Toelichting bestemmingsplan

Den Hoek 31a De Mortel
Plattelandswoning

Projectlocatie
Den Hoek 31a De Mortel

Omschrijving project
Toelichting bestemmingsplan plattelandswoning Den Hoek 31a De Mortel

Projectnummer
DN49.R001

Datum rapportage
22 juni 2016

Opdrachtgever
De heer W. Verkuijlen
Den Hoek 31a
5425 XK De Mortel

Opgesteld door
Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1. Inleiding 1
1.1 Algemeen 1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 1
1.3 Leeswijzer 2

2. Planbeschrijving 4
2.1 Beoogde situatie 4

3. Beleid 5
3.1 Rijksbeleid 5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 5
3.1.2 Wet plattelandswoningen 5
3.2 Provinciaal beleid 6
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 6
3.2.2 Verordening ruimte 2014 8
3.3 Gemeentelijk beleid 9
3.3.1 Wijzigingsplan Den Hoek 31 in De Mortel 9
3.3.2 Beleidsnotitie Plattelandswoning 2014 9

4. Ruimtelijke aspecten 11
4.1 Natuur 11
4.2 Landschappelijke waarden 11
4.3 Cultuurhistorie en archeologie 12
4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden 12
4.3.2 Archeologische waarden 13
4.4 Ontsluiting en parkeren 14

5. Milieuaspecten 15
5.1 Bodem 15
5.2 Geluid 15
5.3 Luchtkwaliteit 15
5.4 (Agrarische) bedrijvigheid en geur 16
5.5 Externe veiligheid 18
5.6 Gezondheid 19

6. Waterparagraaf 20
6.1 Watertoets 20
6.2 Waterbeleid 20
6.3 Afvoer hemelwater 22

7. Uitvoerbaarheid 23
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23
7.2 Economische uitvoerbaarheid 23

8. Juridische verantwoording 24
8.1 Algemene opzet 24
8.2 Toelichting op de verbeelding 24
8.3 Toelichting op de regels 24

Bijlagen

Bijlage 1	Bewijsstukken
Bijlage 2	ISL3a berekening
Bijlage 3	Gegevens berekening V-Stacks gebied
Bijlage 4	Erfbeplantingsplan

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het doel van voorliggend plan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen voor de bedrijfswoning aan Den Hoek 31a te De Mortel waar de familie Verkuijlen woonachtig is.
Deze bedrijfswoning maakt in bestemmingsplantechnisch opzicht onderdeel uit van de naastgelegen melkveehouderij aan Den Hoek 31a te De Mortel.

De agrarische bedrijfswoning aan de Den Hoek 31a te De Mortel maakt geen onderdeel meer uit van de bedrijfsvoering van de naastgelegen melkveehouderij. Het bedrijf is in eigendom van de heer W. Verkuijlen. In de woning aan Den Hoek 31a wonen de ouders van de heer W. Verkuijlen. Zij hebben geen binding meer met de melkveehouderij, doordat de heer W. Verkuijlen het bedrijf onlangs heeft overgenomen. Hierdoor is voor wat betreft de gebruikssituatie van de woning sprake van strijdigheid met de vigerende bestemming. De agrarische bedrijfswoning wordt namelijk niet meer als zodanig gebruikt. Deze strijdigheid dient te worden opgeheven. Er is sprake van een koopwoning.

Met de inwerkingtreding van de “Wet plattelandswoningen” op 1 januari 2013 kan de gemeente het bestemmingsplan wijzigen en aan bedrijfswoningen die door derden worden bewoond, de aanduiding “voormalige agrarisch bedrijfswoning” toekennen, zodat deze bedrijfswoning ook door die derde bewoond mag worden, zonder dat het naastgelegen agrarische bedrijf in een nadeligere positie komt te verkeren.

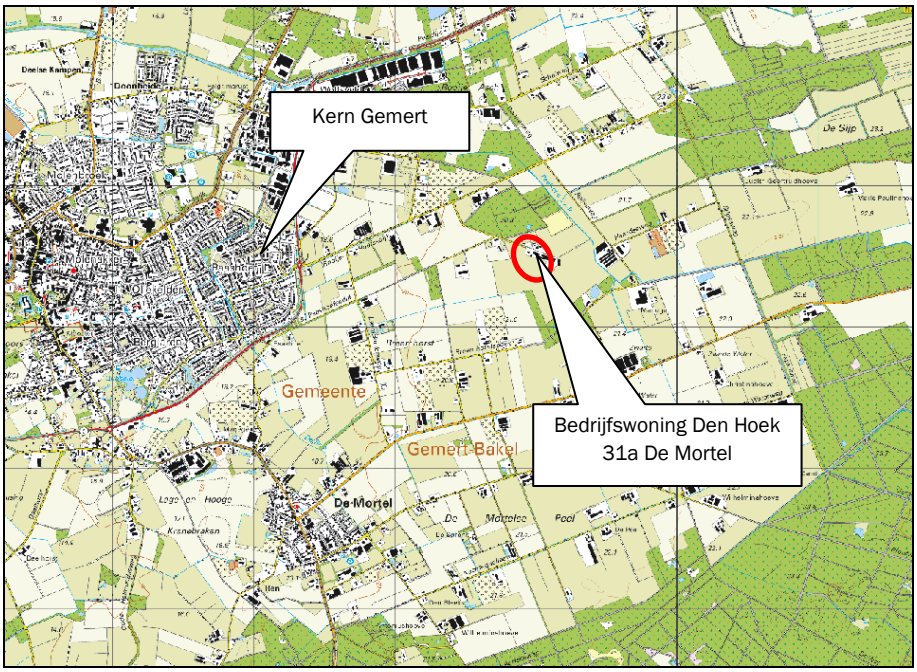
Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er voor gekozen om het plan mee te laten nemen in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten oosten van de kern Gemert (circa 1,6 kilometer). Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O en nummer 2670.

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit op de noordoostelijk gelegen weg Den Hoek. Daarnaast wordt de woning begrensd door landbouwgronden. Ten zuidoosten van de woning ligt het melkveebedrijf op locatie Den Hoek 31 te De Mortel.

