

# Integraal advies

Graag de juist datumnotatie gebruiken: 2023/04/11

Aanvrager: [REDACTED] namens [REDACTED]	Fase:	Datum:
Locatie: De Bleek 25 De Mortel	Principeverzoek	
Zaaknummer: 67784-2022	Voorontwerpbes temmingsplan	
Zaakbeheerder: [REDACTED]	Ontwerpbestem mingsplan	
Mondeling toelichting: indien gewenst	Vastgesteld bestemmingspla n	

## Omschrijving verzoek

**2023/10/10**

Nieuwe stukken, ditmaal wel ook aan dit mapje toegevoegd.

De locatie, een voormalige melkvee- en varkenshouderij, is aangekocht door de firma [REDACTED] een groot en nog groeiend akkerbouwbedrijf dat naast uien en suikerbieten met name aardappelen teelt. De stallen die op het bouwvlak aanwezig waren zijn inmiddels gesloopt en de milieuvergunningen zijn ingetrokken. De bestaande bedrijfswoning (beeldbepalend), de sleufsilos en de bestaande mestopslag blijven behouden. De aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd. De firma [REDACTED] heeft gevraagd om een bouwvlakvergroting voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering, waarop zij een loods voor het bewaren van teeltproducten willen bouwen. De gewenste goot- en nokhoogte wijkt af van de rechtstreeks toegestane hoogten in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan medewerking zou kunnen worden verleend. Voorwaarde is onder andere dat de bedrijfseconomische noodzaak van de afwijkingen/wijzigingen wordt aangetoond.

Vragen:

1. Is de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt voorstelbaar?
2. Kan, op basis van de bijgevoegde onderbouwing, worden aangenomen dat sprake is van bedrijfseconomische/bedrijfstechnische noodzaak? Deze vraag kan mogelijk ook aan het ondersteuningsteam worden voorgelegd.

## Plan historie

Niet van toepassing.

## Ruimtelijke toets

Bestemmingsplan:

*Figuur 1: Bestemmingsplankaart*

Interim omgevingsverordening:

*Figuur 2: Kaart IOV*



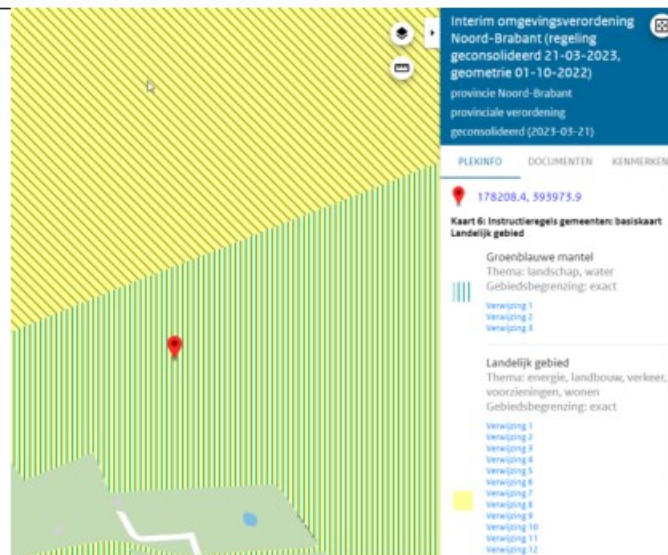
De planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit intensieve veehouderij'.

Op grond van artikel 4.1, onder a. van het bestemmingsplan is een (vollegrond) teeltbedrijf toegestaan.

Artikel 4.3.6 bepaalt dat kan worden afgeweken van de toegestane bouwhoogten onder de voorwaarde dat de hogere maat noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering, er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden van omliggende bestemmingen en dat de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap.

In artikel 4.8.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden kan worden meegewerkt aan vergroting van het bestemmingsvlak. Artikel 4.8.2, onder d. (de hier meest relevante voorwaarde) bepaalt dat uitbreiding noodzakelijk moet zijn vanuit bedrijfstechnisch en/of bedrijfseconomisch oogpunt. Ook hier geldt de voorwaarde dat moet worden voldaan aan de hierboven genoemde handreiking.

In artikel 4.8.10 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduiding 'intensieve veehouderij' kan worden verwijderd indien wordt omgeschakeld naar een andere agrarische bedrijfsvorm (zonder verdere voorwaarden).



De locatie ligt in het landelijk gebied, subzone groenblauwe mantel. In de toelichting is over paragraaf 3.6.2, grondgebonden teelten, het volgende opgenomen: "Voor grondgebonden teelten geldt dat vanuit provinciaal perspectief alleen voorwaarden zijn opgenomen voor de mogelijkheid om ondersteunende kassen en teeltondersteunende voorzieningen te realiseren. Er geldt geen maximum voor de omvang van dit soort bedrijven. De gemeente bepaalt dit in het bestemmingsplan afhankelijk van de noodzaak voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf."

Op kaart 3 van de verordening, stedelijke ontwikkeling en erfgoed, heeft de locatie de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied'.

Figuur 3. : stedelijke ontwikkeling en erfgoed





	<p>Artikel 3.28 bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant en dat het regels stelt ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.</p>
--	---

### Te volgen procedure

Indien aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan is het mogelijk om met de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden mee te werken aan het verzoek.

