421 NG	Gemert sectie O nr. 1418		GM	
Pandelaar 106 (Boerenbondsmuseum)	Gemert	5421 NJ	Gemert sectie H nr. 1961		GM	
Peeldijk 6 (Frankische boerderij)	Milheeze	5763 PC	Bakel sectie S nr. 766		GM	
Schouw 1 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PH	Bakel sectie N nr. 1458		GM	
Stippelberg 1 (Boswachterswoning)	De Rips	5764 PA	Bakel sectie A nr. 2570		GM	
Vogelenzang 2 (Kop-romp boerderij)	Bakel	5761 RC	Bakel sectie U nr. 435		GM	
Vredepaaldreef 4 (Honus: Kop-rompboerderij)	De Rips	5764 PL	Bakel sectie A nr. 4297, 4298		GM	
Zand 7 (Keuterboerderij)	Bakel	5761 RM	Gemert sectie U nr. 425		GM	



<b>Beeldbepalende panden</b>					
Bakelsebrug 6 (Langevelboerderij)	Bakel	5761 PM	Bakel, sectie K nr. 808		BBP
Bankert 1 & 1a (Langgevelboerderij gesplitst)	Milheeze	5763 AA	Bakel, sectie S nr. 659,660		BBP
Bankert 2 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AA	Bakel, sectie S nr. 397		BBP
Benthem 9 (Boerderij)	Bakel	5761 PH	Bakel, sectie N nr. 1732		BBP
Berken 9 - 9a (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 BH	Bakel, sectie P nr. 1716		BBP
Blaarpeelweg 5 (Simonshoeve & schuur)	De Rips	5764 PP	Bakel, sectie A nr. 4390		BBP
Bocht 18 (Kortgevelboerderij)	Milheeze	5763 BE	Bakel, sectie B nr. 1005		BBP
Bocht 5 (vernieuwde boerderij)	Milheeze	5763 BE	Bakel, sectie P nr. 1720		BBP
Boekelseweg 20 (Langevelboerderij)	Handel	5421 PW	Gemert, sectie O nr. 122		BBP
Boekelseweg 22 (T-huisboerderij)	Handel	5421 XB	Gemert sectie O nr. 896		BBP
Boekelseweg 24 (Kortgevelboerderij)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 139		BBP
Boekelseweg 25 (Antoniushoeve/Langgevel)	Handel	5421 XA	Gemert sectie O nr. 903		BBP
Boekelseweg 29 (Boerderij)	Handel	5421 XA	Gemert, sectie O nr. 117		BBP
Boekelseweg 30 (Kortgevelboerderij)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 726		BBP
Boekelseweg 31 (Boerderij houten wand)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 1699		BBP
Boekelseweg 35 (Boerderij houten wand)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 115		BBP
Boekent 2- 4 (boerderij)	Gemert	5421 WH	Gemert, sectie M nr. 3131, 83		BBP
Breewater 11 (Hoeve Zomerzorg)	De Mortel	5425 XS	Gemert, sectie G nr. 1428		BBP
Broekstraat 44 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert, sectie N nr. 1383		BBP
Broekstraat 48 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie N nr. 1689		BBP
Burgemeester Nooyenlaan 11 (Boerderij)	De Rips	5764 RG	Bakel, sectie A nr. 3905		BBP
Burgemeester van den Wildenberglaan 46 (Den Dorschenstee)	De Rips	5764 RE	Bakel, sectie A nr. 4041		BBP
Burgemeester van den Wildenberglaan 50 (incl Schuur)	De Rips	5764 RE	Bakel, sectie A nr. 4048		BBP
Burgemeester van den Wildenberglaan 65 (Boerderij)	De Rips	5764 RC	Bakel, sectie A nr. 4066		BBP
Burgemeester Wijtvlietlaan 6 (Vijf Eiken)	De Rips	5764 PD	Bakel, sectie A nr. 4178		BBP
Burgemeester Wijtvlietlaan 7 (Beatrix)	De Rips	5764 PD	Bakel, sectie A nr. 4086		BBP
De Bleek 16 (Boerderij)	De Mortel	5425 RX	Gemert, sectie G nr. 1579, 1610		BBP
De Bleek 18 (Boerderij)	De Mortel	5425 RX	Gemert, sectie G nr. 1513		BBP
De Bleek 25 (Boerderij)	De Mortel	5425 RX	Gemert, sectie G nr. 1363		BBP

De Hoef 6-16	Gemert	5421 ZK	Gemert sectie H nr. 2079,2078,2077,2076,2248,2074			BBP
De Stap 12 (T-huisboerderij 1899)	De Mortel	5425 VC	Gemert sectie O nr. 805			BBP
De Wind 19 (Hallehuisboerderij <1830)	Gemert	5421 ZL	Gemert, sectie O nr. 194			BBP
De Wind 20 (Kortgevelboerderij)	Gemert	5421 ZL	Gemert, sectie O nr. 184			BBP
De Wind 7 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZL	Gemert, sectie O nr. 1225, 1900			BBP
Deelse Kampen 11 (Langevelboerderij)	Gemert	5421 ZN	Gemert, sectie O nr. 239			BBP
Deelse Kampen 15 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZN	Gemert, sectie O nr. 240			BBP
Dr. de Quayweg 101 (Boerderij vm. boswachterswoning)	Elsendorp	5424 SP	Gemert, sectie C nr. 4067			BBP
Dr. de Quayweg 115 (Augustehoeve)	Elsendorp	5424 SP	Gemert sectie C nr. 4195			BBP
Dr. de Quayweg 79 (Christinahoeve)	De Mortel	5424 RK	Gemert, sectie G nr. 1216			BBP
Eiermijndreef 1 (Zelsterhoeve)	De Rips	5764 RH	Bakel, sectie A nr. 4102			BBP
Eiermijndreef 5	De Rips	5764 RH	Bakel, sectie A nr. 4302			BBP
Eiermijndreef 7 (Heide Bloem)	De Rips	5764 RH	Bakel, sectie A nr. 3784			BBP
Elsendorpseweg 33-35 (paaltjes, houten chalet en bungalow)	Elsendorp	5424 TB	Gemert sectie C nr. 4266,4267			BBP
Elsendorpseweg 36 (Vlinderhoeve kop-rompboerderij)	Elsendorp	5424 TB	Gemert, sectie P nr. 561			BBP
Elsendorpseweg 70 (Gepotdekselde loods)	Elsendorp	5424 SB	Gemert sectie C nr. 3611			BBP
Elsendorpseweg 85 (Pauwenhorst/De Kulert)	Elsendorp	5424 SB	Gemert, sectie C nr. 3949			BBP
Elsendorpseweg 86 (Boerderij)	Elsendorp	5424 SB	Gemert sectie C nr. 4086,4087			BBP
Elsendorpseweg 98 (Lindehoeve)	Elsendorp	5424 SB	Gemert, sectie C nr. 4147			BBP
Elsendorpseweg 99 (De Hoeve)	Elsendorp	5424 SB	Gemert, sectie C nr. 4148			BBP
Esdonk 16 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 1773			BBP
Esdonk 26 (De Vogelse Hoeve)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 1644			BBP
Esdonk 28 (Boerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 15			BBP
Esdonk 36 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 30			BBP
Esdonk 44 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 103			BBP
Esp 1 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 21			BBP
Esp 2 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 83			BBP
Esp 4- 6 (Boerderij)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 364, 79			BBP
Esp 9 (Langgevelboerderij & topgevels)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 469,470			BBP
Gagelweg 45 (Langgevelboerderij)	Handel	5423 VR	Gemert, sectie P nr. 113			BBP
Geneineind 12 -12a (Langgevelboerderij & Bakhuis)	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 464,465			BBP

Geneneind 16 (Schoor voor het huis)	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 58			BBP
Geneneind 2-2a (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 446			BBP
Geneneind 5	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 388			BBP
Gerele Peel 26 (Petronellahoeve Kortgevelboerderij)	Elsendorp	5424 TM	Gemert, sectie P nr. 541			BBP
Gerele Peel 50	Elsendorp	5424 TM	Gemert, sectie P nr. 307			BBP
Gerele Peel 8 (Boerderij)	Elsendorp	5424 TM	Gemert, sectie P nr. 243			BBP
Groesvlaas 1 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PD	Bakel, sectie S nr. 863			BBP
Grotel 4- 6 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RA	Bakel, sectie K nr. 849, 850			BBP
Grotel 7 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RA	Bakel, sectie K nr. 1360			BBP
Grotel 9 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RA	Bakel, sectie K nr. 483			BBP
Haag 6 (Boerderij)	Milheeze	5763 PM	Bakel, sectie B nr. 1030			BBP
Handelseweg 49 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 684			BBP
Handelseweg 51 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 683			BBP
Handelseweg 53 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 682			BBP
Handelseweg 55 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 681			BBP
Handelseweg 6 (Boerderij)	Handel	5423 SB	Gemert, sectie O nr. 745			BBP
Haveltweg (Kapel)	Handel	5423 VV	Gemert, sectie B nr. 1623			BBP
Hazeldonklaan 28 (Kortgevelboerderij vernieuwd)	Gemert	5421 ZR	Gemert, sectie H nr. 2049			BBP
Hazeldonklaan 40 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZR	Gemert, sectie H nr. 2050			BBP
Hazenhutsedijk 7 (Gerenoveerd landhuis)	De Rips	5764 RP	Bakel, sectie A nr. 4504			BBP
Heibloem 1-1a (Boerderij)	Milheeze	5763 PN	Bakel, sectie B nr. 950			BBP
Heibloem 3 (Verbrede kortgevelboerderij & erf/linde authentiek)	Milheeze	5763 PN	Bakel, sectie B nr. 1097			BBP
Heidveld 6 (Boerderij)	Bakel	5761 PG	Bakel, sectie N nr. 1451			BBP
Heikamp 2 (Burgerwoning)	Milheeze	5763 AC	Bakel, sectie S nr. 627			BBP
Hendrik Jan IJpenberglaan 24-26(Voormalig schoolgebouw)	Elsendorp	5424 SN	Gemert sectie C nr. 4165,4093			BBP
Hendrik Jan IJpenberglaan 27 (2-laagse villa)	Elsendorp	5424 SN	Gemert sectie C nr. 2371			BBP
Hendrik Jan IJpenberglaan 49	Elsendorp	5424 SN	Gemert, sectie C nr. 4167, 4386			BBP
Hilakker 1 (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 1540			BBP
Hilakker 10 (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 2212			BBP
Hilakker 2 -2a (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 1423			BBP
Hilakker 3 (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 1854			BBP
Hoeven 2a (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 724, 785			BBP

Hoeven 3 (Gerestaureerde kop-halsboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 423			BBP
Hoeven 4 (Boerderij naorlogs Authentiek buitenkant)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 589			BBP
Hoeven 5 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 424			BBP
Hoeven 7 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 442			BBP
Hoeven 9 (Laggevelboerderij & Bakhuis)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 441			BBP
Hollevoort 1 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PC	Bakel, sectie N nr. 1512			BBP
Hutten 3	Milheeze	5763 PL	Bakel, sectie U nr. 347			BBP
Jan Berendweg 1 (Jan Berendhoeve)	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 4171			BBP
Jan Berendweg 3 (Schoor & boerderij "De Aarlese Peel")	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 3734			BBP
Jan Berendweg 5 (Arbeiderswoningen Roelvink)	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 3410			BBP
Jan Berendweg 5- 7 (De Drie Hamers: Arbeiderswoningen)	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 2192,3733			BBP
Jan Berendweg 6	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 3514			BBP
Jodenpeeldreef 2	De Rips	5764 RL	Bakel, sectie A nr. 4435			BBP
Jodenpeeldreef 4	De Rips	5764 RL	Bakel, sectie A nr. 4367			BBP
Jodenpeeldreef 9 (Boerderij & bakhuis)	De Rips	5764 RL	Bakel sectie A nr. 3578			BBP
Kastanjelaan 14 (T-huisboerderij herbouwd)	De Mortel	5425 VH	Gemert, sectie O nr. 1508			BBP
Kattevlaas 3	Milheeze	5763 PE	Bakel, sectie S nr.777			BBP
Kattevlaas 5 (Lagerhoeve)	Milheeze	5763 PE	Bakel, sectie S nr. 788			BBP
Kaweide 10 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PK	Bakel, sectie C nr. 1932			BBP
Kaweide 5 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PK	Bakel, sectie C nr. 2042,2043			BBP
Kaweide 8 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PK	Bakel, sectie C nr. 1933			BBP
Keizersberg 26 (Boerderij De Rietvink)	Elsendorp	5424 SH	Gemert, sectie C nr. 4073			BBP
Keizersberg 56 (Boerderij)	Elsendorp	5424 SH	Gemert, sectie C nr. 3335			BBP
Klef 1 (Langgevelboerderij & topgevels)	Milheeze	5763 PG	Bakel, sectie S nr. 72			BBP
Klotterpeellaan 2 (Boerderij)	De Rips	5764 RK	Bakel, sectie A nr. 3816			BBP
Koksedijk 21 (Boerderij "AA-huis" <1800)	Gemert	5421 ZB	Gemert, sectie H nr. 1910			BBP
Kranebrakenseweg 10 (en/of 8 (Langgevelboerderijcluster < 1830)	De Mortel	5425 PG	Gemert, sectie H nr. 2457,2458			BBP
Kranebrakenseweg 7 (Boerderij <1830)	De Mortel	5425 PG	Gemert, sectie H 2428,2429,2430			BBP
Kromstraat 28 (Gerenoveerde Boerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert, sectie H nr. 2505			BBP
Kromstraat 28- 30 (Langgevel boerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert, sectie H nr. 2505, 2187			BBP
Kuundert 4 (Boerderij)	Bakel	5761 PE	Bakel, sectie N nr. 2180			BBP

Landmeter van Beurdenweg 2 (houten peelpaleis)	De Rips	5764 PL	Bakel sectie A nr. 3096			BBP
Laren 2 (Boerderij & voorm. Herberg/Koffiehuis)	Milheeze	5763 PC	Bakel, sectie S nr. 764			BBP
Lijsterlaan 28 ** (Boerderij Kruidentuin)	De Mortel	5425 XZ	Gemert, sectie G nr. 1118			BBP
Lochterweg 32 (Boerderij)	De Mortel	5425 VZ	Gemert, sectie O nr. 557			BBP
Lochterweg 44 (Mariahoeve)	De Mortel	5425 VZ	Gemert, sectie O nr. 2029			BBP
Mathijseind 3	Bakel	5761 PS	Bakel, sectie K nr. 789			BBP
Milschot 19 (Hoeve Milschot Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert, sectie G nr. 979			BBP
Milschot 35 (Boerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert sectie G nr. 1377 en 972			BBP
Milschot 36 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert, sectie G nr. 1496			BBP
Milschot 41 (Boerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert, sectie G nr. 1538			BBP
Minister Rommedreef 1 (Duitse Boerderij)	De Rips	5425 RJ	Bakel, sectie A nr. 4249			BBP
Minister Rommedreef 3 (Duitse Boerderij)	De Rips	5425 RJ	Bakel, sectie A nr. 4554			BBP
Neerstraat 10 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 409			BBP
Neerstraat 12 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie U nr. 399			BBP
Neerstraat 2 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie N nr. 1871			BBP
Neerstraat 3 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 959			BBP
Neerstraat 4 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie U nr. 408			BBP
Neerstraat 5 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 958			BBP
Neerstraat 6 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie U nr. 475			BBP
Neerstraat 7a (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 956			BBP
Neerstraat 9 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 960			BBP
Nuyeneijnd 12 (Boerderij)	Bakel	5761 RG	Bakel, sectie K nr. 734			BBP
Nuyeneijnd 3-5 (Boerderij)	Bakel	5761 RG	Bakel, sectie K nr. 759,760			BBP
Nuyeneijnd 8-10 (Boerderij)	Bakel	5761 RG	Bakel, sectie K nr. 735,736			BBP
Oldert 2 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PA	Bakel, sectie N nr. 1523			BBP
Oploseweg 2 (Lelianahoeve)	De Rips	5764 PJ	Bakel, sectie A nr. 3659			BBP
Oude Domptweg 30- 32 (Boerderij)	Handel	5423 VS	Gemert, sectie P nr. 219, 220			BBP
Overschot 15	Bakel	5761 EJ	Bakel, sectie N nr. 1495			BBP
Paashoefsedijk 24	De Mortel	5425 XM	Gemert, sectie O nr. 1348			BBP
Pandelaar 70 (Langgevelboerderij&Gevelnis)	Gemert	5421 NJ	Gemert sectie H nr.2594,2595			BBP
Pandelaar 84 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 NJ	Gemert sectie H 2644,2645			BBP
Pandelaar 95 en 95A	Gemert	5421 NG	Gemert sectie O 926,1215			BBP
Pandelaarse Kampen 12 (Hallehuisboerderij)	Gemert	5421 ZA	Gemert sectie H nr. 1954			BBP
Pandelaarse Kampen 16 Boerderij)	Gemert	5421 ZA	Gemert, sectie H nr. 2652, 2653			BBP

Pandelaarse Kampen 20 (Boerderij)	Gemert	5421 ZA	Gemert, sectie H nr. 2538			BBP
Paradijs 20 (Marinushoeve)	Elsendorp	5424 TN	Gemert, sectie P nr. 755			BBP
Paradijs 23 (Boerderij)	Elsendorp	5424 TN	Gemert, sectie P nr. 615			BBP
Paradijs 33 (Paradijshof)	Elsendorp	5424 TN	Gemert, sectie P nr. 294			BBP
Peeldijk 49 (Boerderij)	Handel	5423 VB	Gemert, sectie P nr. 582			BBP
Ravensgat 5	Bakel	5761 PL	Bakel, sectie N nr. 1403			BBP
Renseweg 14 (Keuterboerderij)	De Mortel	5425 RG	Gemert sectie F nr. 1346			BBP
Renseweg 31	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie F nr. 1405			BBP
Renseweg 47	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie H nr. 2237			BBP
Renseweg 50 (Boerderij)	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie G nr. 1346			BBP
Renseweg 51 (Boerderij)	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie H nr. 2242			BBP
Ripseweg 38- 40 (Boerderij)	Elsendorp	5424 SM	Gemert, sectie C nr. 4011			BBP
Ripseweg 59 (Boerderij herbouw De Gemert van Ledeboer)	Elsendorp	5424 SM	Gemert, sectie C nr. 4143			BBP
Roelvinklaan 1 (Boerderij Klein Tammel)	De Rips	5764 PN	Bakel, sectie A nr. 4307			BBP
Roelvinklaan 2 (Boerderij Wooldrink)	De Rips	5764 PN	Bakel, sectie A nr. 3694			BBP
Roelvinklaan 4 (Boerderij Groot Tammel)	De Rips	5764 PN	Bakel, sectie A nr. 3949			BBP
Roessel 6	Bakel	5761 RP	Bakel, sectie N nr. 2187			BBP
Roessel 8 (Boerderij)	Bakel	5761 RP	Bakel, sectie N nr. 1868			BBP
Rooye Hoefsedijk 67 (Boerderij)	Gemert	5421 XP	Gemert, sectie O nr. 603			BBP
Rooye Hoefsedijk 76 (Boerderij Willemslust)	Gemert	5421 XP	Gemert, sectie O nr.1497			BBP
Schouw 3- 3a (Boerderij)	Bakel	5761 PH	Bakel, sectie N nr. 1455			BBP
Schutboomsestraat 10- 10A (Boerderij)	Milheeze	5763 BR	Bakel, sectie B nr. 1237,1238			BBP
Schutboomsestraat 5 (Boerderij)	Milheeze	5763 BR	Bakel, sectie C nr. 1954			BBP
Schutboomsestraat 7 (Boerderij)	Milheeze	5763 BR	Bakel, sectie C nr. 1947			BBP
Schutsboom 11 (Boerderij authentiek)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 1864			BBP
Schutsboom 13-15 (Boerderij)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 2023,2024,1876			BBP
Schutsboom 7-7a (Boerderij)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 1761			BBP
Schutsboom 9 (Boerderij)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 1981			BBP
Serisweg 24 (Boerderij)	Gemert	5421 ZC	Gemert, sectie O nr. 4			BBP
Sijpseweg 21-23 (Judith-Gertruidhoeve)	Elsendorp	5421 XV	Gemert, sectie C nr. 4273			BBP
Sijpseweg 53 (Marie Paulinehoeve)	Elsendorp	5424 ST	Gemert, sectie C nr. 4314			BBP
Sint Antoniusstraat (Kruisbeeld )	De Mortel		Gemert, sectie F nr. 1593			BBP

Sint Antoniusstraat 16- 16a (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie O nr. 1505,1771			BBP
Sint Antoniusstraat 17 (T-Huisboerderij)	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie H nr. 2222			BBP
Sint Antoniusstraat 20 (Boerderij)	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie O nr. 860			BBP
Sint Antoniusstraat 22- 24	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie O nr. 1101,1100			BBP
Sint Antoniusstraat 30 (De Wilg)	De Mortel	5425 VE	Gemert sectie F nr. 1237			BBP
Sint Antoniusstraat 34 (begraafplaats)	De Mortel	5425 VE	Gemert sectie F nr. 1615			BBP
Sint Antoniusstraat 43-45	De Mortel	5425 VE	Gemert, sectie F nr. 1293,1294			BBP
Sparrenweg 7 - 9 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZT	Gemert, sectie O nr. 438,439			BBP
Speurgt 2 (Boerderij)	Bakel	5761 PZ	Bakel, sectie K nr. 1411			BBP
Tereijken 21 (T-huisboerderij)	De Mortel	5425 PJ	Gemert, sectie H nr. 2152			BBP
Tereijken 25 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PJ	Gemert, sectie H nr. 2553			BBP
Tereijken 3 (Langgevelboerderij Berkeshoeve)	De Mortel	5425 PJ	Gemert sectie H nr. 2154			BBP
Tereijken 30 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PJ	Gemert sectie H nr. 2165			BBP
Valkert 1	Bakel	5761RR	Bakel, sectie B nr. 1318, 1232			BBP
Venraysedijk 50 (Boerderij)	De Mortel	5425 RP	Gemert, sectie G nr. 1576			BBP
Weijer 1 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PJ	Bakel, sectie B nr. 1124			BBP
Wijnboomlaan 17 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZS	Gemert, sectie H nr. 2397			BBP
Wolfskamp 1 (Boerderij De Kawei <1830)	Milheeze	5763 PW	Bakel, sectie C nr. 1773			BBP
Wolfskamp 3 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PW	Bakel, sectie C nr. 1772			BBP
Zand 1 (Boerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie U nr. 487			BBP
Zand 2 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie U nr. 371			BBP
Zand 4 (Kortgevelboerderij <1830)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie P nr. 1771			BBP
Zand 6 - 6a (Boerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie P nr. 1693, 1381			BBP
Zand 8 (Boerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie P nr. 1954			BBP
Zand 9 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie U nr. 214			BBP
Zandstraat 21	Gemert	5421 WK	Gemert, sectie H nr. 2260			BBP
Zandstraat 34 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 VB	Gemert, sectie M nr. 4492			BBP
Zandstraat 36 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 VB	Gemert, sectie M nr. 4626,4623			BBP
Zandstraat 4-6 (Langgevelboerderij Hulschbosch)	Gemert	5421 WK	Gemert, sectie M nr. 3860,3861			BBP
Zandstraat 8 - 10 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 WK	Gemert, sectie M nr. 4460,3899			BBP
Zeelandsedijk 35 (St. Christoffelhoeve)	Elsendorp	5424 TB	Gemert, sectie C nr. 4389			BBP
Zwarte Waterweg 21	De Mortel	5425 RM	Gemert, sectie G nr. 1222			BBP
Zwarte Waterweg 9	De Mortel	5425 RM	Gemert, sectie G nr. 1224			BBP





## **Bijlage 10**

## **Rapport 'Gereedschapskist'**







**GEREEDSCHAPSKIST GEMEENTE GEMERT-BAKEL**  
**EEN ZOEKTOCHT NAAR EEN STREEKGEBONDEN EIGENTIJDSE ARCHITECTUUR**

IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE GEMERT-BAKEL  
AARLE-RIXTEL | 7 FEBRUARI 2006

Deze publicatie is opgesteld in opdracht van de gemeente  
Gemert-Bakel door:

De Loods Architecten- en Adviesbureau  
Bosscheweg 16  
5735 GV Aarle-Rixtel

T (0492) 38 67 00  
F (0492) 38 69 05

E [bureau@deloods.nl](mailto:bureau@deloods.nl)  
W <http://www.deloods.nl>



# INHOUDSOPGAVE

## 1. INLEIDING

- Opgave
- Recente ontwikkelingen nieuwbouw
- Casestudy 'de Mortel'

## 2. CONTEXT

- Betekenis van de plek
- Zoeken naar een streekgebonden eigentijdse architectuur
- Afbouw dorpsranden
- Landschap & bebouwing
- Wonen op het erf
- Boerderij typologie

## 3. CONCEPT

- Draggers van het plan
- Eigentijdse vertaling
- Traditioneel

## 4. GEREEDSCHAP

- Wonen op het erf
- Dakvormen
- Detaillering & elementen

## 5. PROCES

- Hoe nu verder?
  - Loting
  - Architectenkeuze
  - Ontwerp
  - Bouw & beheer
  - Pilot-project
- 
- Literatuur
  - Appendix: referentiebeelden eigentijdse vertalingen



^ recente nieuwbouw Gemeente Gemert-Bakel





## 1. INLEIDING

### Opgave

De Gemeente Gemert-Bakel heeft voor de dorpsranden van de kernen de Mortel, De Rips en Milheeze stedenbouwkundige plannen ontwikkeld voor kleinschalige uitbreidingen met woningbouw. Bij deze plannen is gestreefd om op een vanzelfsprekende wijze een overgang te maken naar het veelal wijdse omliggende landschap vanuit de dorpskern en andersom. Het is nu de wens van de Gemeente Gemert-Bakel om voor deze woningbouw een samenhangende architectonische kwaliteit te bewerkstelligen die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van Gemert en haar kernen.

In dat kader heeft de Gemeente Gemert-Bakel de Loods, Architecten- en adviesbureau te Aarle-Rixtel opdracht gegeven een onderzoek te verrichten naar specifieke cultuurhistorische gebiedskenmerken in de regio die een inspiratiebron kunnen zijn om op een eigentijdse wijze de toekomstige woonbebouwing en woonomgeving vorm te geven: zonder verleden heeft het heden geen toekomst.

Het onderzoek dient bij te dragen aan het tot stand brengen van herkenbare en karakteristieke woonmilieus in het buitengebied die refereren aan de historische identiteit en aansluiten op de hedendaagse wensen en behoeften van bewoners. Daarvoor heeft De Loods een 'gereedschapskist' samengesteld waarmee architecten en opdrachtgevers aan de slag kunnen om de opgave tegemoet te treden.

Bij het samenstellen van deze gereedschapskist is een bepaalde werkwijze gevolgd. Vanuit een inventarisatie en analyse van de

specifieke situatie zoals we die in de kernen aantreffen zijn de onderdelen of thema's samengesteld voor deze gereedschapskist. Van deze onderdelen zijn de karakteristieke kenmerken in beelden vastgelegd en vertaald naar inspiratiebronnen voor de opgave.

Het is aan de architecten om daarmee door te gaan en niet alleen te putten uit de aangereikte bronnen maar deze ter discussie te stellen. Een ontwerphouding met engagement die het ontstaan van de 'gereedschapskist' achterhaalt, waardoor ze vatbaar wordt voor herinterpretaties ten dienste van de plek en het doel van de opgave.

### Recente ontwikkelingen nieuwbouw

Niet alleen binnen de grenzen van de Gemeente Gemert-Bakel, maar in heel Nederland zien we momenteel twee ontwikkelingen.

Enerzijds zien we een sterk historiserende architectuur oprukken, gevoed door een hang naar nostalgie. Vaak worden daarbij klassieke details geïmiteerd die hun oorsprong aan een hele andere tijd en plek ontlenen en niet aan het landelijk gebied waarin de nieuwbouw wordt gebouwd.

Anderzijds zien we het seriematige bouwen, het zichtbaar naast elkaar zetten van identieke eenheden, dat afbreuk doet aan het landelijke karakter dat juist wordt gekenschetst door het eenmalige en de rijke verscheidenheid die dat oplevert. De seriebouw en de veelal standaard gebruikte woningtypologie van twee-onder-een kappers refereren op geen enkele manier aan de boerderijbouw.



## 1. INLEIDING

### Casestudy 'de Mortel'

De Gemeente heeft voor de twee kernen de Mortel en Milheeze bestemmingsplannen in voorbereiding voor het afbouwen van de dorpsranden. Het plangebied in de Mortel vormt de eerste uitbreidingslocatie. Omdat alle elementen hier aanwezig zijn, is deze locatie bij uitstek geschikt als casestudy.

Het landschap aan de westrand is van bijzondere waarde dankzij de aanwezigheid van monumentale boerderijen en bolle akkers. Om die reden is het van cruciaal belang dat de dorpsrand hier op gepaste wijze wordt vormgegeven, zodat landschap en dorpsbebouwing harmonieus in elkaar overvloeien.

In deze case-studie wordt een werkwijze ontwikkeld waarvan wij denken dat die ook van toepassing kan zijn voor de plangebieden in Milheeze. Wel dient nog getoetst te worden of de inspiratiebronnen specifiek kunnen voor Milheeze vanwege andere karakteristieke kenmerken voor deze kern met haar plangebied en omgeving dan voor de kern de Mortel.

- > voorlopig stedenbouwkundig plan de Mortel
- < definitief stedenbouwkundig plan de Mortel: deellootatie Vraant





^ omgeving plangebied: bestaande dorpsrand



^ omgeving plangebied: agrarisch landschap

## 2. CONTEXT

### De betekenis van de plek

Deze opgave start met het zoeken naar aanknopingspunten die de context biedt. Wat maakt deze plaats bijzonder, wat is de betekenis van de plek? Het is belangrijk om hier op te merken dat deze zoektocht iedere keer weer anders is en nauw samenhangt met de vraag die de opgave stelt. De belangrijkste factor echter in dit zoeken is de rol van de architect zelf.

*'De geest van een plek is eigenlijk de ingesteldheid te willen ontdekken welke condities er liggen. En vergeet dat het nooit alleen maar het meetbare is dat je zal realiseren... Je brengt zelf wat mee, namelijk de potentie om te kunnen ontdekken.'*

bOb van Reeth (Uit: Architectuur is niet interessant, 1995)

Het vereist veel geduld en energie van de architect om de geest van de plek zich meester te maken. In een samenleving die ons continu met beelden probeert te verleiden, ons niet langer uitdaagt om zelf na te denken, is de kunst van het waarnemen allang geen vanzelfsprekendheid meer.

*'Om te luisteren naar een plek moet je zowel stilstaan als stilzijn – en beide lijken aardig in diskrediet te zijn geraakt. In een wereld waar de snelle beweging overheerst, is stilstaan zeldzaam en weinig gewaardeerd.'*

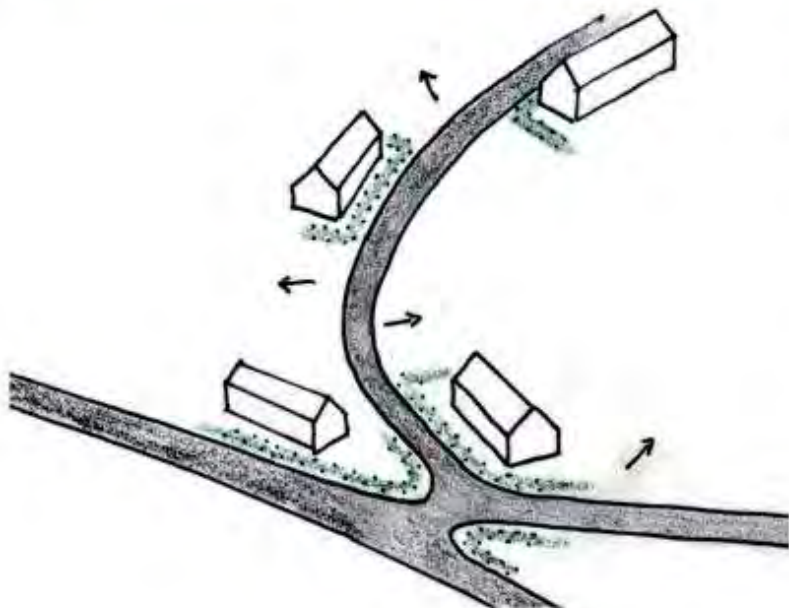
Willem Koerse (Uit: Architectuur is niet interessant, 1995)

De nadruk die wordt gelegd op het belang van plaats moet ook gezien worden als een tegenreactie op die toenemende plaatsloosheid. Een zoektocht naar datgene wat wij als typisch lokaal zouden beschouwen of verbonden is met een specifieke plek, kan als een uitdaging worden gezien voor de hedendaagse architect.

### Zoeken naar een streekgebonden eigentijdse architectuur

Een van de charmes van het dorp is dat ieder huis net even of juist totaal anders is dan dat van zijn buurman. In het dorp heerst de smaak van het eenmalige. Om aan die smaak tegemoet te komen dient de stedenbouwkundig ontwerper verkavelingen met een maximum aan variatie te ontwerpen voor wat betreft ligging en type van de huizen en aan de architect is het vervolgens de taak om dit gegeven om te zetten in werkelijke en zichtbare verschillen.

*'In dorpen werd gebouwd volgens regionale tradities en met een assortiment van kleuren en materialen, dat door schaarste beperkt was. Dat zorgde voor een onnadrukkelijke samenhang tussen al die op zichzelf staande gebouwen. Het naoorlogse bouwen heeft regionale kenmerken naar de achtergrond verdrongen en ook in dorpen de herhaling van algemene types er voor in de plaats gesteld. Veelbelovende aanzetten uit de vooroorlogse tijd raakten in vergetelheid. Regionale architectuur staat in Nederland nog steeds in de kinderschoenen. De moderne architect staat argwanend tegenover traditie, alsof die onverenigbaar is met verandering en vernieuwing. Hij heeft niets te bieden aan particuliere opdrachtgevers die juist hunkeren*



^ relatie landschap + bebouwing

- agrarisch landschap als drager (bolle akkers)
- lintbebouwing met bomenrijen langs de straat
- beukenhaag als begrenzing (erfafscheiding)  
als begeleiding straat  
als overgang tussen openbaar en privé  
als karakteristiek verbindend element
- boerderij als object in het landschap  
typologie langgevelboerderij  
toegang via poort in de haag  
omringd met kiezel en gecementeerde plint
- zichtlijnen tussen boerderijen naar landschap

## 2. CONTEXT

*naar continuïteit met het verleden. Zij vallen voor de wolfskap of de houten topgevel van een cataloguswoning en stellen zich tevreden met brave imitaties die meestal neerkomen op slechte namaak. Laten architecten zich wagen aan vrijmoedige of desnoods stoutmoedige interpretatie van regionale bouwtradities. Dat is veel spannender. Het levert missers op maar ook leukere resultaten.'*

(Uit: Dorp als daad – bouwstenen voor dorpen uit het oosten)

### **Afbouw dorpsranden**

Wanneer men zich door het landschap beweegt en een dorp nadert, wordt de eerste kennismaking met dit dorp gevormd door het silhouet van de dorpsrand. De contouren die zich aftekenen tegen de horizon bestaan uit een combinatie van bebouwing én beplanting, met de kerktoren die daar weer boven uitsteekt. Dit silhouet maakt onderdeel uit van het collectieve geheugen en bepaalt het gezicht van het dorp. De leesbare ligging in het landschap is daarom van groot belang en bij toekomstige ontwikkelingen dient daarmee rekening te worden gehouden.

In het verleden zijn vaak door eerdere dorpsuitbreidingen deze randen al behoorlijk aangetast. Wanneer bomen ontbreken verschijnt de bebouwing vaak kaal aan de horizon wat een bevreemdende ervaring bij de toeschouwer teweeg brengt. Bebouwing dringt zich plotseling op de voorgrond en is niet langer verweven met het landschap en de beplanting zoals dat in een dorpse structuur oorspronkelijk het geval was.

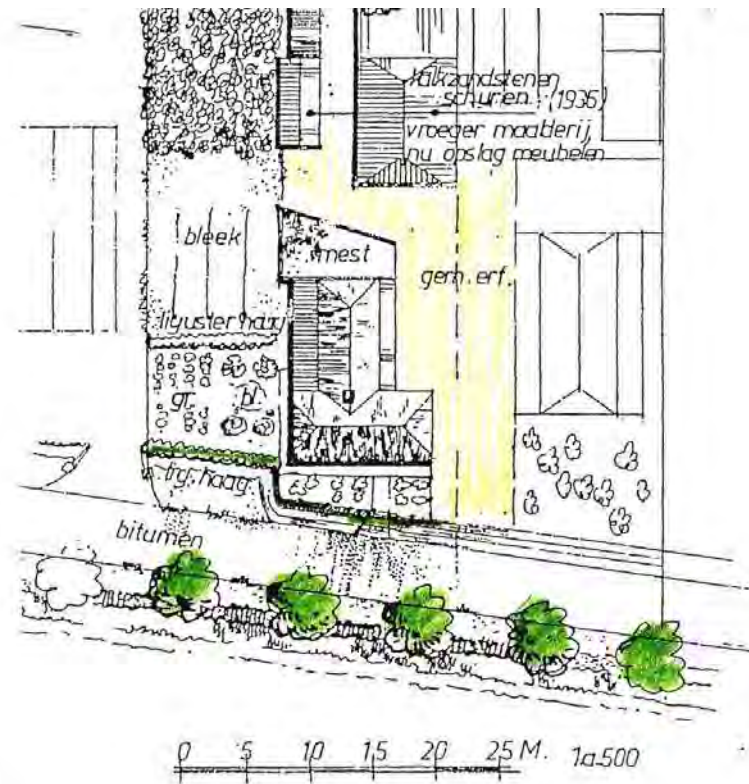
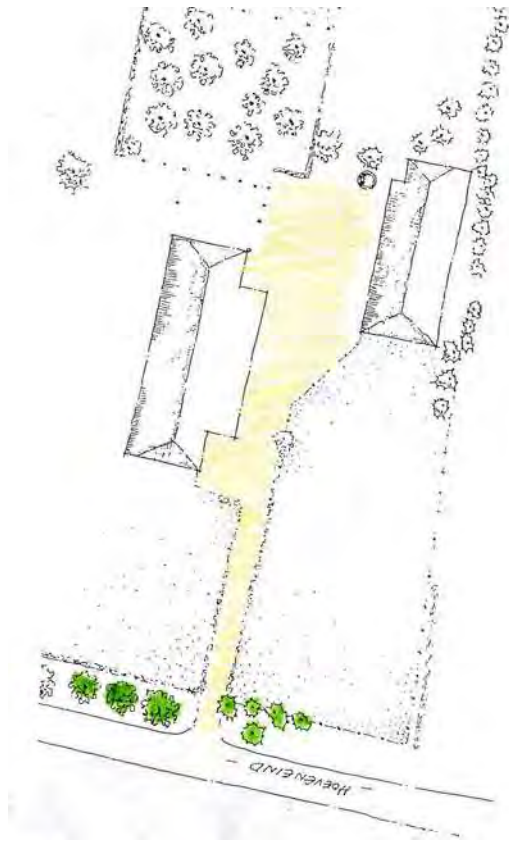
Beschouw toekomstige ontwikkelingen niet als een noodzakelijk kwaad, maar grijp deze kansen aan om de kwaliteit van de dorpsranden te verbeteren. De wens nu is dan ook om deze op gepaste wijze af te bouwen zodat de overgang tussen bebouwing en landschap als meer vanzelfsprekend wordt ervaren.

### **Landschap & bebouwing**

Kerktorens, schoorstenen en boerderijen domineerden eens het Brabantse land. Veel van deze gebouwen zijn helaas al verdwenen. Uit onderzoek is gebleken dat bijna 40% van de cultuurhistorisch waardevolle Brabantse boerderijen de afgelopen 15 jaar is gesloopt.

De bebouwing op het platteland bestaat uit boerderijen, grote bouwvolumes, die als objecten in het landschap fungeren, waarbij het landschap als drager kan worden gezien. Dit is hét fundamentele verschil tussen de stad en het dorp. In de stad is de bebouwing dominant, op het platteland het (agrarisch) landschap. Een dorp bestaat niet zonder, het is er in gebouwd en ervan doordrongen. De bodemvorm of geomorfologie ligt aan de basis van de dorpsstructuur. Een dorp behoort met nabije, vormverwante nederzettingen tot een streek. Tot voor kort volgde het dorp de ontwikkelingen in de landbouw. Het dorp van nu ligt in een landschap dat door ruilverkavelingen visueel en ecologisch is verarmd. Als zulke dorpen groeien is het zaak ze te voorzien van een landschap dat bij ze past.

Het agrarische landschap wordt verder gekenmerkt door een open bebouwingsstructuur, waardoor zichtlijnen vanaf de straat ontstaan



^ inrichting boerenerf



## 2. CONTEXT

gericht op het landschap. Het Brabantse platteland bestaat veelal uit lintbebouwing. Straten zijn aan weerszijden voorzien van monumentale bomenrijen die van gehucht naar gehucht, of van boerderij naar boerderij lopen en hangen nauw samen met de aanwezige verkavelingstructuur.

Specifiek voor het agrarische landschap van de Gemeente Gemert-Bakel zijn de zogenaamde bolle akkers, die zijn ontstaan door de plaggenlandbouw. Ze zijn zo hoog geworden doordat er soms wel meer dan duizend jaar mest vermengd met heideplaggen op de akkers van de dekzandruggen is opgebracht. De bolle akkers van Bakel, Milheeze en de Mortel worden tot de mooiste van Nederland gerekend. Het bol houden van de bolle akkers is een voorwaarde bij de verdere ontwikkeling van dit gebied.

### **Wonen op het erf**

Verder van de kern van het dorp, aan de randen, is het dorp een deel van het landschap. Hier zien we de overgang van het dorp naar het landelijk gebied en andersom. Daar waar de karakteristieken van het dorp en die van het landschap samenkomen. Er is openheid. De landschappelijke elementen verweven zich met het erf waarop wordt gewoond. De scheiding tussen privé en openbaar is er niet zo strikt. Men kijkt vanaf de openbare ruimte vaak zo in het privé domein. Naast de vanzelfsprekende gerichtheid op de straat is er tegelijk een duidelijke 'achterom'.