Figuren 1 en 2 geven een weergave van de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving woning Den Hoek 31a De Mortel

Figuur 2: Luchtfoto woning Den Hoek 31a De Mortel

1.3 Leeswijzer

De voorliggende rapportage maakt de planologische inpassing mogelijk voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning binnen de grenzen van het bouwvlak aan Den Hoek 31a te De Mortel. Middels de herziening van het bestemmingsplan buitengebied wordt onderhavige ontwikkeling gerealiseerd.

Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de projectlocatie.
Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in de projectlocatie begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in de projectlocatie voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Beoogde situatie

Onderhavig voornemen voorziet in het opnemen van de aanduiding “voormalige agrarisch bedrijfswoning” ter plaatse van de bedrijfswoning aan Den Hoek 31a.
De inhoud van de woning bedraagt circa 940 m^3. Daarnaast is een oppervlakte van 80 m^2 aan bijgebouwen aanwezig.

De agrarische bedrijfswoning aan de Den Hoek 31a te De Mortel maakt geen onderdeel meer uit van de bedrijfsvoering van de naastgelegen melkveehouderij. Het bedrijf is in eigendom van de heer W. Verkuijlen. In de woning aan Den Hoek 31a wonen de ouders van de heer W. Verkuijlen. Zij hebben geen binding meer met de melkveehouderij, doordat de heer W. Verkuijlen het bedrijf onlangs heeft overgenomen. In bijlage 1 is een ondertekende overeenkomst opgenomen waarin de eigenaar van het bedrijf toestemming geeft voor de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de plattelandswoning.

Op basis van de Wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking is getreden, is het mogelijk dat een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een landbouwinrichting (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding en een specifieke regeling in de planregels.

Het aanwezige agrarische bedrijf dient bij toepassing van de Wet plattelandswoningen wel in werking te blijven (hetgeen in onderhavig planvoornemen het geval is). Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt ten opzichte van het aanwezige agrarische bedrijf. De bedrijfswoning blijft behoren bij het agrarische bedrijf.

Onderhavig plan voorziet niet in bouwactiviteiten, enkel het gebruik van een bedrijfswoning door een derde wordt toegestaan. Derhalve vindt ook geen aantasting plaats van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.
De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.
Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkelingen binnen de projectlocatie en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de belangen zoals die zijn gesteld in de landelijke structuurvisie. Daarmee ligt er geen belemmering om de aanduiding "voormalige agrarisch bedrijfswoning" aan de bedrijfswoning aan Den Hoek 31a te De Mortel toe te voegen.

3.1.2 Wet plattelandswoningen

De Wet plattelandswoningen trad op 1 januari 2013 in werking. Deze wet wijzigt onder andere de bescherming voor (voormalig) agrarische bedrijfswoningen en de definitie van geurgevoelig object.

De Wet Plattelandswoningen maakt het mogelijk om bewoning toe te staan in de voormalige agrarische bedrijfswoning, door personen die niet verbonden zijn aan het agrarische bedrijf. De wet regelt dat voor deze woningen geen extra milieubescherming geldt ten opzichte van de milieubescherming van een agrarische bedrijfswoning. Dit heeft alleen betrekking op het bijbehorende agrarische bedrijf zelf, voor de toetsing van de ontwikkelingsmogelijkheden van andere (agrarische) bedrijven blijft een plattelandswoning een woning voor derden, net als in de huidige situatie, en wordt de milieubescherming niet gewijzigd.

Om gebruik te maken van deze wet moet het gaan om een bestaande of een voormalige agrarische bedrijfswoning die deel uitmaakt, of voorheen onderdeel was van de betreffende nog in functie zijnde landbouwinrichting waarvoor in het bestemmingsplan, de beheersverordening, het inpassingsplan of de omgevingsvergunning voor afwijken, bewoning door derden is toegestaan.

Met het nieuwe artikel 1.1a Wabo is bepaald dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning milieu een (voormalige) bedrijfswoning een onderdeel van de inrichting is. Het nieuwe lid 3 bij artikel 2 Wgv maakt het juridisch mogelijk om dit ook toe passen bij omgevingsvergunningen voor veehouderijen voor het aspect geur. Artikel 2 lid 1 Wgv bepaalt dat de Wgv het exclusieve toetsingskader is voor geur voor dieren bij het verlenen van de omgevingsvergunning milieu. Dat zou betekenen dat bevoegd gezag geen rekening mag houden met de definitie in de Wabo. Het nieuwe lid 3 van artikel 2 Wgv maakt voor het nieuwe artikel 1.1a dus een uitzondering op het exclusieve toetsingskader van de Wgv.

De Wet plattelandswoningen voegt overigens ook nog een nieuw lid 7 toe aan artikel 2.14 Wabo, nodig voor het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning milieu. Deze nieuwe bepaling zorgt ervoor dat bij

het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning een koppeling wordt gelegd tussen milieu en ruimtelijke ordening. Bij het beschermen van woningen en andere bouwwerken in de omgeving van de inrichting moet niet langer worden uitgegaan van het feitelijk gebruik daarvan, maar van de planologische status van het gebied. In de meeste gevallen zal dit de bestemming uit het bestemmingsplan of de beheersverordening zijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de “Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014” vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de nieuwe Structuurvisie in werking getreden.

De herziening vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie is ingeslagen met de vaststelling van de “Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers” en de daarop gebaseerde besluitvorming. Na een op zich succesvolle aanpak van de reconstructie en het Programma Landelijk gebied bestond er behoefte aan een nieuwe aanpak met andere invalshoeken en accenten.