De firma ■■■ heeft een onderbouwing aangeleverd waarin de bedrijfseconomische overwegingen zijn opgenomen. Hiermee wordt voornamelijk gemotiveerd waarom een hogere goot- en nokhoogte voor de opslagloods noodzakelijk is. In een gesprek met de heren ■■■ (vader en zonen) is toegelicht dat het bedrijf een groei doormaakt door een toenemende vraag naar aardappelen. Naast de toenemende marktvrage is die groei ook het gevolg van verplaatsing van de aardappelteelt uit de provincie Zeeland. Vanwege 'vernating' van de grond wordt daar steeds vaker gekozen voor andere teeltproducten. In de bedrijfsvoering van de firma ■■■ wordt rekening gehouden met verdere uitbreiding in de komende jaren. De gevraagde vergroting van het bestemmingsvlak is op die uitbreiding gericht (toekomstbestendig).

De onderbouwing en de hierboven verwoorde toelichting dienen te worden getoetst.

### Conclusie

Het principeverzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Met de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden kan, indien aan de daarin gestelde voorwaarden wordt voldaan medewerking worden verleend aan het verzoek.

## Inhoud

Integraal advies .....	1
<b>Adviesochtend .....</b>	<b>4</b>
Stedenbouw .....	4
Cultuurhistorie .....	6
Groen .....	6
Flora en fauna .....	8
Beeldkwaliteit .....	8
Verkeer .....	11
Water .....	12
Conclusies en voorwaarden adviesochtend.....	13
<b>Overige deeladviezen .....</b>	<b>14</b>
Bedrijven en milieuzonering .....	14
Volksgezondheid .....	14

Geluid.....	14
Geur.....	14
Luchtkwaliteit.....	14
Externe veiligheid.....	14
Bodem.....	15
Archeologie.....	15

## Adviesochtend

### Stedenbouw

2023/10/10 EK

#### *Bestemmingsplan – verbeelding*

- Toevoegen van een verbeelding ten gunste van de ontwikkeling

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

- Toelichting art. 4.3.6. lid a (pag. 16) geeft geen duidelijke beschrijving van de noodzaak van een afwijking van de max. goot- en bouwhoogte voor bedrijfsbebouwing ten gunste van een doelmatige bedrijfsvoering. Er wordt een technische motivatie gegeven, waaruit niet duidelijk blijkt wat de werkelijke reden is voor afwijking. **NOG STEEDS ONDUIDELIJK**
- Onderbouwing van de keuze voor de situering en gebruik van de voor de ontwikkeling noodzakelijke inritten ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing (zie ook 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied' hieronder). Deze dient toegevoegd te worden.

#### *Beeldkwaliteitsplan buitengebied (Peelontgunningenlandschap)*

- In het landschappelijk inpassingsplan staan 2 bedrijfsinritten ingetekend. De inrit naar de entree van de woonboerderij lijkt te worden opgeheven. In Peelontgunningenlandschap zijn 2 inritten toegestaan (1 inrit naar het woongedeelte en 1 inrit ten behoeve van ontsluiting van het bedrijfsgebied op het achtererf). De middelste inrit lijkt van voldoende breedte om te ontsluiten voor de bedrijfsactiviteiten. Op basis van deze aanname en om aan de erfinrichtingsvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied te voldoen lijkt de meest zuidelijke inrit achterwege te kunnen blijven en de inrit naar het woongedeelte gehandhaafd te kunnen blijven.

#### Conclusie

Nog niet akkoord, aanpassingen noodzakelijk

#### Voorwaarden

- Toevoegen van een verbeelding behorend bij de ontwikkeling
- Een heldere onderbouwing voor de afwijking van de maximale goot- en bouwhoogte (art. 4.3.6. lid a.)
- Onderbouwing van de keuze voor de situering en gebruik van de voor de ontwikkeling noodzakelijke inritten ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing (zie ook 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied' hieronder). Deze dient toegevoegd te worden.

#### Aanbevelingen

- N.v.t.

2023/04/11



**NB!** 'figuur 4 situatieschets' (in document 'Project Nieuwbouw aardappelbewaring 2023 (003)' komt niet overeen met de situatieschets in het document 'Foto's en schets De Bleek 25 De Mortel'.  
Voor een juiste beoordeling dient duidelijkheid gegeven te worden over de gewenste situatie.

Van de volgende beoordeling is als uitgangspunt het getoonde voorstel 'Foto's en schets De Bleek 25 De Mortel' genomen.