Het wonen op het erf is uitgangspunt bij de ordening van de bebouwing en de inrichting van het erf. Karakteristieke landschappelijke elementen

spelen daarbij een rol zoals hagen, grote bomen waaronder eiken, beuken, linden en kastanjes en vruchtbomen in de achtertuin. Ook de bestrating maakt er deel van uit.

Naast het private deel van het erf is er ook een meer gemeenschappelijk deel, dat zich bevindt op de grens van privé en de openbare straat. Dit collectieve woondomein van het erf wordt door de aanwonenden ingericht en beheerd onder verantwoordelijkheid van een daartoe geëigende organisatie van bewoners.

### **Boerderij typologie**

In historische boerderijen met hun erven en bijgebouwen speelden zich vele generaties lang het leven en werken af van een groot deel van de Nederlandse bevolking. Boerderijen maken daarmee een belangrijk deel uit van ons cultureel erfgoed. Niet alleen vanwege de eigen, intrinsieke waarde (veel boerderijen zijn mooi of herbergen interessante bouwkundige constructies) maar ook vanwege de verbondenheid met het landschap. Door hun streekgebonden verschillen dragen de historische boerderijen in hoge mate bij aan de identiteit en de herkenbaarheid van de verschillende regio's.

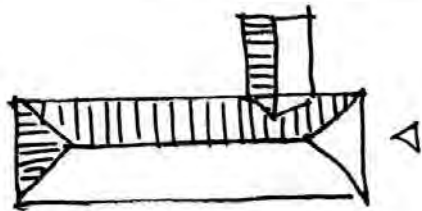
De heersende opvatting over Brabantse boerderijen is, dat de meest kenmerkende en meest oorspronkelijke Brabantse boerderij de zogenaamde langgevelboerderij is. Geven we onze ogen goed de kost dan kunnen we constateren dat er behalve langgevelboerderijen nog allerlei andere boerderijen voorkomen in onze regio.



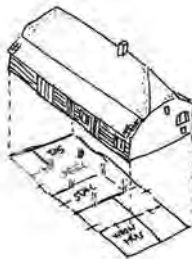
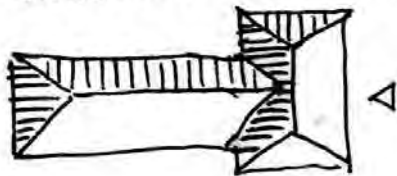
^ inrichting boerenerf: entree + oprit + garage

## 2. CONTEXT

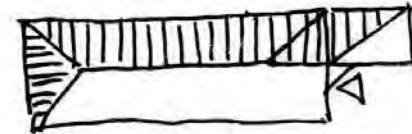
KRUKHUIS  
UITBOUW IN 1 RICHTING



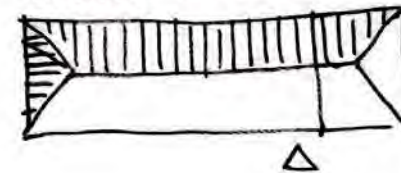
T-HUIS  
UITBOUW IN 2 RICHTINGEN



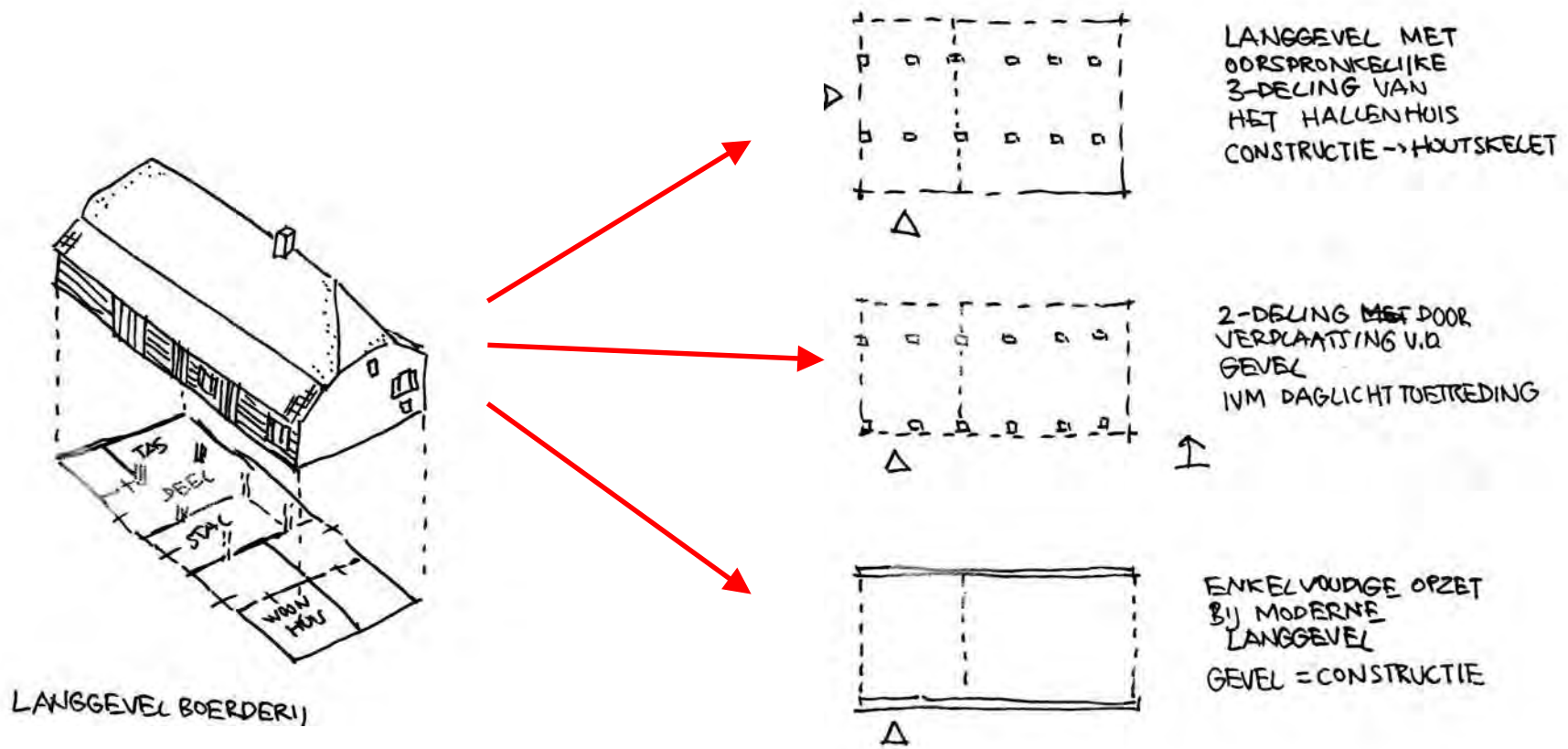
HOEKGEVEL (BOERDERIJ)  
UITBOUW IN VORWAARTE RICHTING



LANGGEVEL (BOERDERIJ)  
UITBOUW IN VORWAARTE RICHTING



^ boerderij typologie: bij behoefte aan meer ruimte werd uitgebouwd



^ boerderij typologie: transformatie van plattegrond

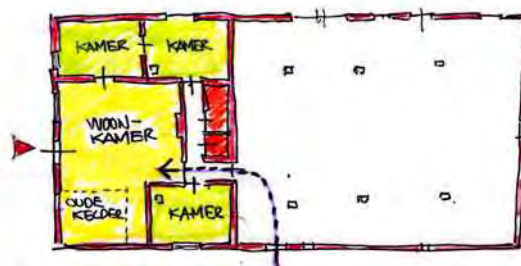
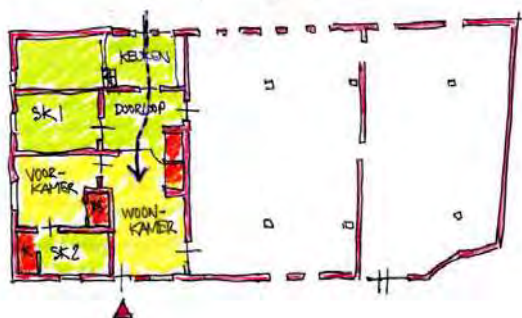
## 2. CONTEXT

De eerste langgevelboerderijen kenden nog vaak een aantal eigenschappen van het oude hallenhuis. De oudste langgevels werden gebouwd op basis van ankerbalkgebinten, waarop het dak rustte. Het dak was veelal een schilddak. De korte gevels waren niet hoger dan de hoogte van de dakvorm en ze werden afgedekt door schildjes of wolfseinden. De moderne varianten van de langgevelboerderij, die in de eerste helft van de 20ste eeuw werden gebouwd, hebben een aantal wijzigingen ondergaan. De schilddaken verdwenen. De korte gevels werden tot de nok opgemetseld tot topgevels. Het dak werd niet meer met riet of stro gedekt, maar met pannen. Een andere wijziging is aan de buitenkant niet zichtbaar, maar constructief wel een grote verandering. Er werden geen ankerbalkgebinten meer gebruikt, maar kapspanten rusten rechtstreeks op de stenen zijgevels. De zijbeuken kwamen daarmee te vervallen en de hele boerderij kreeg zodoende in plaats van de oude driebeukige indeling een plattegrond met een enkelvoudige opzet. Deze vorm is goed te herkennen aan de hoge zijgevels, waarin de grote schuurdeuren een plaats konden vinden. Boerderijen van dit moderne langgeveltype komen in Gemert en Bakel voor vanaf ongeveer 1900. De meeste nu nog bestaande langgevelboerderijen hebben dit uiterlijk.

Een variant ontstond vanaf 1925. Toen deed de Franse kap of mansardekap zijn intrede bij boerderijen. Het onderste deel van het dak verliep steiler dan het bovenste deel, waardoor de typische knik in het dak ontstond. Deze ontwikkeling zorgde voor een veel grotere inhoud van de ruimte onder het dak, die nodig was voor de opslag van de wintervoorraad van het benodigde hooi. De langgevelboerderij met

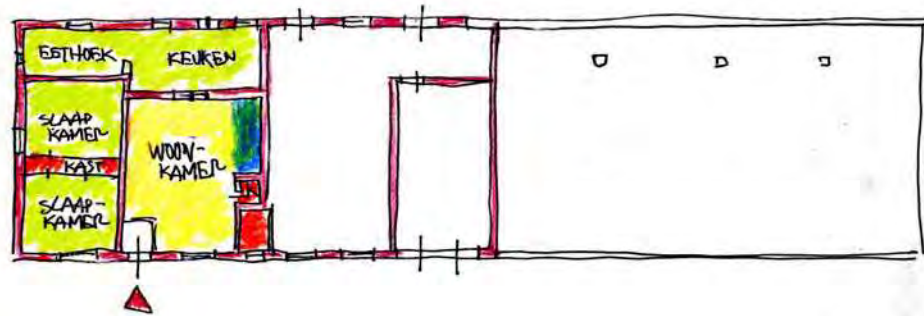
mansardekap vormde de laatste ontwikkeling binnen de traditie van dit type boerderij. Hoewel pas relatief laat tot ontwikkeling gekomen, heeft de langgevelboerderij in een sneltempo de andere boerderijtypen weten te verdringen. Pas na de tweede wereldoorlog is dit type boerderij op zijn beurt weer verdrongen door boerenbedrijven waarbij woonhuis en stal afzonderlijke gebouwen zijn.

Naast de traditionele boerderijvormen kent de gemeente Gemert-Bakel nog een groot aantal bijzondere boerenhuizen. Met name bij de ontginning van de Peel speelden mensen uit andere delen van het land een belangrijke rol. Zij brachten hun eigen boerderijtype mee. In het voormalig Peelgebied treffen we daarom minder langgevelboerderijen aan, maar wel Friese kop-romp-boerderijen naast allerlei andere overgangsvormen.



^ boerderij typologie: langgevel ontstaat na uitbreiding hallenhuys

## 2. CONTEXT



^ boerderij typologie: plattegrond langgevel met tweedeling





### 3. CONCEPT

#### **Dragers van het plan**

Welke elementen zijn noodzakelijk om tot een streekgebonden eigentijdse architectuur te komen die refereert aan de bestaande boerderijtypologie? In de opgave die nu voor ons ligt is het van belang om een tweetal ontwerpaspecten als drager van het plan te benoemen, namelijk: het wonen op het erf en de dakvorm.

Van een grote afstand is het silhouet bepalend: de grote bouwvolumes, los van elkaar gepositioneerd met zichtlijnen ertussen gericht op het achterliggende landschap en met elkaar verbonden door een meer gemeenschappelijke inrichting van het erf. Wanneer men de bebouwing nadert dient een nieuwe ervaring zich aan die door een rijke detaillering kan worden bewerkstelligd. Deze ontwerpaspecten dragen in die mate bij aan de visuele ervaring, dat het slagen van de opgave grotendeels afhangt hoe hiermee wordt omgesprongen.

Wanneer bijvoorbeeld wordt gekozen voor een sculpturale rieten dakvorm die een kloek volume in het landschap oplevert is het vervolgens minder van belang hoe de elementen onder de dakvorm exact worden uitgevoerd. Andersom werkt het overigens niet. Door een optelsom van goede details ontstaat nog geen geslaagde vertaling, maar veeleer een slechte karikatuur. De getoonde voorbeelden dienen als handreiking om te komen tot een rijkere detaillering van de bebouwing en kunnen, mits goed uitgevoerd, de dragers verder versterken.

#### **Eigentijdse vertaling**

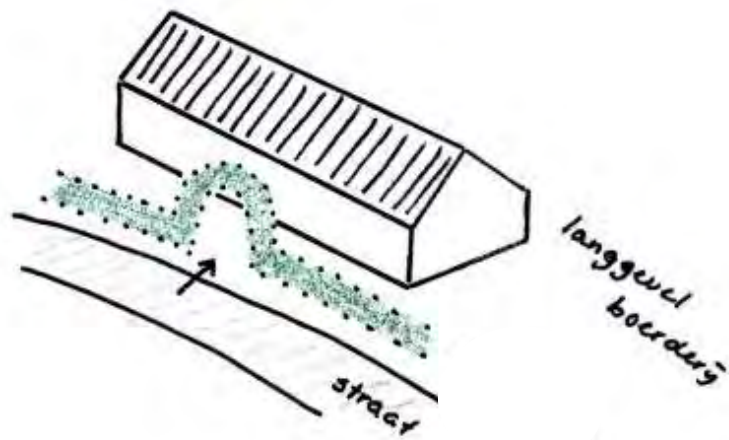
Een extra argument om het dak en het erf als drager te benoemen is dat wanneer een architect naar een meer eigentijdse vertaling zoekt in de dakvorm, je hem of haar niet kunt verplichten om dat vervolgens ook nog op elk afzonderlijk ander element te doen.

De eigentijdse vertaling kan nooit worden gevonden wanneer dit een optelsom is van elementen, maar gaat uit van het grote geheel. Meestal is er sprake van een totaalconcept dat zich op elk schaalniveau manifesteert en zich dus niet laat ontleden in verschillende elementen. De getoonde referentiebeelden maken dat hopelijk duidelijk en dienen als inspiratie voor het verdere ontwerpproces.

De intentie van de architect om te komen tot een eigen interpretatie is hier echter meer van belang, dan het wel of niet toepassen van siermetselwerk, om maar eens een voorbeeld te noemen. Deze intentie dient te worden beloofd door een vrijere omgang met het aangereikte gereedschap toe te laten.

#### **Traditioneel**

Het kopiëren van stijlkenmerken uit het verleden behoort ook tot de mogelijkheden mits dit met zorg wordt gedaan. Hieraan zijn echter wel meer specifieke eisen verbonden en goede begeleiding van het proces is noodzakelijk om te komen tot een geslaagd resultaat. De angst bestaat dat een slechte kopie ontstaat die op geen enkele manier meer refereert aan de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing.



^ beukenhaag

## 4. GEREEDSCHAP

### Wonen op het erf

#### Oriëntatie

Randbebouwing van dorpen werd in het verleden meestal met de achterkanten naar het landschap gericht. Het gevolg is dat de overgang tussen bebouwing en landschap veelal bestaat uit een bonte verzameling van schuurtjes, hekwerken en beplanting die zorgen voor een onsamenhangend en rommelig geheel. Aangezien dit vaak als eerste kennismaking met het dorp geldt, is dit zeer ongewenst.

Om meer samenhang te creëren is er in het stedenbouwkundig plan voor gekozen om dit principe om te draaien. Tussen de randbebouwing en het landschap wordt de straat gesitueerd waarop vervolgens de voorkanten van de woningen zijn georiënteerd. De rommelige achterkanten worden zo aan het zicht onttrokken.

#### Clustering van bebouwing

Het agrarische landschap wordt gekenmerkt door een open bebouwingsstructuur, waardoor zichtlijnen vanaf de straat ontstaan gericht op het landschap. Wanneer de bebouwingsdichtheid wordt verhoogd, ontstaat het gevaar dat deze visuele ervaring verdwijnt. Daarom wordt aanbevolen om daar waar mogelijk het aantal woningen te clusteren tot grotere bouwvolumes bestaande uit 2, 3 of 4 wooneenheden.

#### Erfinrichting

In het streven naar meer collectiviteit is het ook wenselijk om tot een meer op elkaar afgestemde erfinrichting te komen. Dit kan worden bereikt door gezamenlijk groen aan te planten of door te kiezen voor een meer homogene bestrating. Erven kennen een minder harde begrenzing. De belijning mag wat vloeiender zijn en door middel van hagen worden afgezet. Het aanplanten van extra bomen en gras op het erf geniet de voorkeur, zodat er een meer geleidelijkere overgang ontstaat tussen het buitengebied, het agrarisch landschap, en de bebouwing van het dorp.

#### Hagen & beplanting

Het aanplanten van hagen, meestal in de vorm van beukenhagen, zorgt voor een meer uniform straatbeeld en voor samenhang tussen de verschillende bouwvolumes. Hagen hebben meerdere functies te vervullen. In de eerste plaats dienen ze als erfafscheiding, als begrenzing van het eigen terrein. Als gevolg daarvan vormen hagen de overgang tussen het privé-gebied (het erf) en de openbare ruimte (de straat). Hagen worden ook geplant op de erfgrans langs de straat, vaak voorzien van een poort die leidt naar de voordeur. Omdat dit bij meerdere boerderijen terugkeert kan het als een karakteristiek element worden beschouwd dat zorgt voor samenhang tussen de bebouwing. En niet in de laatste plaats is het een groen element dat dient ter verfraaiing van het erf.

Door het aanplanten van hagen wordt voorkomen dat iedereen zijn eigen erfafscheiding plaatst. Als gevolg hiervan zou door versnippering

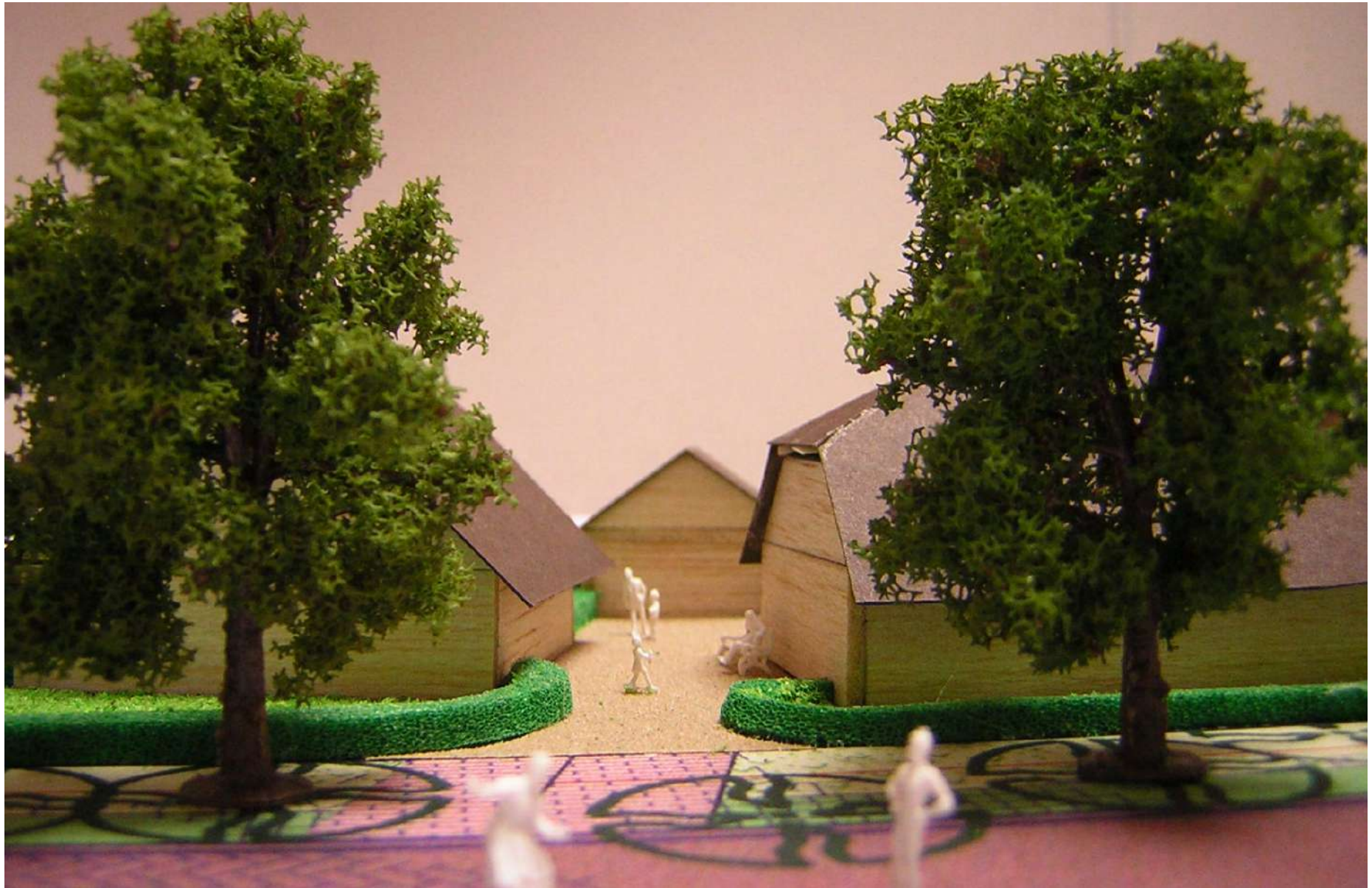


^ situatie: bestrating erf

## 4. GEREEDSCHAP



^ situatie: collectief groen



^ wonen op het erf

## 4. GEREEDSCHAP

een rommelig geheel ontstaan en dat kan door deze redelijk eenvoudige ingreep worden voorkomen.

### **De garage als schuur**

In de boerderijbouw was het werkgedeelte belangrijker dan het woonhuis. Daarnaast waren er schuren op het erf en allerlei vormen en voor allerlei doeleinden. Mensen hebben behoefte aan een garage voor de stalling van hun auto en aan steeds meer extra opslagruimte. Onterecht wordt dit vaak door architecten als een noodzakelijk kwaad gezien, terwijl het juist een verrijking van de ontwerppoging kan betekenen. Met de situering van het woonhuis en de bijgebouwen kan het erf ingericht worden waarbij bijgebouwen nadrukkelijk achter de woningen staan. Het is ook mogelijk dat dergelijke bebouwing zoveel mogelijk gegroepeerd wordt onder een gezamenlijk dak.

### **Uitbreidingen**

Het huis is nooit af en daar dient door de architect rekening mee te worden gehouden door in het ontwerp alvast na te denken hoe toekomstige uitbreidingen zouden kunnen worden gerealiseerd. Daarbij moet er vanuit gegaan worden dat uitbreidingen plaats hebben achter de woningen en binnen de zij- of kopgevels van de woning.



^ boerderij met rieten kap + dakkapellen + lage gootlijn



## 4. GEREEDSCHAP

### Dakvormen

#### Verhouding gevel – kap: hoogte gootlijn

Kenmerkend voor bestaande boerderijen is de tamelijk laag gelegen gootlijn. In het aanzicht betekent dit dat het dakvlak verhoudingsgewijs veel groter is dan het gevelvlak: het zware dakvolume rust op een relatief lage onderbouw. De vorm van het dak en de hoogte van de gootlijn zijn zodanig op elkaar betrokken dat bij verdere planvorming zorgvuldig onderzoek nodig is om deze betrekking tussen dakvorm en hoogte van gootlijn te bepalen. Ons is gebleken dat bij bepaalde vormen van daken een gootlijn boven de drie of vier meter de verhoudingen kan verstoren. De bebouwing wordt niet langer als landelijk of 'boerderijachtig' ervaren, maar als een meer stedelijk bouwvolume. Dit dient vermeden te worden.

#### Knikken dak

Omdat men vaak op de eerste verdieping liever geen schuine wand heeft, bijvoorbeeld in verband met het plaatsen van meubilair, bestaat de mogelijkheid om het dakvlak te knikken zodat deze doorloopt in het verlengde van het gevelvlak. Uitsparingen in dit vlak om raampartijen te plaatsen zorgen ervoor dat er ten opzichte van het interieur geen ruimtelijke concessies hoeven te worden gedaan, terwijl de verhouding gevel – dakvlak toch in orde blijft.

#### Vorm

Alle boerderijen zijn voorzien van een kap, meestal een zadeldak waarbij de kopse kanten zijn afgeschuind. De afgeschuinde delen (wolfseinden

genaamd) kunnen ook als kenmerkend worden gezien voor de boerderijbouw en worden tegenwoordig dan ook veelvuldig toegepast bij nieuwbouw vanwege hun nostalgische uitstraling. Gecombineerd met andere dakvormen leveren deze in het totale straatbeeld ook een gedifferentieerd daklandschap op.

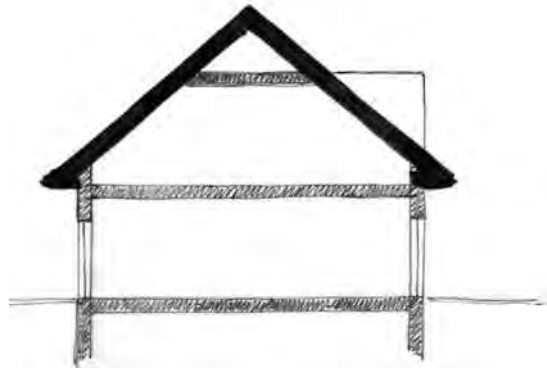
#### Eigentijdse vertaling

Wil men een stap verder gaan, dan kan men ook zoeken naar een meer eigentijdse vertaling van het dak. Deze oplossing kan gezocht worden door zowel met materiaal als met vorm te experimenteren. De hier getoonde referentievoorbeelden dienen hierbij als een mogelijke bron van inspiratie. Het dak kan meer expressie krijgen, door het op meerdere plaatsen te knikken of te vouwen.

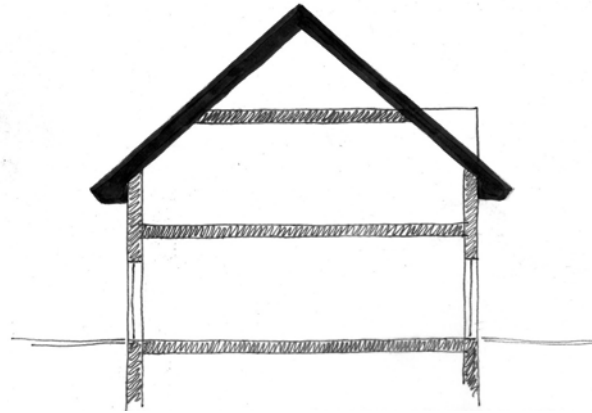
Wanneer zowel het dak als de gevel in hetzelfde materiaal worden uitgevoerd kan het gebouw meer sculpturale zeggingskracht krijgen en daarmee, misschien nog wel meer als voorheen in de boerderijbouw het geval was, als object in het landschap gaan fungeren.

#### Dakbedekking

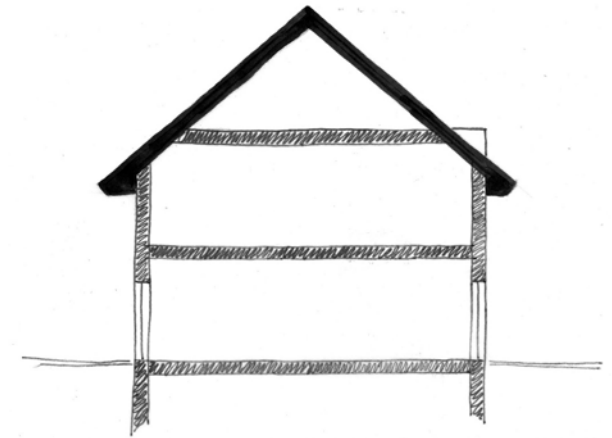
Bij meer geplooid dakvormen is het bedekken van het dak met riet aan te bevelen. Het riet is eenvoudig te snijden in de gewenste vorm en vormt zich daardoor beter naar het gemodificeerde vlak. Als vuistregel kan worden gehanteerd dat een dak uitgevoerd in riet 25% meer kost dan een dak met gebakken pannen. Ook andere dakbedekkingsmaterialen als gepatineerd zink, leien, hout en dergelijke kunnen worden toegepast.



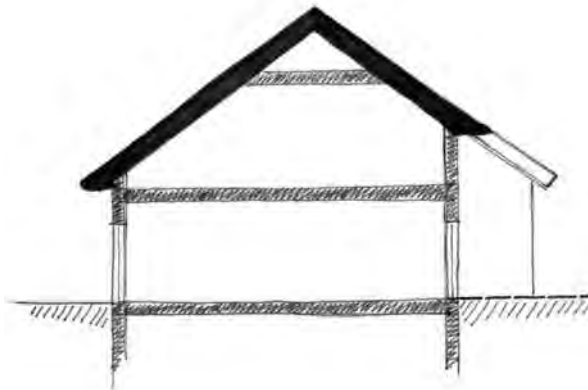
^ hoogte gootlijn: 3m



4m

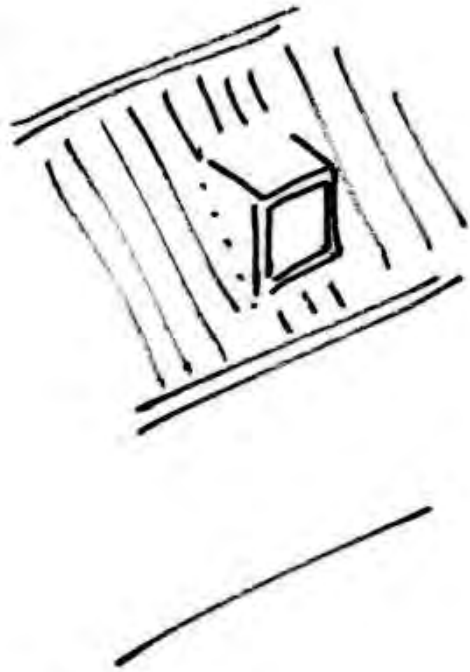


4,5m

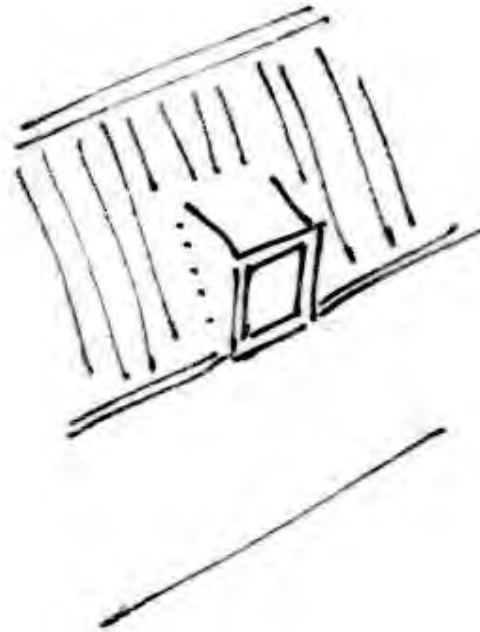


^ verschillende hoogte gootlijn voor- en achtergevel

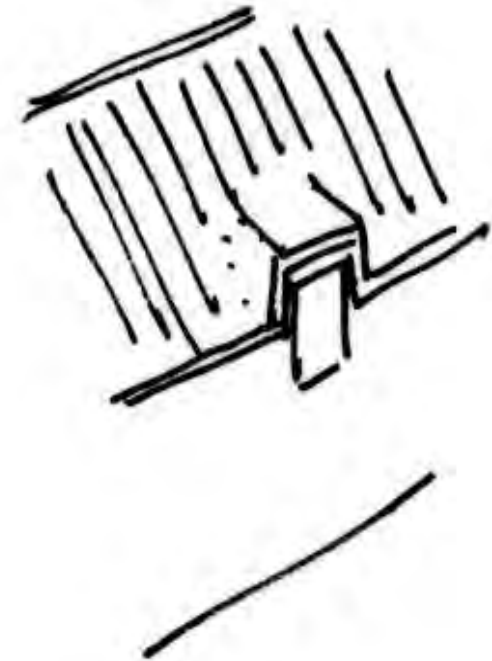
#### 4. GEREEDSCHAP



3m

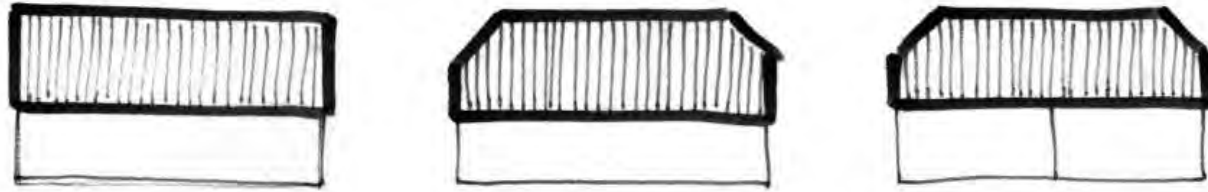


4m



4,5m

^ plaatsing dakkapel bij lage gootlijn

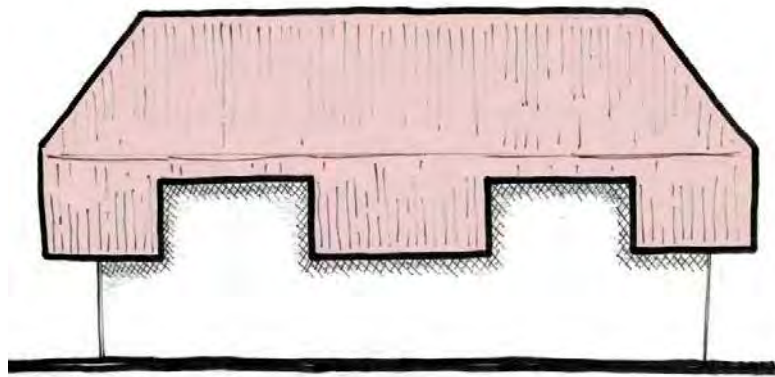


^ studie dakvormen: vorm benadrukt collectiviteit

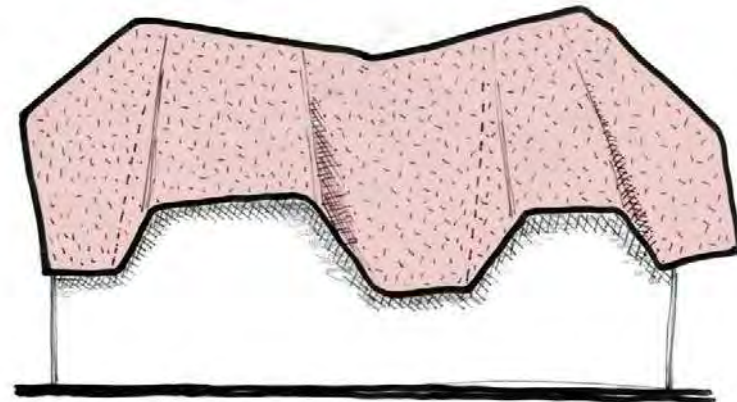


^ studie dakvormen: vorm benadrukt collectiviteit en individualiteit

#### 4. GEREEDSCHAP



^ geknikte dakvorm



^ geplooide dakvorm



3m



4m



4,5m



3m



4m



4,5m

^ studie dakvormen met verschillende hoogte gootlijn

**4. GEREEDSCHAP**



3m



4m



4,5m



3m



4m



4,5m



3m



4m



4,5m



^ studie dakvormen: straatbeeld met zadeldaken



#### 4. GEREEDSCHAP



^ studie dakvormen: straatbeeld met wolfseinden



^ dakkapel



^ bloembak



^ muizentanden



^ kruisverband



^ levensboom



^ muuranker



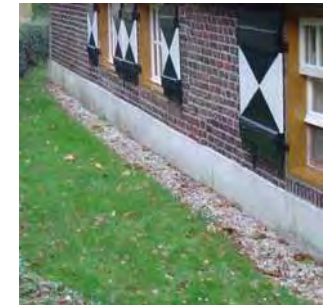
^ raam + luiken



^ staldeuren



^ boerenvlecht



^ plint + kiezel



^ haagbeuk



^ rieten kap



^ kopgeveltekst



^ schoorsteen



^ wolfseind

## 4. GEREEDSCHAP

### Detaillering & elementen

#### Overgangen in materiaal

Om te komen tot een eigentijdse vertaling van de boerderijbouw is een zorgvuldige detaillering van groot belang, die tot uitdrukking komt in de overgangen tussen bouwelementen en materialen.

Zo zien we bijvoorbeeld de overgang van straat naar erf terug in de verschillende soorten bestrating en begeleidende beukenhagen. Ook de overgang van het erf naar de gevel van de woning is zeer karakteristiek. Vroeger hadden boerderijen geen dakgoot en liep het regenwater gewoon van het dak. Om opspattend hemelwater tegen de gevel te voorkomen werd het onderste gedeelte van de bakstenen gevel vaak voorzien van een gecementeerde plint. Verder werd de boerderij ingebed in een kiezelstrook waardoor het hemelwater door de grond werd opgenomen. In verband met de watertoets is het wenselijk om de opvang van dakvlakwater te realiseren in dergelijke grindstroken rondom het huis. Tenslotte zijn er nog verbijzonderingen in het metselwerk zoals muizentanden die de overgang tussen dak en gevel vormen of boerenvlechtwerk die kopgevels sieren. Het is de bedoeling dat dergelijke verbijzonderingen op een meer eigentijdse wijze worden vormgegeven om zo uitdrukking te geven aan de rijke traditie van detailleren van de boerderijbouw.

#### Dakelementen: dakkapellen + hemelwaterafvoer + schoorstenen

Goten, dakkapellen en schoorstenen maken een essentieel onderdeel uit van het dakvlak en hun zeggingskracht mag niet onderschat worden. Zij

kunnen, mits goed gemaakt, een huis karakter geven. Het gebruik van goedkoop ogende plaatmaterialen zoals trespa dient te worden vermeden. Omdat boerderijen van oorsprong geen dakkapellen hebben, is het alleen aan de achterzijde toegestaan dakkapellen toe te passen.

#### Materialisatie

Het gebruik van 'aardse' materialen (baksteen, gebakken pan, riet, hout en natuursteen) zorgt voor meer verbondenheid met de plek en het landschap. Dit versterkt de ervaring van het landelijk wonen.

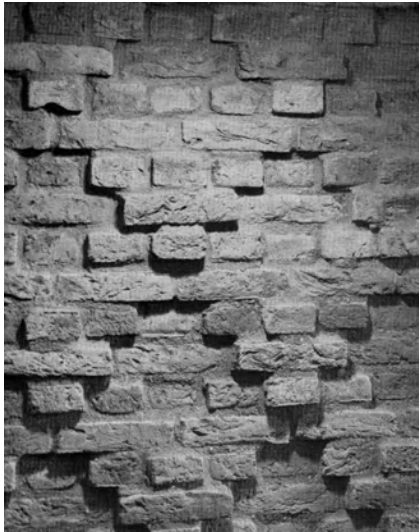
#### Gevelmetselwerk

Boerderijen zijn veelal opgebouwd uit bakstenen steense muren in kruisverband gemetseld. Daarom is het gewenst om in een bepaald verband te metselen en niet te kiezen voor wildverband.

Siermetselwerk kan een verrijking betekenen voor het metselwerk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan muizentanden of boerenvlechten die kopgevels sieren. Beter is wanneer naar meer eigentijdse vertalingen wordt gezocht in de toepassing van baksteen. Nieuwe producten in baksteen kunnen extra verbijzonderingen in het metselwerk tot stand brengen.

#### Deuren

Deuren zijn van hout en voordeuren zijn traditioneel met een levensboom voorzien. Grote garagedeuren dienen bij voorkeur als houten poortdeuren te worden uitgevoerd. Zo herinneren zij aan de oude staldeuren van de boerderij. Door een gemetselde korfboog in het metselwerk toe te passen wordt dit versterkt.