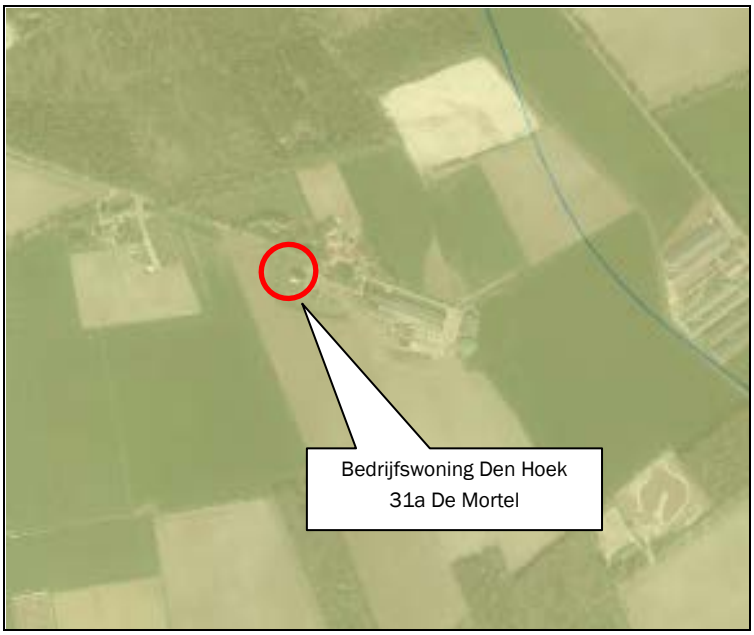
De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur “landelijk gebied” en de “groenblauwe structuur”. In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

Figuur 3: Uitsnede "Structurenkaart" Structuurvisie Noord-Brabant

De woning aan Den Hoek 31a is gelegen in “Gemengd landelijk gebied”, zie figuur 3. Tot gemengd landelijk gebied behoren de gebieden buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingszone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De

provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten.

De visiekaart van de Structuurvisie toont dat het plangebied is gelegen binnen het structuurvisiegebied “De Peel” (zie figuur 4).



Figuur 4: Uitsnede "Visiekaart" Structuurvisie Noord-Brabant

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is.
In een aantal gebieden is de landbouw dominant en wil de provincie ruimte behouden voor agrarische bedrijvigheid. Dit is belangrijk voor het economisch perspectief van de provincie Noord-Brabant als kennis- en innovatieregio, waarbij de agrofoodsector, een belangrijke positie inneemt voor de Brabantse economie. De provincie streeft daarom naar een optimale en duurzame ontwikkeling van in die gebieden aanwezige landbouwsectoren. Deze gebieden zijn de vestigingsgebieden glastuinbouw, de omgeving van Zundert (boomteelt), de Peel (veehouderij en glastuinbouw), de zeeklei (glastuinbouw en akkerbouw) en jonge rivierklei gebieden (rundveehouderij). In deze gebieden heeft de agrarische sector een sterke positie die ook naar de toekomst toe belangrijk is voor het functioneren van de agrofoodsector in Brabant. Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

De Structuurvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de structuurvisie. Daarmee ligt er geen belemmering om de aanduiding “voormalige agrarische bedrijfswoning” aan de bedrijfswoning aan Den Hoek 31a te De Mortel toe te voegen.

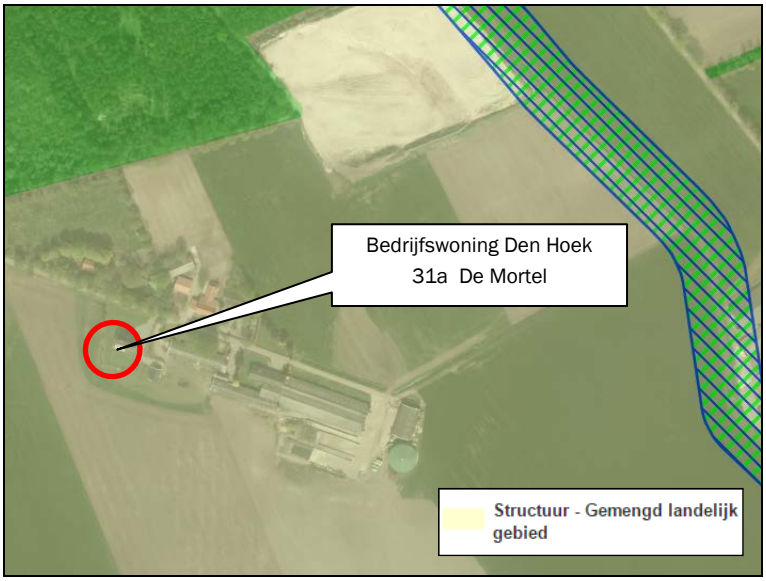
3.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.
In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp "Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2". De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De woning is gelegen binnen de structuur "gemengd landelijk gebied" (zie figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede kaart "Structuren en aanduidingen" Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte geeft een aantal regels ten aanzien van ontwikkelingen in de verschillende zones en ten aanzien van wonen buiten stedelijk gebied. Bij onderhavig project is sprake van een reeds bestaande woning, alleen de functie dient te worden gewijzigd. In artikel 7.7 van de Verordening Ruimte 2014 zijn regels opgenomen ten aanzien van wonen binnen de structuur gemengd landelijk gebied. Hierin is echter geen beleid opgenomen ten aanzien van van plattelandswoningen. Ruimtelijk gezien wijzigt er feitelijk niets; de wonining blijft deel uitmaken van de inrichting en daarnaast wordt geen nieuwe bebouwing geplaatst. Omdat er ruimtelijk gezien niets veranderd hoeft derhalve ook niet te worden getoetst aan de regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 van de verordening ruimte) en de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014).

Tevens is het plangebied gelegen binnen de besluitvlakken algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Echter, de ontwikkeling ziet niet op de ontwikkeling van mestverwerking en een veehouderij. Deze regels zijn dan ook niet van toepassing.