#### *Bestemmingsplan*

- Voor vergroten bestemmingsvlak agrarisch bedrijf dient voldaan te worden aan de voorwaarden van artikel 4.8.2. 'Vergroting of verkleining bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf':
- Art. 4.8.2. lid I. 'er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven'. *Ruimtelijk heeft de voorgestelde bebouwing, voorgestelde vergroting Agrarisch bestemmingsvlak en landschappelijke inpassing een grote impact op deze locatie; De massa, volume en foodprint (wordt 2880 m2, was 1580 m2), waarbij de goot en bouwhoogten aanzienlijk lager waren dan de voorgestelde loods verschillen aanzienlijk.*
- Voor een hogere goot- en bouwhoogte dient voldaan te worden aan de voorwaarden van art. 4.3.6 Hogere bouw- en goothoogte bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. *De aantasting van waarden van omliggende bestemmingen, zoals natuurgebied de Stippelberg/ Hoogen Aarle en recreatiebestemmingen gelegen in datzelfde natuurgebied is eveneens aanzienlijk door de impact van bebouwing, vergroting bestemmingsvlak en landschappelijke inpassing.*

#### *Interim omgevingsverordening*

##### Groen Blauwe mantel

- Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersystemen en landschap.

#### *Beeldkwaliteitsplan buitengebied (overgangszone Peelontginningenlandschap – Kampenlandschap)*

- Het beeldkwaliteitsplan stelt als voorwaarde dat ruimte gecreëerd/ behouden dient te worden rondom karakteristieke bebouwing, waardoor deze zichtbaar en beleefbaar zijn vanuit het landschap. De massa en het volume van de voorgestelde loods zorgt ervoor dat het Beeldbepalende hoofdgebouw (bedrijfswoning) ongewenst ondergeschikte bebouwing wordt beleefd vanuit het omringende landschap.
- Het perceel is gelegen aan de bosrand van de Stippelberg/ Hoogen Aarle, van zichtlijnen en openheid is daardoor beperkt sprake. De bosrand dient als coulisse op deze locatie. Het zoveel mogelijk in stand houden van zichtlijnen op de bosrand en openheid rondom het perceel dragen bij aan het behoud van de landschapsbeleving en overgang van agrarisch land naar natuurgebied (bos). Behoud van openheid en zichtlijnen op de bosrand zijn in het geval van deze ontwikkeling sturend voor de ontwikkelingsrichting van het erf.
- Door de bebouwing in eenzelfde eenduidige richting te situeren (in dit geval zoals de bestaande bedrijfswoning) is het mogelijk om de ruimtelijke impact van de 'bewaarschuur' te beperken en deze in te zetten om de landschappelijke beleving zoveel mogelijk te handhaven en waar mogelijk versterken.

#### Conclusie

Niet voorstelbaar, de loods en landschappelijke inrichting van het nieuwe bestemmingsvlak hebben een te grote, negatieve impact op de omgeving.

#### Voorwaarden

- 

#### Aanbevelingen

- Er is een ontwikkelingsrichting op het perceel voorstelbaar die ruimtelijk kan zorgen voor behoud en versterking van de aanwezige ruimtelijke waarden en karakteristieken. In een overleg kunnen we e.e.a. toelichten en bespreken met de initiatiefnemer/ adviseur.

## Cultuurhistorie

2023/10/10

Onderstaand is nog steeds van toepassing.

2023/04/11

Het hoofdgebouw betreft een beeldbepalend pand. Dit beeldbepalend pand wordt an sich niet gewijzigd. De bouw van de loods zorgt er wel voor dat het beeldbepalend pand ondergeschikt wordt aan de grote loods en zijn belevingswaarde verliest.

De weg 'De Bleek' is een structuur van redelijk hoge waarde, zoals aangegeven op de cultuurhistorische waardekaart van de Provincie Noord-Brabant. Het is niet wenselijk dat deze wordt aangetast door de ontwikkeling. Hoewel de wegstructuur zelf niet aan verandering onderhevig is leidt de bouw van de loods wel tot een andere beleving en uitstraling van de weg.

Conclusie:

Niet voorstelbaar. Er is geen beleid om het plan direct op af te wijzen, maar het is een aantasting van een aantal ruimtelijke structuren en cultuurhistorische waarden.

## Groen

2023/10/17

### Ruimte en landschap

Geen opmerkingen

### Kwaliteitsverbetering van het landschap

Er ligt een berekening en een tegenprestatie. Deze zijn in het LIP en in het principeverzoek verwerkt. Is akkoord.

### Landschappelijke inpassing

De opmerkingen zijn in het plan verwerkt. Echter er blijven nog een paar opmerkingen.

- Op pag 30 van het plan is sprake van een ontsluiting van het plangebied d.m.v. één toegang. Op de tekening staan er twee, een toegang tot het open erf en een toegang aan de zuidkant. Twee toegangen zijn toegestaan maar niet op deze wijze. Een tweede toegang mag als daarmee het woongedeelte wordt ontsloten. Aanpassen d.m.v. het behouden van de toegang tot het woonhuis en het laten vervallen van de zuidelijke toegang.
- Onduidelijk is hoe het hemelwater van de daken via een ondergrondse leiding naar de de infiltratiepoel wordt geleid. Mogelijk deze infiltratiepoel naast de zuidelijke groenstrook realiseren

Conclusie.

Akkoord indien wordt voldaan aan het aanpassen van de toegangen.