^ kruisverband in reliëf



^ misbaksels gemetseld



^ kiezel + gecementeerde plint



^ verbijzonderd metselwerk



^ baksteen in kruisverband



^ riet + gebakken pannen



^ hout



^ kiezel + gebakken klinkers

#### 4. GEREEDSCHAP



^ boerderij



^ slechte vertaling



^ mogelijke vertaling



^ mogelijke vertaling



^ boerderij



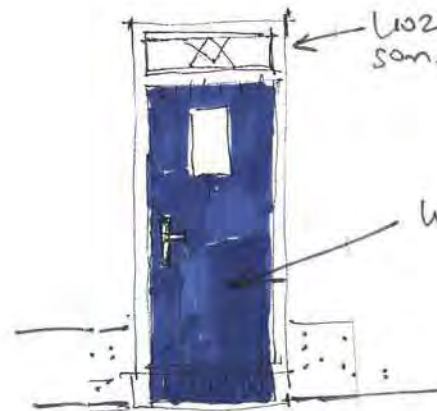
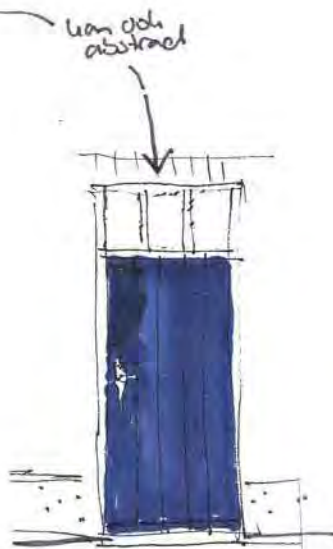
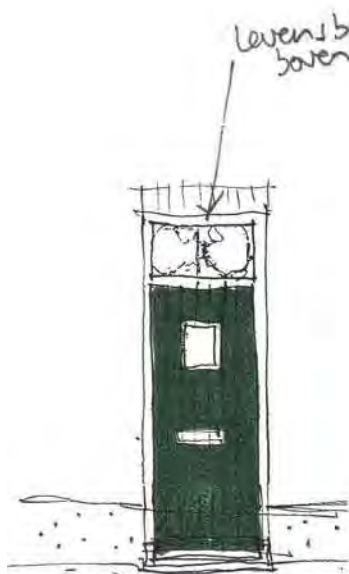
^ slechte vertaling



^ slechte vertaling

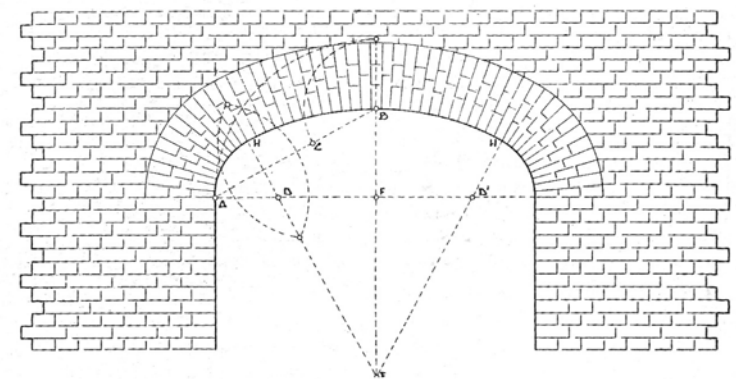


^ mogelijke vertaling



kleur: donkergroen of donkerblauw

#### 4. GEREEDSCHAP



- ^ houten poortdeuren voor garage + gemetselde korfbog
- < houten deur + bovenlicht





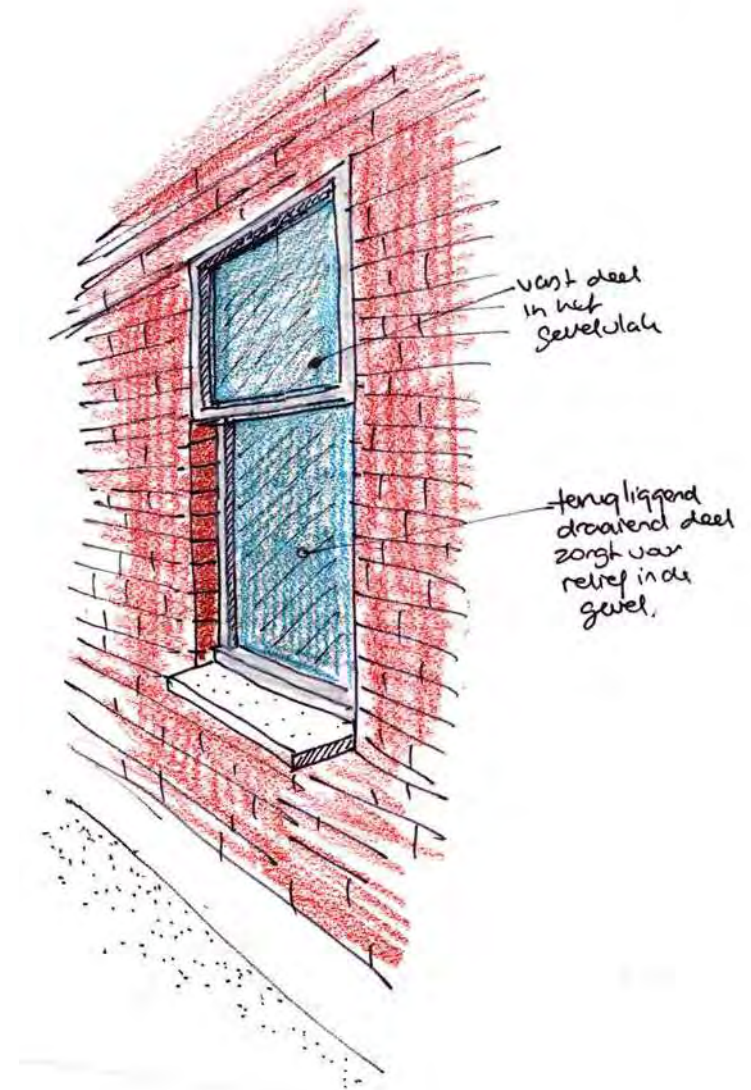
## 4. GEREEDSCHAP

### Ramen

Ramen kennen van oorsprong een geleding met een bovengedeelte dat minder diep in de gevel ligt en een dieper gelegen deel dat naar boven kon worden geschoven om het raam te openen. Probeer dit reliëf in de gevel terug te laten komen, bij voorkeur op een eigentijdse manier.

### Luiken

Traditioneel zijn boerderijen voorzien van luiken naast de ramen. Nieuwe toepassingsmogelijkheden zoals bijvoorbeeld schuifluiken kunnen in analogie met de boerderijbouw voor meer expressie in het gevelvlak zorgen.



< houten luiken met zandlopermotief beschilderd (karakteristiek voor Gemert)

^ principe raamkozijn



^ boerderij



^ mogelijke vertaling (exterieur)



^ mogelijke vertaling (interieur)

#### 4. GEREEDSCHAP



^ moderne houten schuifluiken



^ draaibare koperen luiken



## 5. PROCES

### Hoe nu verder?

Na het samenstellen van de gereedchapskist moet de opgave, het bouwen aan de dorpsranden, nog beginnen. Een opgave waar toekomstige bouwers en Gemeente een zo maximaal mogelijk resultaat tot stand willen brengen. Een resultaat waar de doelstellingen van de bewoners, een huis naar hun gading, en de doelstellingen van de gemeente, een huis dat het beeld van de dorpsranden verrijkt, in een evenwichtige verhouding tot elkaar staan.

Naar ons idee is daarbij een helder, aangenaam en effectief proces onontbeerlijk. Een proces waar aan belangen van partijen recht wordt gedaan. Een proces waar bewoners en architecten met steun en begeleiding van de Gemeente, waarvoor zij iemand aan zal stellen, gestimuleerd, gemotiveerd en geënthousiasmeerd worden, op een open wijze met elkaar communiceren en oog hebben voor elkaars belangen en bedoelingen, zodat het gewenste resultaat kan worden bewerkstelligd. In dat proces onderscheiden we de volgende stappen:

- Loting
- Architectenkeuze
- Ontwerp
- Bouw & beheer

### Loting

De mogelijkheid voor het bouwen aan de dorpsranden is verkregen onder de voorwaarden dat er bebouwing komt, met zorg en aandacht voor de beeldkwaliteit. Er is voor gekozen dat die beeldkwaliteit tezamen

met het stedenbouwkundig plan geworteld is in de regio op basis van landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van die regio. Daarom is er een gereedchapskist ontwikkeld.

In de gereedchapskist wordt expliciet de nadruk gelegd op wat wij de dragers van het plan hebben genoemd: het wonen op het erf en de dakvormen. Om tot de gewenste beeldkwaliteit te komen dient hier zorgvuldig mee te worden omgesprongen. Het zoeken naar eigentijdse vertalingen van de boerderijbouw verdient daarbij sterk de voorkeur.

Voor dat bewoners zich inschrijven om deel te nemen aan de loting dient bij hen duidelijk te zijn dat zij zich moeten conformeren aan de doelstellingen van de gemeente en zich dienen te houden aan de opgave zoals die in deze gereedchapskist is uiteengezet. Het is aan te bevelen om hiervoor een passage in de lotingsakte of optieovereenkomst voor de grond op te nemen. Om dit duidelijk te maken aan kandidaat inschrijvers zal vooraf aan de inschrijving voor de loting een informatieavond worden gehouden waar de inhoud van de gereedchapskist zal worden gepresenteerd met bijzondere aandacht voor het deel dat betrekking heeft op de dragers van het plan. De gereedchapskist is op die avond ook in document-vorm beschikbaar.

### Architectenkeuze

Per project, bestaande uit maximaal twaalf woningen, zal een avond georganiseerd worden waar architecten nadat zij kennis genomen hebben van de gereedchapskist zich presenteren hoe zij de opgave tegemoet zullen treden. Bewoners en Gemeente stellen gezamenlijk een



## 5. PROCES

lijst op van uit te nodigen architecten voor die avond. Bewoners kiezen (per bouwblok) een architect uit een van de architecten die zich op de avond gepresenteerd hebben.

### **Ontwerp**

Het definitief ontwerp zal onder begeleiding van de Gemeente in drie stappen, de stap van het schetsidee, de stap van het voorlopig ontwerp, de stap van het definitief ontwerp, tot stand komen. Bij elke stap zal een workshop gehouden worden waar alle bewoners en architecten bij aanwezig zijn.

Bij de stap van het schetsidee worden de uitgangspunten gepresenteerd voor de bebouwing; modern of traditioneel en suggesties gedaan voor de ordening van het erf en de bebouwing op het erf, de massaopbouw en de dakvorm. Verdere ideeën die zich al gevormd hebben, kunnen ook gepresenteerd worden. De basisvorm van de bebouwing dient met schetsen en een eenvoudige werk-maquette gepresenteerd te worden zodat deze in de situatiemaquette geplaatst kan worden.

In de stap van het voorlopig ontwerp komen plattegronden en gevels aan bod en worden uitgangspunten gepresenteerd voor detaillering en materialisering. Deze worden bij de stap van het definitief ontwerp in een definitieve vorm voorgesteld en gepresenteerd. Daarbij kan de detaillering en materialisering zich beperken tot de beeldbepalende elementen. Bij het definitief ontwerp zullen de inrichting en afscheidingen van het erf ook onderdeel moeten zijn van de voorstellen voor detaillering en materialisering.

### **Bouw & beheer**

Gedurende het proces kunnen de bewoners een vereniging oprichten die met name bedoeld is voor het beheer van de inrichting van het erf, de erfafscheidingen en bepaalde aspecten van de bebouwing, zoals kleurgebruik. Ook in de toekomst blijft het beeld van de inrichting van het erf en de afscheidingen van de privé-ruimte naar de openbare ruimte sterk mede bepalend voor de beeldkwaliteit van die openbare ruimte. Voor de bebouwing gaat het daarbij vooral om kleurstellingen.

Deze vereniging kan ook de bemoeienissen en het overleg met de Gemeente regelen inzake de inrichting van de directe woonomgeving en mogelijk het beheer daarvan. Verder biedt zo'n vereniging de mogelijkheid om gezamenlijk bijvoorbeeld materialen en andere diensten bijvoorbeeld van aannemers in te kopen.

### **Pilot-project**

We denken dat het zinvol is om de aanpak en de voorgestelde procesgang in het eerste komende project volgens de hier voorgestelde methode uit te voeren, dat vervolgens te evalueren en zo nodig bij te stellen. Het gaat dan zowel om de procesgang en de werking van het middel gereedschapskist. Een dergelijk pilot-project kan helpen in het vervolgtraject om bewoners en architecten verder te enthousiasmeren en een effectieve planvorming te bevorderen.

## Literatuur

Ancker, H. van den (2001)

*Het land van Gemert-Bakel: in twee aardkundige fietsroutes*

Gemert: Uitgeverij Op Lemen Voeten i.s.m. Gemeente Gemert-Bakel

Cruyningen, P. van, J. Goudeau, F. Grovestins, A. Viersen, J. van Zuijlen (2003),

*Het Boerderijenboek*

Zwolle: Waanders Uitgevers i.s.m. Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek

Habets, A., T. Hajonides, S. Schuit (2004),

*Dorp als daad: bouwstenen voor dorpen van het oosten*

Arnhem: Uitgeverij Blauwdruk i.s.m. stichting Undercover

Koerse, W. (1995),

*Architectuur is niet interessant: Willem Koerse in gesprek met Bob van Reeth*

Antwerpen: Hadewijch

Olst, E. van, red. (1988),

*Landelijke bouwkunst Noord-Brabant*

Arnhem: Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek

Timmers, J., W. van de Vossenbergh, R. van den Broek (2003),

*Boerderijen kijken in Gemert-Bakel*

Gemert: Heemkundekring De Kommanderij i.s.m. VVV Heerlyck Gemert-Bakel



## **APPENDIX**

### **REFERENTIEBEELDEN EIGENTIJDSE VERTALINGEN**

























2017

# Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



Versie 5

Vastgesteld door de gemeenteraad van  
Gemeente Gemert-Bakel

1-6-2017

## Colofon:

Definitieve versie: 1 juni 2017  
Opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel – Harold van Zoest  
Team: Openbaar Beheer  
Opdrachtnemers: Elice Steijaert  
Bestuurlijk opdrachtgever: Anke van Extel - van Katwijk

Gemeente Gemert-Bakel  
Postbus 10.000  
5420 DA GEMERT  
[www.gemert-bakel.nl](http://www.gemert-bakel.nl)

## Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>1</b>
1.1 Aanleiding .....	1
1.2 Wat is een parkeernorm? .....	2
1.3 Juridische positie van de Nota Parkeernormen.....	2
1.4 Leeswijzer .....	3
<b>2. Parkeernormen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Inleiding.....	4
2.2 Uitgangspunten uitwerking parkeernormen .....	4
2.3 Gebiedsindeling.....	5
2.4 Parkeernormen per gebiedsprofiel.....	7
2.5 Uitvoeringsregels.....	7
2.6 Gehandicaptenparkeerplaatsen.....	10
<b>3. Maatwerk door ontheffing</b> .....	<b>11</b>
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Maatwerk voor de parkeereis .....	11
3.3 Maatwerk voor verplichting realisatie parkeerplaatsen op eigen terrein .....	12
3.4 Maatwerk voor gewenste ontwikkelingen.....	13
3.5 Parkeerfonds Gemert-Bakel omzetten naar mobiliteitsfonds .....	14
<b>4. Hardheidsclausule en overgangsregeling</b> .....	<b>15</b>
4.1 Inleiding.....	15
4.2 Hardheidsclausule .....	15
4.3 Overgangsregeling .....	15

## Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Parkeernormen per gebiedsprofiel

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Bijlage 3: Afmetingen parkeerplaatsen

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

Bijlage 6: Fietsparkeernormen

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft een vastgestelde Parkeerbeleidsnota uit 2013. In de praktijk blijkt dat op basis van deze nota aan sommige gewenste ontwikkelingen geen medewerking verleend kan worden. Deze ontwikkelingen vragen om meer maatwerk. De huidige Parkeerbeleidsnota biedt daar onvoldoende handvatten voor. Ook wordt geconstateerd dat sommige parkeernormen zoals deze gehanteerd worden niet realistisch zijn. De theorie en de praktijk liggen te ver uit elkaar. De visie en het beleid op hoofdlijnen worden niet ter discussie gesteld, maar er is een grote wens om realistische en actuele parkeernormen op te stellen met ruimte voor flexibiliteit en maatwerk. Dit vormt de aanleiding om een nieuw beleidsdocument op te stellen voor de parkeernormen: de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Deze geldt als wijziging op de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. Daarmee komen hoofdstuk 2 paragraaf 6, geheel hoofdstuk 3 en geheel hoofdstuk 4 van de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 te vervallen.

### Doelstelling Nota Parkeernormen

#### **Doelstelling**

*Het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. Daarnaast moet voorkomen worden dat verstening plaatsvindt als dit niet nodig is.*

Om deze doelstelling te halen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

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

### Vertrekpunt

Het vertrekpunt voor de Nota Parkeernormen is de evaluatie van de Parkeerbeleidsnota 2013. Hierbij zijn door diverse partijen: het college, toetsers, ontwikkelaars, architecten en andere initiatiefnemers, uitgangspunten en discussiepunten aangeleverd. Daarnaast zijn een aantal richtinggevende kaders meegegeven door het college.



## 1.2 Wat is een parkeernorm?

Een parkeernorm is het door de gemeente vastgestelde aantal parkeerplaatsen bij een functie per vaste eenheid of oppervlakte. De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW<sup>1</sup>: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012.

Iedere ruimtelijke functie trekt een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en vraagt daarmee om een bepaalde parkeerbehoefte. Deze kan uitgerekend worden door de parkeernorm te vermenigvuldigen met de vaste eenheid of oppervlakte die bij het ruimtelijke plan hoort.

## 1.3 Juridische positie van de Nota Parkeernormen

Het toepassen van de parkeernormen is geen vrijblijvende aangelegenheid. Bij nieuwbouw, verbouw, uitbreiding en wijziging van functie, moet gezorgd worden voor voldoende parkeerruimte. Wat verstaan wordt onder 'voldoende' parkeerruimte wordt getoetst bij een omgevingsvergunning en/of wijziging van het bestemmingsplan en kan met behulp van parkeernormen worden bepaald. Voor aanvragen omgevingsvergunning moet voldaan worden aan deze parkeernormen om de vergunning te kunnen verlenen. Voor bestemmingsplannen moet voldaan worden aan de parkeernormen om te kunnen stellen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

### Parkeren opnemen in bestemmingsplannen

Parkeren moet sinds de reparatiewet (Reparatiewet BZK, Staatsblad 2014 Nr. 458), die op 29 november 2014 in werking is getreden, opgenomen worden in het bestemmingsplan. De reparatiewet geeft aan dat de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun werking verliezen. Dit betekent dat artikel 2.5.30 uit de bouwverordening moet gaan verdwijnen en dat het parkeren voortaan in het bestemmingsplan geregeld moet zijn. De gemeente heeft de tijd om tot 1 juli 2018 de bestemmingsplannen op dit punt aan te passen.

De gemeente Gemert-Bakel kiest ervoor om in de bestemmingsplannen te verwijzen naar de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 en eventuele wijzigingen die hierop volgen. Als de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is vastgesteld dan geldt deze als wijziging op de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013.

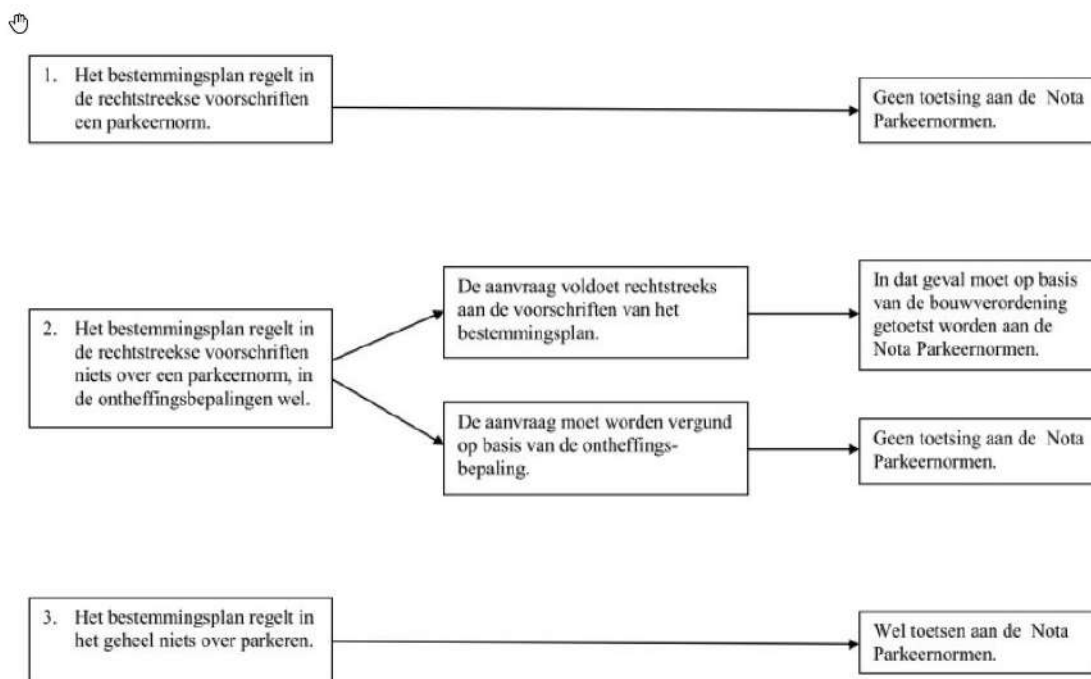
### 3 scenario's bij aanvraag omgevingsvergunning

Wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend zijn er drie scenario's te onderscheiden voor het bepalen van het aantal vereiste parkeerplaatsen. Dit is afhankelijk van de wijze waarop de parkeernormen al dan niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen en de parkeernormen uit deze nota. Als duidelijk is hoe het parkeren in het geldende bestemmingsplan is opgenomen volgt automatisch scenario 1, 2 of 3 (zie schema 1, pagina 3). Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt dus altijd eerst gekeken hoe het parkeren in het bijbehorende geldende bestemmingsplan is opgenomen.

---

<sup>1</sup> CROW = een onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer

Schema 1: scenario's bij toetsen aanvraag omgevingsvergunning



1. Het bestemmingsplan regelt in de rechtstreekse voorschriften een parkeernorm. De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 blijft dan buiten toepassing omdat parkeren is geregeld in het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan regelt in de rechtstreekse voorschriften niets over een parkeernorm maar in de afwijkingsbepalingen wel. Een aanvraag die voldoet aan het bestemmingsplan moet, vanwege het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening, getoetst worden aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Een aanvraag die niet voldoet aan het bestemmingsplan maar waarvoor afwijken van het bestemmingsplan aanvaardbaar is, moet voldoen aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de desbetreffende afwijkingsbepaling.
3. Als in het bestemmingsplan in het geheel niets over parkeren is geregeld dan is, vanwege artikel 2.5.30 van de bouwverordening, de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 van toepassing. Dit geldt tot uiterlijk 1 juli 2018 waarna het parkeren in het bestemmingsplan geregeld moet zijn.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staan de aanleiding en het juridisch kader beschreven van deze Nota Parkeernormen. De uitgangspunten en uitwerking voor de parkeernormen staan beschreven in hoofdstuk 2. Daarnaast zijn er mogelijkheden om maatwerk te bieden en ontheffing te verlenen van de parkeernorm. Dit staat beschreven in hoofdstuk 3. Tenslotte worden in hoofdstuk 4 de hardheidsclausule en het overgangsrecht nader uitgewerkt.

## 2. Parkeernormen

### 2.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de nieuwe parkeerbehoefte berekend worden. Dit gebeurt door toepassing van de parkeernormen zoals deze vastgelegd zijn in deze nota. Door invulling te geven aan de parkeerbehoefte wordt voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat in het openbare gebied. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de invulling van de parkeerbehoefte en kan daar verschillende oplossingen voor bieden.

### 2.2 Uitgangspunten uitwerking parkeernormen

De parkeernormen zijn bepaald op basis van onderstaande uitgangspunten:

#### Afstandscriterium

De oplossing voor het parkeren moet wel duurzaam zijn. Dat betekent onder meer dat de parkeervoorziening zich op een acceptabele loopafstand van de functie bevindt. Hiervoor heeft het CROW richtlijnen voor opgesteld. De acceptabele loopafstanden per functie zijn:

Wonen: 100 meter

Winkelen: 200 meter

Werken: 500 meter

Sport, cultuur en ontspanning: 100 meter, in centrumgebied 200 meter

Gezondheidszorg: 100 meter

Onderwijs: 100 meter

De loopafstand wordt gemeten vanaf de eerste deur van een complex. Bij een woning is dat de voordeur, bij een kantorenpand de hoofdingang etc.

#### Bandbreedte

De parkeerkcijfers van het CROW hebben een bandbreedte, minimaal en maximaal. Afhankelijk van de keuze centrum, rest bebouwde kom, buitengebied en de betreffende functie is een keuze gemaakt uit deze bandbreedte. Daarmee wordt een betere aansluiting gevonden bij de dagelijkse praktijk en de kenmerken van een gebied.

#### CROW

De parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op parkeerkcijfers van het CROW, "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" publicatie 317 welke uitgegeven is in 2012.

#### Gebiedsindeling

Voor de parkeervraag is ook de locatie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen van belang. Zo hebben functies in centra over het algemeen een lagere parkeervraag dan dezelfde functies op andere locaties in de bebouwde kom of op een bedrijventerrein. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied.

#### Minimale parkeerbehoefte = parkeereis

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte kan gekozen worden uit een minimale of maximale grens. Gemert-Bakel kiest voor de minimale grens. Dit houdt in dat het berekende aantal parkeerplaatsen de ondergrens is voor realisatie. Als de initiatiefnemer meer parkeerplaatsen wil realiseren dan het aantal dat berekend is volgens de normen, dan is dat toegestaan. Dit past bij een volgend parkeerbeleid.

### Parkeren op eigen terrein

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Wat onder eigen terrein wordt verstaan wordt verder beschreven in de uitvoeringsregels van paragraaf 2.5. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

### Parkeerdruk

Er is sprake van parkeerdruk als de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen hoger dan 80% is. Op dat moment ontstaat er meer zoekverkeer en kan gesteld worden dat de gebruiker moeite moet doen om een parkeerplek te vinden op acceptabele loopafstand. Hoe de parkeerdruk gemeten moet worden is beschreven in bijlage 5.

### Stedelijkheidsgraad

De stedelijkheidsgraad binnen de gemeente Gemert-Bakel varieert van “matig stedelijk” in de bebouwde kom (centrum) tot “niet stedelijk” in het buitengebied. Dit is bepaald op grond van demografische kerncijfers van het CBS<sup>2</sup> waarbij de adressendichtheid per km<sup>2</sup> is gemeten.

### Volgend parkeerbeleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft een volgend parkeerbeleid. Dit betekent dat de huidige situatie als gegeven wordt beschouwd. Het oplossen van bestaande parkeerproblemen wordt niet bij de initiatiefnemer neergelegd. De initiatiefnemer is alleen verantwoordelijk voor het oplossen van de parkeerbehoefte die horen bij zijn ruimtelijke plan.

### Winterterrassen

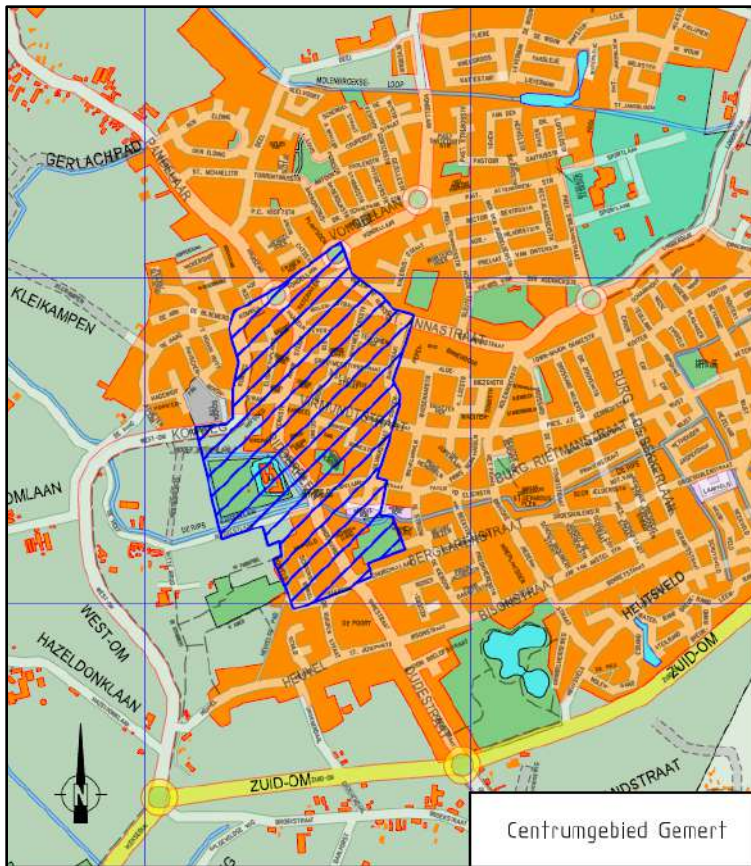
Indien de buitenruimte voor een terras groter is dan de binnenruimte van het bijbehorende horecapand, dan geldt een aanvullende parkeernorm voor de bruto vloer oppervlakte (bvo) die wordt toegevoegd. Is deze buitenruimte kleiner dan de binnenruimte dan geldt geen aanvullende norm. Redenatie is dat de klanten die normaliter binnen aanwezig zijn, bij de aanwezigheid van een terras en goede omstandigheden buiten zitten. Per saldo is er dan geen toename van de parkeerbehoefte.

## 2.3 Gebiedsindeling

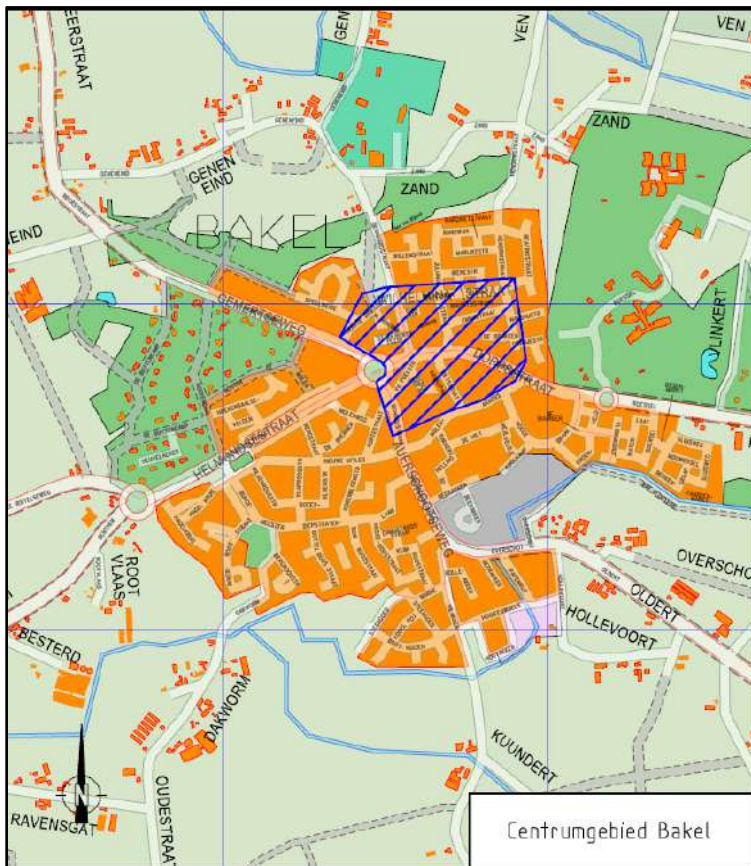
De kernen Gemert en Bakel kennen een centrum waar het autobezit lager is en voorzieningen beter bereikbaar zijn met andere vervoerswijzen zoals openbaar vervoer en fiets. De overige 5 kernen en de woongebieden in de kernen Gemert en Bakel vallen onder “rest bebouwde kom” en hebben hun eigen gebiedsprofiel. Het buitengebied wordt gevormd door het verkeerskundig buitengebied, dat wil zeggen het gebied dat op basis van de bebouwde kom borden buiten de bebouwde kom valt. In figuur 1 en figuur 2 is de gebiedsindeling aangegeven voor Gemert en Bakel.

---

<sup>2</sup> CBS = Centraal Bureau voor de Statistiek



Figuur 1: Centrumgebied Gemert



Figuur 2: centrumgebied Bakel

## 2.4 Parkeernormen per gebiedsprofiel

Het is belangrijk dat parkeernormen goed passen bij het gebied. Gemert-Bakel kiest om die reden voor gebiedsprofielen. Voor ieder gebiedsprofiel is gekeken naar de eigenschappen van het gebied en een bijbehorende norm die binnen de bandbreedte van het CROW valt. Voor supermarkten in Gemert en Bakel wordt gekozen voor de maximale norm omdat inwoners van de omliggende kernen hier voornamelijk met de auto voor hun boodschappen komen. Voor de industrieterreinen in Gemert en Bakel zijn parkeernormen gekozen die passen bij de praktijk. Deze passen daarbij niet binnen de bandbreedte die hoort bij de stedelijkheidsgraad, maar komen wel voort uit de tabellen van het CROW. Om te weten wat past bij de praktijk zijn onderzoeken uitgevoerd bij recent gebouwde bedrijven waar de normen uit 2013 zijn toegepast. Daarbij is theorie versus praktijk gemeten waardoor onderbouwd een beter passende norm vastgesteld kan worden. De parkeernormen per gebiedsprofiel zijn uitgewerkt in bijlage 1. De belangrijkste functies zijn opgenomen. Wanneer bepaalde functies niet in deze bijlage zijn opgenomen wordt in dat geval door de gemeente een norm bepaald op basis van de CROW parkeerkencijfers.

## 2.5 Uitvoeringsregels

Het toetsingskader voor de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt om handvatten te bieden aan initiatiefnemers en toetsers. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven over de wijze van berekenen. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer zelf zijn parkeerbehoefte berekent en daarmee de parkeereis helder maakt. De berekening wordt ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

### Het begrip eigen terrein

Parkeren op eigen terrein is een belangrijk uitgangspunt in het parkeerbeleid van Gemert-Bakel. Het begrip "eigen terrein" moet worden gelezen als "het zelfstandig oplossen van de parkeerbehoefte, met inachtneming van de vastgestelde parkeernormen en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast". Dit betekent dat het parkeren niet per definitie op de kavel zelf hoeft te worden opgelost, maar dat kan worden gekeken naar alternatieve locaties, waarbij samenwerking met andere terreinbezitters (ofwel dubbelgebruik) mogelijk is. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waar sprake is van een plangebied met meerdere kavels moet "eigen terrein" gelezen worden als "het plangebied". Betreft het een plangebied met woningen dan moet tenminste 1 parkeerplaats per woning op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd.

### Afronding

De berekende parkeereis wordt rekenkundig afgerond. Kleiner dan 0,5 naar beneden, groter of gelijk dan 0,5 naar boven.

### Bezoekersparkeren

In bijlage 1 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies opgenomen. Deze normen zijn inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers. Hoeveel parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd moeten worden kan bepaald worden met de waarde in de kolom "aandeel bezoekers". De parkeerplaatsen voor bezoekers moeten openbaar toegankelijk zijn, dat wil zeggen dat de parkeerplaatsen via de openbare weg bereikbaar zijn zonder dat een barrière genomen hoeft te worden.

### Dubbelgebruik

Door toepassing van dubbelgebruik kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen worden geoptimaliseerd. Meestal betekent dit dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan wanneer men het parkeren afzonderlijk per functie realiseert. Het aantal parkeerplaatsen is zodoende passend (niet te veel en niet te weinig) bij de (combinatie van) functie(s). Concreet betekent dit dat men gezamenlijke parkeervoorzieningen kan aanleggen om zo gebruik te maken van

elkaars parkeervoorziening of van een gezamenlijk te realiseren parkeervoorziening op afstand. Hoe dit werkt is nader uitgewerkt in bijlage 2.

Met behulp van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik (bijlage 3) kan de parkeerbehoefte per periode worden bepaald. De percentages worden toegepast wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen.

### Functie onbekend

Doordat steeds meer gewerkt wordt met flexibele bestemmingsplannen komt het bij ruimtelijke ontwikkelingen voor dat vooraf niet exact bekend is welke functie daadwerkelijk op de locatie gerealiseerd wordt. Op dat moment moet per aanvraag bekeken worden wat de parkeerbehoefte is. Daarbij wordt uitgegaan van de functie met de hoogste parkeernorm die op basis van het bestemmingsplan of de aanvraag omgevingsvergunning mogelijk is.

### Maatvoering

Waar in deze nota gesproken wordt over een parkeerplaats dan wordt daarmee bedoeld een ruimte conform de NEN 2443:2013 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages", publicatie Nederlands Normalisatie-instituut d.d. maart 2013 of de opvolger daarvan. In bijlage 3 staan de minimale maten voor nieuwe parkeerplaatsen en parkeerwegen voor personenauto's in de overige situaties.

### Salderen, sloop en herbouw

Als bij verandering van functie van een bestaand gebouw de nieuwe functie een hogere parkeernorm kent dan de oude functie, dan dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hiervoor geldt de volgende berekeningswijze:

Aantal te realiseren parkeerplaatsen = (parkeerbehoefte op basis van nieuwe functie) minus (parkeerbehoefte van oude functie).

Omdat hier het berekende (theoretische) saldo wordt bepaald wordt dit ook wel 'salderen' genoemd.

Let op! Het gaat hier om de parkeerbehoefte, berekend op basis van de vigerende parkeernormen. Het gaat dus niet om het aantal al beschikbare parkeerplaatsen.

#### Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 5 parkeerplaatsen. Dit gebouw krijgt Functie Y. Op basis van de vigerende parkeernormen zou het gebouw met functie X moeten beschikken over 10 parkeerplaatsen en met functie Y over 20. De functie verandering leidt ertoe dat er  $20 - 10 = 10$  parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd, naast de bestaande 5 parkeerplaatsen.

Als er bij de bestaande functie van een bestaand gebouw meer parkeerplaatsen aanwezig zijn dan de benodigde parkeerbehoefte, dan kunnen deze ingezet worden als restcapaciteit.

#### Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 13 parkeerplaatsen. Dit gebouw krijgt Functie Y. Op basis van de vigerende parkeernormen zou het gebouw met functie X moeten beschikken over 10 parkeerplaatsen en met functie Y over 20. De functie verandering leidt ertoe dat er  $20 - 10 = 10$  parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd. Functie X heeft echter een overschot van  $13 - 10 = 3$  parkeerplaatsen. Deze restcapaciteit mag ingezet worden voor functie Y waardoor er nog maar  $10 - 3 = 7$  parkeerplaatsen toegevoegd hoeven te worden.

Het is ook mogelijk dat de parkeerbehoefte van de nieuwe functie lager of gelijk is dan de parkeerbehoefte van de oude functie. In dat geval hoeven geen nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande aanwezige parkeerplaatsen. Wanneer bij een nieuwe ontwikkeling bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dan moeten deze door de initiatiefnemer gecompenseerd worden.

Bij sloop en herbouw zijn de parkeernormen uit deze nota niet van toepassing als de oude functie in dezelfde omvang (oppervlakte) op dezelfde locatie terugkeert en het aantal parkeerplaatsen dat aanwezig is bij de oude functie wordt gehandhaafd.

Als er tevens functies worden toegevoegd of de huidige functie wordt uitgebreid, gelden voor deze toevoegingen of uitbreidingen de parkeernormen uit deze nota.

**Rekenvoorbeeld:**

Een gebouw met functie X beschikt over 8 parkeerplaatsen. Dit gebouw wordt gesloopt, waarbij de bestaande functie X op dezelfde locatie wordt uitgebreid en tevens functie Y wordt toegevoegd.

Voor de uitbreiding van functie X zijn op basis van de vigerende parkeernormen 4 parkeerplaatsen nodig en voor de nieuwe functie Y 6 parkeerplaatsen. Er dienen dus 10 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, naast de 8 bestaande.

Samengevat is in onderstaande tabel weergegeven in welke situaties parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen, uitbreiding van een bestaande functie of als er een functiewijziging plaatsvindt. Tevens staat aangegeven hoe het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt berekend. Daarbij gelden de parkeernormen zoals vastgelegd in deze nota.

Gebouw	Functie	Realisatie parkeerplaatsen
Bestaand	Verandering functie	Parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen)
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Zelfde functie	Voor de nieuwbouw /uitbreiding volgens de parkeernormen
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Verandering functie	Voor bestaand: parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen) Voor nieuwbouw/uitbreiding volgens de parkeernormen
Nieuwbouw of uitbreiding	Uitbreiding bestaande functie	Voor de nieuwbouw/uitbreiding van de functie volgens de parkeernormen
Nieuwbouw	Nieuw	Volgens de parkeernormen
Vervanging bestaand gebouw (slopen en herbouw)	Zelfde functie in dezelfde omvang op dezelfde locatie	Nee

*Tabel 1: wijze van berekenen parkeerplaatsen*

Als er sprake is van een combinatie van situaties dan gelden voor de afzonderlijke situaties de voorwaarden voor het realiseren van nieuw parkeerplaatsen.

**Voorbeeld :**

Vervanging van een bestaand gebouw (met dezelfde functie) + nieuwbouw (met een nieuwe functie). Als het bestaande gebouw met dezelfde functie in dezelfde omvang (oppervlakte) op dezelfde locatie terugkeert, hoeven er geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd. Alleen voor de nieuwbouw gelden dan de normen uit deze nota.



## Parkeervoorzieningen bij woningen

Bij woningprojecten worden parkeervoorzieningen vaak in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. In de praktijk blijkt echter dat deze voorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van het voertuig. Bij de toetsing wordt dit meegenomen. Hiervoor hanteert de gemeente Gemert-Bakel de rekenwaarden conform de landelijke richtlijnen van het CROW. De rekenwaarden zijn opgenomen in tabel 2.

Parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings aantal*	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

Tabel 2: berekening eigen parkeergelegenheid

\* Indien sprake is van een zeer brede of lange oprit (of in geval van een ruim erf) kan de rekenwaarde worden opgehoogd tot een maximum van de norm die bij de betreffende woning gesteld kan worden. Dit moet per situatie worden beoordeeld;

\* Deze rekenwaarden zijn uitsluitend van toepassing op de ontwikkeling van een gebied met meerdere woningen. Bij individuele bouwplannen gelden deze rekenwaarden niet, maar moeten er (afhankelijk van de geldende parkeernorm) één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

## Schoolomgevingen

Het CROW heeft een rekentool ontwikkeld waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen bij basisscholen en kinderdagverblijven/peuterspeelzalen berekend kan worden. Deze is opgenomen in bijlage 4. De parkeerplaatsen voor werknemers bij deze functie worden op basis van de parkeernormen in bijlage 1 bepaald.

## 2.6 Gehandicaptenparkeerplaatsen

De kans bestaat dat door de vergrijzing de vraag naar gehandicaptenparkeerplaatsen stijgt waardoor er minder sprake kan zijn van dubbelgebruik van de parkeercapaciteit en dus een vermindering van de flexibiliteit. De gemeente Gemert-Bakel hecht er grote waarde aan dat gehandicapten zelfstandig kunnen functioneren waarbij de eigen mobiliteit zoveel mogelijk dient te worden gewaarborgd. In de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 is als uitgangspunt opgenomen om in eerste instantie geen gehandicaptenparkeerplaatsen op kenteken aan te leggen tenzij dit nodig is op basis van een medische indicatie. Dit blijkt in de praktijk niet goed te werken. Om een betere controle te houden op het gebruik van de gehandicaptenparkeerplaatsen wordt een aanpassing voorgesteld. Daarbij worden de volgende criteria gebruikt:

1. De aanvrager is in het bezit van een gehandicaptenparkeerkaart voor bestuurder, GPK-B (passagierskaart niet omdat de chauffeur de auto kan voorrijden voor het laten in- en uitstappen van de invalide passagier);
2. De aanvrager heeft geen eigen parkeerplaats zoals een garage of een oprit;
3. Er is geen parkeergelegenheid en/of er zijn parkeerproblemen binnen een loopafstand van 50m vanaf de woning. Dit wordt door de gemeente beoordeeld (parkeerdruk >80%);
4. De realisering van een gehandicaptenparkeerplaats op kenteken heeft de voorkeur boven een algemene gehandicaptenparkeerplaats;
5. De parkeerplaats wordt niet toegekend binnen een blauwe zone.