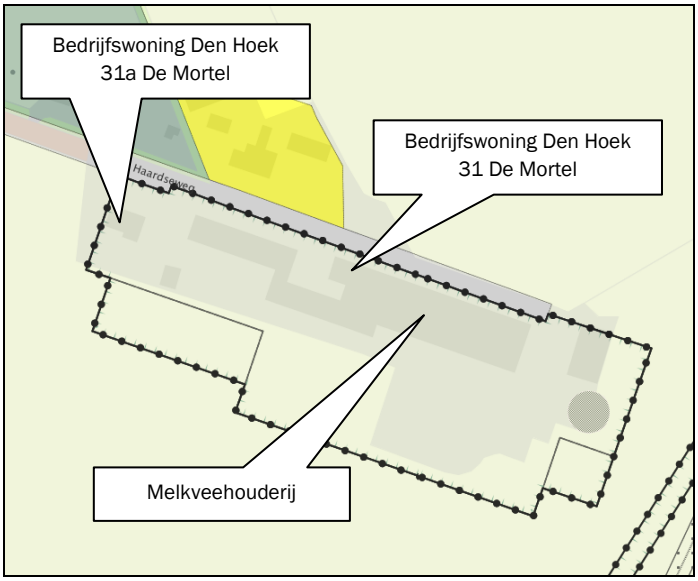
Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden aan nieuwe ontwikkelinen regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan ziet slechts op wijziging van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning en vindt plaats op een bestaand bouwperceel, binnen het bestaande ruimtebeslag. Fysiek vinden geen wijzigingen plaats; er wordt niet uitgebreid met bebouwing. Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.
Ter versterking van de landschappelijke waarden is een erfbeplantingsplan opgesteld dat voldoet aan de gemeentelijke eisen.
Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsplan Den Hoek 31 in De Mortel

De projectlocatie heeft in het op 6 maart 2012 vastgestelde “Wijzigingsplan Den Hoek 31 in de Mortel” de enkelbestemming “Agrarisch - agrarisch bedrijf” met bouwvlak, de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden” en gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” (zie de volgende figuur). Op de locatie zijn twee wooneenheden toegestaan.



Figuur 6: Uitsnede Wijzigingsplan Den Hoek 31 in de Mortel

In de regels van het bestemmingsplan “Wijzigingsplan Den Hoek 31 in de Mortel” onder de enkelbestemming “Agrarisch – agrarisch bedrijf” zijn geen mogelijkheden opgenomen over het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

3.3.2 Beleidsnotitie Plattelandswoning 2014

Door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is op 13 maart 2014 de beleidsnotitie Plattelandswoning 2014 vastgesteld. Hierin is het beleid van de gemeente Gemert-Bakel ten aanzien van plattelandswoningen

opgenomen. In de beleidsnotitie is allereerst opgenomen dat een plattelandswoning alleen is toegestaan bij inwerking zijnde agrarische bedrijven. Het gaat hierbij om een bestaande agrarische bedrijfswoning. Een andere voorwaarde is dat betreffende woning reeds vóór 1 januari 2013 is afgesplitst van het agrarische bedrijf.

In de beleidsnotitie is tevens opgenomen dat de aspecten ten aanzien van het woon- en leefklimaat onderzocht en onderbouwd dienen te worden. Hierbij wordt door de gemeente geen minimale eis opgelegd aan het woon- en leefklimaat, maar de aspecten dienen wel inzichtelijk te worden gemaakt.
De overige aspecten met betrekking tot ruimtelijke ordening worden onderbouwd zoals voorgeschreven in het “Besluit ruimtelijke ordening”.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Natuurnetwerk Nederland
Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Soortenbescherming
In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.
Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Toetsing Den Hoek 31a De Mortel
Het voornemen heeft betrekking op het bestemmen van een bedrijfswoning tot een plattelandswoning. Er vinden geen bouw-, aanleg- of sloopwerkzaamheden plaats. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op eventuele aanwezige beschermde flora en fauna.

4.2 Landschappelijke waarden

Een erfbeplantingsplan is opgesteld, waarbij meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt ingericht met erfbeplanting. Dit plan is bijgevoegd als bijlage 4.
Hiermee wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied, Hiermee wordt ook voldaan aan de “Beleidskeuzen notitie gemeentelijke beleidskeuzen t.b.v. bestemmingsplan” (vastgesteld door gemeenteraad op 28 januari 2016).
Het erfbeplantingsplan wordt om in het eerstkomende plantseizoen aangelegd. In de regels wordt de verplichting opgenomen dat de groenvoorzieningen en kwaliteitsverbetering uiterlijk, binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan gerealiseerd dienen te zijn (en behouden);

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

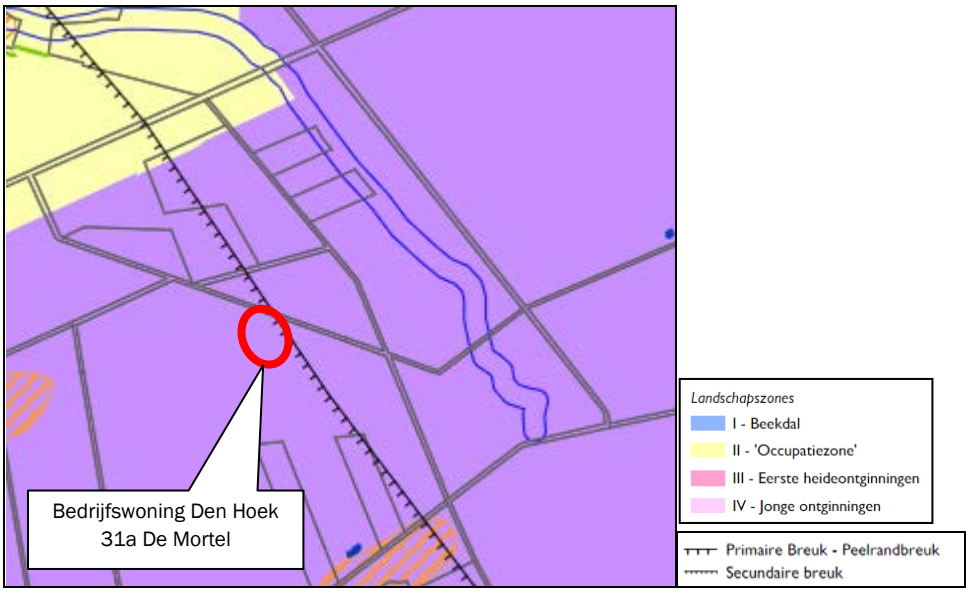
4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle zone “Peelkern” (zie figuur 7).
De Peelkern is het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. De Peelhorst tekent zich als een verhoging van enkele meters in het landschap. De slenken aan weerszijden van de horst liggen lager. 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 vervening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkele plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning. De grote landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijen, parken en laanstructuren. In de regio ligt een groot deel van de Peel-Raamstelling.