2023/08/08

### Ruimte en landschap

Het perceel ligt in de groenblauwe mantel en in een aardkundig waardevol gebied. Het ligt aan een fietsroute die aansluit op het fietspad door het bosgebied van Nederheide en de Stippelberg. De aardappelloods heeft een grote impact op de landschappelijk beleving die niet gewenst is. Als echter deze functie op dit perceel terecht moet komen dan is een robuuste landschappelijke inpassing een voorwaarde. Het perceel moet deel van de bosrand worden zodat het daar qua beleving mee samenvalt. Inzet is het realiseren van een stevige aaneengesloten erfbeplanting op het erf zodat de loods 'steun' heeft aan een groene achtergrond en zoveel mogelijk vanaf de wegen uit het zicht wordt



onttrokken.

### ***Kwaliteitsverbetering van het landschap***

De Handreiking is van toepassing: een berekening en een tegenprestatie op basis van de vergroting van het bestemmingslak alsmede de afwijking van de bouwhoogtes met een tegenprestatie is verwerkt in het LIP. De berekening en de tegenprestatie is akkoord.

### ***Landschappelijke inpassing***

Er is sprake van een robuuste beplantingsstrook die aansluit bij de bosrand. Een doorgang naar de akker aan de noordwestzijde van het planperceel dwars door deze beplantingsstrook is niet gewenst: er komt een 'gat' in de waardoor de beplantingsstrook niet meer aaneengesloten is en er bestaat een risico van beschadiging van de bomen en boomwortels aan de randen van de doorgang door eventueel (onwenselijk) aangebrachte verharding en langsrijden van zware landbouwvoertuigen. Deze toegang is bovendien overbodig, er is immers toegang tot deze akker via de weg De Bleek. Het eerste argument geldt ook voor de doorgang naar de zuidelijk gelegen akker, maar omdat er een toegang ontbreekt vanaf De Bleek, is deze akkoord met voorwaarden: deze doorgang is maximaal 6 meter breed en dient op minimaal 3 meter afstand van bomen te worden gesitueerd. Er dient geen verharding door de beplantingsstrook te worden aangelegd.

Om het zicht op de loods vanuit de weg De Bleek te beperken dient nog een houtsingel van minimaal 5 meter langs de hele erfgrans aan de zuidkant van het projectperceel (parallel aan de sleufsilos) te worden aangebracht, bestaande uit boomvormers en struikvormers. Er is gekozen voor alleen laanbomen als boomvormers, waardoor er nog steeds zicht is vanaf de weg op de loods onder de boomkronen door. Om het kruidenrijk grasmengsel te beschermen tegen in- en uitrijdende vrachtwagens en het totaalbeeld van de erfbepanting te verbeteren dient een ligusterhaag voor de sleufsilos aan wegzijde in lijn met de geplande ligusterhaag voor de woning te worden geplant. Opmerking: Op het LIP ontbreekt aan de noordzijde een deel van het plangebied waarop de inrit naar de woonboerderij gelegen is. Op het LIP dient het hele plangebied te worden opgenomen.

Conclusie: voorstelbaar onder voorwaarden

#### Voorwaarden:

- LIP aanpassen:
  - Het hele plangebied, inclusief het deel ten noordwesten van de woning opnemen;
  - Houtsingel met boomvormers en struikvormers langs zuidgrens, een haag voor de sleufsilos aan wegzijde toevoegen;
  - Sleufsilos aan wegzijde fysiek afsluiten;
  - Alleen een doorgang vanaf het erf tot de zuidelijke akker van max. 6 meter breed en 3 meter van bomen zonder verharding opnemen;
  - Doorgang vanaf erf naar noordwestelijke akker verwijderen.

**2023/04/11**

### ***Ruimte en landschap***

Het perceel ligt in de groen-blauwe mantel en in een aardkundig waardevol gebied. Het ligt aan een fietsroute die aansluit op het fietspad door het bosgebied van Nederheide en de Stippelberg.

De loods heeft een grote impact op de landschappelijk beleving. De ontwikkeling van bebouwing op zich is landschappelijk niet gewenst. Daar de positie is de impact op het landschap groter dan nodig voor de functie.

Conclusie: Vanuit landschap is de ontwikkeling niet gewenst.

Als echter deze functie op dit perceel terecht moet komen dan is een robuuste landschappelijke inpassing voorwaarde.

Om de functie (de aardappelloods) in te passen in het landschap is het wenselijk aansluiting te zoeken bij de bosrand; het perceel moet deel van de bosrand worden zodat het daar qua beleving mee samenvalt. Inzet is het realiseren van een stevige aaneengesloten erfbepanting op het erf zodat de

gebouwen 'steun' heeft aan een groene achtergrond.

### ***Kwaliteitsverbetering van het landschap***

De Handreiking is van toepassing: een berekening en een tegenprestatie op basis van de vergroting van het bestemmingsvlak alsmede de afwijking van de bouwhoogtes met een tegenprestatie moet verwerkt worden in een LIP.

### ***Landschappelijke inpassing***

Het plan moet voldoen aan de regels van BKP Buitengebied en daarbovenop een landschappelijk inpassing voor het uitbreiden van het bestemmingsvlak en de afwijking van de gebruikelijke bouwhoogtes. Het perceel is gelegen in het Peelontginningenlandschap maar ligt direct op de rand van het Kampenlandschap. De randvoorwaarden van beide landschappen kunnen hierbij worden gesteld. Er zijn vraagtekens over de invulling van de landschappelijk inpassing strak tegen de nieuwe loods aan; in de praktijk is 3 m afstand aan te bevelen.