## 3. Maatwerk door ontheffing

### 3.1 Inleiding

Het college heeft de mogelijkheid om maatwerk mogelijk te maken door ontheffing te verlenen van de parkeereis (zie kader). Niet alleen de bouwverordening biedt deze mogelijkheid, ook in bestemmingsplannen komt dit voor. Door het toepassen van maatwerk kan nauwkeuriger gekeken worden naar de werkelijke parkeerbehoefte en worden alternatieve oplossingen voor het parkeren (denk aan innovatieve oplossingen) mogelijk. Dit maatwerk zijn de nadere regels waaraan voldaan moet worden om een ontheffing te kunnen verlenen. Niettemin blijft dit een bevoegdheid van het college en geen verplichting.

*Op grond van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening dient per omgevingsvergunning voldaan te worden aan een bepaalde parkeernorm ofwel parkeereis. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd lokaal beleid te voeren ten aanzien van parkeernormen.*

*Daarnaast kan het college van Burgemeester & Wethouders op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening ontheffing verlenen van deze parkeernorm c.q. parkeereis. Het college is tevens bevoegd om hiertoe nadere regels te stellen.*

*Vanaf 1 juli 2018 moet de parkeereis of parkeernorm opgenomen zijn in de bestemmingsplannen. Dit geldt ook voor de ontheffingsmogelijkheid. Het college is bevoegd om hiertoe nadere regels te stellen.*

### 3.2 Maatwerk voor de parkeereis

In deze paragraaf wordt beschreven hoe het college ontheffing kan verlenen van het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden.

#### Ruimtelijke ontwikkelingen met geringe toename parkeerdruk (< 1,5 parkeerplaats)

Indien de rekenkundige waarde van de parkeerbehoefte voor afronding minder dan 1,5 bedraagt wordt ontheffing verleend van de parkeereis. De initiatiefnemer hoeft geen financiële vergoeding te betalen en er is geen parkeerdrukonderzoek noodzakelijk. Deze ontheffing geldt niet voor ruimtelijke ontwikkelingen met de functie "wonen".

#### Korting bij ontwikkelingen die leegstand in het centrum voorkomen

In de centra van Gemert en Bakel komt leegstand voor. Voor de leefbaarheid en economische ontwikkeling van de centra is het van belang dat deze panden eenvoudig weer in gebruik genomen kunnen worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die hier een bijdrage aan leveren mogen daarom gebruik maken van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte met een maximum van 10 parkeerplaatsen. Voorwaarde is dat de parkeerdruk (bezettingsgraad), inclusief de ruimtelijke ontwikkeling, niet boven de 90% uitkomt. Dit om te voorkomen dat de parkeerdruk in het centrum te groot wordt.

#### Korting bij inbreidingslocaties

Op verschillende plekken in de gemeente worden oude gebouwen gesloopt en vinden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. In sommige gevallen is genoeg parkeerruimte aanwezig in de bestaande openbare ruimte. Door gebruik te maken van deze bestaande parkeerruimte blijft er meer ruimte op eigen terrein over om een bijdrage te leveren aan groen en water. Ruimtelijke ontwikkelingen die hier een bijdrage aan leveren mogen daarom gebruik maken van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte met een maximum van 50% van de parkeereis. Voorwaarde is dat de parkeerdruk inclusief de ruimtelijke ontwikkeling niet boven de 80% uitkomt. Daarnaast moet de oppervlakte die anders voor

parkeren ingezet zou worden nu ingezet worden voor de functies groen en/of water zodat voor groen en water de normen in ieder geval gehaald worden.

#### [Korting door stimuleren gebruik fiets, openbaar vervoer of andere mobiliteit](#)

Gemert-Bakel wil het gebruik van andere modaliteiten (vervoersmogelijkheden) dan de auto stimuleren. Dit zorgt voor een lagere parkeerbehoefte, eenvoudigweg doordat minder mensen met de auto komen.

Te denken valt hierbij aan een mobiliteitsplan voor de medewerkers van een bedrijf of organisatie waaruit blijkt dat duurzaam is geregeld dat de medewerkers gebruik maken van andere vervoersmogelijkheden dan de auto, bijvoorbeeld B-riders (programma dat fietsgebruik stimuleert) of een bedrijfsbus waarmee meerdere werknemers reizen. Of denk aan een initiatief waarbij de ontwikkelaar van woningen zorgt voor een aantal deelauto's, waardoor minder autobezit bevorderd wordt. Bij het stimuleren van fietsgebruik hoort wel dat er voldoende ruimte is voor het fietsparkeren. De eisen rondom fietsparkeren zijn opgenomen in bijlage 6. De korting die gegeven wordt is maximaal 10% en afhankelijk van de onderbouwing van de initiatiefnemer. De korting wordt door de gemeente bepaald en is voor de modaliteit fietsen niet van toepassing op de functie "wonen".

#### [Meerdere kortingen toepassen](#)

Een initiatiefnemer mag meerdere kortingen toepassen. Op die manier wordt er een betere aansluiting gemaakt met de werkelijke parkeerbehoefte en de doelen die we met deze parkeernota willen nastreven.

### **3.3 Maatwerk voor verplichting realisatie parkeerplaatsen op eigen terrein**

Wat is er mogelijk als parkeerplaatsen op eigen terrein niet, of niet volledig gerealiseerd kunnen worden?

Dan zijn er 3 mogelijkheden om daarvoor een oplossing te bieden:

1. gebruik maken van private parkeerruimte van een andere eigenaar;
2. gebruik maken van het mobiliteitsfonds door inzetten van restcapaciteit in de openbare ruimte;
3. gebruik maken van het mobiliteitsfonds door de parkeereis over te dragen.

In alle drie de gevallen kan het college ontheffing verlenen van de parkeereis als er een goede oplossing is. Gebruik maken van de mogelijkheden 2 en 3 wordt niet toegestaan in het buitengebied.

#### [Gebruik maken van private parkeerruimte](#)

Als de initiatiefnemer gebruik wil maken van private parkeerruimte van een andere eigenaar dan zijn er een aantal voorwaarden te benoemen:

- De parkeerplaatsen, waarvan gebruik gemaakt wordt, liggen niet verder dan de toegestane afstand. Deze toegestane afstand, het afstandscriterium, is afhankelijk van de functie en is opgenomen in paragraaf 2.5;
- De initiatiefnemer sluit een overeenkomst met de eigenaar van de parkeerruimte voor tenminste 10 jaar. Een kopie van deze overeenkomst moet toegevoegd worden aan de aanvraag omgevingsvergunning;
- De parkeerplaatsen moeten bereikbaar zijn en openbaar toegankelijk;
- De initiatiefnemer wijst bezoekers/gebruikers actief op de te gebruiken parkeerplaatsen;
- De in te zetten parkeerplaatsen moeten ook daadwerkelijk beschikbaar zijn voor gebruikers/bezoekers van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

### Gebruik maken van het mobiliteitsfonds door inzet restcapaciteit in de openbare ruimte

De initiatiefnemer moet, om gebruik te maken van deze vorm van maatwerk, aantonen dat hij de parkeerplaatsen niet kan realiseren op het eigen terrein en/of het bouwplan niet kan aanpassen. Om te beoordelen of de openbare weg kan worden betrokken in de parkeeroplossing mag na de realisatie en ingebruikneming van de te realiseren functie(s) de parkeerdruk niet boven de 80% uitkomen. De wijze waarop de parkeerdruk wordt gemeten staat beschreven in bijlage 5. Bij het bepalen van de locatie(s) van deze openbare parkeerplaatsen ten opzichte van het bouwinitiatief gelden de afstanden zoals deze in paragraaf 2.5 zijn beschreven. De initiatiefnemer zelf dient aan te tonen dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Indien gebruik gemaakt wordt van de ontheffing van de parkeereis door gebruik te maken van restcapaciteit in de openbare ruimte, moet de initiatiefnemer een compensatiebedrag betalen. Dit compensatiebedrag moet worden gezien als een bijdrage in de stichtingskosten van de parkeerplaatsen. De hoogte van het bedrag dat de initiatiefnemer moet betalen is afhankelijk van het gebiedsprofiel waar de ontwikkeling zich in bevindt.

### Gebruik maken van het mobiliteitsfonds door de parkeereis over te dragen

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het redelijkerwijs fysiek niet mogelijk is om aan de parkeereis op eigen terrein te voldoen. Dit moet door de initiatiefnemer aangetoond worden. In dat geval kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen door de parkeereis over te nemen en daar een financiële vergoeding voor te vragen die gestort wordt in het parkeerfonds. Dit mag echter niet zomaar, er moet wel zicht zijn op de ruimtelijke mogelijkheden om deze verplichting over te nemen. De gemeente legt de benodigde parkeerplaatsen dan aan in het openbare gebied. Ook hierbij geldt het afstandscriterium om te voorkomen dat er in een gebied parkeerdruk ontstaat. Bij deze oplossing wordt er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Gemert-Bakel en de initiatiefnemer waarin de afspraken en de financiële vergoeding staan beschreven. Dit kan ook bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst. De parkeerplaatsen blijven in eigendom van de gemeente, openbaar en geven geen recht op een parkeervergunning of andere vorm van exclusief gebruik.

## 3.4 Maatwerk voor gewenste ontwikkelingen

Ondanks dat deze nota Parkeernormen met grote zorgvuldigheid is geformuleerd, kunnen er situaties voorkomen waarin niet is voorzien, maar die wel wenselijk zijn. Dan heeft het college de bevoegdheid om voor een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling ontheffing van de parkeereis te verlenen. De mogelijkheid van ontheffing is momenteel ook opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening, maar komt per 1 juli 2018 te vervallen. Hier is een deugdelijke motivering voor nodig die door de initiatiefnemer aangeleverd moet worden. Voor zo'n motivering kan gedacht worden aan de volgende kaders:

- De ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen en uitgangspunten van deze nota zoals deze zijn verwoord in hoofdstuk 1 of de ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen van overige gemeentelijke beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld de omgevingsvisie, waarbij de parkeerdruk niet onevenredig mag toenemen. Als de ontwikkeling zich voortdoet in het centrum van Gemert of Bakel dan moet deze significant bijdragen aan de doelstellingen die de gemeente heeft geformuleerd voor haar centrumbeleid waarbij de parkeerdruk niet onevenredig mag toenemen;
- De initiatiefnemer realiseert een functie waarbij de parkeernorm in het concrete geval aantoonbaar niet realistisch is. De initiatiefnemer onderbouwt de werkelijke parkeerbehoefte en stelt daarbij oplossingen voor. Daarbij wordt een vorm van garantie afgesproken zodat ook in de praktijk eventuele tekorten kunnen worden opgevangen. Deze afspraken worden vastgelegd als voorschrift bij het verlenen van de ontheffing dan wel als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan. Ook worden de gemaakte afspraken vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Naast de verplichting om een goede onderbouwing aan te leveren heeft de initiatiefnemer ook de verantwoordelijkheid om de omgeving te informeren en van zijn parkeeroplossing te overtuigen. Daarmee wordt het risico op problemen in het vergunningsproces zo klein mogelijk gehouden.

### 3.5 Parkeerfonds Gemert-Bakel omzetten naar mobiliteitsfonds

In 2013 heeft de raad het Parkeerfonds Gemert-Bakel ingesteld. Het is een instrument om parkeervraagstukken op te lossen. Het college van burgemeester en wethouders kan een ontheffing verlenen van de parkeereis en hiervoor een financiële vergoeding vragen. Dit is juridisch aanvaard. Een mobiliteitsfonds biedt echter meer mogelijkheden dan een parkeerfonds. Behalve uitgaven voor het realiseren van parkeerplaatsen zijn dan ook flankerende maatregelen mogelijk die de parkeerdruk gunstig beïnvloeden. Los van deze nota parkeernormen wordt een voorstel voor omzetting van het Parkeerfonds naar een mobiliteitsfonds gemaakt.

#### Compensatiebedragen mobiliteitsfonds

Indien gebruik gemaakt wordt van de ontheffing van de parkeereis door gebruik te maken van het mobiliteitsfonds moet de initiatiefnemer een compensatiebedrag betalen. Dit compensatiebedrag moet worden gezien als een bijdrage in de stichtingskosten van de parkeerplaatsen en de kosten voor onderhoud en beheer. De hoogte van het bedrag dat de initiatiefnemer moet betalen is afhankelijk van de situatie ter plaatse (gebiedsprofiel). In tabel 3 staat per situatie het compensatiebedrag per parkeerplaats.

Situatie	Compensatiebedrag
<i>Centrumgebied Gemert en Bakel</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 5.000
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 6.000
<i>Rest bebouwde kom van de kernen Gemert en Bakel</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 4.000
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 5.000
<i>Rest bebouwde kom van de kernen Handel, De Rips, Elsendorp, De Mortel en Milheeze en Buitengebied</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 3.500
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 4.500

*tabel 3: compensatiebedragen bij gebruik mobiliteitsfonds*

## [Aanpassing compensatiebedragen in mobiliteitsfonds Gemert-Bakel](#)

De compensatiebedragen uit het mobiliteitsfonds zijn op dit moment geregeld in artikel 5 van het Parkeerfonds Gemert-Bakel. Deze moeten op basis van deze nota aangepast worden om de compensatiebedragen zoals deze genoemd zijn in tabel 3 mogelijk te maken.

## **4. Hardheidsclausule en overgangsregeling**

### **4.1 Inleiding**

In deze nota is geprobeerd meer mogelijkheden voor maatwerkoplossingen te bieden. Toch kan het zijn dat er ontwikkelingen zijn waar nu nog geen zicht op is. Daarvoor willen we een oplossing bieden. Daarnaast moet voor plannen, die ingediend zijn voordat deze nota van kracht wordt, aangegeven worden hoe daar mee omgegaan wordt.

### **4.2 Hardheidsclausule**

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de “Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017”, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen. Bovendien dient de toepassing van de hardheidsclausule zo beperkt mogelijk te worden gehouden en een algemeen belang te dienen. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze is geregeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### **4.3 Overgangsregeling**

De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 treedt in werking nadat deze is vastgesteld door de gemeenteraad en is gepubliceerd. Voor bestaande bouwinitiatieven is een overgangsregeling van toepassing.

Deze houdt in dat deze nota niet van toepassing is op:

- Een bouwinitiatief ten aanzien waarvan vóór de inwerkingtreding van deze nota een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend en nog niet is verleend. Hierop blijft de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 van toepassing tenzij de Nota Parkeernormen 2017 leidt tot een lagere parkeereis. De initiatiefnemer mag dan ook gebruik maken van de nieuwe nota.
- Een vooroverlegplan (bijv. principeverzoek) dat voor de inwerkingtreding van deze nota is ingediend, mits het betreffende vooroverlegplan met name naar aard, inhoud en haalbaarheid, redelijkerwijs kan leiden tot verlening van een omgevingsvergunning en mits ten aanzien van het gehele vooroverlegplan binnen een jaar na de publicatiedatum van deze nota een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend. Hierop blijft de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 alleen van toepassing indien de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen dat jaar is ingediend tenzij de Nota Parkeernormen 2017 leidt tot een lagere parkeereis. De initiatiefnemer mag dan ook gebruik maken van de nieuwe nota.
- Een bouwinitiatief ten aanzien waarvan in een overeenkomst, die is afgesloten vóór inwerkingtreding van deze nota, tussen initiatiefnemer en de gemeente is bepaald dat op de realisering een andere in die overeenkomst bepaalde normering van toepassing is.

## Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Parkeernormen per gebiedsprofiel

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Bijlage 3: Afmetingen parkeerplaatsen

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

Bijlage 6: Fietsparkeernormen

## Bijlage 1 Parkeernormen per gebiedsprofiel

### Parkeernormen functie Wonen

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

*Toelichting:*

Appartement klein: appartementen met een woonoppervlakte tot 100m<sup>2</sup> bvo (bruto vloer oppervlakte);

Appartement groot: appartementen met een woonoppervlakte vanaf 100m<sup>2</sup> bvo;

Aanleunwoning, serviceflat: woning die aangepast is voor ouderen of personen met een Fysieke of psychische beperking. Bijvoorbeeld groepswonen, vervangend tehuis.



## Parkeernormen functie Werken

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

\* bvo= bruto vloer oppervlakte

### Toelichting:

Kantoor zonder baliefunctie: hier moet met name gedacht worden aan zakelijke dienstverlening en administratieve dienstverlening waar bezoekers nauwelijks komen.

Commerciële dienstverlening: kantoorfunctie met baliefunctie waar een duidelijke relatie ligt met klanten die het kantoor ter plekke bezoeken.

Bedrijfsverzamelgebouw: dit betreft een mix van kantoren (zonder balie) en bedrijvigheid waarbij het aandeel bezoekers laag is. Indien een groot aandeel bezoekers verwacht wordt is de functie commerciële dienstverlening meer passend.

## Parkeernormen winkelen en boodschappen

Winkelen en boodschappen (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Buurtsupermarkt bvo < 750m2	3,3	5,1	4,1	n.v.t	89%
Discountsupermarkt	4,7	7,5	7,5	n.v.t.	96%
Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	4,6	7,2	7,2	n.v.t.	93%
Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	5,1	6,6	6,6	n.v.t.	93%
Grote supermarkt bvo > 2500m2	7,6	9,6	9,6	n.v.t.	84%
Groothandel in levensmiddelen	n.v.t.	7,1	7,1	n.v.t.	80%
Buurt- en dorpscentrum	5,0	5,0	4,0	n.v.t.	72%
(week)markt (per m1 kraam)	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	85%
Kringloopwinkel	n.v.t	2,0	2,0	2,3	89%
Bruin- en witgoedzaken	4,1	8,2	8,2	9,3	92%
Woonwarenhuis/woonwinkel	1,3	1,8	1,8	2,0	91%
Meubel/Woonboulevard	n.v.t.	2,6	2,6	n.v.t.	93%
Outletcentrum	n.v.t.	9,5	9,5	10,4	94%
Bouwmarkt	n.v.t.	1,9	1,9	2,5	87%
Tuinentrum inclusief buitenruimte bvo > 1250 m2	n.v.t.	2,4	2,4	2,9	89%

\* bvo= bruto vloer oppervlakte

## Parkeernormen sport, cultuur en ontspanning

Sport, cultuur en ontspanning (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Bibliotheek	0,5	1,0	1,0	1,4	97%
Museum	0,6	1,1	1,1	n.v.t.	95%
Bioscoop	3,2	10,3	10,3	13,7	94%
Filmtheater/filmhuis	2,6	7,0	7,0	9,9	97%
Theater/Schouwburg	7,4	8,4	8,4	12,0	87%
Casino	5,7	6,1	6,1	8,0	86%
Bowlingcentrum	1,6	2,4	2,4	2,8	89%
Biljart/snookercentrum	0,9	1,2	1,2	1,8	87%
Dansstudio	1,6	5,1	5,1	7,4	93%
Fitnessstudio/sportschool	1,4	4,4	4,4	6,5	87%
Fitnesscentrum bvo > 1500m2	1,7	5,9	5,9	7,4	94%
Welnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	n.v.t.	9,3	9,3	10,3	99%
Sauna/hammam	2,5	6,3	6,3	7,3	99%
Sporthal	1,6	2,7	2,7	3,5	96%
Sportzaal	1,2	2,7	2,7	3,6	94%
Tennishal	0,3	0,5	0,5	0,5	87%
Squashhal	1,6	2,7	2,7	3,2	84%
Zwembad overdekt (per 100m2 bassin)	n.v.t.	10,6	10,6	13,3	97%
Zwembad openlucht (per 100m2 bassin)	n.v.t.	12,0	12,0	15,8	99%
Zwemparadijs	n.v.t.	12,5	12,5	n.v.t.	-
Sportveld (per hectare netto terrein)	20,0	20,0	20,0	20,0	95%
Golfoefencentrum (per centrum)	n.v.t.	51,1	51,1	56,2	93%
Golfbaan (per 18 holes, 60 ha)	n.v.t.	96,0	96,0	118,3	98%
Indoor speeltuin	3,6	5,4	5,4	5,9	97%
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	90%
Volkstuin (per 10 tuinen)	n.v.t.	1,3	1,3	1,5	100%

\* bvo= bruto vloer oppervlakte

## Parkeernormen horeca en (verblijfs)recreatie

Horeca en (verblijfs) recreatie (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Camping (per standplaats)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,2	90%
Bungalowpark (per bungalow)	n.v.t.	1,7	1,7	2,1	91%
Bed & Breakfast (per gastenkamer)	0,5	0,5	0,5	0,5	91%
1xHotel (per 10 kamers)	0,4	2,5	2,5	4,5	77%
2xHotel (per 10 kamers)	1,5	4,1	4,1	6,3	80%
3xHotel (per 10 kamers)	2,2	4,8	4,8	6,8	77%
4xHotel (per 10 kamers)	3,5	7,1	7,1	9,0	73%
5xHotel (per 10 kamers)	5,5	10,2	10,2	12,6	65%
Café/Bar/Cafetaria	5,0	6,0	6,0	n.v.t.	90%
Restaurant	10,0	11,0	11,0	15,0	80%
Discotheek	7,0	20,9	20,9	20,8	99%
Evenementenhal	5,5	9,0	9,0	n.v.t.	98%

\* bvo= bruto vloer oppervlakte

## Parkeernormen gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Huisartsenpraktijk (per behandelkamer)	2,3	3,1	3,0	3,3	57%
Apotheek (per apotheek)	2,4	3,2	3,1	n.v.t.	45%
Fysiotherapie praktijk (per behandelkamer)	1,4	1,8	1,7	2,0	57%
Consultatiebureau (per behandelkamer)	1,4	1,9	1,8	2,2	50%
Consultatiebureau voor ouderen (per behandelkamer)	1,3	2,0	1,9	2,2	38%
Tandartsenpraktijk (per behandelkamer)	1,7	2,4	2,3	2,7	47%
Gezondheidscentrum (per behandelkamer)	1,7	2,3	2,2	2,5	55%
Ziekenhuis	1,5	1,9	1,8	2,0	29%
Crematorium (per gelijktijdige plechtigheid)	n.v.t.	30,1	30,1	30,1	99%
Begraafplaats (per gelijktijdige plechtigheid)	n.v.t.	31,6	31,6	31,6	97%
Religiegebouw (per zitplaats)	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	--
Verpleegverzorgvoorziening (per wooneenheid)	0,6	0,6	0,6	n.v.t.	60%

\* bvo= bruto vloer oppervlakte

## Parkeernormen onderwijs

Onderwijs (per 100m <sup>2</sup> bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Kinderdagverblijf/crèche	1,0	1,4	1,4	1,5	97%
Basisonderwijs (per leslokaal)	0,8	0,8	0,8	0,8	**
Middelbare school (per 100 leerlingen)	3,7	4,9	4,9	4,9	11%
Avondonderwijs (per 10 studenten)	4,6	6,8	6,8	10,5	95%

\* bvo= bruto vloer oppervlakte

### *Toelichting:*

Basisonderwijs: de grootste parkeer- en verkeersdruk bij basisscholen ontstaat door het brengen en halen van kinderen. Hiervoor is een speciale systematiek ontwikkeld waarmee dit berekend kan worden. Deze is verder uitgewerkt in bijlage 4.

## Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Onderstaande tabel is overgenomen uit het ASVV 2012<sup>3</sup>. Het geeft het percentage gebruikte parkeerplaatsen weer bij een bepaalde functie op een bepaald moment; het zogenaamde 'aanwezigheidspercentage'. De tabel moet als volgt worden gelezen. Als er bij de functie 'woningen bewoners' normatief 100 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, zijn er op een werkdag ochtend 50 in gebruik; op een werkdag middag 50, op een werkdagavond 90 etc.

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
Museum	20	45	0	0	100	0	90
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Café	30	40	90	85	75	100	45
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Sport	30	50	100	90	100	90	85

Tabel 4. Aanwezigheidspercentages voor verschillende periodes van de dag/week

De mogelijkheid tot dubbelgebruik berekent men door per functie per tijdstip de parkeerbehoefte uit te rekenen en vervolgens alle functies per tijdstip te sommeren. Het hoogste aantal benodigde parkeerplaatsen (gezien per tijdstip) bepaalt de werkelijke parkeerbehoefte.

### Rekenvoorbeeld

In een gebied zijn de volgende functies aanwezig: woningen, detailhandel, kantoren, bedrijven en een sociaal cultureel centrum. Voor de berekening van de werkelijke parkeerbehoefte vul je per tijdstip de benodigde parkeerbehoefte in.

	Normatief	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Woningen	100	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	100	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	100	10	40	100	100	60	90	25
Totaal	500	290	370	230	300	230	150	95

Tabel 5 Rekenvoorbeeld dubbelgebruik

Uit bovenstaand voorbeeld blijkt dat op een werkdag middag de hoogste behoefte aan parkeerplaatsen is. Deze is 370 parkeerplaatsen bij gecombineerd gebruik. Dubbelgebruik levert dus een voordeel op van 130 parkeerplaatsen.

<sup>3</sup> ASVV = publicatie van het CROW waarin aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen zijn opgenomen.

## Bijlage 3: Afmetingen parkeervoorzieningen

Richtlijnen voor de afmetingen van parkeervoorzieningen zijn vastgelegd in de ASVV 2012. Hierin zijn 2 soorten afmetingen opgenomen:

1. De afmeting van de parkeerplaats(en);
2. De afmeting van de parkeerweg(en).

### Parkeerplaats

In tabel 6 staat de minimale maatvoering voor personenauto's op of langs de weg of een parkeerterrein, gebaseerd op de ASVV 2012.

	<i>Breedte</i>	<i>Lengte</i>
Haaksparkeren of gestoken parkeren (60°, 45°, 30°)	2,50 meter	5,0 meter
Langsparkeren	2,0 meter	6,0 meter

*tabel 6: maatvoering parkeerplaats voor personenauto*

Met deze maatvoering wordt voldoende parkeercomfort geboden. Voor gehandicaptenparkeerplaatsen moeten breder worden uitgevoerd. Zonder vrije uitstapstrook moet de breedte 3,50 meter zijn, en met uitstapstrook 3,00 meter.

### Parkeerweg

De breedte van de parkeerweg moet zodanig zijn dat een parkeermanoeuvre in één keer kan worden uitgevoerd zonder te steken. Als de parkeerhoek kleiner is, is er minder ruimte nodig. In tabel 7 is de minimale breedte van de parkeerweg aangegeven voor haaks parkeren en bij gestoken parkeren, gebaseerd op het ASVV 2012. Deze breedte geldt bij een minimale breedte van 2,50 meter (bij haaksparkeren) en 2,0 meter (bij langsparkeren). Indien een parkeervak breder wordt gemaakt kan de parkeerweg ook smaller worden.

	<i>Breedte parkeerweg</i>
Haaksparkeren of gestoken parkeren (60°, 45°, 30°)	6,0 meter
Langsparkeren	4,0 meter

*tabel 7: maatvoering parkeerweg*

### Parkeergarages en parkeerterreinen

Voor parkeergarages en parkeerterreinen is de NEN 2443 van toepassing. Voor Parkeergarages bedraagt de minimumbreedte 2,30 meter bij normaal gebruik en 2,50 meter bij intensief gebruik. De huidige aanbevolen parkeerbreedte is tenminste 2,40 meter.



## Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Het met de auto halen en brengen van kinderen zorgt voor vraag naar parkeerruimte bij scholen, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. Deze parkeervraag doet zich voor op vaste momenten van de dag. De auto's blijven slechts korte tijd bij de locatie staan, waardoor ze niet altijd even zorgvuldig worden geparkeerd. In sommige gevallen is dit een aanleiding voor klachten van omwonenden. Deze klachten zijn dikwijls te voorkomen door goede communicatie tussen de school, de ouders, de gemeente en omwonenden. Om te bepalen of er in de basis voldoende parkeerplaatsen zijn is een rekentool ontwikkeld door het CROW. Overigens is het niet zo dat het toevoegen van extra parkeerplaatsen de klachten oplost. Dit hangt samen met meerdere factoren waarvan gedrag een belangrijke factor is.

### Rekentool halen en brengen bij scholen

Het totale aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen kan met de volgende formules worden berekend:

#### *groepen 1 t/m 3*

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,5 x 0,75

#### *groepen 4 t/m 8*

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,25 x 0,85

#### *kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang*

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,25 x 0,75

Het percentage leerlingen dat wordt gebracht en gehaald ligt tussen de 1% en 60%. Dit is onder meer afhankelijk van stedelijkheidsgraad, stedelijke zone en de gemiddelde afstand naar school. Gemiddeld ligt het percentage op:

groepen 1 t/m 3: 30-60%

groepen 4 t/m 8: 5-40%

kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang: 50-80%

Bij gescheiden aanvangs- en eindtijd van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.

#### Voorbeeld :

Een school heeft 420 leerlingen. 180 leerlingen zitten in de groepen 1 t/m 3. Hiervan wordt 30 % met de auto gebracht en gehaald. De overige 240 leerlingen zitten in de groepen 4 t/m 8. Hiervan wordt 10% gebracht en gehaald. Ingevuld in de rekenformules levert dit het volgende op:

$180 \times 30 : 100 \times 0,5 \times 0,75 = 20,25$

+

$240 \times 10 : 100 \times 0,25 \times 0,85 = 5,1$

= 25,35. Dit betekent dat er 25 parkeerplaatsen nodig zijn voor het halen en brengen van de leerlingen van deze school..

## Bijlage 5: Meten parkeerdruk

In deze bijlage staat beschreven op welke manier de parkeerdruk wordt gemeten. De parkeerdruk is in dit geval het percentage parkeerplaatsen op de openbare weg waarop een auto staat geparkeerd. Daarbij wordt eerst het gebied bepaald waarin het onderzoek zal plaatsvinden. Vervolgens wordt het aantal legale parkeerplaatsen geteld, waarna op de genoemde tijdstippen het aantal geparkeerde auto's wordt geteld.

### *Afbakening gebied*

In hoofdstuk 2.2 staat de loopafstand waarbinnen een oplossing voor het parkeren gevonden moet worden. De loopafstand wordt gemeten vanaf de eerste deur van een complex. Bij een woning is dat de voordeur, bij een kantorenpand de hoofdingang etc. In het gebied dat binnen de in 2.2 genoemde loopafstand valt, wordt de parkeerdruk gemeten.

### *Aantal parkeerplaatsen*

Vervolgens wordt het aantal legale parkeerplaatsen en het aantal geparkeerde auto's geteld. Een legale plek is: Een parkeervak (uitgezonderd gehandicaptenparkeerplaatsen en gereserveerde plaatsen). Als er geen parkeervakken zijn, de straatlengte in meters gedeeld door zes meter (lengte parkeervak volgens bijlage 3). De straatlengte wordt gemeten tussen kruispunten, onderbrekingen (een plaats in een parkeerstrook voor bijv. een boom, speelplek, afvalcontainer of een uitrit). Ook mag vijf meter vanaf een bocht niet worden geparkeerd. Dit moet worden afgetrokken van de straatlengte. Indien de deling leidt tot een getal achter de komma, dan wordt het aantal plaatsen naar beneden afgerond, tenzij het getal achter de komma groter of gelijk is aan 8.

### *Aantal geparkeerde auto's*

Bij deze berekening wordt uitgegaan van de openbare parkeerplaatsen en de auto's die op deze openbare plaatsen zijn geparkeerd. Dit betekent dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet meetellen in deze meting. Het gaat immers om de situatie die mensen tegenkomen als zij in een bepaalde straat willen parkeren. Ook auto's op gehandicaptenparkeerplaatsen en nadere gereserveerde parkeerplaatsen op de openbare weg tellen niet mee.

### *Tijdstippen van meting*

Doordeweekse avond/nacht 23.00-01.00

Doordeweekse ochtend 10.00-12.00

Doordeweekse middag 13.00-15.00

Koopavond 18.00-20.00

Zaterdagmiddag 13.00-15.00

De doordeweekse tellingen geven een beeld van de "normale parkeerdruk"; de tellingen op koopavond en zaterdagmiddag geven een beeld van de tellingen tijdens de wekelijkse piekdruk. De tellingen worden uitgevoerd buiten de vakantieperioden.

### *Parkeerdruk*

Parkeerdruk bestaand = (het aantal geparkeerde auto's huidige situatie) / (het aantal legale parkeerplaatsen huidige situatie)

Parkeerdruk toekomst = (parkeerbehoefte nieuwe situatie)+(het aantal geparkeerde auto's huidige situatie) / (het aantal legale parkeerplaatsen huidige situatie).

De verschillende tijdstippen kunnen een verschillende parkeerdruk opleveren. Immers 's avonds kunnen de parkeerplaatsen anders gebruikt worden als overdag. Per tijdstip wordt de bestaande en toekomstige parkeerdruk bepaald.

De hoogste parkeerdruk die wordt gemeten op de aangegeven tijdstippen is maatgevend voor het bepalen of de parkeerdruk boven de 85% uitkomt. Dit betekent dat als op één van de gemeten tijdstippen de parkeerdruk boven de 85% uitkomt, er geen gebruik kan worden gemaakt van de restcapaciteit van de openbare weg.

## Bijlage 6 Fietsparkeennormen

Om goed te kunnen beoordelen hoeveel fietsparkeervoorzieningen bij een functie horen worden bij voorkeur fietstellingen uitgevoerd. Dat geeft het beste beeld van de vraag naar deze voorzieningen. Helaas is dit soms, bijvoorbeeld in geval van nieuwbouw, lastig uit te voeren. In een dergelijke situatie kan met behulp van kencijfers het gewenste aantal fietsparkeerplaatsen berekend worden. Deze kencijfers zijn opgenomen in CROW, publicatie 317. Gemert-Bakel is een gemiddelde gemeente voor wat betreft fietsgebruik (volgens Kenniscentrum Fietsberaad – fietsgebruik per gemeente). Dit betekent dat de kencijfers zonder correctiefactor gebruikt kunnen worden. In deze bijlage zijn een aantal tabellen opgenomen waarbij het fietsparkeren voor de meest voorkomende functie is benoemd. Voor de overige functies wordt verwezen naar publicatie 317 van het CROW.

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Kantoor (personeel)	Centrum	1,7	100m2 bvo	Hoe meer gespecialiseerde functies, hoe lager het fietsgebruik. Ook de cultuur van de branche heeft invloed.
	Rest bebouwde kom	1,2		
	Buitengebied	0,7		
Kantoor (bezoekers)		5	Balie	Minimaal 10

Tabel 8: fietsparkeernormen kantoor

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Basisschool (leerlingen)	< 250 leerlingen	4,3	10 leerlingen	Bij een groter verzorgingsgebied meer fietsen en ook meer auto's
	250 tot 500 leerlingen	5,0		
	>500 leerlingen	6,2		
Basisschool (personeel)		0,45	10 leerlingen	
Middelbare school (leerlingen)		14	100 m2 bvo	Grote aantallen
Middelbare school (personeel)	Centrum	0,6	100 m2 bvo	
	Rest bebouwde kom	0,4		

Tabel 9: fietsparkeernormen school

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Restaurant (eenvoudig)	Binnen de bebouwde kom	18	100 m2 bvo	Bijv. pannenkoekenhuis. Terras meetellen.
	Buiten de bebouwde kom	15		
Restaurant (luxe)		4	100 m2 bvo	

Tabel 10: fietsparkeernormen restaurant

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Winkelcentrum	Binnen de bebouwde kom	2,7	100 m2 bvo	
Supermarkt	Binnen de bebouwde kom	2,9	100 m2 bvo	
Bouwmart	Binnen de bebouwde kom	0,25	100 m2 bvo	
Tuincentrum	Binnen de bebouwde kom	0,4	100 m2 bvo	Vaak voldoende ruimte voor fietsparkeerplekken en evt. uitbreidingen
	Buiten de bebouwde kom	0,1		

Tabel 11: fietsparkeernormen winkelen en boodschappen



**Bijlage 12      Lijst vergunningen      Natuurbeschermingswet  
1998/Wet natuurbescherming**



**Vergunningen Natuurbeschermingsweg / Wet natuurbescherming en meldingen  
Provincie Noord-Brabant**

<b>Adres</b>	<b>Plaats</b>	<b>Datum vergunning</b>	<b>Kenmerk vergunning</b>
Bakelsebrug 3	Bakel	12-2-2013	C2034736
Bankert 12	Milheeze	22-4-2016	Z005547
Bankert 16	Milheeze	15-6-2015	C2145872
Bankert 5B	Milheeze	19-6-2007	C1284788
Bankert 7	Milheeze	20-11-2006	C1213525
Besterd 1	Bakel	20-12-2012	C2051052
Blaarpeelweg 17	De Rips	31-7-2015	C2077985
Blaarpeelweg 18F	De Rips	22-10-2014	C2067509
Blaarpeelweg 9	De Rips	16-2-2015	C2124808
Breewater 11	De Mortel	28-7-2016	Z/009382
Broekstraat 25	Gemert	8-4-2015	C2144808
Burgemeester Nooijenlaan 1	De Rips	29-6-2015	C2139623
Burgemeester Nooijenlaan 11	De Rips	6-11-2014	C2077455
Burgemeester Nooijenlaan 2	De Rips	8-6-2015	C2099021
Burgemeester Nooijenlaan 3	De Rips	2-12-2015	C2131591
Burgemeester Nooijenlaan 4	De Rips	20-12-2016	84222-2015 vvgb Z/009833
Burgemeester Nooijenlaan 7	De Rips	13-8-2014	C2074155
Burgemeester vd Wildenberglaan 48	De Rips	18-9-2013	C2064977
Burgemeester vd Wildenberglaan 50	De Rips	21-9-2015	Z005746
Burgemeester vd Wildenberglaan 65	De Rips	15-12-2014	C2074452
Burgemeester Wijtvlitlaan 6	De Rips	28-12-2016	Z/010702
De Bleek 32	De Mortel	4-7-2014	C2078252
De Kampen 12	Gemert	18-11-2015	C2078658
De Wind 7	Gemert	2-6-2016	Z001206
Dr. De Quayweg 12	De Mortel	10-6-2013	C2068856
Dr. De Quayweg 16	De Mortel	17-11-2014	C2123557
Dr. De Quayweg 62	De Mortel	13-5-2013	C2053612
Dr. de Quayweg 76	De Mortel	20-5-2015	C2151354
Dr. De Quayweg 79	De Mortel	24-9-2014	C2121277
Eiermijndreef 3	De Rips	29-10-2014	C2077551
Eiermijndreef 7	De Rips	14-3-2016	Z001442
Elsendorpseweg 36	Elsendorp	12-2-2013	C2034817
Elsendorpseweg 74	Elsendorp	25-10-2016	60502-2015 vvgb Z/009220
Elsendorpseweg 80	Elsendorp	27-1-2015	807836 vvgb C2149324
Elsendorpseweg 85	Elsendorp	3-9-2014	C2098518
Elsendorpseweg 86	Elsendorp	26-6-2015	C2115282
Elsendorpseweg 94	Elsendorp	5-2-2014	C2095234
Elsendorpseweg 99	Elsendorp	26-1-2015	C2058253
Esdonk 3	Gemert	18-3-2015	C2097683
Esdonk 36	Gemert	25-2-2015	C2139881
Esdonk 8	Gemert	3-9-2014	C2090409
Esp 2	Bakel	19-5-2015	C2057713
Gagelweg 21	Handel	15-9-2017	Z/044307
Gerele Peel 16	Elsendorp	6-5-2014	C2065861
Gerele Peel 50	Elsendorp	28-5-2015	C2152233
Groesvlaas 4	Milheeze	28-3-2013	C2059492
Groesvlaas 5	Milheeze	4-3-2016	Z005738
Grotel 9	Bakel	19-5-2014	C2118890
Haag 1B	Milheeze	24-11-2014	C2124153
Haardseweg 41 en Reijseweg 35	De Mortel	22-3-2016	Z005530
Handelsesteeg 25	Gemert	15-8-2011	C2004697
Hanekamseweg 19A	De Mortel	17-11-2014	C2131548
Hazenhutsedijk 7	De Rips	19-5-2016	C2113616
Heibloem 1a en Peeldijk 20	Milheeze	7-3-2016	Z005643
Heidveld 4	Bakel	23-2-2016	79969-2015 vvgb Z/006022
Heidveld 6	Bakel	12-2-2013	C2014681
Heidveld 8	Bakel	21-10-2013	C2057470
Heikamp 4	Milheeze	13-8-2014	C2103368
Heikampseweg 59	De Mortel	13-8-2014	C2097430
Hilakker 4a	Bakel	12-7-2016	92659-2015 vvgb Z/008048
Hoeven 2	Milheeze	22-2-2016	C2151529
Hoeven 9	Milheeze	21-1-2015	C2136537
Jan Berendweg 1 en Vinkepeel 2	De Rips	16-3-2016	Z005259
Jodenpeeldreef 1A	De Rips	27-5-2016	Z005110
Jodenpeeldreef 2A	De Rips	25-2-2016	Z005285
Jodenpeeldreef 3A	De Rips	22-10-2014	C2079728
Jodenpeeldreef 9	De Rips	2-10-2015	C2151578
Kaweide 3	Milheeze	12-2-2015	C2138025
Kaweide 4	Milheeze	12-7-2012	C2066172
Keizersberg 30	Elsendorp	13-10-2015	60644-2015 vvgb Z/006938
Keizersberg 36	Elsendorp	11-12-2015	C2073628
Keizersberg 39	Elsendorp	10-9-2014	C2110882
Keizersberg 45	Elsendorp	13-8-2014	C2117328
Keizersberg 46	Elsendorp	12-7-2017	21354-2016 vvgb Z/012692
Keizersven 42	Elsendorp	26-6-2015	C2076935