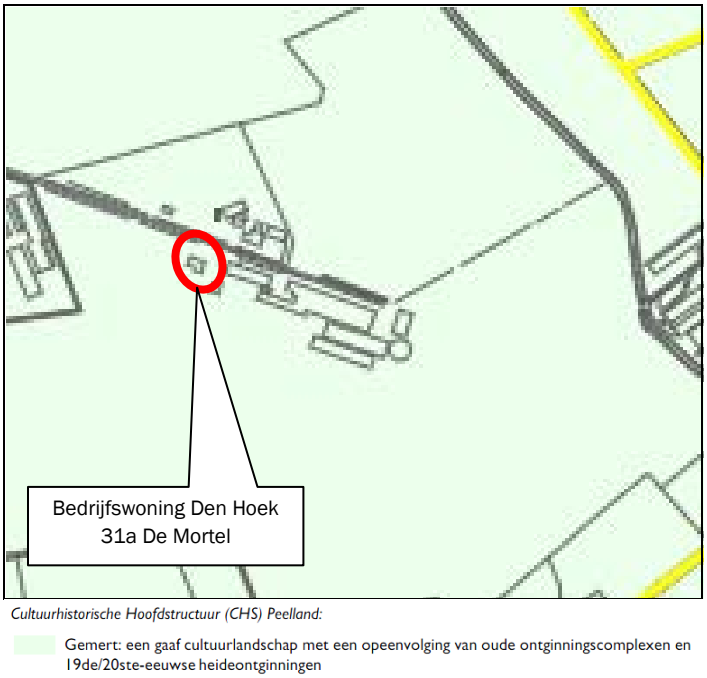
Figuur 7: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Volgens de kaartlaag “historisch landschap” van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2010) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap “eerste heideontginningen” en direct ten westen van de Peelrandbreuk (secundaire breuk) (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede kaart "historisch landschap" gemeentelijke Erfgoedkaart

De kaart "historische bebouwing" toont dat het plangebied is gelegen binnen de zone van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur "Gemert", met oude ontginningscomplexen en heideontginningen (zie figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede kaart "historische bebouwing" gemeentelijke Erfgoedkaart

Onderhavige ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats (enkel het gebruik wijzigt), waardoor het aanzicht van het plangebied niet wijzigt.
De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.3.2 Archeologische waarden

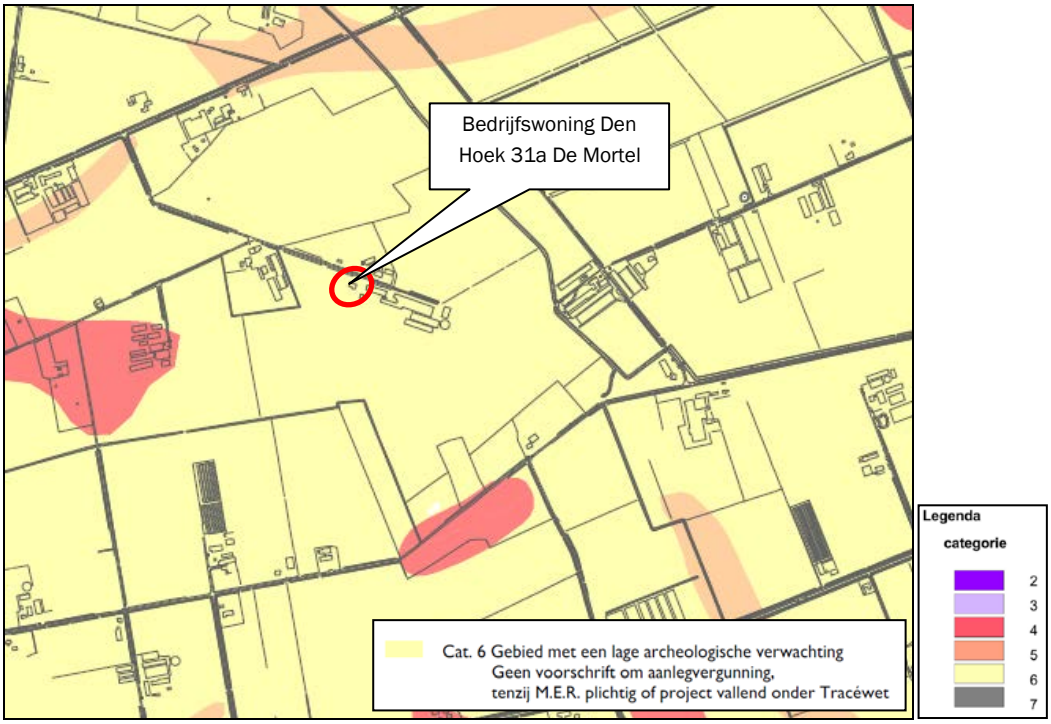
De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend

de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde ingevolge de beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel, zie figuur 10.



Figuur 10: uitsnede beleidskaart Archeologie gemeente Gemert-Bakel

Zoals reeds beschreven ziet het voornemen niet in een functiewijziging en is geen sprake van bouwwerkzaamheden. Feitelijk verandert er niets.
Omdat de gestelde archeologische ondergrenzen niet overschreden worden, is het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk. Het planvoornemen kan zonder archeologisch onderzoek doorgang vinden.

Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

4.4 Ontsluiting en parkeren

Ten aanzien van het aspect ontsluiting en parkeren treden geen wijzigingen op. Het bestemmen van de bedrijfswoning tot plattelandswoning geeft geen wijziging ten opzichte van de bestaande situatie.
Het aspect ontsluiting en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op een functie-/gebruikswijziging aangezien de bestemming niet wijzigt en het gebruik hetzelfde blijft. De bestaande bedrijfswoning blijft in gebruik als woning, de woning wordt echter bewoond door een burger die niet aan het bedrijf verbonden is. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk, aangezien geen potentieel bodembedreigende activiteiten aanwezig zijn.

5.2 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen de projectlocatie de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Een bedrijfswoning behorende bij een veehouderij wordt in het kader van de Wgh als geluidgevoelig beschouwd. De woning geniet geen bescherming voor geluidhinder afkomstig van de bijbehorende inrichting. De plattelandswoning blijft onderdeel uitmaken van de inrichting.