De onderbouwing/toelichting sluit niet aan op de schetsen.

Om mee te werken aan dit initiatief is maatwerk noodzakelijk met als inzet een robuuste landschappelijk inpassing waarbij het perceel deel uit gaat maken van de bosrand.

## **Flora en fauna**

2023/04/11

**Een quick-scan Folra en Fauna moet deel uit maken van de ROB.**

## **Beeldkwaliteit**

2023/10/10

### *Ruimtelijke onderbouwing*

Een paragraaf ten aanzien van beeldkwaliteit ontbreekt. Dit dient te worden toegevoegd. Op pagina 20 is onder 4.2 Landschappelijke waarden – 4.2.1 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied toegevoegd. Dit heeft geen betrekking op de paragraaf beeldkwaliteit waar men in moet gaan op het aspect beeldkwaliteit voor wat betreft de nota welstand en beeldkwaliteit – beelddrager landelijk gebied en gehuchten alsmede het beeldkwaliteitsplan buitengebied.

### *Verbeelding*

Ontbreekt.

### *Beeldkwaliteitsplan buitengebied*

De strijdigheden met het beeldkwaliteitsplan zijn gedeeltelijk te ondervangen met een stevige landschappelijk inpassing. Echter is er gekozen voor alleen laanbomen als boomvormers, waardoor er nog steeds zicht is vanaf de weg op de loods onder de boomkronen door (zie advies groen). Dit dient te worden aangepast.

### Conclusie

Nog niet akkoord, aanpassingen noodzakelijk

### Voorwaarden

- Er dient een paragraaf beeldkwaliteit te worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
- De verbeelding dient voor toetsing te worden voorgelegd.
- De stevige landschappelijke inpassing dient te worden geborgd in het LIP op basis van het beeldkwaliteitsplan.

### Aanbevelingen

- N.v.t.



2023/08/08 ( [REDACTED] ) **Het advies formulier is niet actueel – beoordeling 2023/08/08 toegevoegd**

*Ruimtelijke onderbouwing*

Een paragraaf ten aanzien van beeldkwaliteit ontbreekt. Dit dient te worden toegevoegd.

*Planregels*

N.v.t.

*Verbeelding*

Ontbreekt.

*Beeldkwaliteitsplan buitengebied*

De strijdigheden met het beeldkwaliteitsplan zijn gedeeltelijk te ondervangen met een stevige landschappelijk inpassing. Echter is er gekozen voor alleen laanbomen als boomvormers, waardoor er nog steeds zicht is vanaf de weg op de loods onder de boomkronen door (zie advies groen). Dit dient te worden aangepast.

Conclusie

- Aanpassingen noodzakelijk.

Voorwaarden

- Er dient een paragraaf beeldkwaliteit te worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
- De verbeelding dient voor toetsing te worden voorgelegd.
- De stevige landschappelijke inpassing dient te worden geborgd in het LIP op basis van het beeldkwaliteitsplan.

Aanbevelingen

- N.v.t.

2023/05/30 ( [REDACTED] ) **Het advies formulier is niet actueel – beoordeling 2023/05/30 toegevoegd**

In het voorgaande advies is aangegeven dat deze ontwikkeling niet voorstelbaar is vanwege diverse strijdigheden met het beeldkwaliteitsplan buitengebied, de omvang van de hal in het landschap én aantasting van de uitstraling van het beeldbepalende pand. Een haakse positionering van de hal blijkt met betrekking tot de bedrijfsvoering de enige optie. In de basis blijft het voorgaande advies dan ook ongewijzigd van toepassing.

Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken kan er met een stevige landschappelijke inpassing een oplossing geboden worden. Het vrije zicht over het landschap op de bosrand van De Stippelberg is hierbij van belang. Met een stevige landschappelijke inpassing aan de noord en westzijde kan er immers aansluiting gevonden worden op de bosrand waardoor deze als 'doorlopend' zal worden ervaren.

Het ontwerp voor de hal is deels strijdig met de randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan buitengebied maar er zijn mogelijkheden om de voornaamste knelpunten weg te nemen. Dit moet blijken uit een nader in te dienen ontwerp.

Opslag in het buitengebied is niet toegestaan. Uit het plan blijkt nog onvoldoende in hoeverre er vrachtwagens voor een langere periode geparkeerd staan op het terrein. Ook is niet duidelijk om hoeveel vrachtwagens het zal gaan. Met de beperkte aanplant aan de zuidzijde van het perceel zijn de hal maar ook de geparkeerde vrachtwagens duidelijk zichtbaar in het landschap. Dat is niet akkoord.

Er lijkt veel verharding aanwezig te zijn op het terrein waardoor dit ook zichtbaar is vanuit het landschap. Verharding van het terrein dient ten behoeve van een goede bedrijfsvoering. Verharding moet aangegeven worden op tekening waaruit ook duidelijk moet blijken dat deze verharding

noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering.