Keizersven 48	Elsendorp	8-10-2015	C2122787
Keizersven 6	Elsendorp	26-11-2015	Z001224
Kivitsbraak 1	Bakel	3-11-2014	C2099890
Kivitsbraak 2	Bakel	30-7-2014	C2073476
Klotterpeellaan 3	De Rips	12-2-2013	C2060334
Klotterpeellaan 4	De Rips	22-9-2016	Z/009600
Koksedijk 11	Gemert	30-3-2015	C2132885
Kranerijt 48	Handel	13-8-2014	C2121658
Kromstraat 37	Gemert	21-7-2014	C2113644
Kuikenvlaas 2	Milheeze	24-12-2013	C2067569
Kuundert 2	Bakel	15-6-2015	C2120652
Kuundertseheide 1	Bakel	12-1-2015	C2139371
Landmeter van Beurdenweg 1	De Rips	2-12-2015	Z001293
Laren 4A	Milheeze	21-9-2015	C2159324
Leemskuilenweg 20	De Mortel	28-12-2015	60541-2015 vvgb Z/004407
Leemskuilenweg 30 en Paashoefsedijk 35	De Mortel	16-6-2015	C2153090
Lochterweg 38	De Mortel	3-9-2014	C2078213
Mathijseind 10	Bakel	10-6-2016	C2057227
Mathijseind 6	Bakel	3-3-2016	Z004692
Mathijseind 7	Bakel	12-12-2013	C2070857
Middenweg 3 en 3A	De Rips	17-9-2014	C2103314
Milschot 19	De Mortel	12-5-2014	C2116638
Milschot 33	De Mortel	19-5-2014	C2082083
Minister Rommedreef 3	De Rips	3-11-2014	C2107662
Muizenhol 4	Bakel	14-12-2015	Z004238
Nachtegaallaan 57	De Mortel	29-1-2016	Z001439
Nederheide 4	Bakel	2-3-2015	C2135166
Neerstraat 10	Bakel	9-2-2017	6000-2016 vvgb Z/010274
Neerstraat 11a en 12	Bakel	2-12-2015	C2124945
Neerstraat 13	Bakel	13-11-2013	C2069161
Nuijeneind 1	Bakel	18-3-2014	C2078743
Oldert 6	Bakel	27-6-2014	C2115981
Oldert 7	Bakel	16-3-2016	Z004728
Oldert 9	Milheeze	31-1-2014	C2092444
Ontginningsweg 42	De Mortel	17-11-2014	C2125904
Oploseweg 2	De Rips	3-6-2015	C2129642
Oude Domptweg 29	Elsendorp	8-10-2014	C2093622
Oude Kerkbaan 1	Milheeze	10-12-2015	Z/004233
Oude Kerkbaan 3A	Milheeze	9-12-2015	Z006698
Oude Kerkbaan 4	Milheeze	18-2-2015	C2098241
Oude Kerkbaan 6	Milheeze	12-3-2014	C2070849
Oude Kerkbaan 7	Milheeze	12-5-2015	C2142248
Oude Kerkbaan 8	Milheeze	25-11-2015	Z001551
Oude Kerkbaan 9	Milheeze	10-3-2015	C2083751
Oudestraat 3	Bakel	5-1-2015	C2135591
Overschot 21	Bakel	9-5-2016	Z005465
Paashoefsedijk 35 en Leemskuilenweg 30	De Mortel	16-6-2015	C2153090
Pandelaarse Kampen 25	Gemert	21-5-2015	C2128501
Paradijs 10	Elsendorp	11-6-2015	C2114016
Paradijs 19	Elsendorp	13-8-2014	C2116646
Paradijs 25A	Elsendorp	24-2-2016	Z005916
Paradijs 33	Elsendorp	27-11-2013	C2059674
Paradijs 40	Elsendorp	29-1-2015	C21625454
Paradijs 46	Elsendorp	4-7-2014	C2095375
Paradijs 49	Elsendorp	15-4-2016	Z006061
Paradijs 51	Elsendorp	27-6-2014	C2113715
Paradijs 56	Elsendorp	23-12-2013	C2069188
Peeldijk 14	Milheeze	11-6-2015	C2147529
Peeldijk 1A	Milheeze	13-8-2014	C2066016
Peeldijk 20 en Heibloem 1a	Milheeze	7-3-2016	Z005643
Peeldijk 3	Milheeze	4-11-2014	C2076248
Reebos 6	De Mortel	8-6-2016	83101-2015 vvgb Z/006803
Reijseweg 35 en Haardseweg 41	De Mortel	22-3-2016	Z005530
Ripseweg 36, 38 en 40	Elsendorp	22-6-2015	C2157684
Rootvlaas 2	Bakel	21-1-2015	C2124805
Roelvinklaan 4	De Rips	21-11-2016	Z/010279
Scheiweg 100	Gemert	25-2-2015	C2136484
Scheiweg 105	Gemert	25-2-2015	C2136487
Scheiweg 72	Gemert	16-7-2014	C2111039
Schutsboom 7a	Milheeze	27-5-2015	C2131289
Sijpseweg 21	Elsendorp	27-8-2014	C2119723
Sint Antoniusstraat 20	De Mortel	19-5-2014	C2117299
Sparrenweg 15	Gemert	19-4-2016	85995-2015 vvgb Z/007325
Steenoven 1	Bakel	15-3-2016	C2087910
Steenoven 3	Milheeze	22-12-2014	C2132620
Stootershutweg 14	Elsendorp	6-8-2014	C2109915
Stootershutweg 26	Elsendorp	4-11-2014	C2067564
Tereyken 29	De Mortel	12-1-2015	C2126001
Tereyken 3	De Mortel	29-2-2016	Z006133



Ven 1	Bakel	28-4-2015	C2097794
Ven 1	Bakel	20-3-2014	C2097719
Venraysedijk 42	De Mortel	22-6-2015	C2131461
Venraysedijk 50	De Mortel	6-8-2014	C2089323
Vinkepeel 2 en Jan Berendweg 1	De Rips	16-3-2016	Z005259
Vredepaaldreef 2	De Rips	21-1-2015	C2120260
Wijbosch 2	Milheeze	1-10-2013	C2071700
Zaarvlaas 2	Bakel	3-9-2014	C2114207
Zand 8	Bakel	9-4-2014	C2081276
Zwarte-Waterweg 15	De Mortel	29-6-2015	C2153555
Zwarte-Waterweg 21	De Mortel	24-11-2014	C2129210
Zwarte-Waterweg 9	De Mortel	15-4-2016	Z006416

**Vergunningen Natuurbeschermingsweg / Wet natuurbescherming en meldingen  
Provincie Limburg**

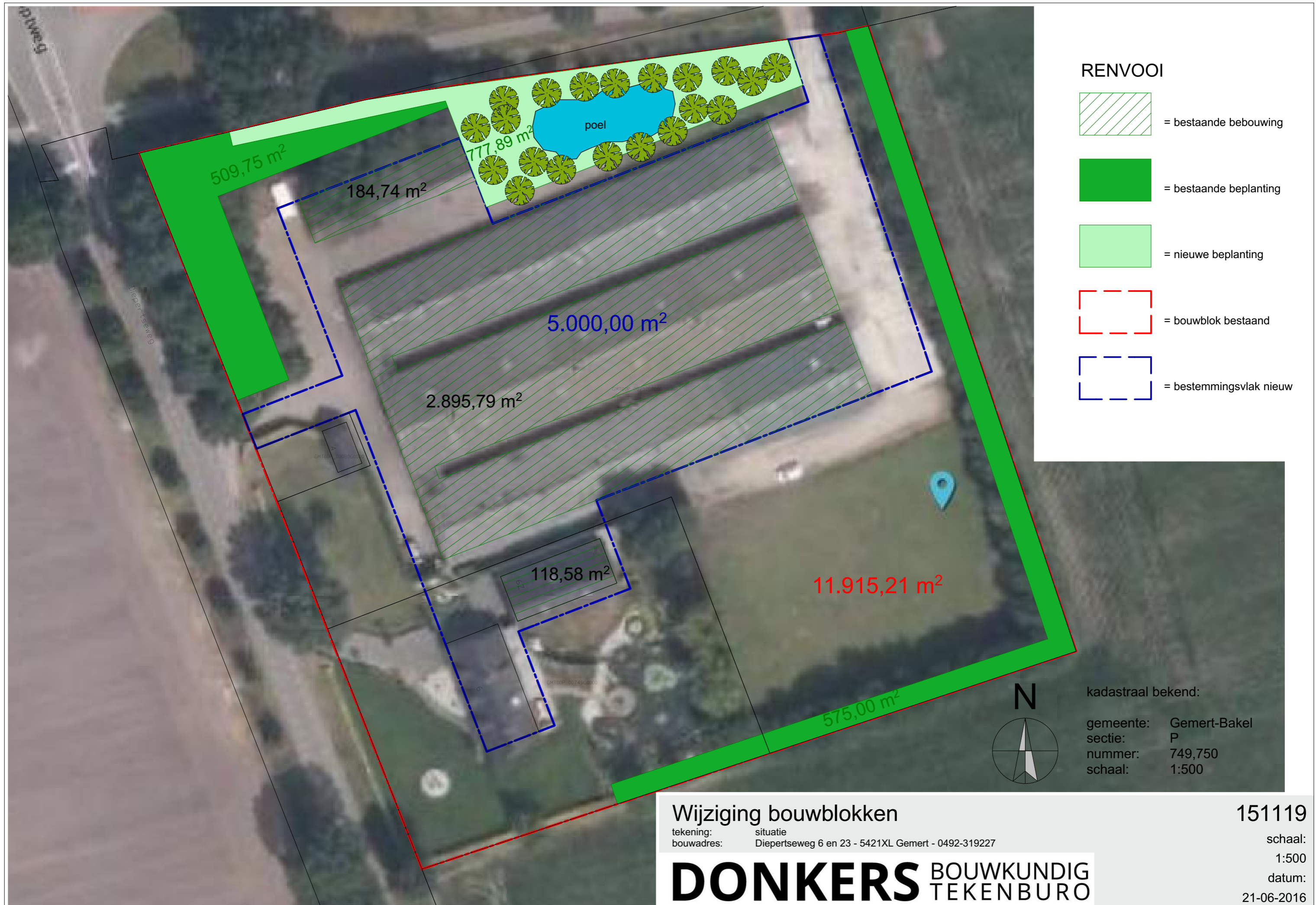
<b>Adres</b>	<b>Plaats</b>	<b>Datum vergunning</b>	<b>Kenmerk vergunning</b>
Elsendorpseweg 97	Elsendorp	15-12-2016	2015-1933
Eiermijndreef 3	De Rips	14-8-2014	2014-0287

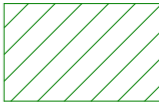

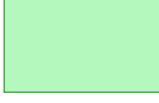








## Bijlage 1    Situatieschets beoogde situatie



- RENVOOI**
-  = bestaande bebouwing
  -  = bestaande beplanting
  -  = nieuwe beplanting
  -  = bouwblok bestaand
  -  = bestemmingsvlak nieuw

kadastraal bekend:

gemeente: Gemert-Bakel  
 sectie: P  
 nummer: 749,750  
 schaal: 1:500



**Wijziging bouwblokken**  
 tekening: situatie  
 bouwadres: Diepertseweg 6 en 23 - 5421XL Gemert - 0492-319227

**151119**  
 schaal: 1:500  
 datum: 21-06-2016

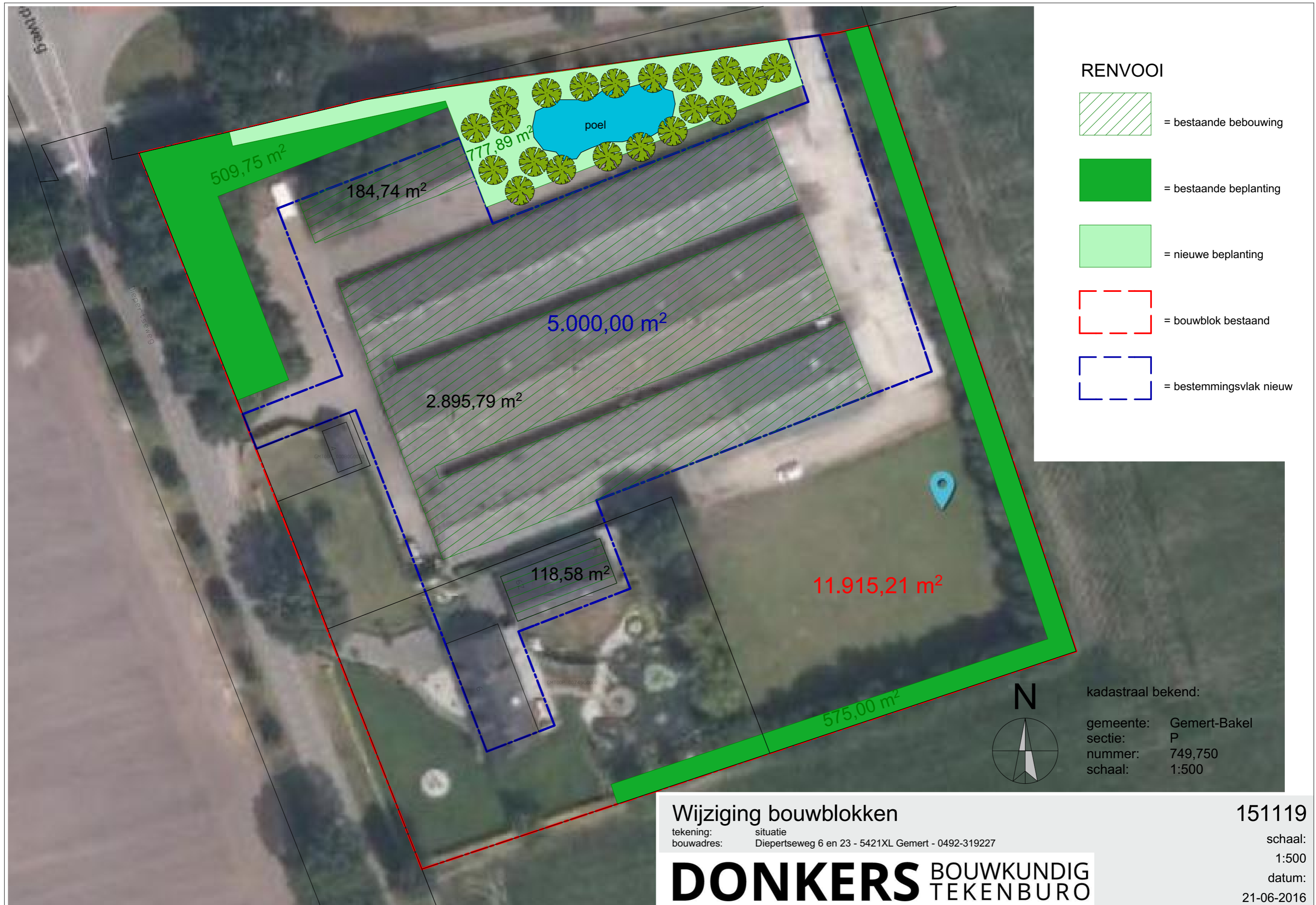
**DONKERS BOUWKUNDIG TEKENBURO**

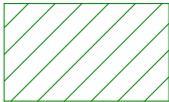

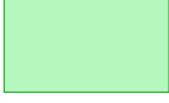


## Bijlage 2 Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap





## Bijlage 3    Situatieschets landschappelijke inpassing



- RENVOOI**
-  = bestaande bebouwing
  -  = bestaande beplanting
  -  = nieuwe beplanting
  -  = bouwblok bestaand
  -  = bestemmingsvlak nieuw

kadastraal bekend:

gemeente: Gemert-Bakel  
 sectie: P  
 nummer: 749,750  
 schaal: 1:500



**Wijziging bouwblokken**  
 tekening: situatie  
 bouwadres: Diepertseweg 6 en 23 - 5421XL Gemert - 0492-319227

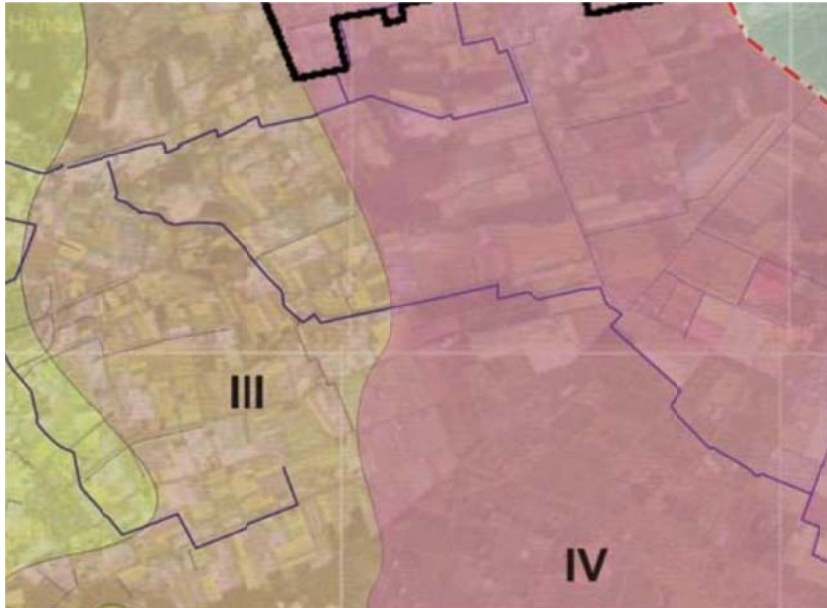
**151119**  
 schaal: 1:500  
 datum: 21-06-2016

**DONKERS** BOUWKUNDIG  
 TEKENBURO

## Toelichting situatieschets landschappelijke inpassing Diepertseweg 6

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Het plangebied is gelegen in de zone “jonge ontginning” (zie figuur 1).



figuur 1: Ligging plangebied “Beeldkwaliteitsplan” landelijk gebied Gemert-Bakel

Het plangebied is gelegen binnen een jonge heideontginning. Kenmerkend voor deze gebieden is de rationele en rechtlijnige verkaveling. Beplanting blijft doorgaans beperkt tot opgaande beplanting langs de wegen waardoor het ontginningsraster in het landschap wordt benadrukt. Om deze kenmerkende landschapsstructuur niet aan te tasten moet opgaande beplanting om de bouwkvavels geweerd worden. Onderhavige ontwikkeling betreft een omschakeling van een agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarische bedrijfslocatie. Er vindt een verkleining van het bestemmingsvlak plaats en de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en wordt niet uitgebreid. De locatie is reeds landschappelijk ingepast middels (bos)singels aan de west-, noord- en oostzijde van de inrichting (totale bestaande beplanting circa 1.325 m<sup>2</sup>). Aanvullend wordt in de beoogde situatie nieuwe beplanting gerealiseerd; er wordt een poel aangelegd waarin het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt geborgen. Rondom de poel wordt beplanting aangebracht in de vorm van knotwilgen. De erfverharding die op de locatie van de nieuw aan te leggen erfbeplanting en poel is gelegen, wordt verwijderd. De laurierhaag wordt verwijderd en ter vervanging van deze haag wordt een houtsingel aangelegd (oppervlakte circa 250 m<sup>2</sup>).

In totaal is in de beoogde situatie sprake van een oppervlakte van circa 1.860 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke eis van het aanbrengen van beplanting (20% van het nieuwe bouwvlak (5.000 m<sup>2</sup>)).







# LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

## ACCOMODATIE DE KASTANJES



### **Opdracht**

Landschappelijke inpassing  
recreatief bouwblok

### **Opdrachtgever**

Dhr. van J. vd Putten  
Diepertseweg 22  
5424 TA Elsendorp

### **SIEBERS TUINPROJECTEN**

Renseweg 52  
5424 PE De Mortel

0492 780 160  
info@sieberstuinprojecten.nl  
sieberstuinprojecten.nl

### **Datum**

20 juni 2015

### **Bladformaat**

A4

### **Versie**

2.1

# INHOUDSOPGAVE

Aanleiding	3
Inventarisatie	4
Landschappelijke inpassing	7
Beplantingslijst	9
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	11








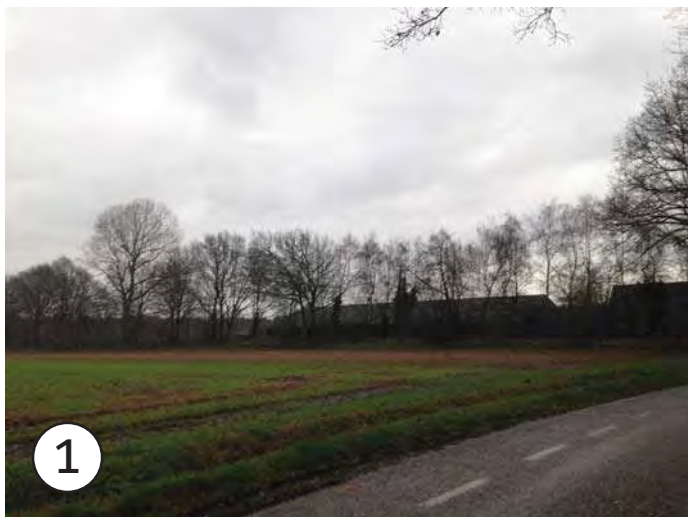
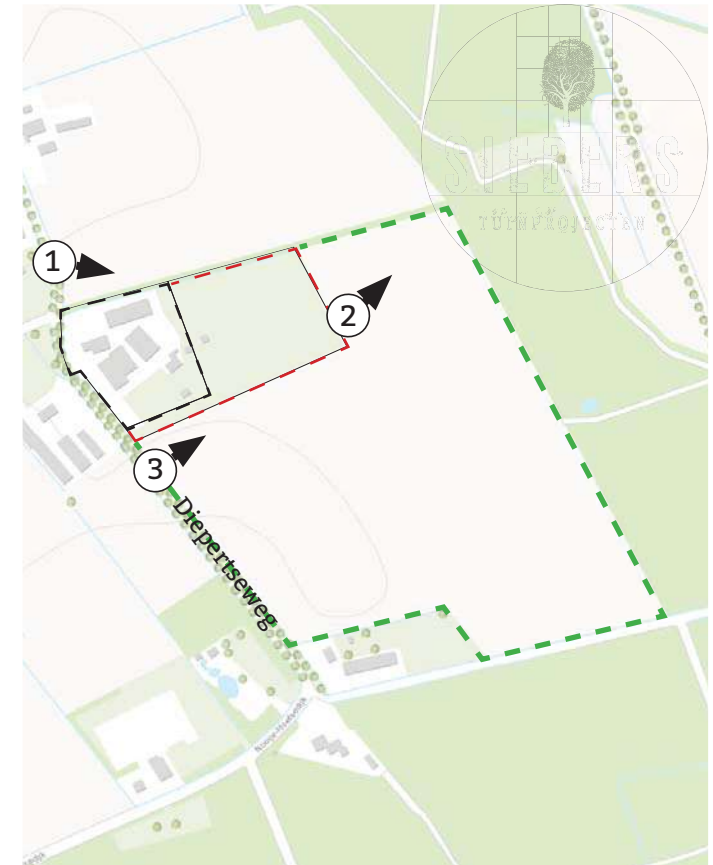
# AANLEIDING

Het project betreft een bestemmingswijziging van een perceel met agrarische bestemming naar recreatieve bestemming (aangegeven met zwarte en rode lijn) aan de Diepertseweg 22 te Elsendorp.

Het agrarisch perceel (aangegeven met een groene lijn) valt buiten de bestemmingswijziging. Deze zal wel mee worden genomen in de landschappelijke inpassing.

Voor de wijziging in bestemming van het perceel geldt een verplichte landschapsinvestering bovenop het landschappelijk inpassen van het perceel.

Recreatief bouwblok 14.295 m <sup>2</sup>	
Recreatief onbebouwd 18.315 m <sup>2</sup>	
Totaal perceel 32.610 m <sup>2</sup>	
Agrarisch onbebouwd	



# INVENTARISATIE LANDSCHAP



Het plangebied valt binnen de Peelkern. De Peelkern is een grootschalig en primair landbouw gebied. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij en glastuinbouw hebben zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden en zijn ontsluiting en ontwateringspatronen aangepast. De hoofdstructuur en het monumentale karakter van de veenontginning zijn gehandhaafd, maar natuur en milieu staan onder druk. Naast intensieve veehouderij en glastuinbouw is het gebied belangrijk voor akkerbouw (hoofdzakelijk maïsteelt) en is er toenemende ontwikkeling van andere teelten zoals graszoden, boomteelt en vollegrondstuinbouw.

De grote open akkers zijn van belang als foerageergebieden. De bomenrij- en lanenstructuur is van belang voor struweelvogels. Door de groei van de agrarische bedrijfsbebouwing is de verstening van het landschap van de Peelkern sterk toegenomen. Lokaal zijn recreatieve complexen aanwezig. Water in het gebied vindt je vooral in de vorm van sloten. De worden geleid door de wegen, akkers en perceelsgrenzen.

Samengevat:

- grootschalig en primair landbouw gebied
- uitgestrekte akkers en grootschalige bebossingen
- open akkers zijn van belang als foerageergebieden
- de bomenrij- en lanenstructuur is van belang voor struweelvogels
- water in het gebied is vooral aanwezig in de vorm van sloten.



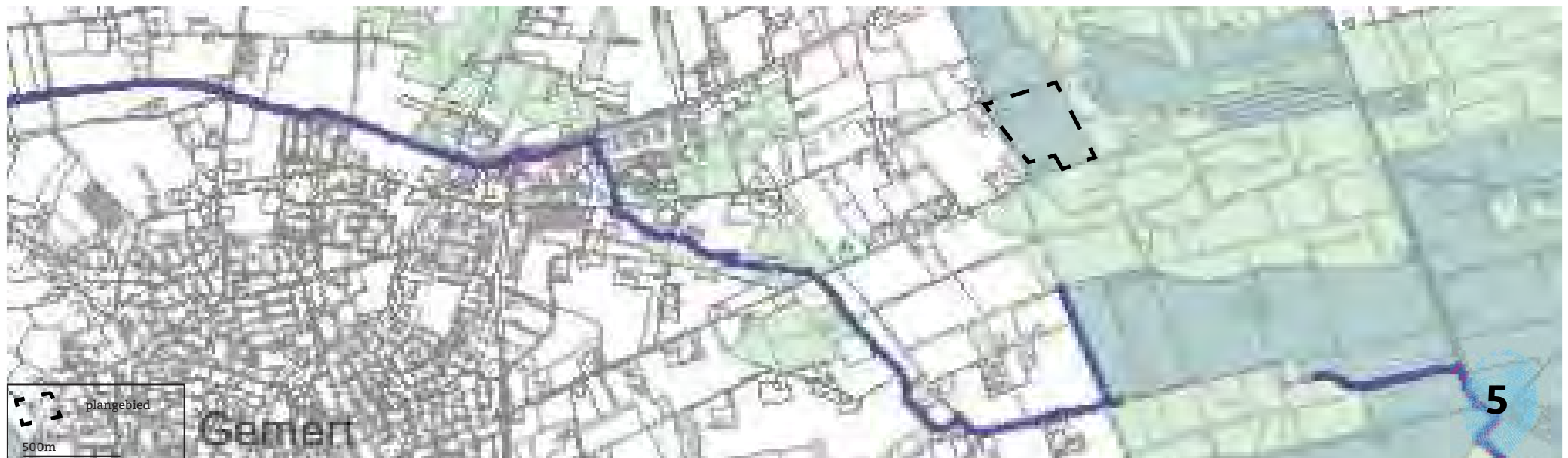
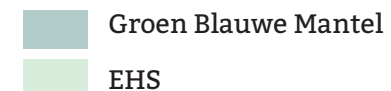
# INVENTARISATIE EHS / GROENBLAUWE MANTEL



Het perceel aan de Diepertseweg valt binnen de groen-blauwe mantel en grenst aan de EHS. De groen-blauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het gebied kenmerkt zich door natuur- en landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, overhoeken, greppels, zandpaden, sloten en poelen. Hierdoor worden de afstanden tussen grotere natuurkernen overbrugbaar met name voor dagvlinders, amfibieën en kleine zoogdieren. Het gebied kenmerkt zich enerzijds als foerageergebied voor vogel- en zoogdiersoorten die in de grotere natuurkernen broeden en slapen en anderzijds als geschikt habitat voor soorten die specifiek gebonden zijn aan de kleinere natuur- en landschapselementen. In de gebieden rondom en tussen natuurkernen ligt ook een belangrijke opgave om deze functies verder te ontwikkelen.

De meerwaarde van de gebieden rondom en tussen grote natuurkernen schuilt ook in het feit dat zich rond de natuurkernen een voor recreatie aantrekkelijk landelijk gebied kan ontwikkelen, terwijl de recreatiedruk in de kerngebieden zelf beperkt kan blijven. Recreatieve ontwikkeling zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

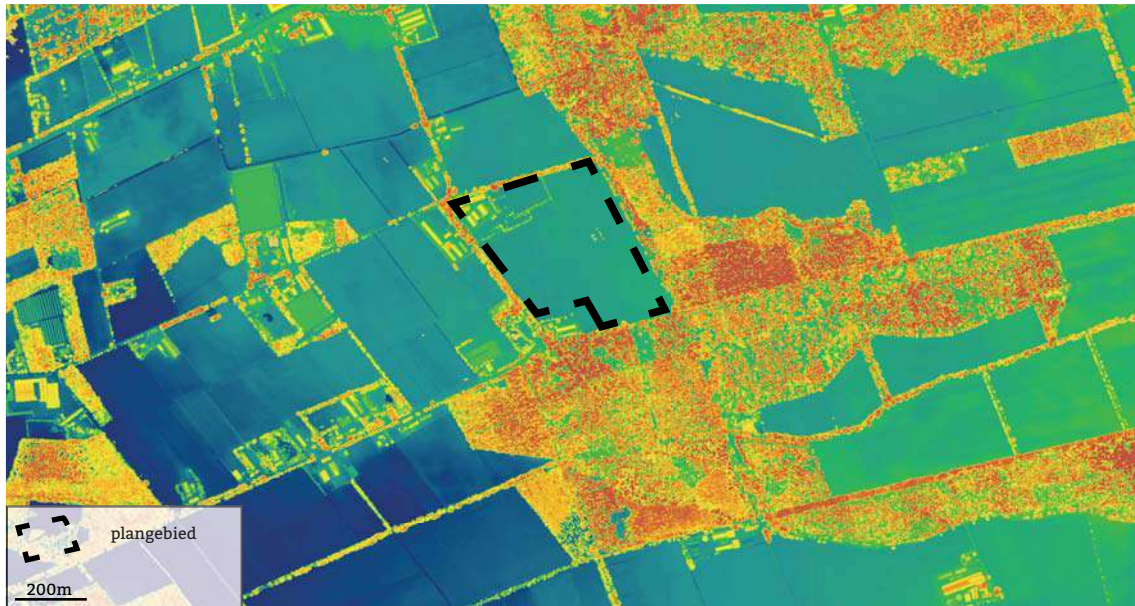
Het aangrenzende EHS gebied bestaat uit droog bos met productie. Voorkomende soorten zijn verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. De betekenis voor de biodiversiteit bestaat vooral uit (vaak bedreigde) paddestoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en broedvogels.



# INVENTARISATIE HOOGTE

Hoogte in het plangebied ligt rond de 22.5 m. boven NAP

De Grondwaterstand varieert van vrij ondiep tot vrij diep GWT V = GHG <40-60 GLG >120-160  
De grondwaterstand wordt uitgedrukt in centimeters ten opzichte van het maaiveld.



# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



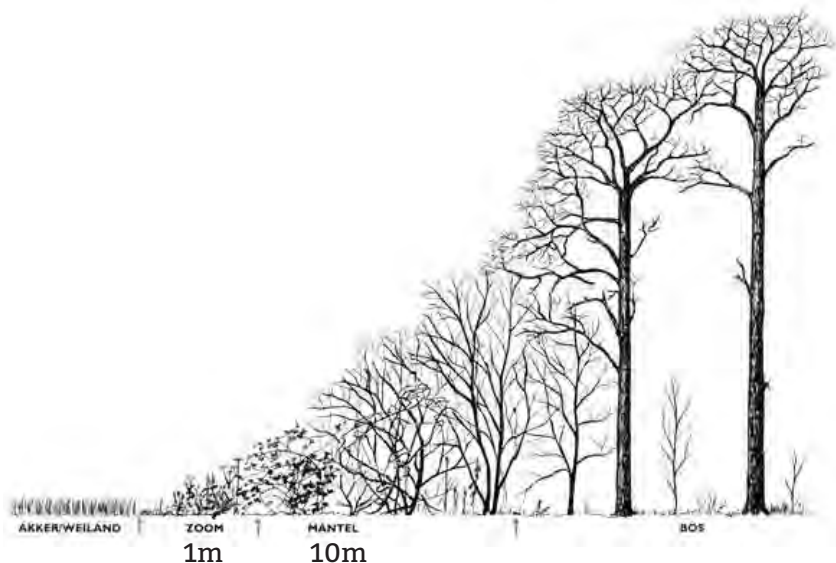
## Plantoelichting

Vanuit de inventarisatie gewerkt naar een gedegen plan.

Vanuit de Diepertseweg gezien heeft de heer J. van der Putten het perceel al netjes ingepast in het landschap door het toepassen van hagen en houtwallen. Er is daarom in dit plan vooral gekeken naar het versterken van bestaande lijnen en structuren.

Het plan pakt de strakke lijnen op van het landbouwgebied en versterkt de kenmerkende houtwallen en vergroot het aangrenzende EHS bos. Door het toepassen van inheemse plantensoorten krijgen flora en fauna meer ruimte op het perceel om zich te kunnen ontwikkelen.

Kijkend naar de opbouw zal de zoom niet aan worden geplant, deze zal door extensief maaibeheer ontstaan. De mantel zal aan worden geplant. Jaarlijks onderhoud in de vorm van het selectief uitdunnen van de nieuwe mantel creëert een betere opbouw en een grotere diversiteit aan flora en fauna.



# BEPLANTINGSLIJST



Aantal	Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat
<b>Bomen en Heesters</b>			
21 st	Quercus robur	Zomereik	18/20
3165 st	Carpinus betulus	Haagbeuk	60/80
3165 st	Corylus avellana	Hazelaar	60/80
3165 st	Crataegus monogyna	Eenstijlige Meidoorn	60/80
3165 st	Sorbus Aucuparia	Wilde Lijsterbes	60/80
3165 st	Frangula alnus	Vuilboom	60/80

# BEPLANTINGSLIJST



*Carpinus betulus*



*Crataegus monogyna*



*Quercus robur*



*Frangula alnus*



*Corylus avellana*



*Sorbus aucuparia*



# RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING



Waardevermeerdering van de grond	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	bedrag
Agrarisch grond bebouwd	m <sup>2</sup>	14295	€ 25,00	€ 357.375,00
Agrarisch grond onbebouwd incl. mantel	m <sup>2</sup>	31058	€ 5,00	€ 155.290,00
<b>Totaal huidige situatie</b>				<b>€ 512.665,00</b>
Recreatie (voorheen agrarisch bebouwd)	m <sup>2</sup>	14295	€ 25,00	€ 357.375,00
Recreatie (voorheen agrarisch onbebouwd)	m <sup>2</sup>	16862	€ 25,00	€ 421.550,00
Natuur (nieuwe situatie)	m <sup>2</sup>	14183	€ 1,00	€ 14.183,00
<b>Totaal nieuwe situatie</b>				<b>€ 793.108,00</b>
<b>Meerwaarde na bestemmingswijziging</b>				<b>€ 280.443,00</b>
<b>Investing</b>				
Basisinspanning investering (20%)				<b>€ 56.088,60</b>

Aanleg en beheer				
Grondbewerking	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Spitten ter plaatse van bosplantsoen	hectare	1,4183	€ 462,00	€ 655,25
<b>Totaal</b>				<b>€ 655,25</b>
Plantwerk	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid (excl. BTW)	Totaal
Aankoop en levering bomen	stuks	21	€ 265,00	€ 5.565,00
Aanplanten bomen	stuks	21	€ 190,00	€ 3.990,00
Aankoop en levering bosplantsoen	stuks	14183	€ 0,80	€ 11.346,40
Aanplanten bosplantsoen	stuks	14183	€ 1,17	€ 16.594,11
<b>Totaal</b>				<b>€ 37.495,51</b>
Onderhoud/beheer	Eenheid	Aantal	Beheersbijdrage per eenheid	Totaal
Uitdunnen bosplantsoen en extensief maaibeheer zoom	are	141,83	€ 11,59	€ 1.643,81
Snoeien bomen	stuks	21	€ 15,00	€ 315,00
<b>Totaal (1 jaar)</b>				<b>€ 1.958,81</b>
<b>Totaal (10 jaar) (onderhoudsperiode op basis van 10 jaar-termijn uit Wro)</b>				<b>€ 19.588,10</b>




	Verplichte basisinspanning	Investing in grondbewerking, plantwerk en beheer
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 56.088,60</b>	<b>€ 57.738,86</b>

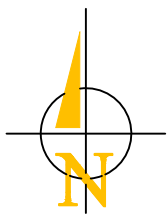
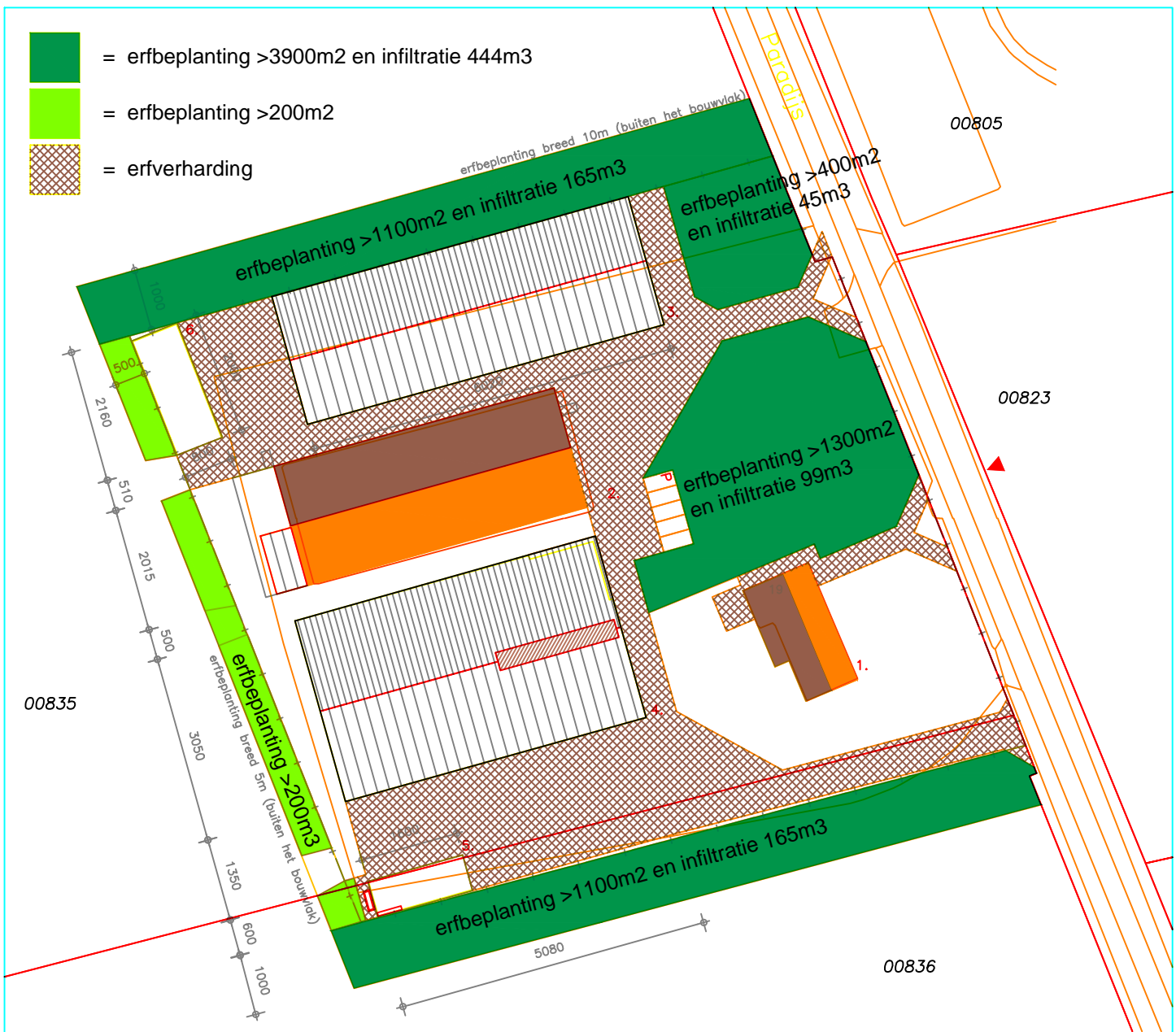


## **Bijlage 15**

## **Beplantingsplan Paradijs 19 deel 1**



-  = erfbeplanting >3900m2 en infiltratie 444m3
-  = erfbeplanting >200m2
-  = erfverharding



### Situatie

Gemeente : Gemert-Bakel  
 Sectie : P  
 Nummer : 00835, 00836  
 Schaal : 1:2000

 Aanduiding voorgevel

1:1000, aangegeven maten in cm

### Gebouwenoverzicht

1. woning (bestaand)
2. bestaande loods: ombouw naar paardenhouderij, uitbreiding overkapping
3. nieuwbouw loods: werktuigen- en machineberging.
4. nieuwbouw loods t.b.v. oogstopslag/machineberging/kantoor/kantine/berging en werkplaats
5. speelplaats
6. sleufsielo ruwvoeropslag

### Alle maten in het werk controleren

www.dlvadvies.nl



Benaming:  
**erfinrichting 1:1000**

Schaal: 1:1000  
 Formaat: A3

Opdrachtgever:  
 Mts. Relou  
 Weijer 3  
 5763 PJ Milheeze  
 Telefoon: --

DLV Advies  
 Postbus 511  
 5400 AM Uden  
 Telefoon: 0413-336800  
 E-mail: info.bmt@dlvadvies.nl

Datum: 25-02-2016 EJ  
 Wijzigingen:  
 A 27-06-2016 EJ C  
 B D

Bouwlocatie:  
 Paradijs 19  
 Elsendorp

Projectleider: Dhr. T. Mulders  
 Telefoon: 06 54667488  
 E-mail: t.mulders@dlvadvies.nl

Klantnummer: 212559  
 Werknummer: 400690-21  
 Blad: S11

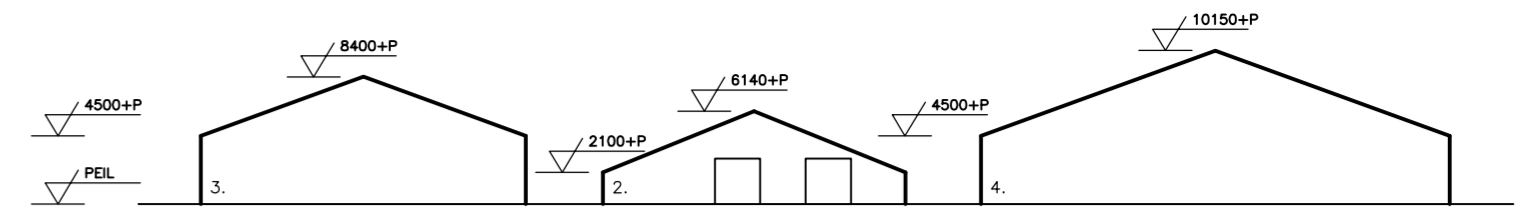


## **Bijlage 16**

## **Beplantingsplan Paradijs 19 deel 2**







### Doorsnede

maximale goothoogte: 4,5m  
 maximale nokhoogte: 11m  
 afstand tot erfgrans minimaal 3m