De huidige bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd, de bedrijfswoning niet wordt verbouwd en omdat de Wet geluidhinder en/of Wet milieubeheer geen bepalingen bevat over het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit
Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de “Wet luchtkwaliteit”. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de “Wet luchtkwaliteit” bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM_{10}) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Uit de recente uitspraak RvS 4 februari 2015 (nr. 201306630/1) volgt dat bij het bestemmen van een woning als plattelandswoning ook de luchtkwaliteit vanwege de op hetzelfde bouwvlak aanwezige inrichting beoordeeld dient te worden.
Voor de PM_{10} geldt een grenswaarde van 40 µg/m³, waarbij het aantal dagen waarbij de 24-uurgemiddelde concentratie wordt overschreden maximaal 35 mag bedragen (overschrijdingsdagen).

Bij de berekeningen zijn enkel de dieren meegenomen aanwezig binnen de inrichting. Uit onderzoek door Alterra is gebleken dat winderosie en emissies uit de stallen de belangrijkste bronnen zijn van primair fijn stof vanuit de landbouw. De overige bronnen leveren een relatief kleine bijdrage aan de totale emissie van fijn stof. De schatting van winderosie is heel onzeker en de emissie kan van jaar tot jaar variëren. De emissie vanuit stallen is de enige relevante inrichtingsgebonden bron van fijn stof. De emissiefactoren zijn gebruikt aan de hand van de lijst van de Rijksoverheid welke in maart 2015 is vastgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen is een berekening gemaakt (programma ISL3a) waarmee is bepaald wat de waarden zijn ter plaatse van de projectlocatie. Hierbij is de vigerende milieuvergunning (nu Melding Activiteitenbesluit) van 9 mei 2003 voor de inrichting aan Den Hoek 31 te De Mortel als uitgangspunt genomen voor de berekeningen, zie bijlage 1. Als rekenpunten zijn de hoekpunten van de woning van Den Hoek 31a genomen.

Hieruit zijn de volgende waarden uit naar voren gekomen (zie bijlage 1):
- Achtergrondconcentratie: 22,78 µg/m³;
- Overschrijdingsdagen: 11,3

Vanuit het aspect luchtkwaliteit worden gesteld dat aan de normen wordt voldaan en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse is gegarandeerd voor dit aspect.

5.4 (Agrarische) bedrijvigheid en geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De Wgv definieert een geurgevoelig object als “een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder “gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf” wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf”.

Een bedrijfswoning wordt in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij beoordeeld als een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij. De woning blijft planologisch deel uitmaken van het bouwvlak en zoals blijkt uit de Wet plattelandswoningen. Een plattelandswoning heeft ten aanzien van andere veehouderijen het beschermingsregime van een reguliere agrarische bedrijfswoning. Dit betekent voor het aspect geurhinder dat een vaste afstand van minimaal 50 meter geldt (artikel 3 lid 2 sub b Wgv). De maximale afstand van de gevel van een stal tot de gevel van het geurgevoelig object bedraagt maximaal 25 meter.

Verder bevinden zich in de omgeving geen functies die door de omzetting naar een plattelandswoning gehinderd zouden kunnen worden.

Bij de ruimtelijke besluitvorming in het kader van de plattelandswoning dient onderbouwd te worden dat ter plaatse van die woning nu en in de toekomst een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden.
Met behulp van het rekenprogramma "V-stacks gebied" is de achtergrondbelasting ter plaatse van de woning aan Den Hoek 31a inzichtelijk gemaakt. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting is gebruik gemaakt van de informatie uit het Bestand Veehouderij Bedrijven van de provincie Noord-Brabant zoals beschikbaar op 22 februari 2016. De gegevens van de veehouderijen gelegen binnen een straal van 2,0 kilometer van de locatie zijn benut. De invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage 2 van deze rapportage.

De volgende tabel geeft de resultaten van de berekening van de achtergrondbelasting op de receptorpunten van de locatie weer.

Tabel 1: Achtergrondbelasting Den Hoek 31a De Mortel

Receptorpunt	Geurbelasting [ou_E/m^3]
Hoekpunt 1	5,21
Hoekpunt 2	5,22
Hoekpunt 3	5,29
Hoekpunt 4	5,16

Beoordeling milieukwaliteit
Naast een kwantitatieve weergave van de cumulatieve geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om de geurbeleving inzichtelijk te maken. Hierbij is bijlage 6 en 7 van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij als leidraad gebruikt.

In bijlage 7 van de Handreiking is een tabel opgenomen waarin de kans op geurgehinderden vertaald is naar het woon- en leefklimaat, zie de volgende tabel[1].

Tabel 2: Beoordeling milieukwaliteit

Milieukwaliteit	Percentage geurgehinderden [%]
Zeer goed	< 5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

Op basis van deze Handreiking is beoordeeld wat in de huidige situatie het woon- en leefklimaat is met betrekking tot geur in de omgeving van de locatie.

De volgende tabel geeft per rekenpunt de milieukwaliteit weer.

Tabel 3: Milieukwaliteit gevoelige objecten

Receptorpunt	Achtergrondbelasting [ou_E/m^3]	Percentage geurgehinderden [%]	Milieukwaliteit
Hoekpunt 1	5,21	8%	Goed
Hoekpunt 2	5,22	8%	Goed
Hoekpunt 3	5,29	8%	Goed
Hoekpunt 4	5,16	8%	Goed

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de locatie wordt als "goed" beoordeeld.

De volgende figuur geeft de leefkwaliteit visueel voor de omgeving van Den Hoek 31a weer.