De bestaande sleufsilos zijn nu bereikbaar vanaf De Bleek. Bij de inrichting van het terrein moet er rekening gehouden worden met verharding die voorziet in de toegankelijk van de sleufsilos vanaf het terrein (westzijde sleufsilos). De verharding tussen de sleufsilos en De Bleek kan dan komen te vervallen en onderdeel uit gaan maken van het groen langs de weg (berm).

Het beeldbepalende pand komt in het gedrang door de realisatie van de grote hal. Om de schade te beperken is het van belang om de ruimte rondom het beeldbepalende pand vrij te houden van bebouwing maar ook (hoog) opgaand groen.

#### Conclusie

- Voorstelbaar (onder voorwaarden), strijdigheden met het beeldkwaliteitsplan zijn gedeeltelijk te ondervangen met een stevige landschappelijke inpassing en een verfijning van het ontwerp voor de hal.

#### Voorwaarden

- De ontwikkeling moet in de basis voldoen aan de randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan buitengebied. Dit moet blijken uit een nadere planuitwerking.
- Een stevige landschappelijke inpassing van de hal gedeeltelijk ter compensatie van niet weg nemen strijdigheden met de randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan buitengebied (exacte invulling volgens advies stedenbouw & groen).
- Stalling vrachtwagens zoveel mogelijk beperken en aan het zicht onttrekken. De landschappelijke inpassing is in het huidige plan aan de zuidzijde wat dat betreft nog te beperkt. Ook moet er geen sprake zijn van buitenopslag.
- Verharding moet aangeduid worden op tekening waaruit ook blijkt dat deze noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering. Met uitzondering van de landschappelijke inpassing aan de randen lijkt nagenoeg het gehele terrein verhard te worden en dat is niet akkoord. Verharding is dan immers duidelijk zichtbaar vanuit het landschap.
- Sleufsilos toegankelijk maken vanaf het terrein en niet vanaf De Bleek. Verharding tussen sleufsilos en De Bleek verwijderen en inrichten als berm.
- De ruimte rondom het beeldbepalende pand onbebouwd laten en vrij houden van (hoog) opgaand groen.

#### Aanbevelingen

- N.v.t.

**2023/04/11** [REDACTED]

Door sloop van stallen is er ruimte vrijgemaakt voor de bouw van een nieuwe loods. Bij herbouw met een gelijk of kleiner oppervlak en een landschappelijk inpasbaar ontwerp levert een dergelijk initiatief veelal ruimtelijke kwaliteitswinst op. Met dit plan zal er een aanzienlijk groter bebouwd oppervlak gerealiseerd gaan worden t.o.v. de oppervlakte met bebouwing die op deze locatie gestaan heeft. Het ontwerp van de loods past bovendien niet binnen de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied.

De oude boerderij (woning) is een beeldbepalend pand. De omvang van de nieuw te realiseren loods is dermate fors dat de beleving van het beeldbepalende pand teniet zal worden gedaan. Ondanks de situering van de loods achter de oude boerderij is er door de grote schaa sprong tussen de bebouwing geen sprake meer van een juiste (hiërarchische) verhouding tussen beiden. Er moet ruimte behouden blijven rondom karakteristieke bebouwing.

Uit de plan omschrijving blijkt dat er veel verharding noodzakelijk is naast de loods. Het is niet duidelijk om hoeveel verharding het gaat en waar deze gerealiseerd gaat worden. Een toename van verharding is niet gewenst en dient zo min mogelijk zichtbaar te zijn in het landschap.



Het beeldkwaliteitsplan buitengebied legt sterk de focus op een goede samenhang tussen bebouwing en het landschap. *'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.'*

*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.*

De situatietekening in het document 'Fotos en schets De Bleek 25 De Mortel.pdf' komt niet overeen met de situatietekening in het document 'Project Nieuwbouw aardappelbewaring 2023 (003).pdf' op pagina 12. Voor deze beoordeling is er uitgegaan van de situatietekening in het document 'Fotos en schets De Bleek 25 De Mortel.pdf'.

#### Conclusie

- Niet voorstelbaar, de ontwikkeling is op diverse onderdelen strijdig met het beeldkwaliteitsplan buitengebied. De loods is te groot om op een geschikte wijze op deze locatie in te passen in het landschap en te voegen bij het beeldbepalende pand.

#### Voorwaarden

- N.v.t.

#### Aanbevelingen

- N.v.t.