- : erfverharding 3300 m<sup>2</sup>
- : beplanting en infiltratie 1700 m<sup>2</sup>
- : erfbeplanting breed 10m 2200 m<sup>2</sup>

### Gebouwenoverzicht

1. woning
2. bestaande loods 940 m<sup>2</sup> ombouw naar paardenhouderij 20 paarden waarvan 70 % inzetbaar voor pensioenpaarden.
- 2a. uitbreiding met overkapping 5 x 10 t.b.v. container voor vaste mest paardenhouderij.
3. nieuwe loods 1290 m<sup>2</sup> werktuigen en machine berging.
4. nieuwe loods 1550 m<sup>2</sup> oogstopslag, machineberging gemengd ook voor loonwerk 310 m<sup>2</sup> werkplaats gemengd ook voor mechanisatie (onderhoud machines derden) 220 m<sup>2</sup> kantoor, kantine, wasruimte en berging gemengd voor alle activiteiten, Agrarisch bedrijf, pensioenpaarden, loonwerk en mechanisatie

### Waterberging:

Uitgevoerd als wadi zonder overloop.  
 Oppervlak nieuwe gebouwen 3 en 4. 2840 m<sup>2</sup>,  
 Oppervlak bestaand gebouw 2. 990 m<sup>2</sup>,  
 Oppervlak bestaand en nieuwe verharding.  
 3300 m<sup>2</sup>, Totaal verhard oppervlak. 7130 m<sup>2</sup>  
 Inhoud wadi's in plan. 444 m<sup>3</sup>  
 Benodigd 0.06 m<sup>3</sup> x oppervlakte= 428 m<sup>3</sup>

### Situatie

Gemeente : Gemert-Bakel  
 Sectie : P  
 Nummer : 00835, 00836  
 Schaal : 1:500

Aanduiding voorgevel

--- : grens bouwblok

Benaming: Erfinrichtingsplan Relou 2016

www.dlvadvies.nl



Opdrachtgever:  
 Mts. Relou  
 Weijer 3  
 5763 PJ Milheeze  
 Telefoon: --

DLV Advies  
 Postbus 511  
 5400 AM Uden  
 Telefoon: 0413-336800  
 E-mail: info.bmt@dlvadvies.nl

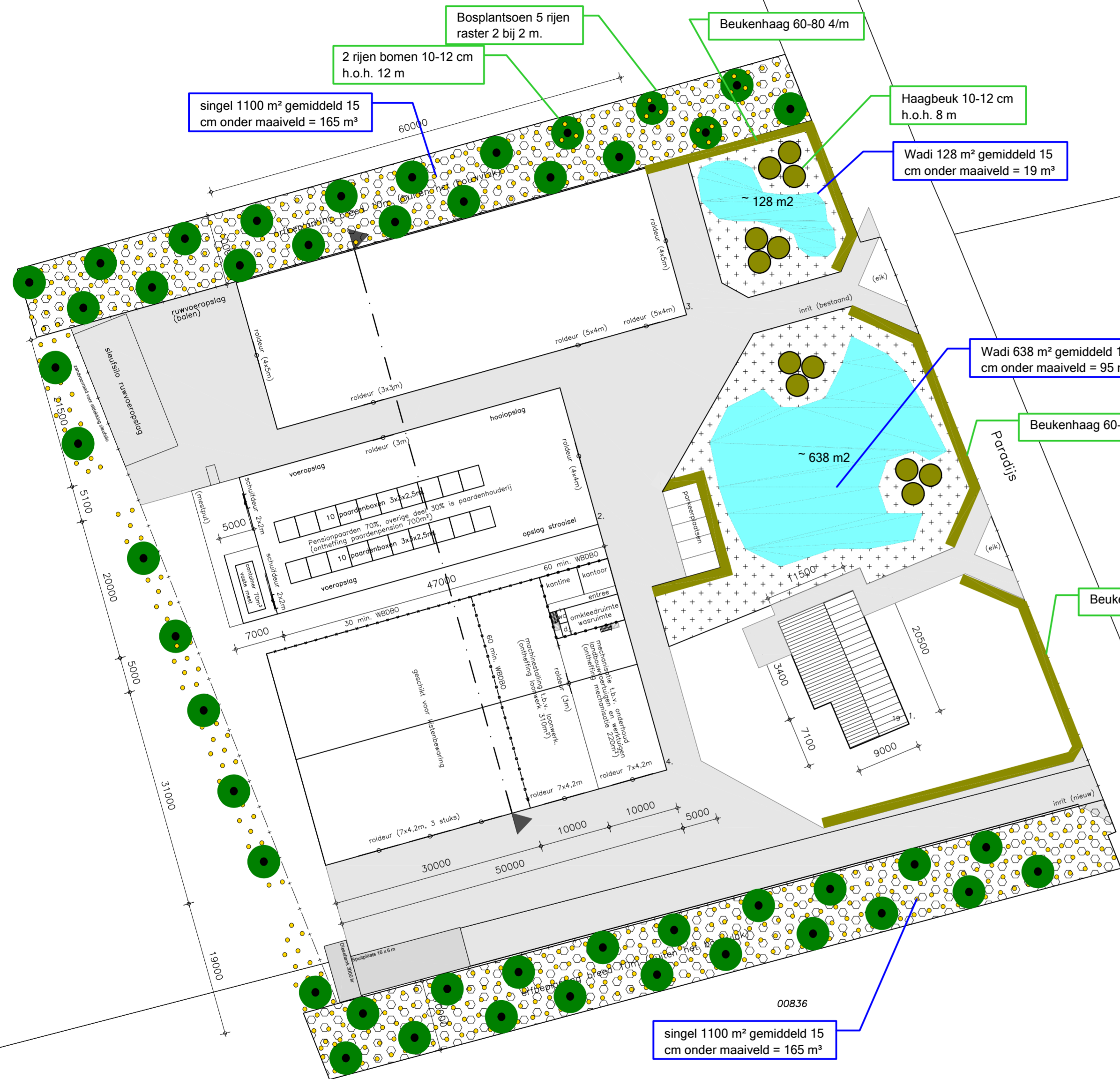
Datum: 26-01-2016  
 Wijzigingen:  
 A C  
 B D

Bouwlocatie:  
 Paradijs 19  
 Elsendorp

Projectleider:  
 Dhr. T. Mulders  
 Telefoon: 06 54667488  
 E-mail: t.mulders@dlvadvies.nl

Klantnummer: 212559  
 Werknummer: B160040-21  
 Blad: S10

NETS UIT DEZE TEKENING MAG GEHEEL OF GEDEELTUUK WORDEN OVERNOMMEN EN VERMENOUDIGD ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING © COPYRIGHT 2015 DLV BOUN, MILIEU EN TECHNIEK BV



singel 1100 m<sup>2</sup> gemiddeld 15 cm onder maaiveld = 165 m<sup>3</sup>

2 rijen bomen 10-12 cm h.o.h. 12 m

Bosplantsoen 5 rijen raster 2 bij 2 m.

Beukenhaag 60-80 4/m

Haagbeuk 10-12 cm h.o.h. 8 m

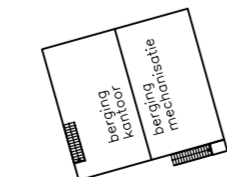
Wadi 128 m<sup>2</sup> gemiddeld 15 cm onder maaiveld = 19 m<sup>3</sup>

Wadi 638 m<sup>2</sup> gemiddeld 15 cm onder maaiveld = 95 m<sup>3</sup>

Beukenhaag 60-80 4/m

Beukenhaag 60-80 4/m

singel 1100 m<sup>2</sup> gemiddeld 15 cm onder maaiveld = 165 m<sup>3</sup>



**bovenverdieping**  
 (gebouw 4 boven entree)







**Bergs Advies B.V.**  
Leveroyseweg 9a  
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07  
Fax (0475) 49 23 63  
E-mail [info@bergsadvies.nl](mailto:info@bergsadvies.nl)  
Internet [www.bergsadvies.nl](http://www.bergsadvies.nl)

BIC code: RABONL2U  
IBAN: NL76RABO0144217414  
K.v.K. Roermond nr. 12065400  
BTW nr. NL817604844B01



## ***Landschappelijk inpassingsplan***

***Paradijs 49, Elsendorp***



# Landschappelijk inpassingsplan

## Paradijs 49, Elsendorp

Inrichtingshouder: H.A.G. Gerrits B.V.  
Paradijs 49  
5424 TN Elsendorp

Adres inrichting: Paradijs 49  
5424 TN Elsendorp

Opgesteld door: Bergs Advies B.V.  
Ing. L.L.M. Gardien

Datum: 29 september 2016



## Inhoudsopgave

1. Aanplant en onderhoud vegetatie .....	2
2. Water .....	3
3. Investering kwaliteitsverbetering .....	7
4. Sortimentslijst .....	8

## 1. Aanplant en onderhoud vegetatie

### Productiebos van eik en berk

Aan de westzijde van het perceel, buiten het bouwvlak, wordt 800 m<sup>2</sup> productiebos aangeplant. Dit bos bestaat uit een combinatie van eik en berk. De bomen hebben een plantafstand van 3 meter en worden wild verspreid over het plantsoen. De eiken/berken kennen een stamomtrek van 8 tot 10 centimeter en een plantmaat van 1,50 tot 1,80 meter. Het productiebos mag uitgroeien tot de natuurlijke hoogte.

Het onderhoud zal extensief zijn om een zo natuurlijk mogelijke verschijningsvorm van het 'bos' te krijgen. Eén keer per drie jaar vindt verjongingssnoei plaats, waarbij de dode en gevaarlijk hangende takken worden verwijderd. Overhangende takken die de bedrijfsvoering belemmeren worden eveneens verwijderd.

### Gemengde haag

Aan de voorzijde van het perceel wordt de huidige gemengde haag doorgetrokken naar de westelijke grens van de kavel. Hierdoor wordt het zicht op de stal onttrokken en ontstaat er aan de voorzijde van het perceel een dichte structuur. Het struweel kent een lengte van 40,00 meter en een breedte van 5,00 meter (200 m<sup>2</sup>). Het wordt in vijf rijen aangeplant op een plantafstand van 1,50 meter.

De gemengde haag wordt voorzien van de volgende plantsoorten:

20%	Kardinaalsmuts	(Euonymus europaeus)
30%	Vuilboom	(Rhamnus cathartica)
15%	Gewone kornoelje	(Cornus mas)
20%	Gelderse roos	(Viburnum opulus)
15%	Hazelaar	(Corylus avellana)

Het onderhoud zal extensief zijn om een zo natuurlijk mogelijke verschijningsvorm van het struweel te krijgen. Eén keer paar drie jaar vindt verjongingssnoei plaats. Bij de verjongingssnoei worden de dode en gevaarlijk hangende takken verwijderd. Overhangende takken die de bedrijfsvoering belemmeren worden eveneens verwijderd.

### Boomweide met berken

Tussen de jongveestal en de gemengde haag wordt een boomweide gerealiseerd. Deze boomweide wordt ingericht met berkenbomen (*Betula pendula*). De bomen worden verspreid over de voorzijde van het perceel en hebben een onderlinge plantafstand van 3,00 meter. De tussenruimte wordt opgevuld met bloemrijk grasland.

Het onderhoud zal extensief zijn om een zo natuurlijk mogelijke verschijningsvorm van de boomweide te krijgen. De berken kunnen door de ondernemer opgekroond worden op 4,00 meter hoogte. Om de paar jaar wordt er gesnoeid en worden de dode en gevaarlijk hangende takken verwijderd. Overhangende takken die de bedrijfsvoering belemmeren worden eveneens verwijderd. Het bloemrijk grasland kan gemaaid worden, maar zal ten behoeve van insecten zo min mogelijk worden gemaaid.

### Beukenhaag

De voor- en achtertuin (huidige haag achterzijde uitheems) bij het woonhuis worden ingericht met een beukenhaag. Deze haag wordt in twee rijen geplaatst, waardoor er een dichte structuur ontstaat. De haag is bij aanplant 60 - 80 centimeter hoog en zal uitgroeien tot een hoogte van 1,00 tot 1,50 meter en een breedte van 1,00 meter. De totale lengte van de beukenhaag is 72 meter. Deze zal jaarlijks worden gesnoeid.

### Krentenboompje

Aan de voorzijde van de woning worden drie krentenboompjes op stam geplaatst (*Amelanchier lamarckii*). De plantafstand tussen deze bomen bedraagt 4,50 meter en de bomen worden opgekroond op 4,00 meter. De bomen kennen een stamomtrek van 6,00 tot 8,00 centimeter en een plantmaat van 2,50 meter. Als bodembedekker wordt gras gekozen.

Eén keer paar drie jaar vindt verjongingssnoei plaats. Bij de verjongingssnoei worden de dode en gevaarlijk hangende takken verwijderd.



## 2. Water

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied, ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan globaal berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 0,0429 meter. Er wordt daarbij ook uitgegaan van T=100. Dit wordt gedaan omdat er een adequate voorziening aangelegd dient te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur), zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

Tabel 2.1: Verharding Paradijs 49

Toename verharding ten opzichte van de huidige situatie	
Object	Oppervlak in m <sup>2</sup>
Uitbreiding jongveestal	300
Nieuwe sleufsilo	500
Nieuwe sleufsilo	800
<b>Totaal</b>	<b>1.600</b>

Door een toename van 1.600 m<sup>2</sup> verhard oppervlak en uitgaande van een T=10 bui, kan de volgende formule opgesteld worden:

$$T=10: \text{nieuw verhard oppervlak} * 0,0429 = \text{infiltratieplicht in m}^3$$

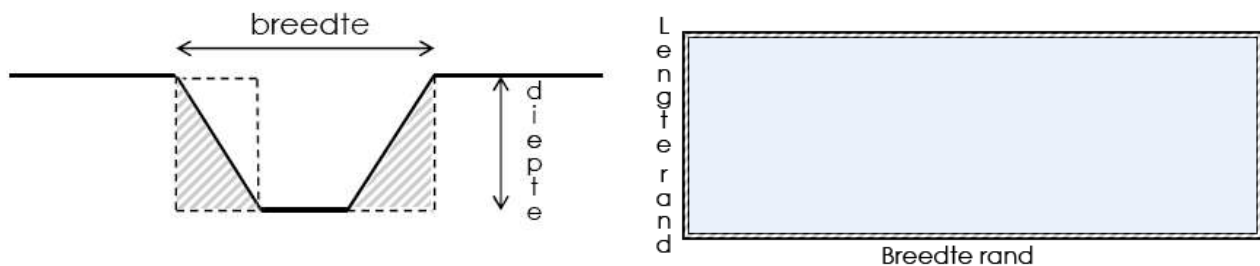
$$T=10: 1.600 * 0,0429 = 68,6 \approx 69 \text{ m}^3$$

Ten behoeve van de infiltratie van hemelwater wordt aan de westzijde van het perceel bij het productiebos een infiltratievoorziening gerealiseerd. Dit infiltratievlak kent een inhoud van 20 x 37 x 0,08. Aan de voorzijde bij de jongveestal komt een tweede infiltratievoorziening. Het infiltratievlak bevindt zich in het inpassingsgedeelte van boomweide met berken en kent een inhoud van 5 x 59 x 0,08. Om de daadwerkelijke bergingscapaciteit te berekenen worden de aflopende randen van de voorziening niet meegenomen binnen de totale bergingscapaciteit.

Bergingscapaciteit:  
Lengte x breedte x diepte

Rand met een helling van 45°:  
(Diepte \* breedte vlak) / 2 \* 2 randen  
(Diepte \* lengte vlak) / 2 \* 2 randen

### Bergingscapaciteit in m<sup>3</sup>: formule capaciteit - randen



Figuur 2.1: Verbeelding bergingscapaciteit infiltratievlak

**Infiltratiegebied 1**

Bergingscapaciteit:  $37,00 * 20,00 * 0,08 = 59,2 \text{ m}^3$  bergingscapaciteit

Breedte

$$(0,08 * 0,08) / 2 = 0,0032$$

$$0,0032 * 2 = 0,0064$$

$$0,0064 * 37 = 0,24 \text{ m}^3$$

Lengte

$$(0,08 * 0,08) / 2 = 0,0032$$

$$0,0032 * 2 = 0,0064$$

$$0,0064 * 20 = 0,13 \text{ m}^3$$

Totale bergingscapaciteit - randen:  $59,2 - 0,4 = 58,8 \text{ m}^3$

**Infiltratiegebied 2**

Bergingscapaciteit:  $5,00 * 59,00 * 0,08 = 23,6 \text{ m}^3$  bergingscapaciteit

Breedte

$$(0,08 * 0,08) / 2 = 0,0032$$

$$0,0032 * 2 = 0,0064$$

$$0,0064 * 59 = 0,38 \text{ m}^3$$

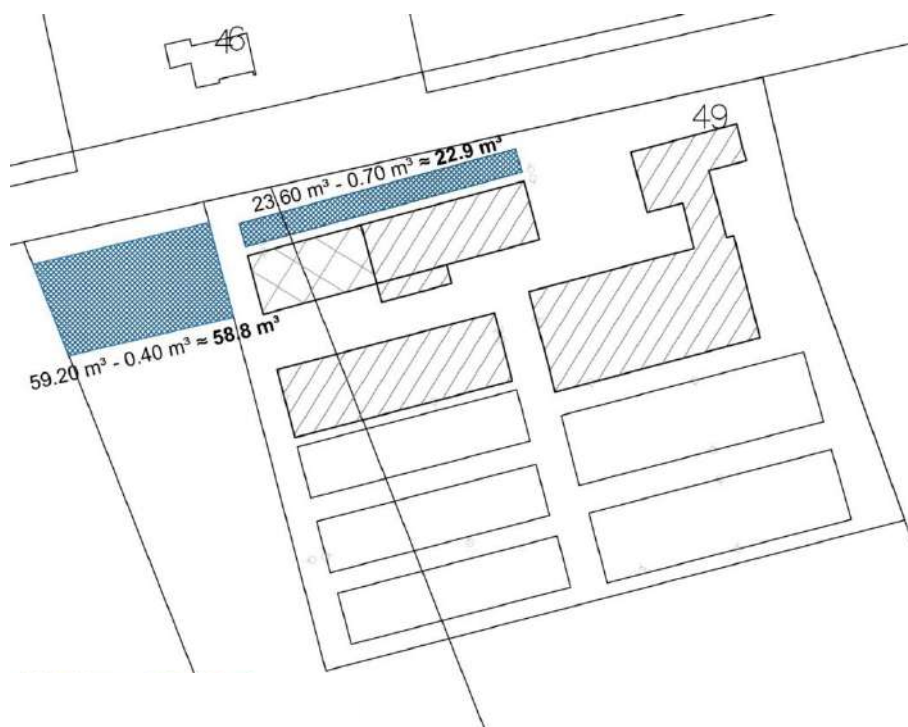
Lengte

$$(0,08 * 0,08) / 2 = 0,0032$$

$$0,0032 * 2 = 0,0064$$

$$0,0064 * 5 = 0,032 \text{ m}^3$$

Totale bergingscapaciteit - randen:  $23,6 - 0,7 = 22,9 \text{ m}^3$

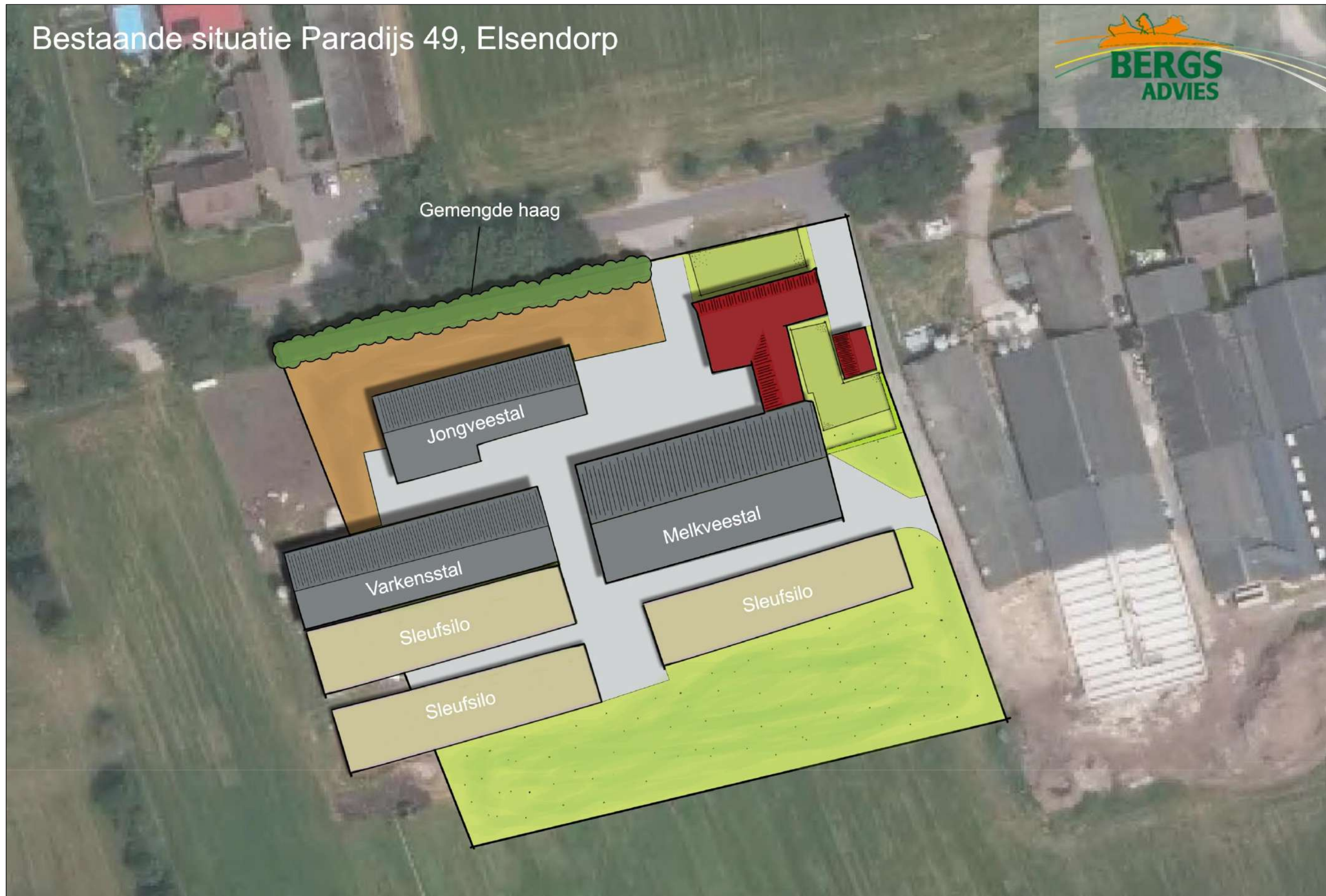


Figuur 2.2: Infiltratieplan Paradijs 49

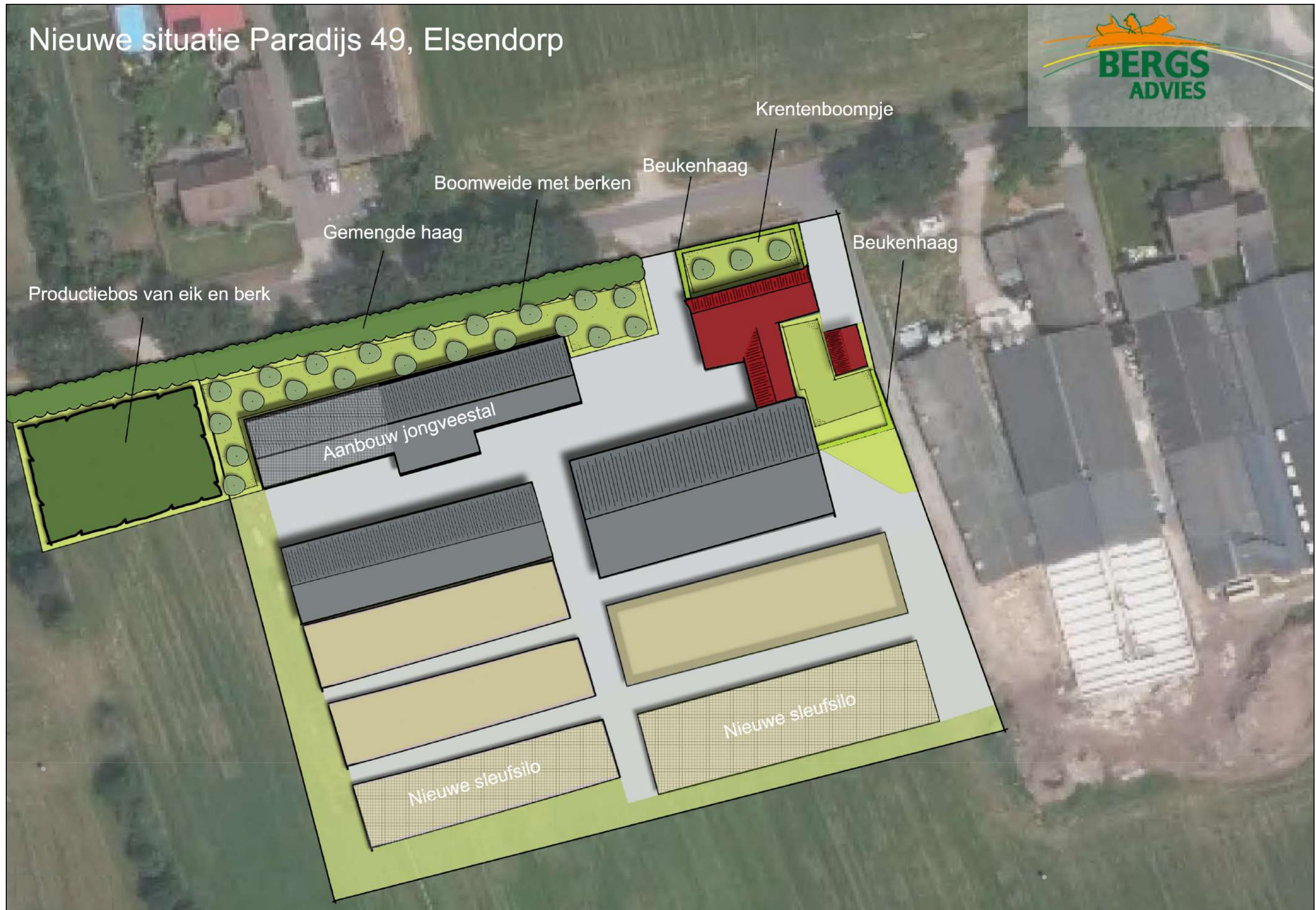
De totale bergingscapaciteit op Paradijs 49 bedraagt  $82 \text{ m}^3$ , dus bij een  $T=10$  bui ( $69 \text{ m}^3$ ) voldoet de capaciteit. Doordat de locatie op zandgrond is gevestigd en het water door de grove korrelstructuur van het zand makkelijk kan infiltreren, is de waterdoorlatendheid van de locatie goed. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met een  $T=100$  bui. Bij een verharding van  $1.600 \text{ m}^2$  dient er  $134 \text{ m}^3$  ( $*0,084$ ) opgevangen te worden. Doordat de ondernemer relatief veel grasland bezit en het peil van het bouwvlak hoger ligt dan het omliggende land, kan het overtollige regenwater makkelijk aflopen via het grasland en daar infiltreren. In de huidige situatie gebeurt dit ook al. Daarnaast ligt er tussen het bedrijfsperceel en de weg een sloot waar in de bestaande situatie water wordt opgevangen.

De gemiddelde GHG ligt op  $60-80 \text{ cm -mv}$  en de gemiddelde GLG op  $120-124 \text{ cm -mv}$ . De zandgrond is goed doorlatend. De twee infiltratiegebieden zullen dan ook over het algemeen droog staan. Alleen bij hevige regenval zal er een laagje water staan. In de twee infiltratiegebieden is bewust gekozen voor soorten die goed tot hun recht komen op vochtige grond, namelijk de zomereik en de ruwe berk. Op deze manier kunnen groen en waterberging gecombineerd worden.

# Bestaande situatie Paradijs 49, Elsendorp



# Nieuwe situatie Paradijs 49, Elsendorp



### 3. Investerings kwaliteitsverbetering

Aan de hand van de tabel 'Vergoedingsystematiek en -grondslagen' uit het document van het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant is de investering in de kwaliteitsverbetering financieel uitgedrukt.

<b>Waardevermeerdering Paradijs 49</b>				
Oppervlakte bouwvlak voor ontwikkeling	9.500	m <sup>2</sup>		
Oppervlakte bouwvlak na ontwikkeling	11.840	m <sup>2</sup>		
<b>Toename bouwvlak</b>	<b>2.130</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (€)</i>	<i>Totaal</i>
Enkelbestemming 'Agrarisch met waarde'				
<b>WAARDE HUIDIG OPPERVLAK</b>	m <sup>2</sup>	2.130	€ 5,00	€ 10.650,00
Bestemming 'Agrarisch bedrijf'				
<b>WAARDE OPPERVLAK NA VERANDERING BESTEMMING</b>	m <sup>2</sup>	2.130	€ 25,00	€ 53.250,00
Waardevermeerdering grond (nieuw opp. - huidig opp.)				€ 42.600,00
<b>Investerings kwaliteitsverbetering (20% waardevermeerdering)</b>				<b>€ 8.520,00</b>
<b>Aanleg en beheer</b>				
<b>Grondbewerking</b>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (€)</i>	<i>Totaal</i>
Frezen en egaliseren struweelbeplanting stroken	m <sup>2</sup>	200	0,90	€ 180,00
Frezen en egaliseren kniphaag	m	74	0,90	€ 66,60
Bomen plantgatbewerking	stuks	50	3,54	€ 177,00
Frezen en egaliseren grasland	m <sup>2</sup>	800	0,90	€ 720,00
Spitten ter plaatse van bosplantsoen	m <sup>2</sup>	800	0,20	€ 160,00
<i>Totaal</i>				<b>€ 1.303,60</b>
<b>Plankosten</b>				
Plankosten (beplantings- en inrichtingsplan)				€ 1.000,00
<b>Aankoop plantwerk</b>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (€)</i>	<i>Totaal</i>
Struweelhaag	stuks	200	2,25	€ 450,00
Kniphaag	stuks	245	1,50	€ 367,50
Bomen	stuks	50	12,50	€ 625,00
Grasland	are	8	35,00	€ 280,00
Bosplantsoen	stuks	151	3,00	€ 453,00
<i>Totaal</i>				<b>€ 2.175,50</b>
<b>Plantwerk</b>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (€)</i>	<i>Totaal</i>
Struweelhaag	stuks	200	1,58	€ 316,00
Kniphaag	stuks	245	0,52	€ 127,40
Aanplant bomen/verwerking compost of stalmest plantgaten	stuks	50	5,74	€ 287,00
Grasland	are	8	16,25	€ 130,00
Bosplantsoen	stuks	151	1,06	€ 160,06
<i>Totaal</i>				<b>€ 1.020,46</b>
<b>Onderhoud en beheer</b>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (€)</i>	<i>Totaal</i>
Uitdunnen struweelhaag	m	200	0,73	€ 146,00
Snoeien kniphaag	m	74	1,17	€ 86,58
Snoeien bomen	stuks	50	3,54	€ 177,00
Onderhoud grasland	are	8	8,42	€ 67,36
Uitdunnen bosplantsoen	are	8	4,71	€ 37,68
<i>Totaal jaar 1</i>				<b>€ 514,62</b>
<i>Totaal jaar 6</i>				<b>€ 3.087,72</b>
<b>Totale kwaliteitsverbetering</b>				<b>€ 8.587,28</b>
<b>Verplichte kwaliteitsverbetering</b>				<b>€ 8.520,00</b>

#### 4. Sortimentslijst

BOMEN					HOOGSTAMFRUITBOMEN					BOSPLANTSOEN					
wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Boomweide	voorzijde huis	totaal	Nederlandse naam	aantal	aantal	palen	totaal	wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	struweel	haag	bosplantsoen	totaal
Acer pseudoplatanus	esdoorn				<b>APPEL</b>					Acer campestre	veldesdoorn				
Aesculus hippocastanum	paadekastanje				Brabantse bellefleur					Alnus glutinosa	zwarte els				
Alnus glutinosa	zwarte els				Dubbele bellefleur					Alnus incana	witte els				
Alnus incana	witte els				Lemoenappel					Amelanchier lamarckii	Drents krentenboompje				
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje		3	3	Groninger Kroon					Betula pendula	ruwe berk			75	75
Betula pendula	ruwe berk	47		47	Keuleman					Betula pubescens	zachte berk				
Betula pubescens	zachte berk				Notarisappel					Carpinus betulus	haagbeuk				
Carpinus betulus	haagbeuk				Schone van Boskoop					Cornus mas	kornoelje, gele	30			30
Castanea sativa	tamme kastanje				Sterappel					Cornus sanguinea	kornoelje, rode				
Fagus sylvatica	gewone beuk				<b>PEER</b>					Corylus avellana	hazelaar	30			30
Fraxinus excelsior	esdoorn				Beurre Alexandre Lucas					Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	40			40
Juglans regia	okkernoot				Beurre de Merode					Fagus sylvatica	gewone beuk		245		245
Platanus x acerifolius	plataan				Clapp's favourite					Fraxinus excelsior	es				
Populus alba	witte populier				Conference					Ligustrum vulgare	liguster				
Populus canescens	grauwe populier				Gieser wildeman					Pinus sylvestris	grove den				
Populus nigra	zwarte populier				Nrd. Holl. Suikerpeer					Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratelpopulier				Zoete brederode					Populus tremula	ratelpopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				<b>KERS</b>					Prunus avium	zoete kers				
Prunus avium	zoete kers				Bigareau Napoleon					Prunus padus	vogelkers				
Quercus petraea	wintereik				Early rivers					Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus robur	zomereik				Koningskers					Quercus petraea	wintereik				
Robinia pseudoacacia	acacia				Merton premier					Quercus robur	zomereik			76	76
Salix alba	knotwilg				Puther dikke					Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Salix alba	schietwilg				Sch. Späthe knorpelkirsch					Rhamnus frangula	vuilboom	60			60
Sorbus intermedia	lijsterbes				<b>PRUIM</b>					Rosa canina	hondsroos				
Tilia cordata	winterlinde				Belle de Louvain					Rosa rubiginosa	egelantier roos				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				Hauszwetsche					Salix alba	schietwilg				
Tilia tomentosa	zilverlinde				Mirabelle de nancy					Salix aurita	geoorde wilg				
					Monsieur hatif					Salix caprea	boswilg				
					Opal					Salix cinerea	grauwe wilg				
					Reine Claude verte					Salix fragilis	kraakwilg				
					Victoria					Sambucus nigra	vlier				
					<b>OVERIG</b>					Sambucus racemosa	bergvlier				
					Kweeper (Cydonia oblonga)					Sorbus intermedia	lijsterbes				
					Mispel (Mespilus germanica)					Ulmus laevis	steeliep				
										Viburnum opulus	gelderse roos	40			40
										<b>Totaal</b>					<b>646</b>
<b>MATERIALEN</b>	<b>totaal</b>														
palen				50											
boomband				50											
manchet															

## **Bijlage 18**

## **Beplantingsplan Den Heikop 8**







# Frans van Sleuwen - beplantingen

Irenestraat 11

- 5427 CV Boekel

tel. 0492 321897

fax. 0492 324722

Bankrekening:

Rabobank rek. nr. 1080 11267

ontwerp

aanleg

onderhoud

subsidieaanvraag

landsch. beplantingen

## Plantsoenlijst voor:

W. Donkers, Den Heikop 6, 5424 SW Eilandorp

file:

Betref. alleen landschappelijke beplanting (laan- + fruitbomen hagen, struweel)

Zandgrond

datum:

13 december 2011

aantal	soort	latijnse naam	lft.	maat	prijs/st	prijs totaal	
<b>18</b>	<b>Bomen</b>						
1	Beuk gewone	Fagus sylvatica	m. dtkl.	12-14	€ 100,00	€ 100,00	
3	Els zwarte	Alnus glutinosa	m. dtkl.	12-14	€ 70,00	€ 210,00	
3	Haagbeuk	capinus betulus	m. dtkl.	12-14	€ 90,00	€ 270,00	
5	Zachte Berk	Betula pubescens	m. dtkl.	12-14	€ 80,00	€ 400,00	
2	Okernoot	Juglans regia	m. dtkl.	12-14	€ 80,00	€ 160,00	
4	Fruitbomen	Hoogstam		10-12	€ 30,00	€ 120,00	
18	Boompalen	en banden		250 x 8	€ 7,50	€ 135,00	
<b>40 m'</b>	<b>Kniphaag</b>	<b>4 st./m' 160 st.</b>					
160	Venijnboom	Taxus baccate	Kluitpl.	40-60	€ 5,00	€ 800,00	
<b>400 m2</b>	<b>Struweelbepl.</b>	<b>1.25 x 1.25 m. = 260 st.</b>					
15	Aalbes *	Ribes rubrum	0+2	40-60	€ 1,50	€ 22,50	
	(nabij fruitbomen)						
10	Zwarte bes *	Ribes nigrum	0+2	40-60	€ 1,50	€ 15,00	
	(nabij fruitbomen)						
10	Gageel	Myrica gale	1+1	40-60	€ 4,00	€ 40,00	
	(nabij poel)						
50	Gelderse roos *	Viburnum opulus	1+1	60-80	€ 0,60	€ 30,00	
25	Hulst *	Ilex aquifolium	contain.	50-70	€ 4,00	€ 100,00	
25	Kardinaalsmuts *	Euoninus europaeus	1+1	60-80	€ 0,60	€ 15,00	
50	Liguster *	ligustrum vulgare	0+2	60-80	€ 0,50	€ 25,00	
25	Sleedoorn *	Prunus spinosa	1+1	60-80	€ 0,50	€ 12,50	
50	Vuilboom	Rhamnus frangula	1+1	60-80	€ 0,50	€ 25,00	
<b>25 st.</b>	<b>Solitaires</b>						
5	Berk	Betula sp.		200/-	€ 6,00	€ 30,00	
10	Brem	(tussen wilde hei)	contain.	30-50	€ 3,50	€ 35,00	
5	Gaspeldoorn	(tussen wilde hei)	contain.	30-50	€ 5,00	€ 25,00	
5	Grove Den	pinus sylvestris	1+2	40-60	€ 1,50	€ 7,50	
	(tussen struweel)						
<b>Totaal exclusief B.T.W.</b>					<b>€</b>	<b>€</b>	<b>2.577,50</b>

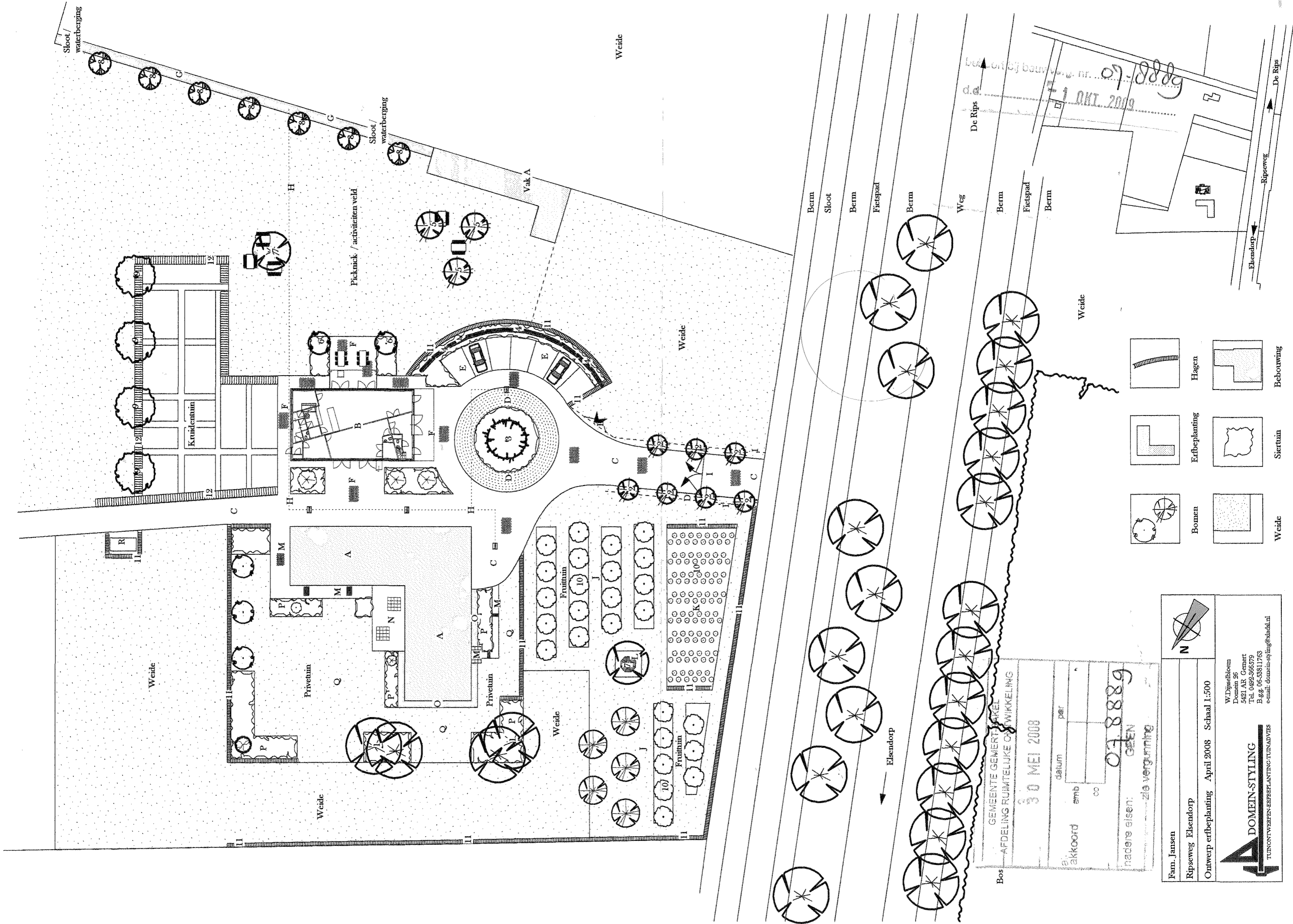
\* in randen te gebruiken

Alle transacties en leveringen geschieden volgens onze verkoop- en handelsvoorwaarden.