[1] SenterNovem, 2007

Figuur 11: Visuele weergave woon- en leefklimaat

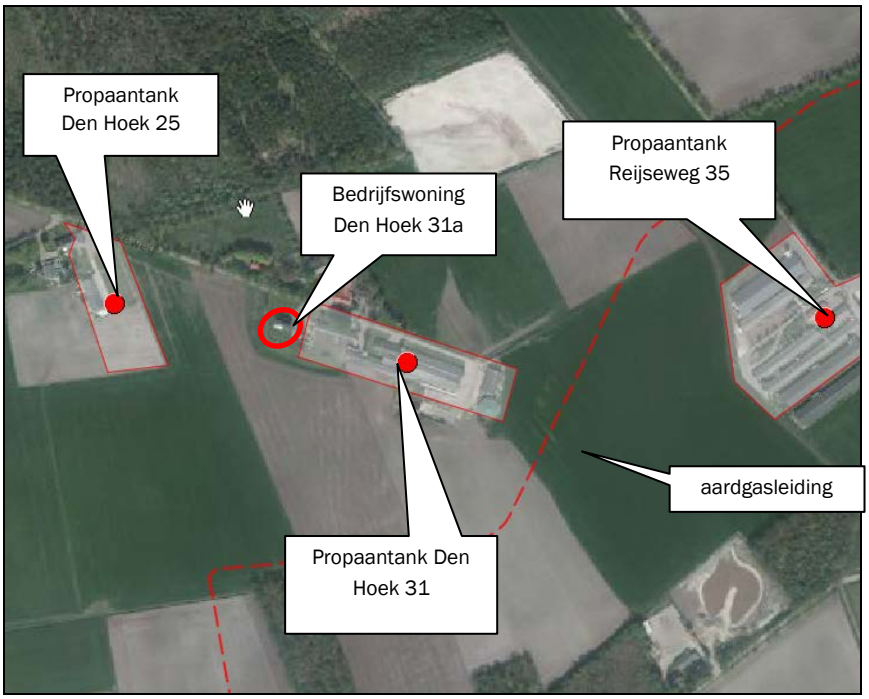
5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Binnen de inrichting aan Den Hoek 31 te De Mortel is een propaantank van 3.000 liter aanwezig (figuur 8). De veiligheidsafstand van deze tank bedraagt 10 meter. De woning aan Den Hoek 31a is buiten deze risicoafstand gelegen. Voor de andere propaantanks van de omliggende bedrijven geldt dezelfde veiligheidsafstand van 10 meter. De woning aan den Hoek 31a ligt hierbuiten. Op een afstand van circa 243 meter is een aardgasleiding gelegen (figuur 12). Hiermee ligt het plangebied buiten de beschermingszone van de aanwezige kabels en leidingen.



Figuur 12: risicovolle objecten in de omgeving van de woning, uitsnede risicokaart

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing en er hoeft dan ook geen afweging te worden gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt, dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.6 Gezondheid

De relatie tussen de nabijheid van veehouderijen en woningen, en de daarmee mogelijk aanwezige kans op het overbrengen van ziektes, is volop in ontwikkeling. In planologische zin zijn er nog geen vaste aanknopingspunten hoe hier mee om te gaan. In dit geval is er sprake van bewuste acceptatie van mogelijke risico's door de bewoners van de plattelandswoning.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel hebben een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^{e} eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Watertakenplan Gemert-Bakel. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021
In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.
Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden.
Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.
In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

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

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater
De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m^2, toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m^2 en 10.000 m^2 en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m^2.
Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m^2 zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m^2 en 10.000 m^2 hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (m^2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

Gemeentelijk Watertakenplan
De principes van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het waterbeheer betreffen:
- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- Verbetering van de waterkwaliteit;
- Bestrijding van droogte.

Het Gemeentelijk Watertakenplan is in 2012 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m^2 dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m^2 wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.
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.

6.3 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen
Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10+10%).

Verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie
Het planvoornemen voorziet niet in nieuw verhard oppervlak (erfverharding en daken) of een andere wijziging van verhard oppervlak; het gaat slechts om wijziging van het gebruik van de woning. Ten aanzien van de afvoer van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat hierin geen wijziging optreedt. Derhalve is in onderhavig plan geen compenserende maatregel noodzakelijk.
Het hemelwater afkomstig van de bestaande bebouwing kan afstromen naar het oppervlaktewater.

Gebruik van niet-uitlogende materialen
Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's). Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets en het waterbeleid van gemeente Gemert-Bakel.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

1) **Voorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
   Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

   De direct omwonenden, woonachtig op het adres Den Hoek 33, zijn op de hoogte van de plannen en hebben aangegeven hiertegen geen bezwaren te hebben.

2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.

3) **Vaststelling**: de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.
Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).
Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten op de regels van het vastgestelde bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010";
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Agrarisch – agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning (functieaanduiding);
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied (gebiedsaanduiding).

Daarnaast wordt de erfbeplanting geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.
De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 "Inleidende Regels"* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 "Bestemmingsregels"* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 "Algemene regels"* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 "Overgangs- en slotregels"* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

Bijlage 1 Bewijsstukken

De Mortel, 01-06-2016

Hierbij verklaart ondergetekende, dhr.W.H.M. Verkuijlen, geb. 31-12-1976 en woonachting aan Den Hoek 31 te De Mortel dat hij toestemming geeft voor de herziening van het bestemmingsplan voor het project "Den Hoek 31a te de Mortel plattelandswoning" kadastraal bekend als GMT0002670, door aan dhr.W.M. Verkuijlen, geb. 22-12-1942 en woonachting aan Den Hoek 31a te De Mortel aan te vragen.

Met vriendelijke groet

dhr.W.H.M. Verkuijlen

Beste heer Heanen,

Gasunie heeft geen bezwaren ten aanzien van de voorgenomen planwijziging.

Met vriendelijke groet,

Eric Fredriks
Senior Medewerker Juridische Zaken

E: E.Fredriks@gasunie.nl
M: +31 6 1100 5673

Van: Schultz P. [mailto:P.Schultz@gastransport.nl]
Verzonden: donderdag 21 april 2016 15:43
Aan: Marijn Haenen <Marijn@donkers-tekenburo.nl>
Onderwerp: FW: locatie Den Hoek De Mortel gemeente Gemert-Bakel

Beste Marijn,

Je vraag zal worden behandeld door Gasunie Deventer.
Degene die contact met je op zal nemen is de heer Eric Fredriks.
Ik heb aangegeven dat er wat jullie betreft enige haast geboden is en ik verwacht dat op korte termijn contact opgenomen zal worden.