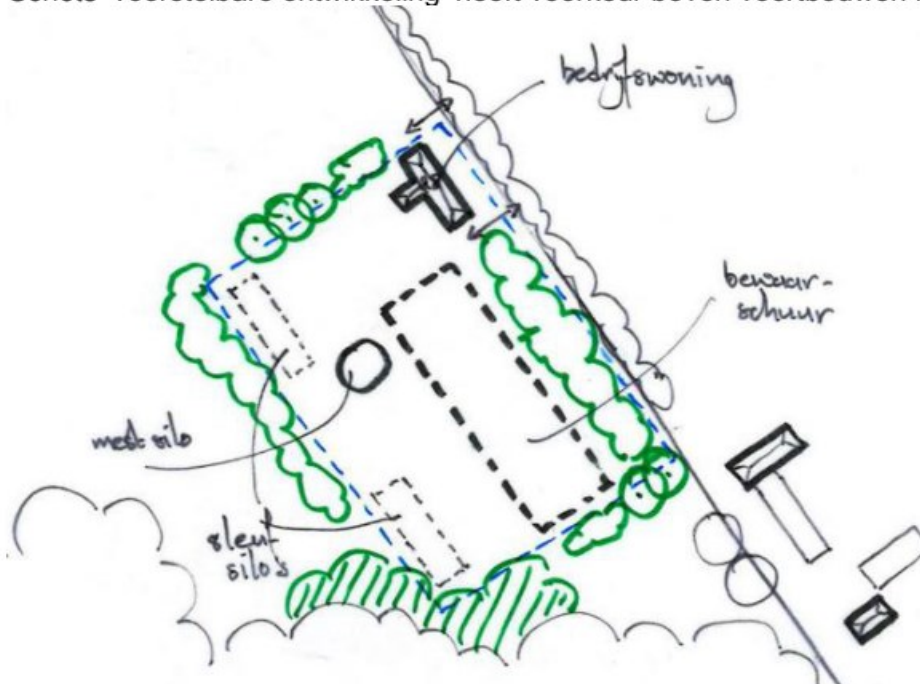
### Verkeer

2023/10/10

#### **Verkeer en parkeren**

Ontwikkeling is verkeerskundig voorstelbaar.

Schets 'voorstelbare ontwikkeling' heeft voorkeur boven voortbouwen huidige situ met mestsilo's.



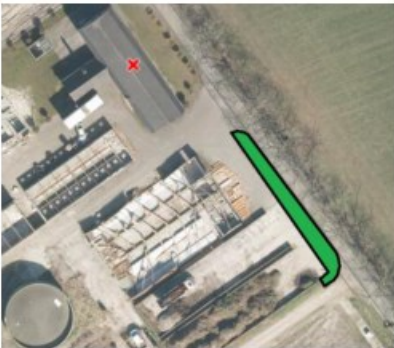
2023/04/11

### **Verkeer en parkeren**

Ontwikkeling is verkeerskundig voorstelbaar.

Ogenschijnlijk vervalt noodzaak voor rechter inrit.

Ontsluiting aan linkerzijde vindt plaats over reeds bestaande verhardingen/verharde ruimte. Noodzaak van sleufsilo's, bestaat die nog? Anders zou hoeveelheid verharding aan rijbaan aanzienlijk kunnen worden teruggebracht tot de noodzakelijke inritverhardingen. Maakt locatie ruimtelijk beter ingepast t.o.v. huidige situatie.



### **Toetsing bereikbaarheid brandweer**

Kabels, leidingen e.d.

## **Water**

2023/10/16

- waterberging voor toename verhard oppervlak; dit is conform Keur van het Waterschap
- waterberging is **niet** conform GWTP, te weten: 60 mm over terug te brengen verhard oppervlak
- het is niet duidelijk hoe het overtollige regenwater wordt verwerkt, als de waterberging vol is
- het is niet duidelijk of de bodem voldoende doorlatend is om de waterberging snel genoeg in de bodem te laten infiltreren
- kanttekeningen:
  - waterberging is nodig als er (in)direct op watergangen van waterschap of gemeente wordt afgevoerd
  - het is niet duidelijk of er een afvoer is voorzien naar watergangen van gemeente en/of waterschap
  - als er niet op watergangen van de gemeente wordt afgevoerd is alleen de Keur van toepassing en niet het GWTP

### **Nog niet akkoord, aanpassingen noodzakelijk:**

- Er moet aangegeven worden hoeveel verhard oppervlak wordt verwijderd en daarna wordt teruggebracht. De terug te brengen hoeveelheid oppervlak bepaald de grootte van de waterberging conform het GWTP; de toename in verhard oppervlak bepaald de benodigde waterberging conform de Keur van het Waterschap.
- Er moet aangegeven worden hoe het overtollige water wordt afgevoerd als de



regenwateropvang vol is en of de eventueel achterliggende watergangen over voldoende afvoercapaciteit beschikken, rekening houdend met de eisen van de eigenaar (gemeente, waterschap ,particulier).

- Bij infiltratie in de bodem vanuit de regenwaterbuffer moet de doorlatendheid van de bodem bekend zijn. Een doorlatendheid van minimaal 1 m/d is noodzakelijk voor infiltratie.
- De ledigingstijd van de regenwaterberging moet minimaal 1 dag uur en maximaal 5 dagen bedragen.

**2023/04/11**

Beleid: Gemeentelijk Watertakenplan

Voorstelbaar, onder voorwaarden

Voorwaarden:

- Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van water, een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm) worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- Gebruiksregel klimaat: T=100 mag niet tot schade leiden aan eigendommen en er mogen geen essentiële gebruiksfuncties uitvallen;
- Voorkeursvolgorde voor behandeling van hemelwater volgen in het plan. Dit is; hergebruik > vasthouden/infiltreren > bergen en afvoeren > afvoeren naar oppervlaktewater > afvoeren naar riolering;
- Waterstromen scheiden.
- Op de gemeentelijke drukriolering mag maximaal 0,5 m<sup>3</sup>/h vuilwater worden geloosd. Hemelwater en grondwater mag hier niet op aangesloten worden.