Onder nummer 160 36 223 bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven







Bo: GEMEENTE GEMERTHAKEL  
AFDELING RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

30 MEI 2008

akkoord amb. datum per  
naders eisen: GEEN 07.8889  
zie vergunning

- Bomen
- Weide
- Hagen
- Erfbepanning
- Siertuin
- Behouwing

Fam. Jansen  
Ripsweg Elsendorp  
Ontwerp erfbepanning April 2008 Schaal 1:500

**A** DOMEIN-STYLING  
TUINONTWERPEN-ERFBEPANNING-TUINAADVIJES

W.Dijsselbloem  
Domein 96  
5421 AR Gemert  
Tel. 0492-966579  
B.gg. 06-53811765  
e-mail: domein-styling@xs4.nl









**Bijlage 1**  
**Landschappelijke inpassing**



## Frans van Sleuwen - beplantingen

Irenestraat 11

5427 CV Boekel

tel. 0492 321897

fax. 0492 324722

Bankrekening:

Rabo Bank rek. nr. 1090 11267

ontwerp

aankoop

onderhoud

subsidievraag

landsch. beplantingen

Plantsoentijst voor: Hotel Keizersberg p/a Keizersberg 24, 5424 SH Elsendorp  
beplanting bij hotel aan de zeelandsedijk 45.

titel:

Grondsoort: Vochthoudende zandgrond datum: 23 december 2013

aantal	soort	latijnse naam	lft.	maat	prijs/st		prijs totaal
<b>31 Bomen</b>							
1	Beuk leivorm	Fagus sylvatica 'Dawyc	m.drkl	12-14	€ 175,00	€	175,00
1	Zomereik	Quercus robur	m.drkl.	12-14	€ 90,00	€	90,00
3	Esdoorn Noorse	Acer platanoides	m.drkl.	12-14	€ 70,00	€	210,00
13	Haagbeuk	Carpinus betulus	m.drkl.	12-14	€ 100,00	€	1.300,00
8	Linde hollandse	Tilia vulgaris	m.drkl.	12-14	€ 80,00	€	640,00
5	Linde lei	Tilia sp.	n.geleid	16-18	€ 120,00	€	600,00
62	Boompalen (2 palen per boom)	en banden	250 x 8		€ 7,50	€	465,00
30	Bamboestokken	t.b.v. leibomen	400 x 4		€ 3,00	€	90,00
<b>260 m' Kniphaag 4 st./m' = 1040 st.</b>							
1040	Beuk	Fagus sylvatica	1+2	60-80	€ 0,75	€	780,00
<b>70 m' Struweelhaag 2 rijig 0.50 x 0.50 = 280 st.</b>							
75	Beuk	Fagus sylvatica	1+2	60-80	€ 0,75	€	56,25
75	Haagbeuk	Carpinus betulus	1+2	60-80	€ 0,60	€	45,00
30	Hulst *	Ilex aquifolium	contain.	50-70	€ 4,00	€	120,00
50	Krant *	Amelanchier lamarcki	1+1	60-80	€ 0,60	€	30,00
50	Liguster *	ligustrum vulgare	0+2	60-80	€ 0,50	€	25,00
<b>125st. Struweelbepl. ± 1.25 x 1.25 m. aanvullen bestaande houtwal</b>							
25	Gelderse roos *	Viburnum opulus	1+1	60-80	€ 0,60	€	15,00
25	Hazelaar	Corylus avellana	1+2	60-80	€ 0,60	€	15,00
25	Hulst *	Ilex aquifolium	contain.	50-70	€ 4,00	€	100,00
25	Kardinaalsmuts *	Euonymus europaeus	1+1	60-80	€ 0,60	€	15,00
25	Liguster *	ligustrum vulgare	0+2	60-80	€ 0,50	€	12,50
<b>50 m2 Heesterbeplanting 1.00 x 1.00 m. = 50 st.</b>							
10	Appelbes	Aronia melanocarpa	1+1	60-80	€ 1,00	€	10,00
10	Boerenjasmijn	Philadelphus coronarius	1+1	60-80	€ 2,00	€	20,00
10	Spierstuijk	Spiraea vanhouttii	0+1	60-80	€ 2,00	€	20,00
10	Verfbrem	Genista tinctoria	contain.	30-40	€ 2,50	€	25,00
10	Zuurbes	Berberis vulgaris	1+1	30-40	€ 1,50	€	15,00
<b>Totaal exclusief B.T.W. / vracht</b>					€	€	<b>4.873,75</b>

\* in randen te gebruiken

Alle transacties en leveringen geschieden volgens onze verkoop- en handelsvoorwaarden.  
Onder nummer 160 36 223 bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven

**Gemeente: Gemert**

**RAPPORT BEHORENDE BIJ BEPLANTINGSPLAN VAN: Hotel Keizersberg  
p/a Keizersberg 24, 5424 SH Elsendorp. Bepanting bij Hotel aan de  
Zeelandsedijk 45.**

**Planopzet:**

Rond het bestaande hotel/restaurant is reeds veel beplanting aanwezig.  
De houtwal aan de oostzijde zal worden opgeschoond, uitgedund (stamreductie eiken) en worden aangevuld met groepen struweel.  
Langs de parkeerplaatsen zal een beukenhaag worden geplant met ± om de 20 m. een dwarshaagje met haagbeukboom.  
Dit laatste gebeurt ook aan de zuidwest zijde waar reeds een afscheidende beukenhaag aanwezig is.  
Aan de noordzijde staat een oude coniferenhaag met diverse (meest uitheemse) struiken. Dit geheel zal worden vervangen door een brede (2 rijige) struweelhaag + lindebomen. De "binnentuintjes" zullen vanaf parkeerterrein worden afgeschermd met beukenhaagjes en leilinden.  
Tussen parkeerterrein vrachtauto's en hotel zal in de bestrating een vak met 2 bomen + beukenhaag worden gecreëerd als onderbreking in massaal verhard terrein. (exacte plaats n.t.b.)

**AANLEG:**

*GRONDBEWERKING:*

**Houtsingels, hagen.** De te beplanten oppervlakte dient ± 60 cm diep los te worden gemaakt.  
Bouwland: Diepwoelen of ploegen, daarna cultivateren of eggen.  
Ruigterrein: eerst frezen, dan diepwoelen of ploegen + cultivateren of eggen.  
Weiland: Geen grondbewerking nodig – direct in grasmat te planten.

**Bomen** Plantgat graven van 100x100x100 cm. Bodem minimaal 20 cm. los maken.  
Zonodig gat aanvullen met goede teelaarde.

*GRONDVERBETERING:*

**Houtsingels.** De keuze van het plantsoen is zodanig dat extra bemesting in principe niet nodig is. Door het inwerken van ± 2 m3 compost /100 m2 zal beplanting beter aanslaan en kan meer droogte verdragen.

**Laanbomen.** Eventueel wat extra compost in plantgat verwerken.

**Beukenhagen.** Het is zinvol wat beukengrond (van onder 'oude' beukenhaag of boom te betrekken) in haagsleuf te strooien.  
Eventueel Hagen AZ van Ecostyle (granulaat met bodemschimmel)

**OPKUILEN:**

Plantsoen na aflevering direct opkuilen. Na opkuilen dient beplanting zo spoedig mogelijk op definitieve plaats te worden geplant

**Haag + bosplantsoen.** In 30 cm diepe sleuf. Wortels moeten goed zijn afgedekt.

**Bomen.** Inkuilen in sleuf van ± 40 cm. diep.

**UITZETTEN:**

**Plantafstand.** Houtsingels 1.25 x 1.25 m. in driehoeksverband.  
Kniphagen 4st. / m'.  
Struweelhaag 2 rijig 0.50 x 0.50..  
Bomen - Zie ontwerp.  
Geen bomen planten onder kroonprojectie van bestaande bomen.

**Wettelijke bepalingen:** Bomen + boomvormers minimaal 2 meter uit perceelsgrens.  
Hagen + struikvormers minimaal 0,5 meter uit perceelsgrens.  
Langs dijken en hoofdwaterlozingen gelden speciale bepalingen (inl.bij Waterschap)

**Menging.** Zie plantsoenlijst. (hoe breder de plantstrook, hoe groter de groepen) Bij kleine Plantvakken groepjes van 3-5 planten/soort . Bij grote plantvakken groepen van 5-15 planten/soort

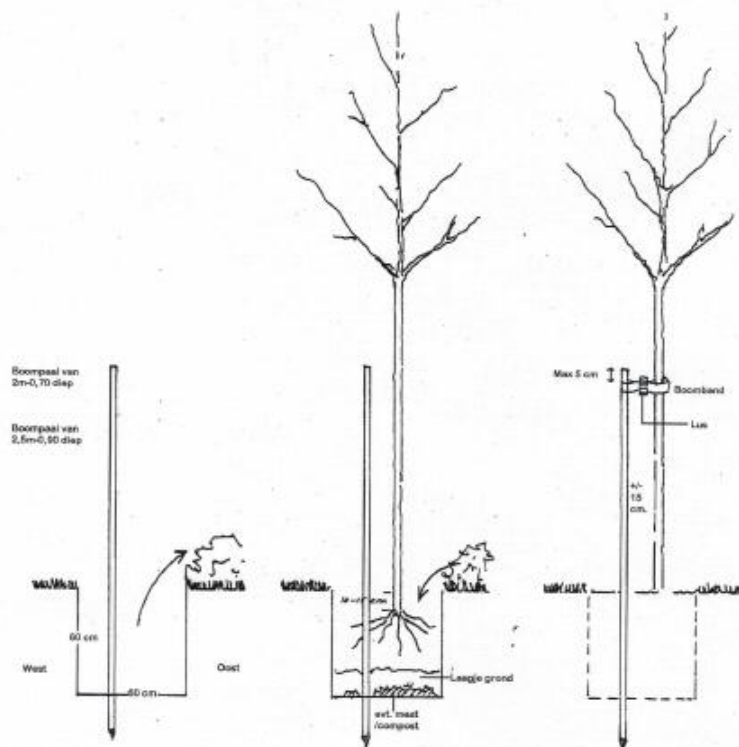
==== ooooooxxxxx ----- aaaaaavvvvvv====  
====oossoooooxxiixxx-----eaaaaa iivvvv++++====  
====++++ ssooi iiii irrrr--eeee++++iivv+++++www  
ww+++ --ssssi iiii ixrrroooee++++iaa++++=ww  
vvvv- - -aaaaaxxxxxoooo ===== aaaa====vvv

=OX-av zijn struikvormers vnl randsoorten.

sIW+r zijn boomvormers en vulhout (langs perceelsgrens geen boomvormers in buitenrij)

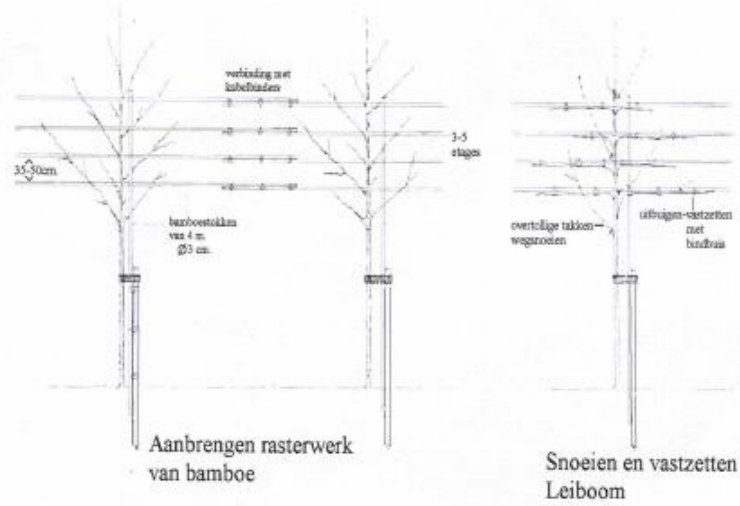
*HET PLANTEN:*

- Houtsingels:** Pootlijn uitzetten  
1<sup>e</sup> persoon spit plantgat ( $\pm 2$  speet diep)  
2<sup>e</sup> persoon neemt busseel gemengde planten (volgens lijst), plant in gat (dezelfde diepte als op kwekerij), grond aanvullen, aanstampen.  
Men kan ook eerst de planten uitleggen en later planten (Met schraal weer geeft dit extra uitvalsrisico!).
- Kniphagen:** Voor de kniphagen kan eerst een  $\pm 25$  cm. diepe haagsleuf worden gegraven -evt.grondverbetering- planten erin, grond aanvullen- aanstampen.
- Bomen:** Het is raadzaam de boompalen eerst in het plantgat te plaatsen (Met grondboor en/of houten hamer). Aan de windzijde = zuidwest.

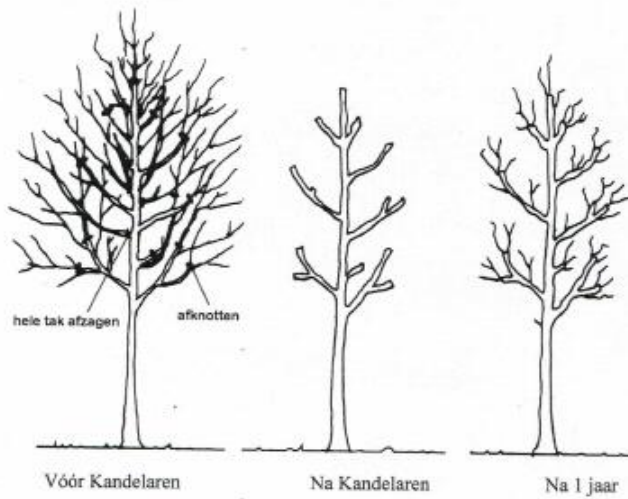


Dan boom planten, niet veel dieper dan op kwekerij,  $\pm 15$  cm. van boompaal.  
Grond toevoegen en schudden met boom zodat grond goed tussen wortels wordt verdeeld. Daarna aantrappen. Boomband aanbrengen 5-10cm. onder kroon v/d boompaal.  
Bomen in dierenwei voorzien van boomkorven of deugdelijke gaasfrastering.  
Bij bomen met draadkluit dient deze bij het planten te worden losgeknipt zodat insnoeren of afklemmen zonde de stam wordt voorkomen.

**LEIBOMEN. MET PALEN EN DRADEN OF MET BAMBOESTOKKEN**



**KANDELABEREN OFWEL KANDELAREN**



## **ONDERHOUD/BEHEER.**

### **Onkruidbestrijding:**

De houtsingels, haagvoet en boomkransen dienen het 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> (zodig 3<sup>e</sup>) groeiseizoen zo goed mogelijk onkruidvrij te worden gehouden. Schoffelen, cultivateren en spitten verdienen de voorkeur boven chemische onkruidbestrijding. Tussen de rijen kan ook worden gefreesd (niet te diep i.v.m. wortelbeschadiging). Wanneer beplanting direct in grasmat is geplant kan worden volstaan met 1 x per jaar uitmaaien (met Bosmaaier).

Bij evt. gebruik van chemische middelen letten op:

- juiste tijdstip (toestand gewas, grond)
- goede weersomstandigheden
- juiste concentratie
- keuze middel (giftigheid/bijwerkingen/"milieuvriendelijkheid")
- Een andere mogelijkheid is het zaaien van rode of witte klaver of phacelia als bodembedekker.

Na het 2<sup>e</sup> groeiseizoen kan worden volstaan met pleksgewijs uitmaaien van de beplanting. (-open plekken en randen- met bosmaaier)

**Inboet:** Tot minimaal 3 jaar na aanplant dient de beplanting zodig te worden ingeboet  
In normale seizoenen moet worden gerekend op 10-15 % inboet.

### **Ziektebestrijding:**

Tegen ziekten en plagen is het uit het oogpunt van de beplanting zelden noodzakelijk om te spuiten.  
Ter voorkoming of beperking van rupsen/insectenplagen is het zinvol om in de winter en voorjaar eventuele 'rupsennesten' op te sporen en te vernietigen.

### **Snoeien:**

Om te voorkomen dat de beplanting te iel opgroeit zal na 4-6 jaar een groot deel van de gelderse roos en hazelaar moeten worden afgezet. (= vlak boven de grond afzagen). November en december zijn geschikte snoeimaanden.

De laanbomen (eik, esdoorn, haagbeuk, linde) dienen regelmatig te worden opgekroond en eventuele zuigers verwijderd.

Te strakke boombanden moeten worden verwijderd of losser gezet.

I.v.m. risico voor zonnebrand (v.d. stam) is het beter de beukenbomen gedurende de eerste jaren niet te kaal op te snoeien.

Leibomen: Jaarlijks terug snoeien (november- december)

De kniphagen moeten 1-2 x per jaar worden geknipt.

De Struweelhagen dienen jaarlijks te worden teruggesnoeid tot gewenste afmetingen.

Streefhoogte 1,5 – 2m., Breedte 0.75 – 1.50 m.). Soorten als heggeroos, hondsroos, eglantier liefst invlechten.

### **Controle boompalen + banden.**

De boombanden dienen jaarlijks te worden gecontroleerd en eventueel ruimer gezet om insnoeren te voorkomen. Slechte boompalen zodig vervangen. Na 5 groeiseizoenen kan boompaal + band worden verwijderd.



## **Bijlage 21      Waardebeschrijving en toetsingskader voor verbouwingen en aanpassingen Gerele Peel 49**



## **Bijlage 5. Waardebeschrijving en toetsingskader voor verbouwingen en aanpassingen Gerele Peel 49 in Elsendorp**

### **Voorwaarden en toetsingscriteria (gebaseerd op redengevende omschrijving):**

- De langgevelboerderijtypologie dient behouden te blijven.
- Voorhuis en stal zijn typerend voor deze boerderij deze verdeling blijft gehandhaafd en zichtbaar.
- De traditionalistische stijl (kenmerken zoals: baksteengevels, siermetselwerk, stalen vensters, verbeterde Hollandse spanten, etc.) van de boerderij blijft behouden en wordt daar waar nodig hersteld.
- De verbeterde Hollandse spanten en de rieten dakbedekking blijven behouden en/of worden hersteld vanwege bouwhistorische waarde.
- De relatie tussen het ensemble met Gerele Peel 47 is zichtbaar aanwezig.
- De hoofdvorm van het pand blijft in tact.
- Oorspronkelijke indeling plattegrond blijft gehandhaafd.
- Oorspronkelijke interieurafwerkingen zoals, terrazzovloeren, binnendeuren keukenschouw met kasten en trap handhaven.
- Oorspronkelijke indeling en roedeverdeling van vensters en deuren, behoudens de stalvensters in de rechterzijgevel en voordeur, herstellen. Middels een overeenkomst is vastgelegd dat deze werkzaamheden uiterlijk 1 jaar na onherroepelijk worden van het plan zijn gerealiseerd.
- Terughoudendheid met toevoegen van extra gevelopeningen in stalgedeelte is gewenst.
- Toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa en alleen ter plaatse van het stalgedeelte.
- Eventuele bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn passend bij de kenmerken van de boerderij.
- Toevoegingen zoals dakramen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Het plaatsen van erkers en dakkapellen zijn niet toegestaan.
- Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
- Splitsing op een andere plek dan tussen stal en voorhuis is enkel voorstelbaar indien aan de buitenzijde het onderscheid tussen voor en achterhuis duidelijk blijft.
- Het erf blijft als boerderijerf in stand en/of herstelt en wordt niet gefragmenteerd.



**Bijlage 22 Handleiding Boerderijsplitsing gemeente  
Gemert-Bakel**



# HANDLEIDING BOERDERIJSPLITSING

gemeente Gemert-Bakel

22-04-2021



**opdrachtgever:** gemeente Gemert - Bakel  
**afdeling:** vergunningen en toezicht  
**datum:** 22 april 2021  
**versie:** 1.7



# HANDLEIDING BOERDERIJSPLITSING





*(afb. 1) gesplitste boerderij Mathijseind 8 te Bakel / bron: ruimtelijke plannen*

# INHOUDSOPGAVE

<b>01</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>02</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>11</b>
	2.1 interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019	12
	2.2 bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'	13
	2.3 praktijk	14
	2.4 analyse huidige bestemmingsplanregels	14
<b>03</b>	<b>SPLITSINGSVOORWAARDEN</b>	<b>19</b>
	3.1 inleiding	21
	3.2 knock-out criteria	21
	3.3 criteria cultuurhistorische waarden	21
	3.4 overige criteria	25
<b>04</b>	<b>BORGING</b>	<b>27</b>
	4.1 bestemmingsplan	29
	4.2 overeenkomst	29
	4.2 erfgoedverordening	29
	4.4 handhaving	29
<b>05</b>	<b>SAMENVATTING</b>	<b>31</b>
	<b>BIJLAGEN</b>	<b>37</b>



# INLEIDING

01



(afb. 2)



(afb. 3)



(afb. 4) afb. 2 t/m 5 in- en exterieur gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda



(afb. 5)

# INLEIDING

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht gegeven om ten aanzien van de bestemmingsplanregels die betrekking hebben op boerderijsplitsing een objectief toetsingskader op te stellen om iedere boerderijsplitsingsaanvraag gelijkwaardig te behandelen. Onderliggend document 'handleiding boerderijsplitsing' is daar een uitwerking van.

De maatschappelijke aandacht voor het agrarische erfgoed groeit, omdat steeds meer eigenaren hun (karakteristieke) boerderij willen behouden. Vroeger vormde het boerenbedrijf de economische basis onder het voortbestaan van de boerderij. Tegenwoordig verliezen steeds meer boerderijen hun oorspronkelijke functie. Dit komt doordat het aantal boerenbedrijven in de afgelopen eeuw sterk is teruggelopen door schaalvergroting in de landbouw en de huidige transitie van het buitengebied. In het verleden werden vrijkomende

boerderijen vaak gesloopt. Tegenwoordig wordt er steeds vaker gezocht naar een nieuwe functie voor boerderij, erf en omgeving. In 90% van de gevallen, landelijk gezien, gaat het om een woonfunctie. In de overige gevallen krijgen boerderijen vaak een andere bedrijfsfunctie. (1)

Boerderijen zijn boodschappers uit ons verleden – oude gebouwen met een verhaal. Zij maken deel uit van onze geschiedenis en bepalen mede de eigenheid van de streek en de identiteit van het dorp. Zij vertellen het verhaal van ons landschap en geven betekenis aan onze leefomgeving. De meest waardevolle boerderijen zijn dan ook beschermd als rijks- of gemeentelijk monument. De provincie Noord-Brabant en de gemeente Gemert-Bakel willen echter ook behoud van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (2) stimuleren die op dit moment niet zijn beschermd middels een status. Eén van de mogelijkheden (3) betreft het onder voorwaarden mogelijk maken van het splitsen van de boerderij in meerdere wooneenheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 en het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' staan regels ten aanzien van dit beleid.

## kernvragen

- hoe wordt er objectief bepaald of een boerderij inclusief erf (nog) voldoende cultuurhistorisch waardevol is om te mogen splitsen in meerdere wooneenheden?
- hoe worden de voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan ten aanzien van boerderijsplitsing (wijzigingsbevoegdheid) objectief getoetst?
- hoe worden de (nog) bestaande cultuurhistorische waarden van een boerderij inclusief erf, na splitsing, op een eenduidige manier behouden/ verankeren voor de toekomst?

(1) Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 5-7

(2) Volgens de interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 betreft het niet cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, maar cultuurhistorisch waardevolle panden.

(3) Volgens het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' komt splitsing pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:

- woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
- het realiseren van één grote woning.





# HUIDIGE SITUATIE

02

# HUIDIGE SITUATIE

## 2.1 interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019

In het huidige beleid van de provincie Noord-Brabant is het toevoegen van een burgerwoning in het landelijk gebied in de basis niet mogelijk (4). Daarmee wordt splitsing in meerdere woonfuncties in beginsel onmogelijk gemaakt. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing (5). Gelet op de toenemende problematiek van leegkomende en leegstaande bebouwing in het landelijk gebied is een uitzondering gemaakt op deze regel. In het geval er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en is sloop niet gewenst. De interim omgevingsverordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
  1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
  2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
  1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
  2. overtollige bebouwing wordt gesloopt. (6)

Deze mogelijkheid is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er dient te worden aangetoond dat de betreffende

bebouwing van het initiatief cultuurhistorische waarden bezit, dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een de gemeentelijke monumentenlijst. (6)

### interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties (t.b.v. burgers) is enkel toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

(4) Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 art. 3.68.

(5) Volgens het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' betekent dit dat binnen de functie 'wonen' alle bebouwing die in totaal de 150 m<sup>2</sup> overschrijdt wordt gesloopt, mits de bebouwing niet cultuurhistorisch waardevol is.

(6) Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 art. 3.69.

## 2.2 bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Het Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' bevat een wijzigingsbevoegdheid om het splitsen van boerderijen mogelijk te maken met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (7) en de bestemming 'Wonen' (8). In tegenstelling tot de Interim omgevingsverordening kan volgens het bestemmingsplan de boerderij in maximaal twee wooneenheden worden gesplitst, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:

1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
  2. realiseren van één grote woning;
- d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
  - e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
  - f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
  - g. per woning is maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
  - h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
  - i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
  - j. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke

bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;  
(...) (7)

In de basis is het toevoegen van woningen in het buitengebied niet toegestaan, tenzij één grote woning of een gewijzigde bestemming niet mogelijk is én aangetoond is dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. De regels van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' passen binnen de provinciale kaders en sluiten aan op de regels van de Interim omgevingsverordening. (9)

### bestemmingsplan

Het splitsen van een boerderij tot maximaal twee wooneenheden is toegestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de bebouwing is aangetoond én de splitsing noodzakelijk is om het pand in stand te houden.

(7) Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6.

(8) Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 17.8.2.

(9) Voor een aantal regels in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' ten aanzien van boerderijsplitsing gelden strengere voorwaarden dan gesteld in de regels van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019.

### 2.3 praktijk

De huidige regels van de Interim omgevingsverordening en de wijzigingsbevoegdheden (art. 4.8.6 en 17.8.2) in het bestemmingsplan Buitengebied volstaan om boerderijsplitsing mogelijk te maken. In de praktijk blijkt echter dat een aantal regels van het bestemmingsplan op diverse manieren te interpreteren is. Ook ontbreken er definities van begrippen, waardoor er onduidelijkheid ontstaat, of zijn definities niet volgens de landelijke richtlijnen geformuleerd. Door deze gebreken is het onduidelijk in welke gevallen aan potentiële verzoeken tot boerderijsplitsing medewerking wordt verleend en onder welke voorwaarden. Bovendien is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing na splitsing niet goed verankerd in het bestemmingsplan, waardoor het behoud voor de toekomst niet is geborgd.

#### praktijk

Het is onduidelijk in welke gevallen aan potentiële verzoeken tot boerderijsplitsing medewerking wordt verleend en onder welke voorwaarden door onduidelijkheid van de huidige regels van het bestemmingsplan. Bovendien is het behoud en het zodanig in stand houden van cultuurhistorische waardevolle bebouwing na splitsing niet goed verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

### 2.4 analyse huidige bestemmingsplanregels

In deze paragraaf worden de bestemmingsplanregels van de wijzigingsbevoegdheid die betrekking hebben op het splitsen van een boerderij tegen het licht gehouden. Per regel wordt beoordeeld of begrippen onduidelijk zijn of ontbreken en of de regel duidelijk en op maar één manier te interpreteren is.

#### *algemeen*

analyse:

- De beide wijzigingsbevoegdheden (art. 4.8.6 en 17.8.2) verschillen in onderlinge regelgeving. Een gelijkwaardige toetsing is daarmee onmogelijk.
- De definitie van de term 'boerderij' ontbreekt.
- De cultuurhistorische waarden dienen in het bestemmingsplan te worden verankerd, zodat de cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden blijft voor de toekomst.

#### *regel wijzigingsbevoegdheid lid a* <sup>(10)</sup>

a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;

analyse:

- De definitie van cultuurhistorische bebouwing volgens het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' komt niet overeen met de definitie die opgesteld is door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE).
- Er ontbreken randvoorwaarden waar een cultuurhistorische waardestelling aan moet voldoen. Er ontbreekt een transparant toetsingskader om de waardestelling objectief te beoordelen.

(10) bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6.

27-7-2020

Gemert-Bakel Buitengebied 2017: Regels

0,3 tot 0,6 hectare	2.000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
< 0,3 hectare	2.000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

Tabel: omvang nieuw bestemmingsvlak VAB locatie, omvang nieuwe bebouwing VAB locatie

#### 4.8.6 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
  1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
  2. realiseren van één grote woning;
- d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
- g. per woning is maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
- i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- j. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
- k. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

#### 4.8.7 Omschakeling naar recreatief bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er blijft sprake van één landhuis;
- b. het landhuis heeft een inhoud van 1.000 tot 1.500 m<sup>3</sup>;
- c. er is een concreet bouwplan voor het landhuis;
- d. het bouwplan voldoet aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

#### 17.8.2 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering voor twee wooneenheden ('maximum aantal wooneenheden: 2') om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorische bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- d. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- e. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
- g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- h. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

#### 17.8.3 Vergroting en/of vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming 'Wonen', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. dit is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;

(afb. 6) de verschillen in beide wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6 en 17.8.2 / bron: ruimtelijke plannen

*regel wijzigingsbevoegdheid lid b en c* <sup>(10)</sup>

- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
  - 1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
  - 2. realiseren van één grote woning;

analyse:

- Regels b en c vormen samen één voorwaarde, waarbij splitsing alleen te realiseren is als de punten onder c niet haalbaar zijn.
- Het is onduidelijk hoe de initiatiefnemer aan moet tonen dat de splitsing noodzakelijk is om de boerderij in stand te houden.
- Het is onduidelijk hoe de initiatiefnemer aan moeten tonen dat een 'woning met nevenfuncties' en 'het realiseren van één grote woning' niet haalbaar zijn.
- De definitie en randvoorwaarden van 'één grote woning' ontbreken.

*regel wijzigingsbevoegdheid lid d en e* <sup>(10)</sup>

- d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;

analyse:

Geen opmerkingen.

*regel wijzigingsbevoegdheid lid f* <sup>(10)</sup>

- f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;

analyse:

- Het is onduidelijk welke bijbehorende bouwwerken cultuurhistorisch waardevol zijn.

<sup>(10)</sup> bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6.

*regel wijzigingsbevoegdheid lid g* <sup>(10)</sup>

g. per woning is maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;

analyse:

- Het is onduidelijk hoe er wordt omgegaan met bijbehorende bouwwerken die cultuurhistorisch waardevol zijn, wil een initiatiefnemer graag alsnog 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken.
- De nieuwe bijbehorende bouwwerken verstoren vaak de cultuurhistorische waarden.

*regel wijzigingsbevoegdheid lid h en i* <sup>(10)</sup>

h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;

i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;

analyse:

- 'Voldoende parkeergelegenheid' is niet toetsbaar er dient te worden gerefereerd naar een vastgestelde norm.

*regel wijzigingsbevoegdheid lid j* <sup>(10)</sup>

j. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;

analyse:

- Niet alle cultuurhistorisch waardevolle boerderijen zijn monumentwaardig, zij zouden dan aangewezen kunnen worden als beeldbepalend pand. Echter door het gebrek aan weigeringsgronden in de monumentenverordening 2011 is sloop van beeldbepalende panden niet tegen te gaan. Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is juist een instrument om sloop tegen te gaan. Met deze specifieke bouwaanduiding is dit niet geborgd.

**analyse huidige bestemmingsplanregels**

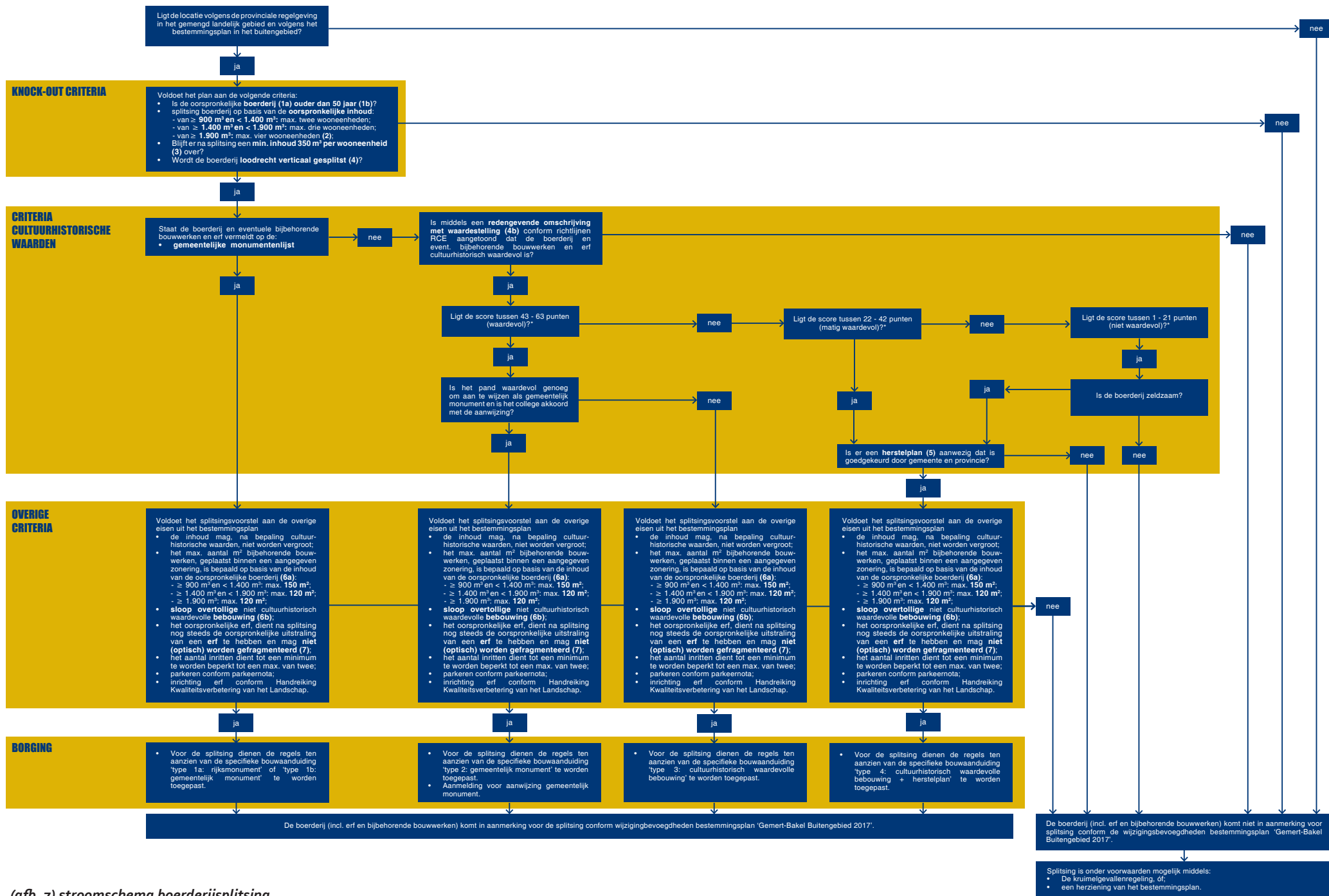
Tussen de bestemmingsplanregels in beide wijzigingsbevoegdheden zijn verschillen. Daarnaast zijn regels multi interpretabel, onduidelijk of niet volgens de landelijke richtlijnen geformuleerd. Een gelijkwaardige toetsing is om deze reden onmogelijk.





# **SPLITSINGSVOORWAARDEN**

**03**



(afb. 7) stroomschema boerderijsplitsing

# SPLITSINGSVOORWAARDEN

## 3.1 Inleiding

Om een gelijkwaardige behandeling van splitsingsverzoeken mogelijk te maken, is een stroomschema (zie afb. 7 en bijlage 2) ontwikkeld. Het stroomschema is verdeeld in vier categorieën:

- knock-out criteria;
- criteria cultuurhistorische waarden;
- overige criteria;
- borging.

Er is gekozen om te starten met knock-out criteria om initiatiefnemers in een beginfase al aan te geven of ze in aanmerking komen voor splitsing. Zo hoeven initiatiefnemers niet in een vroegstadium al kosten te maken voor onderzoeken die achteraf niet nodig blijken te zijn.

Vervolgens wordt er inzicht gegeven in de mogelijkheden om aan te tonen dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. De wijzigingsbevoegdheid is immers ontstaan om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te behouden.

Hierna volgen de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, anderen dan criteria ten aanzien van de cultuurhistorische waarden.

Als laatste dient de splitsing en de cultuurhistorische waarden van de boerderij te worden geborgd voor de toekomst. Dit zal in hoofdstuk 4 worden besproken.

## 3.2 knock-out criteria

*(1) Is de oorspronkelijke boerderij (a) ouder dan 50 jaar (b)?*

(a) Een gebouw dat bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.

(b) Een boerderij dient minimaal 50 jaar of ouder te zijn, dan pas kunnen de cultuurhistorische waarden op een juiste manier worden bepaald. Dit betreffen landelijke richtlijnen.

*(2) Splitsing boerderij op basis van de oorspronkelijke inhoud:*

Ten aanzien van het maximum aantal te realiseren woonheden wordt uitgegaan van de inhoud van de oorspronkelijke bouwmassa van de boerderij (woning). Om dit te objectiveren en meetbaar te maken is er een inhoudsmaat toegevoegd. Bij een inhoud:

- van  $\geq 900 \text{ m}^3$  en  $< 1.400 \text{ m}^3$ : max. twee wooneenheden;
- van  $\geq 1.400 \text{ m}^3$  en  $< 1.900 \text{ m}^3$ : max. drie wooneenheden;
- $\geq 1.900 \text{ m}^3$ : max. vier wooneenheden;

Bovenstaande inhoudsmaten zijn gebaseerd op een gemiddelde doorsnede van een boerderij, waarbij gekeken is dat een logische beukmaat kan worden gevormd. Omdat niet iedere boerderij gelijk is er bij de inhoudsmaten rekening gehouden met een marge. Dit is noodzakelijk om de splitsing op een logische plek in het gebouw te realiseren.

Uit de praktijk blijkt dat boerderijen met een kleinere inhoud dan  $900 \text{ m}^3$  lastig te splitsen zijn.

*(3) Blijft er na splitsing een min. inhoud  $350 \text{ m}^3$  per wooneenheid over?*

Bij splitsing dienen maximaal twee volwaardige woningen te ontstaan. Een regel in de wijzigingsbevoegdheid geeft aan dat de inhoud, na splitsing, niet mag worden vergroot. Om dit te voorkomen en te objectiveren is er een minimale maat gekoppeld aan deze voorwaarde. Bij een minimale inhoud van tenminste  $350 \text{ m}^3$  is dit niet waarschijnlijk. Overigens wordt deze inhoudsmaat tevens bij buurgemeenten toegepast.

NB. Splitsing van een boerderij vindt vaak plaats op de scheiding tussen voorhuis en het stalgedeelte. Deze scheiding ligt zelden in het midden van de boerderij, waardoor een splitsing in gelijkwaardige wooneenheden, dus twee keer  $350 \text{ m}^3$ , vaak niet aan de orde is.

*(4) Wordt de boerderij loodrecht verticaal gesplitst (4)?*

De boerderij mag alleen, gezien vanuit de gevel, loodrecht verticaal worden gesplitst. Dit betekent dat het volgende niet is toegestaan:

- onder- en bovenwoningen, én;
- wooneenheden die gedeelte boven elkaar gelegen zijn.

I	<b>CULTUURHISTORISCHE WAARDE</b>	<b>SCORE</b>
	1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en);	● ● ●
	2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling;	● ○ ○
	3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);	● ● ○
	4. belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter;	● ● ●
	5. belang van het object/complex wegens bijzondere herinneringswaarde.	● ● ○
II	<b>ARCHITECTUUR- EN KUNSTHISTORISCHE WAARDE</b>	<b>SCORE</b>
	1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek;	● ● ○
	2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester, architect ingenieur of kunstenaar;	○ ○ ○
	3. belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;	● ● ●
	4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale kunst;	● ○ ○
	5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen).	● ● ○
III	<b>SITUATIONELE EN ENSEMBLEWAARDE</b>	<b>SCORE</b>
	1. betekenis van het object als essentieel (cultuurhistorisch, functioneel en/of architectuurhistorisch en visueel) onderdeel van een complex;	● ○ ○
	2. a. bijzondere, beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving;	● ● ●
	b. bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad of streek;	● ● ○
	3. a. bijzondere betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie;	
	b. bijzondere betekenis van het object wegens de wijze van verkaveling/ inrichting/ voorzieningen	
IV	<b>GAAFHEID EN HERKENBAARHEID</b>	<b>SCORE</b>
	1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/ of interieur;	○ ○ ○
	2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid;	● ● ○
	3. belang van het object/complex als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie;	● ● ●
	4. belang van het complex wegens de waardevolle accumulatie van belangwekkende historische bouw- en/ of gebruiksfasen;	● ● ○
	5. belang van het complex wegens de gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samen stellende onderdelen;	● ○ ○
	6. belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorpse of landschappelijke omgeving.	○ ○ ○
		● ● ○

1. belang van het object/complex wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch of functioneel opzicht;
2. uitzonderlijk belang van het object/complex wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde kwaliteiten.



*(afb. 8) toetsingskader t.b.v. beoordeling redengevende omschrijving met waardestelling, bovenstaand betreft een voorbeeld / bron: gemeente Gemert-Bakel*

### 3.3 criteria cultuurhistorische waarden

*(4a) Staat de boerderij en eventuele bijbehorende bouwwerken en erf vermeldt op de:*

- *gemeentelijke monumentenlijst of*

Volgens de regels van de interim omgevingsverordening en het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' dient de boerderij een cultuurhistorische waardevol pand te zijn om voor splitsing in aanmerking te komen. Dit is mogelijk als de boerderij vermeld staat op een gemeentelijke monumentenlijst.

*(4b) Is middels een redengevende omschrijving met waardestelling conform richtlijnen RCE aangetoond dat de boerderij en eventuele bijbehorende bouwwerken en erf cultuurhistorisch waardevol is?*

Als de boerderij niet vermeld staat op de onder 4a genoemde documenten dient middels een redengevende omschrijving met waardestelling te worden aangetoond dat de boerderij inclusief eventuele bijbehorende bouwwerken en erf cultuurhistorisch waardevol zijn, waarbij het hoofdgebouw (de boerderij) minimaal cultuurhistorisch waardevol moet zijn.