Toelichting:

Dit betekent dat voor de nieuwbouw  $(90 \times 32) \times 0,06 = 172,8$  m<sup>3</sup> hemelwaterberging in het plan gerealiseerd wordt. Verwijderde gebouwen mogen niet verrekend worden. De toename van forse buien door klimaatverandering vergt dat maatregelen nodig zijn om wateroverlast (nu en in de toekomst) te voorkomen. Voor (ver)nieuwbouw schrijft de gemeente Gemert-Bakel daarom voor dat een minimale hoeveelheid waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Dit compenseert de versnelde afvoer van hemelwater.

Aanbeveling:

Hemelwater oppervlakkig bergen. We streven ernaar waterkringlopen te sluiten.

Natuurlijk producten opwaarderen.

## **Conclusies en voorwaarden adviesochtend**

**2023/10/10**

Nog niet akkoord, aanpassingen noodzakelijk.

- Toevoegen van een verbeelding behorend bij de ontwikkeling.
- Een heldere onderbouwing voor de afwijking van de maximale goot- en bouwhoogte (art. 4.3.6. lid a.)
- Onderbouwing van de keuze voor de situering en gebruik van de voor de ontwikkeling noodzakelijke inritten ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing (zie ook 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied' hieronder). Deze dient toegevoegd te worden.
- Er dient een paragraaf beeldkwaliteit te worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
- Er moet aangegeven worden hoeveel verhard oppervlak wordt verwijderd en daarna wordt teruggebracht en er moet aangegeven worden hoe het overtollige water wordt afgevoerd als de regenwateropvang vol is en of de eventueel achterliggende watergangen over voldoende afvoercapaciteit beschikken.

**2023/08/08**

Nog niet akkoord, aanpassingen noodzakelijk.

- Er dient een verbeelding aangeleverd te worden.
- Een heldere onderbouwing voor de afwijking van de maximale goot- en bouwhoogte (art. 4.3.6. lid a.)
- Zuidelijke bedrijfsinrit achterwege laten en de inrit naar de woonboerderij behouden.
- In het LIP opnemen:
  - Het hele plangebied, inclusief het deel ten noordwesten van de woning opnemen;
  - Houtsingel met boomvormers en struikvormers langs zuidgrens, een haag voor de sleufsilos aan wegzijde toevoegen;
  - Sleufsilos aan wegzijde fysiek afsluiten;
  - Alleen een doorgang vanaf het erf tot de zuidelijke akker van max. 6 meter breed en 3 meter van bomen zonder verharding opnemen;
  - Doorgang vanaf erf naar noordwestelijke akker verwijderen.
- Er dient een paragraaf beeldkwaliteit te worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
- De waterbuffer dient een oppervlakte te hebben van minimaal 400m<sup>2</sup>.

**2023/04/11**

Niet voorstelbaar.

- De loods en landschappelijke inrichting van het nieuwe bestemmingsvlak hebben een te grote, negatieve impact op de omgeving.

## Overige deeladviezen

### Sociaal domein

**2023/xx/xx**

Met name plannen voor: kinderopvang, mantelzorg, sociale impact, zorg initiatieven, schulden. Advies vragen aan [REDACTED]

### Bedrijven en milieuzonering

**2023/08/16 - [REDACTED] - Beoordeling principeverzoek DN178.R001 van 29 juli 2023**

5.4 Bedrijven en milieuzonering  
Akkoord.

### Volksgesondheid

**2023/08/16 - [REDACTED] - Beoordeling principeverzoek DN178.R001 van 29 juli 2023**

### Geluid

**2023/08/16 - [REDACTED] - Beoordeling principeverzoek DN178.R001 van 29 juli 2023**

5.3 Geluid  
Akkoord.

### Geur

**2023/08/16 - [REDACTED] - Beoordeling principeverzoek DN178.R001 van 29 juli 2023**

5.5 Geurhinder en veehouderij  
Akkoord

### Luchtkwaliteit

**2023/08/16 - [REDACTED] - Beoordeling principeverzoek DN178.R001 van 29 juli 2023**

5.6 Luchtkwaliteit  
Akkoord

4.1.1 Gebiedsbescherming – stikstofdepositie  
Akkoord.

### Externe veiligheid

**2023/08/16 - [REDACTED] - Beoordeling principeverzoek DN178.R001 van 29 juli 2023**

5.7 Externe veiligheid



Akkoord

**Bodem**

2023/08/16 [REDACTED] – Beoordeling principeverzoek DN178.R001 van 29 juli 2023

**Archeologie**

2023/10/10 [REDACTED]

Zie advies SB 2023/04/11

Geen onderzoek nodig. ROB akkoord.

2023/04/11 [REDACTED]

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 geen dubbelbestemming – waarde archeologie toegekend gekregen en de ontwikkeling behoeft derhalve geen archeologisch onderzoek.

**Conclusies en voorwaarden**

2023/xx/xx