Het opstellen van een cultuurhistorische waardestelling dient te gebeuren conform de standaard van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE). Om de cultuurhistorische waarden van

gebouwen helder en eenduidig vast te stellen, heeft de RCE een standaard ontwikkeld met waarderingscriteria. Die criteria zijn geclusterd in vijf hoofdcriteria (zie bijlage 3):

1. cultuurhistorische waarde;
2. architectuur- en kunsthistorische waarde;
3. situationele en ensemblewaarde;
4. gaafheid en herkenbaarheid;
5. zeldzaamheid.

In de redengevende omschrijving met waardering is niet alleen de boerderij (het hoofdgebouw) gewaardeerd op bovenstaande criteria, maar tevens de overige bouwwerken en het boerenerf. Hieruit dient duidelijk naar voren te komen of er naast de boerderij nog andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en onderdelen aanwezig zijn en tevens wat de contextwaarde is, omdat deze niet mogen worden gesloopt of worden verstoord.

De redengevende omschrijving met waardestelling wordt door de beleidsmedewerker 'cultuurhistorie' van de gemeente getoetst. Hiervoor is een transparant toetsingskader in de vorm van een puntensysteem ontwikkeld (zie afb. 8 en bijlage 4) (11) dat willekeurig en ongelijkwaardige toetsing zo veel mogelijk moet voorkomen. Er kunnen punten behaald worden op basis van alle categorieën.

Daarbij kunnen de volgende scores worden behaald:

- 1 t/m 22 punten: niet cultuurhistorisch waardevol, splitsing is niet aan de orde;
- 23 t/m 44 punten: matig cultuurhistorisch waardevol, splitsing is aan de orde mits een goedgekeurd herstelplan aanwezig is;
- 45 t/m 66: cultuurhistorisch waardevol, splitsing is aan de orde.

Indien er 1 t/m 22 punten wordt gescoord, is splitsing niet aan de orde, mits de boerderij als zeldzaam wordt gewaardeerd en beoordeeld. Is dit het geval dan wordt deze alsnog 'matig cultuurhistorisch waardevol'.

Een boerderij die 'matig cultuurhistorisch waardevol' is (23 t/m 44 punten) én boerderijen die niet waardevol zijn, maar wel zeldzaam zijn, (1 t/m 22 punten), komen in eerste instantie niet in aanmerking voor splitsing. Om splitsing in dit soort gevallen toch mogelijk te maken dient op voorhand middels een herstelplan te worden aangetoond dat er voldoende cultuurhistorische waarden worden hersteld, zodat er bij splitsing wél voldoende waarden aanwezig zijn om alsnog in aanmerking te komen. Dit kan deels middels de handreiking kwaliteitsverbetering landschap. (12)

(11) Gebaseerd op de erfgoedmeetlat archeologie.

(12) Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.



(afb. 9) gesplitste boerderij De Stap 4-6 te De Mortel / bron: funda

(5) Is er een herstelplan aanwezig dat goedgekeurd is door gemeente en provincie?

Indien een boerderij te weinig cultuurhistorische waarden (score tussen 23 t/m 44 punten of 1 t/m 22, maar zeldzaam) bezit, zoals benoemd onder punt (4b), is splitsing in eerste instantie niet aan de orde. Om splitsing toch mogelijk te maken kan ervoor worden gekozen om op voorhand te borgen dat de cultuurhistorische waarden worden versterkt, waardoor splitsing alsnog tot de mogelijkheden behoort. Om dit op een juiste manier te borgen is het volgende stappenplan van toepassing: 1. De initiatiefnemer stelt een herstelplan op, of laat dit opstellen, waarin wordt vastgelegd welke waarden hersteld worden om de boerderij voldoende cultuurhistorisch waardevol te laten zijn. Het herstelplan moet toetsbaar zijn. Dit betekent dat tekeningen de volgende gegevens dienen te bevatten:

- a. maatlijnen en schaal aanduidingen, de tekening is maatvast;
  - b. adres situatie, nummer kadastraal perceel, naam eigenaar, naam ontwerper, naam aanvrager;
  - c. datum ontwerp;
  - d. noordpijl;
  - e. legenda;
  - f. exacte aanduiding van de te herstellen situatie.
2. Het herstelplan wordt voorgelegd aan de monumentencommissie Gemert-Bakel, dit betreft een onafhankelijke commissie. Het herstelplan inclusief advies monumentencommissie zal ter beoordeling worden voorgelegd aan de provincie. De monumentencommissie zal het herstelplan toetsen aan het geldende beleid (de erfgoedverordening, de redengevende omschrijving met

waardstelling en indien van toepassing het geldend beeldkwaliteitsplan en welstandsnota).

### 3.4 overige criteria

(6a) het max. aantal m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken, geplaatst binnen een aangegeven zoning, is bepaald op basis van de inhoud van de oorspronkelijke boerderij:

Na splitsing is het toegestaan om bij een inhoud (13):

- $\geq 900 \text{ m}^3$  en  $< 1.400 \text{ m}^3$ : max. 150 m<sup>2</sup>;
- $\geq 1.400 \text{ m}^3$  en  $< 1.900 \text{ m}^3$ : max. 120 m<sup>2</sup>;
- $\geq 1.900 \text{ m}^3$ : max. 120 m<sup>2</sup>;

per wooneenheid aan bijbehorende bouwwerken te behouden of bouwen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden van de boerderij, eventuele

(13)20210422 Amendement Boerderijsplitsing (aangenomen), raadsverdering 22 april 2021, indieners Dorpspartij en CDA.

bijbehorende bouwwerken en het boeren erf. Deze waarden mogen niet worden verstoord, maar juist worden versterkt. Om dit te borgen dient door middel van een stedenbouwkundig plan (situatietekening van het volledige ingerichte erf inclusief landschappelijk inpassing dat voldoet aan de onder punt (5) benoemde voorwaarden) te worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan, waarbij een zonerings wordt vastgelegd waar de bijbehorende bouwwerken voorstelbaar zijn.

#### *(6b) overvloedige bebouwing*

Middels de redengevende omschrijving met waardstelling is aangetoond welke bijbehorende bouwwerken cultuurhistorisch waardevol zijn. Deze mogen niet worden gesloopt. Alle bijbehorende bouwwerken, die niet cultuurhistorisch waardevol zijn en die de grens van 150 m<sup>2</sup> overschrijden dienen te worden gesloopt.

#### *(7) het oorspronkelijke erf mag niet (optisch) worden gefragmenteerd;*

De historische karakteristieken van een erf dragen bij aan de herkenbaarheid van de boerderij. Bij splitsing van de boerderij in verschillende wooneenheden is het de kunst het karakter van het erf te behouden. Wanneer het erf wordt versnipperd door het maken van verschillende tuintjes, verliest het zijn historische samenhang en zeggingskracht. Een geïnspireerd plan respecteert het streekeigen karakter van het boeren erf, neemt de historische kenmerken als uitgangspunt en integreert deze in het ontwerp. Wanneer parkeerplaatsen zo veel als mogelijk aan het zicht worden onttrokken, komt dat de beeldwaarde van het ensemble ten goede, ook beplanting biedt soms uitkomst. (14)

(14) Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 41



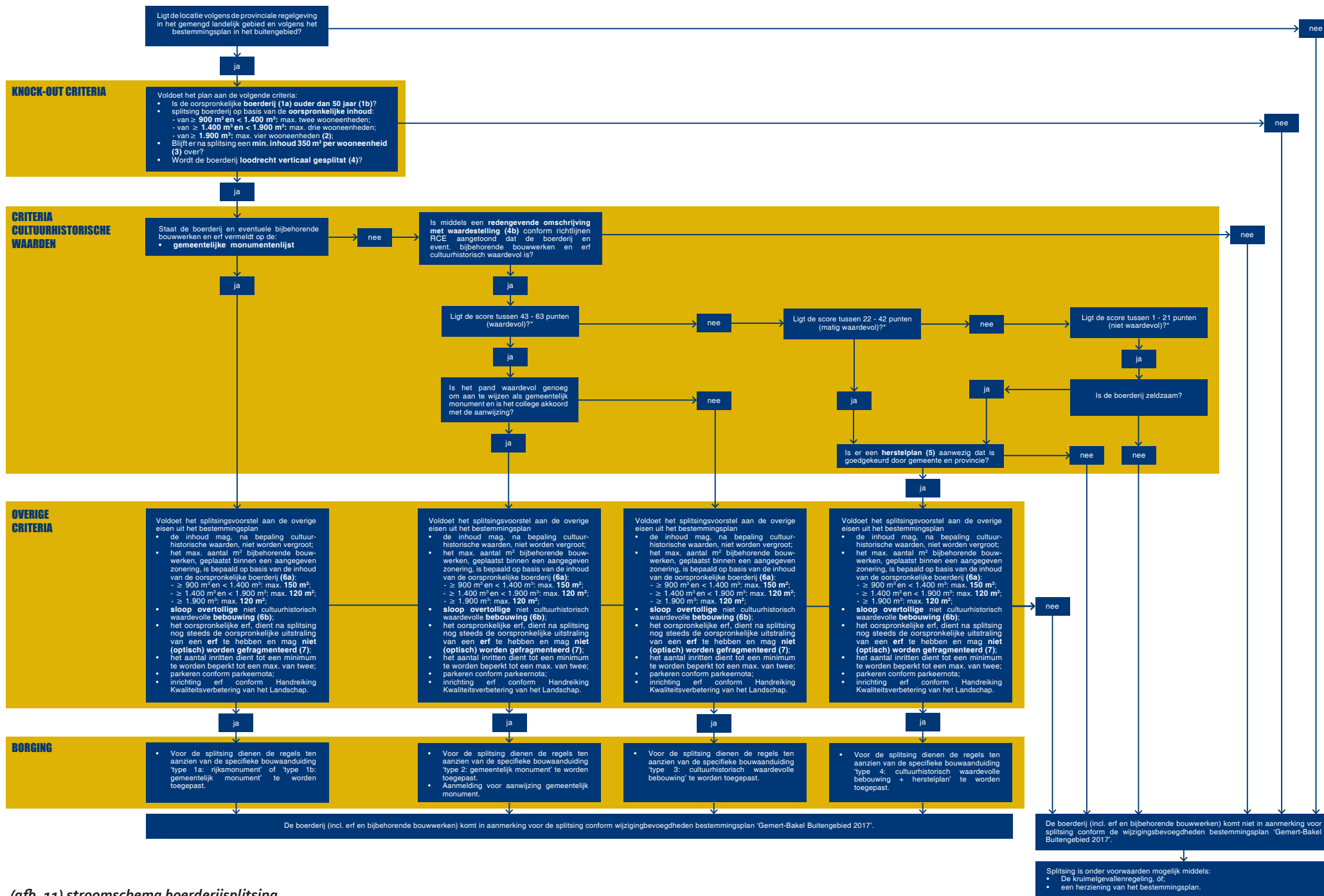
(afb. 10) bijgebouw gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda





**BORGING**

**04**



(afb. 11) stroomschema boerderijsplitsing

# BORGING

## 4.1 bestemmingsplan

Indien de boerderij kan worden gesplitst in maximaal twee wooneenheden, worden de cultuurhistorische waarden voor de toekomst geborgd en verankerd.

### 4.1.1 planregels en verbeelding

Op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Uit het stroomschema volgen vier typen:

- 'type 1a: specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'type 1b: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- 'type 2: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument met aanwijzing';
- 'type 3: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- 'type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan'.

Per aanduiding refereert deze naar uniforme regels in het bestemmingsplan. De vier typen zullen nader worden uitgewerkt tijdens de implementatie van deze handleiding, dit betreft een vervolgoopdracht.

### 4.1.2 bijlage bij de regels

De volgende documenten worden gekoppeld aan de bijlage bij de regels:

- redengevende omschrijving met waardestelling;

- uniforme richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) (zie bijlage 5);
- een goedgekeurd herstelplan, dit is alleen van toepassing bij 'type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan';
- een situatietekening met een beoogde bebouwingszone.

Met het oog op de implementatie van de omgevingswet binnen de gemeente Gemert-Bakel én omdat de voorgestelde handleiding verder gaat dan de uitwerking van de randvoorwaarden in de bestaande wijzigingsbevoegdheden, dient nader te worden onderzocht wat de meest geschikte methodiek is om de handleiding te verankeren.

## 4.2 overeenkomst

Er dient te worden geborgd dat het herstelplan daadwerkelijk binnen een bepaalde tijd wordt uitgevoerd. In de planregels en de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat uitvoering en behoud van het herstelplan plaatsvindt binnen twee jaar na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.

## 4.3 erfgoedverordening

De splitsing maakt behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij mogelijk. In de toekomst moet daarom sloop ervan tegen worden gegaan. Door de specifieke gebouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' op te nemen in de erfgoedverordening krijgt het een beschermde status. Op deze

manier blijven de cultuurhistorische waarden geborgd en vindt er geen verstoring plaats.

## 4.4 handhaving

Het komt voor dat er boerderijsplitsingen zijn uitgevoerd, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Indien dat tijdens toezicht wordt geconstateerd, dient er een handhavingszaak te worden opgestart. Dit leidt mogelijk tot een wijziging van het bestemmingsplan inclusief een aanvraag omgevingsvergunning. De kaders zoals neergelegd in deze handleiding zullen daarbij als uitgangspunt dienen.



# **SAMENVATTING**

**05**



(afb. 12) gesplitste boerderij De Stap 4-6 te De Mortel / bron: funda

# SAMENVATTING

## 1. inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht gegeven om ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden art. 4.8.6 en 17.8.2 een objectief toetsingskader op te stellen om iedere boerderijsplitsingsaanvraag gelijkwaardig te behandelen.

De volgende kernvragen zijn gesteld om dit nader te onderzoeken:

- hoe wordt er objectief bepaald of een boerderij inclusief erf (nog) voldoende cultuurhistorisch waardevol is om te mogen splitsen in meerdere wooneenheden?
- hoe worden de voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan ten aanzien van boerderijsplitsing (wijzigingsbevoegdheden) objectief getoetst?
- hoe worden de (nog) bestaande cultuurhistorische waarden van een boerderij inclusief erf, na splitsing, op een eenduidige manier behouden/ verankeren voor de toekomst?

## 2. huidige situatie

### *interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties (t.b.v. burgers) is enkel toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

### *bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'*

Het splitsen van een boerderij tot maximaal twee wooneenheden is toegestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de bebouwing is aangetoond én de splitsing noodzakelijk is om het pand in stand te houden.

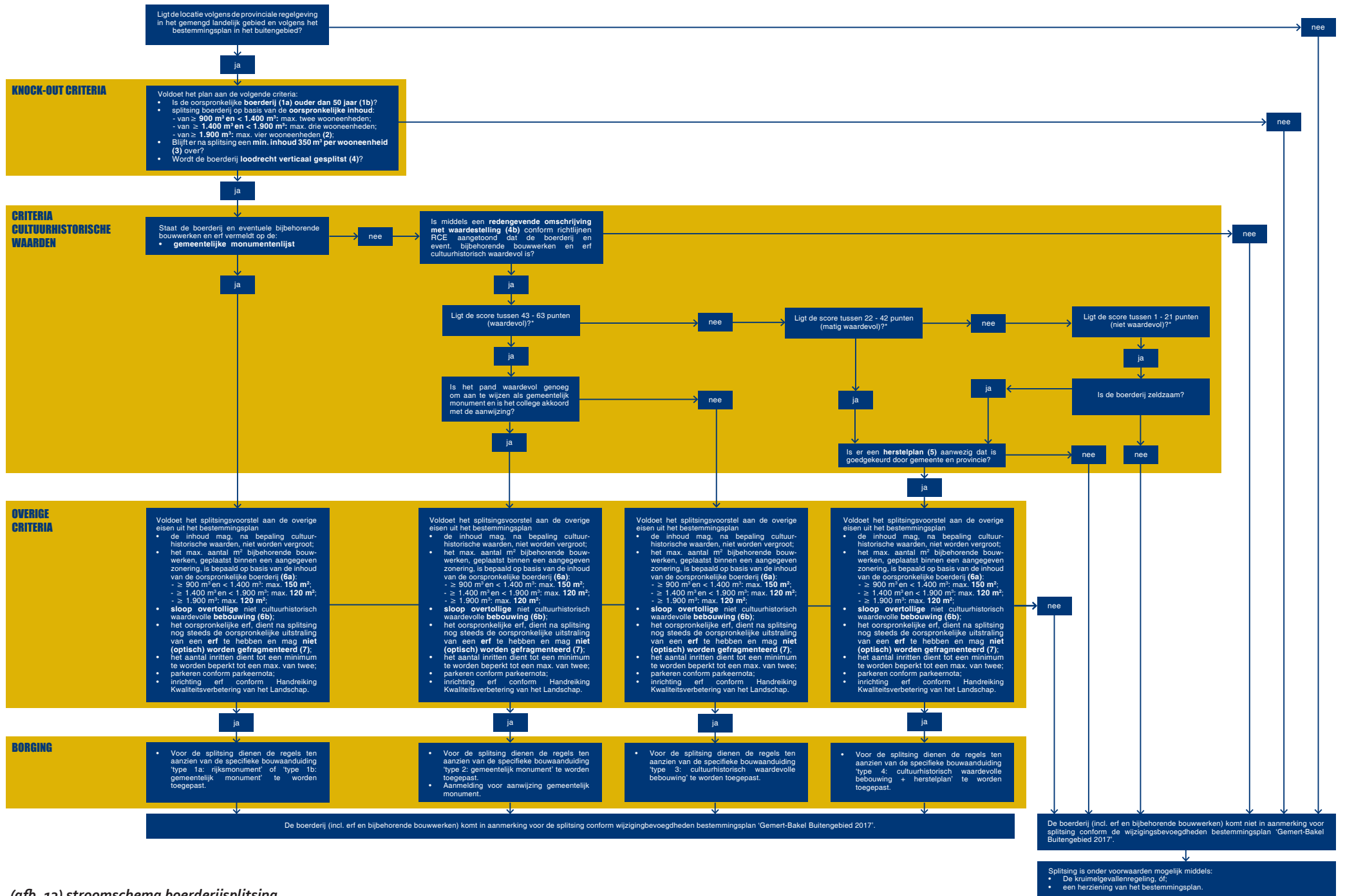
### *praktijk*

Het is onduidelijk wanneer en onder welke voorwaarden medewerking wordt verleend tot boerderijsplitsing door onduidelijkheid van de huidige planregels van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Bovendien is het behoud en het zodanig in stand houden van cultuurhistorische waardevolle bebouwing na splitsing niet goed verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

### *analyse huidige bestemmingsplanregels*

Tussen de planregels in beide wijzigingsbevoegdheden (art. 4.8.6 en 17.8.2) zijn verschillen. Daarnaast blijken enkele regels

multi interpretabel, onduidelijk of niet volgens de landelijke richtlijnen geformuleerd. Een gelijkwaardige toetsing is om deze reden onmogelijk.



(afb. 13) stroomschema boerderijsplitsing



### 3. splitsingsvoorwaarden

Om de vraag van de gemeenteraad te beantwoorden, om een gelijkwaardige behandeling van splitsingsverzoeken mogelijk te maken, is een stroomschema ontwikkeld. Het stroomschema is verdeeld in vier categorieën:

- *knock-out criteria:*

De knock-out criteria zijn opgesteld om initiatiefnemers in de basis al antwoord te kunnen geven of ze in aanmerking komen voor splitsing volgens de wijzigingsbevoegdheid;

- *criteria cultuurhistorische waarden:*

Er wordt in deze paragraaf inzicht gegeven in de mogelijkheden om aan te tonen dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. De wijzigingsbevoegdheid is immers ontstaan om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te behouden;

- *overige criteria:*

De overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, anders dan criteria ten aanzien van cultuurhistorische waarden, worden nader onderbouwd;

- *borging:*

Zie toelichting hoofdstuk 4.

### 4. borging

#### *bestemmingsplan*

planregels en verbeelding:

Op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Uit het stroomschema volgen vier typen:

- 'type 1a: specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'type 1b: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- 'type 2: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument met aanwijzing';
- 'type 3: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- 'type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan'.

Per aanduiding refereert deze naar uniforme regels in het bestemmingsplan. De vier typen zullen nader worden uitgewerkt tijdens de implementatie van deze handleiding, dit betreft een vervolgoopdracht

#### bijlage bij de regels

De volgende documenten worden gekoppeld aan de bijlage bij de regels:

- redengevende omschrijving met waardestelling;
- uniforme richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) (zie bijlage 4);
- een goedgekeurd herstelplan, dit is alleen van toepassing bij 'type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan';
- een situatietekening met een beoogde bebouwingszone.

#### *overeenkomst*

In de planregels en de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat uitvoering en behoud van het herstelplan plaatsvindt binnen twee jaar na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.

#### *erfgoedverordening*

De specifieke gebouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' wordt opgenomen in de erfgoedverordening krijgt het een beschermde status. Op deze manier blijven de cultuurhistorische waarden geborgd en vindt er geen versterking plaats.

#### *handhaving*

Het komt voor dat er boerderijsplitsingen zijn uitgevoerd, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Indien dat tijdens toezicht wordt geconstateerd, dient er een handhavingszaak te worden opgestart. Dit leidt mogelijk tot een wijziging van het bestemmingsplan inclusief een aanvraag omgevingsvergunning. De kaders zoals neergelegd in deze handleiding zullen daarbij als uitgangspunt dienen.



# BIJLAGEN

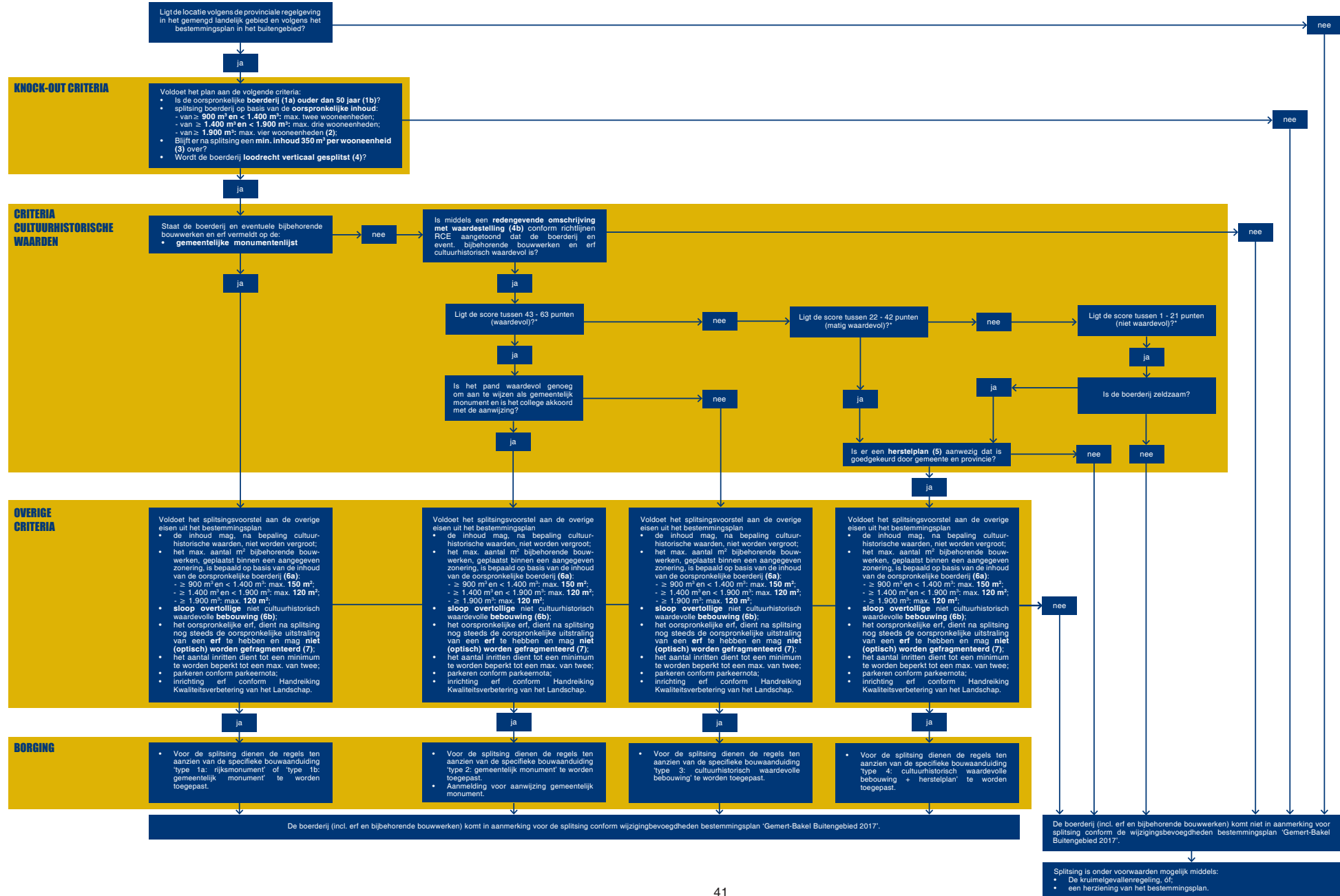


# BIJLAGE 1: DEFINITIES

beeldbepalend pand:	Een pand dat mede het aanzicht van het dorp bepaalt of onderdeel is van een structuur die belangrijk is voor het karakter van het dorp of landschap en van belang zijn voor de stedenbouwkundige of landschappelijke samenhang.
boerderij:	Een gebouw dat bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.
cultuurhistorische waarden	De waarden die aan een gebied of object worden toegekend in verband met het voorkomen van archeologische waarden, bouwkundige waarden of historische landschapswaarden al dan niet in onderlinge samenhang of beïnvloeding.
cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:	Bebouwing die van cultuurhistorische waarde wordt geacht op grond van de volgende deelwaarden: cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarde, situationele en ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid.
cultuurhistorisch waardevol pand:	Pand dat van cultuurhistorische waarde wordt geacht op grond van de volgende deelwaarden: cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarde, situationele en ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid.
erf	Het erf is het woonperceel direct om een boerderij.
gemeentelijk monument:	Een gebouw of object dat van algemeen belang door schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde niet van nationaal, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is.
oorspronkelijk	In eerste instantie aanwezig.
rijksmonument:	Een door het rijk aangewezen gebouw dat van algemeen nationaal belang is door schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde.
(woon)boerderij	Een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.
wooneenheid	Een (gedeelte van een) gebouw met de doelstelling om één huishouden te huisvesten, eventueel in combinatie met inwoning.



# BIJLAGE 2: STROOMSCHEMA BOERDERIJSPLITSING







# BIJLAGE 3: WAARDERINGSKRITERIA RCE



## BIJLAGE 1: WAARDERINGSKRITERIA

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft een standaard ontwikkeld voor de waardering van bouwkunst. Daarmee kunnen de monumentale waarden van een gebouw helder en eenduidig vastgesteld worden. De waardering speelt een leidende rol bij de aanwijzing van een gebouw als monument én bij het wijzigen van het beschermde gebouw. De waardering is gebaseerd op vijf hoofdcriteria die zijn onderverdeeld in subcriteria. De grondslagen van de waardering van het gebouwde erfgoed liggen in de domeinen van kunst en geschiedenis. Maar daarnaast spelen ook geestelijke, geografische, sociaal-economische, bestuurlijke en technische ontwikkelingen een rol in de waardering, naast gaafheid en zeldzaamheid. Ieder monument heeft een eigen palet van waarden.

### I Cultuurhistorische waarde

1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en);
2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling;
3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);
4. belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter;
5. belang van het object/complex wegens bijzondere herinneringswaarde.

### II Architectuur- en kunsthistorische waarde

1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek;
2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester, architect ingenieur of kunstenaar;
3. belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale kunst;
5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen).

### III Situationele en ensemblewaarde

1. betekenis van het object als essentieel (cultuurhistorisch, functioneel en/of architectuurhistorisch en visueel) onderdeel van een complex;
2. a. bijzondere, beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving;  
b. bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad of streek;
3. a. bijzondere betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groen-voorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie;  
b. bijzondere betekenis van het object wegens de wijze van verkaveling/ inrichting/ voorzieningen.

### IV Gaafheid en herkenbaarheid

1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/of interieur;
2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid;
3. belang van het object/complex als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie;

4. belang van het complex wegens de waardevolle accumulatie van belangwekkende historische bouw- en/of gebruiksfasen;
5. belang van het complex wegens de gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samenstellende onderdelen (hoofd- en bijgebouwen, hekwerken, tuinaanleg e.d.);
6. belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorps- of landschappelijke omgeving.

### V Zeldzaamheid

1. belang van het object/complex wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch of functioneel opzicht;
2. uitzonderlijk belang van het object/complex wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde kwaliteiten.

# BIJLAGE 4: TOETSINGSKADER REDENGEVENDE OMSCHRIJVING MET WAARDESTELLING

I	CULTUURHISTORISCHE WAARDE	SCORE
	1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en);	● ● ●
	2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling;	● ○ ○
	3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);	● ● ○
	4. belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter;	● ● ●
	5. belang van het object/complex wegens bijzondere herinneringswaarde.	● ● ○
II	ARCHITECTUUR- EN KUNSTHISTORISCHE WAARDE	SCORE
	1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek;	● ● ○
	2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester, architect ingenieur of kunstenaar;	○ ○ ○
	3. belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;	● ● ●
	4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale kunst;	● ○ ○
	5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen).	● ● ○
III	SITUATIONELE EN ENSEMBLEWAARDE	SCORE
	1. betekenis van het object als essentieel (cultuurhistorisch, functioneel en/of architectuurhistorisch en visueel) onderdeel van een complex;	● ○ ○
	2. a. bijzondere, beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving;	● ● ●
	b. bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad of streek;	● ● ●
	3. a. bijzondere betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie;	● ● ○
	b. bijzondere betekenis van het object wegens de wijze van verkaveling/ inrichting/ voorzieningen	● ● ○

## IV

## GAAFHEID EN HERKENBAARHEID

## SCORE

1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/ of interieur;
2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid;
3. belang van het object/complex als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie;
4. belang van het complex wegens de waardevolle accumulatie van belangwekkende historische bouw- en/ of gebruiksfasen;
5. belang van het complex wegens de gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samen stellende onderdelen;
6. belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorpse of landschappelijke omgeving.



## V

## ZELDZAAMHEID

## SCORE

1. belang van het object/complex wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch of functioneel opzicht;
2. uitzonderlijk belang van het object/complex wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde kwaliteiten.



## BEOORDELING SCORE

## SCORE

score 45 t/m 66 punten	cultuurhistorische waardevol	splitsing	● ● ●
score 23 t/m 44 punten	matig cultuurhistorisch waardevol	splitsing mits goedgekeurd herstelplan aanwezig	● ● ○
score 1 t/m 22 punten	niet cultuurhistorisch waardevol	geen splitsing, mits zeldzaam en herstelplan aanwezig	● ○ ○
	geen cultuurhistorische waarden aanwezig	geen splitsing	○ ○ ○

disclaimer: de score is gebaseerd op de vijfpuntsschaal, waarbij:

++	● ● ●	hoge waarden;
+	● ● ○	positieve waarden;
0	● ○ ○	indifferente waarden;
-	○ ○ ○	geen waarden;
--	○ ○ ○	negatieve waarden



# BIJLAGE 5: UNIFORME RICHTLIJNEN RCE



### Uitgangspunten en richtlijnen voor een goed plan

Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 35-47

- Recht doen aan de cultuurhistorische betekenis;
- streef naar behoud van de historische bouwsubstantie;
- aandacht voor bijzondere kenmerken;
- maatwerk;
- reversibiliteit;
- houd de opzet en indeling van de gevels herkenbaar;
- maak optimaal gebruik van bestaande gevelopeningen;
- behoud de hoofdvorm van het dak en beperk dakramen;
- respecteer de openheid van de ongedeelde bedrijfsruimte;
- houd de structuur van het woongedeelte herkenbaar;
- behoud en integreer waarde interieuronderdelen;
- herstel aangetast historisch materiaal waar mogelijk;
- gebruik zoveel mogelijk streekeigen materiaal of sluit aan bij karakteristiek;
- zet bijgebouwen en erfinrichting creatief in voor extra functies;
- pas eventuele nieuwbouw op een zorgvuldige manier in;
- houd rekening met eventuele archeologische waarden;
- maak gebruik van bestaande ruimtes voor leidingen en afvoeren;
- wees zorgvuldig bij het aanbrengen van isolatie.



---

# VERBEELDING

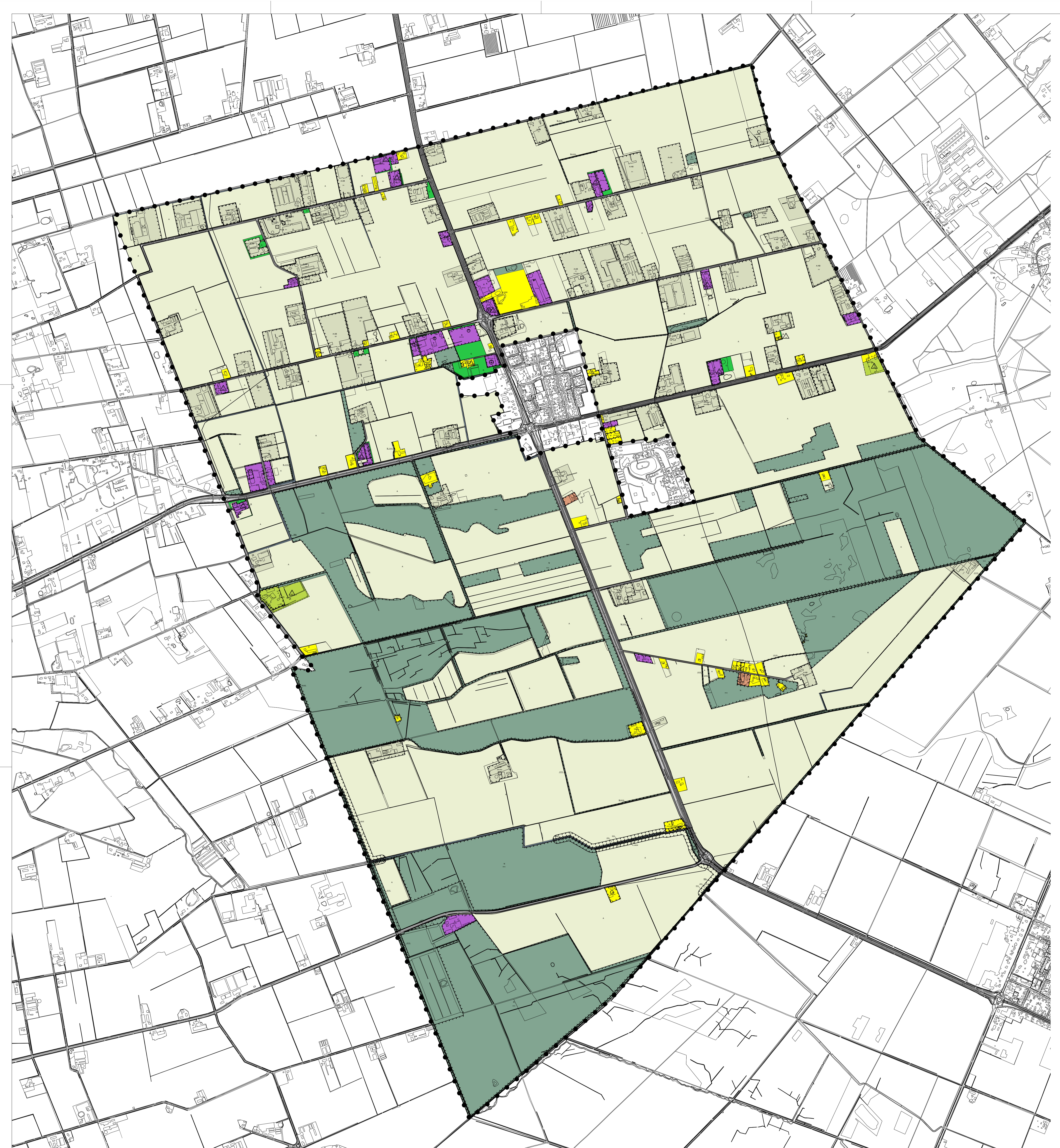
# RHO ADVISEURS

---









**Plangebied**

— Plangrens

**Enkelbestemmingen**

- A Agrarisch
- A-AB Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- B Bedrijf
- G Groen
- M Maatschappelijk
- N Natuur
- R Recreatie
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen
- WWW Wonen - Woon-werkgebied

**Dubbelbestemmingen**

- Leiding
- WA-4 Waarde - Archeologie 4
- WA-5 Waarde - Archeologie 5

**Gebiedsaanduidingen**

- milleuzone - beperking geluidhinder
- milleuzone - beperking geurhinder
- veiligheidszone - bevl 1
- veiligheidszone - bevl 2
- veiligheidszone - waterloop
- overige zone - gemengd gebied
- overige zone - glastuinbouw
- overige zone - groene dorpsmantel
- overige zone - intensief agrarisch ondernemen
- overige zone - natuurlijk buitengebied
- overige zone - ontwikkelgebied wonen
- overige zone - transitatiegebied

**Functieaanduidingen**

- bos
- caravanstalling
- ecologische verbindingzone
- glastuinbouw
- horeca
- hotel
- intensieve veehouderij
- recreatiebewing
- specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit intensieve veehouderij
- specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit niet-agrarisch
- specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie
- specifieke vorm van agrarisch - openbaar parkeerterrein
- specifieke vorm van agrarisch - paardstal behorende bij de (bedrijfs)woning aan keizersberg 45 te elsendorp
- specifieke vorm van agrarisch - platelandswoning
- specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
- specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant
- specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw
- specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw 2
- specifieke vorm van bedrijf - betonmortelproductie
- specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag
- specifieke vorm van bedrijf - kraanverhuurbedrijf
- specifieke vorm van bedrijf - loonwerk- en grondverzetbedrijf
- specifieke vorm van bedrijf - mestbewerking
- specifieke vorm van bedrijf - mestransportbedrijf
- specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteit opslag
- specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch
- specifieke vorm van bedrijf - parkeerterrein uitsluitend ten behoeve van recreatiebedrijf
- specifieke vorm van bedrijf - recreatiebedrijf
- specifieke vorm van bedrijf - ruimte voor ruimte
- specifieke vorm van bedrijf - statische opslag

**Functieaanduidingen**

- specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf
- specifieke vorm van maatschappelijk - 104
- specifieke vorm van natuur - landschapselement
- specifieke vorm van natuur - zandweg
- specifieke vorm van verkeer - onverhard
- specifieke vorm van wonen - naaiatelier
- specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit horeca
- specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woningen
- specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling burgerbewoning

**Bouwvlakken**

- bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

- specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand
- specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk in zijdelingse perceelgrens
- specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorische waardevolle bebouwing
- specifieke bouwaanduiding - geluidscherm
- specifieke bouwaanduiding - monument
- specifieke bouwaanduiding - paradijs 49

**Maatvoeringen**

- 2 maximum aantal wooneenheden
- 465 maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)
- 11 maximum goothoogte (m)
- 8,3 maximum goothoogte (m)
- 8,3 maximum bouwhoogte (m)
- 7m maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)
- 800 maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)
- 130 maximum oppervlakte bedrijf aan huis (m<sup>2</sup>)
- 2253 maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing (m<sup>2</sup>)

**Figuren**

- hartlijn leiding - brandstof
- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - riool
- hartlijn leiding - water
- relatie

**GEMEENTE GEMERT-BAKEL**  
Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp

**bestemmingsplan**

PROJECT	20190643	Vastgesteld	
FORMAAT	A0	Ontwerp	08-12-2021
SCHAAL	1:7500	Voorontwerp	16-03-2021
KAART	1/4	Concept	17-12-2020
GETEKEND	K. Heijmeriks		
IDN	NL.IMRO.1652.BPElsendorp-0N01		

**RHO ADVISEURS**

info@rho.nl  
www.rho.nl



Plangebied  
●●●●●● Plangrens  
Dubbelbestemmingen  
■ Leiding  
■ Waarde - Archeologie 4  
■ Waarde - Archeologie 5

**GEMEENTE GEMERT-BAKEL**  
Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp  
-dubbelbestemmingen-  
bestemmingsplan

PROJECT	20190643	Vastgesteld	
FORMAAT	A0	Ontwerp	08-12-2021
SCHAAL	1:7500	Voorontwerp	16-03-2021
KAART	2/4	Concept	17-12-2020
GETEKEND	K. Heijmeriks		
IDN	NL.IMRO.1652.BPElsendorp-0N01		

**RHO ADVISEURS** 



- Plangebied
  - Plangrens
- Gebiedsaanduidingen
  - milieuzone - beperking geluidhinder
  - milieuzone - beperking geurhinder
  - veiligheidszone - bevi 1
  - veiligheidszone - bevi 2
  - vrijwaringszone - waterloop

**GEMEENTE GEMERT-BAKEL**  
 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp  
 -gebiedsaanduidingen-  
 bestemmingsplan

PROJECT	20190643	Vastgesteld	
FORMAAT	A0	Ontwerp	08-12-2021
SCHAAL	1:7500	Voorontwerp	16-03-2021
KAART	3/4	Concept	17-12-2020
GETEKEND	K. Heijmeriks		
IDN	NL.IMRO.1652.BPElsendorp-0N01		

**RHO ADVISEURS** info@rho.nl  
www.rho.nl



- Plangebied
- Plangrens
- Gebiedsaanduidingen
  - overige zone - gemengd gebied
  - overige zone - glastuinbouw
  - overige zone - groene dorpsmantel
  - overige zone - intensief agrarisch ondernemen
  - overige zone - natuurlijk buitengebied
  - overige zone - ontwikkelgebied wonen
  - overige zone - transformatiegebied

**GEMEENTE GEMERT-BAKEL**  
Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Proeftuin Elsendorp  
-gebiedsaanduidingen-  
bestemmingsplan

PROJECT	20190643	Vastgesteld	
FORMAAT	A0	Ontwerp	08-12-2021
SCHAAL	1:7500	Voorontwerp	16-03-2021
KAART	4/4	Concept	17-12-2020
GETEKEND	K. Heijmeriks		
IDN	NL.IMRO.1652.BPElsendorp-0N01		