Met vriendelijke groet,

Peter Schultz

E: P.Schultz@gastransport.nl

M: +31 6 1100 5004

Van: Marijn Haenen [mailto:Marijn@donkers-tekenburo.nl]
Verzonden: Tuesday, April 19, 2016 2:09 PM
Aan: Alg. Postbus Customerdesk
CC: wimannieverkuylen@outlook.com
Onderwerp: locatie Den Hoek De Mortel gemeente Gemert-Bakel

Geachte heer mevrouw,

Voor de locatie Den Hoek De Mortel gemeente Gemert-Bakel zijn wij namens fam. Verkuylen in samenwerking met de gemeente bezig met een bestemmingsplan wijziging.
Aangezien u als Gasuni Transport Services B.V. een privaatrechtelijke belemmering op het perceel heeft is het nodig dat u schriftelijk toestemming geeft voor de plannen van fam. Verkuylen op de kavel.
De plannen betreffen in het kort het realiseren van een plattelandswoning op bestaand adres; bedrijfswoning Den Hoek 31a in De Mortel.
Deze plannen zijn toegelicht in de bijlagen welke als onderbouwing in de procedure van bestemmingsplan wijziging dient.

Graag zou ik van u op korte termijn een reactie ontvangen aangezien de gemeente druk doende is met het opstarten van de procedure.

Met vriendelijke groet,
Marijn Haenen

DONKERS BOUWKUNDIG TEKENBURO

bezoeken	Den Heikop 6, 5424 SW Elsendorp
bellen	0492-352093
web	www.donkers-tekenburo.nl

Wij willen u er op attenderen dat alleen de maatvoeringen zoals die ook op de normale afdrukken en op de tekeningen van de architect zijn aangegeven, kunnen worden aangehouden. Voor maatafwijkingen in de digitale CAD-tekeningen dragen wij geen verantwoording.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender verzoekt bij onjuiste adressering direct contact met haar op te nemen, ten einde dit in de toekomst te voorkomen. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Afzender staat niet in voor het virusvrij verzenden van e-mail berichten, om welke reden van de ontvanger wordt gevraagd e-mail berichten bij ontvangst op virussen te controleren.

Van: Berlo van, Ellen
Verzonden: woensdag 20 april 2016 14:36
Aan: 'mailto:Marijn@donkers-tekenburo.nl' <mailto:Marijn@donkers-tekenburo.nl>
Onderwerp: RE: Den Hoek 31A de Mortel gemeente Gemert Bakel

Beste Heer Haenen,

Naar aanleiding van uw mail aan mijn collega, heer Paul Pheninckx, kan ik u het navolgende berichten:

Het recht van opstal wat is gevestigd op de locatie Den Hoek 31 De Mortel, kadastraal bekend als O 2669, betreft een leiding AC 100, welke buitenbedrijf is gesteld.

Het recht van opstal gevestigd op de locatie Den Hoek 31a De Mortel, kadastraal bekend als 0 2670, is ook vervallen.

Vermoedelijk is het recht van opstal overgenomen uit de vorige kadastrale akte 0 2614, waaruit beide percelen zijn ontstaan en waar voorheen de buitenbedrijf gestelde AC 100 over liep.

Wij hebben daarom ook geen bezwaar tegen de wijzigingen welke gaan plaats hebben voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Voor het uitschrijven van het zakelijk recht dient de eigenaar contact op te nemen met een notaris, eventuele gegevens kunnen wij dan aanleveren.

In de bijlage vindt u een schets met daarop de buitenbedrijf gestelde en in bedrijf zijnde leiding. Desbetreffende leiding is buiten bedrijf gesteld en niet uitgenomen.

Heeft u verder nog vragen, hoor ik dit natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

Ellen van Berlo
Medewerker Beheer
Regio Noord Oost
Bezoekadres
Blankenburg 2a Veghel
Telefoon 073 683 89 06 of 06 5025 76 56
werkdagen even weken ma-di-wo-do-vr
werkdagen oneven weken ma-di-wo-do
E-mail ellen.van.berlo@brabantwater.nl

Brabant Water N.V.
Postbus 1068, 5200 BC 's-Hertogenbosch
Bezoek Magistratenlaan 200, 5223 MA 's-Hertogenbosch
Internet www.brabantwater.nl
Handelsregister: 16005077

Van: Pheninckx, Paul
Verzonden: woensdag 20 april 2016 12:55
Aan: Berlo van, Ellen <ellen.van.berlo@brabantwater.nl>
Onderwerp: FW: Den Hoek 31A de Mortel gemeente Gemert Bakel

Met vriendelijke groet,

Paul Pheninckx
administratief medewerker regio noord-oost

telefoon 0736838791

email paul.pheninckx@brabantwater.nl

Brabant Water N.V.
Post Postbus 1068 , 5200 BC 's-Hertogenbosch
Bezoek Blankenburg 2a, 5463 MA Veghel

Van: Marijn Haenen [mailto:Marijn@donkers-tekenburo.nl]
Verzonden: woensdag 20 april 2016 11:37
Aan: Pheninckx, Paul <paul.pheninckx@brabantwater.nl>
Onderwerp: Den Hoek 31A de Mortel gemeente Gemert Bakel

Geachte heer Pheninckx,

Voor de locatie Den Hoek 31a De Mortel gemeente Gemert-Bakel zijn wij namens fam. Verkuylen in samenwerking met de gemeente bezig met een bestemmingsplan wijziging.
Aangezien u als Brabant Water B.V. een privaatrechtelijke belemmering op het perceel heeft is het nodig dat u schriftelijk toestemming geeft voor de plannen van fam. Verkuylen op de kavel.
De plannen betreffen in het kort het realiseren van een plattelandswoning op bestaand adres; bedrijfswoning Den Hoek 31a in De Mortel.
Deze plannen zijn toegelicht in de bijlagen welke als onderbouwing in de procedure van bestemmingsplan wijziging dient.

Graag zou ik van u op korte termijn een reactie ontvangen aangezien de gemeente druk doende is met het opstarten van de procedure.

Met vriendelijke groet,

Marijn Haenen

DONKERS BOUWKUNDIG TEKENBURO

bezoeken	Den Heikop 6, 5424 SW Elsendorp
bellen	0492-352093
web	www.donkers-tekenburo.nl

Wij willen u er op attenderen dat alleen de maatvoeringen zoals die ook op de normale afdrukken en op de tekeningen van de architect zijn aangegeven, kunnen worden aangehouden. Voor maatafwijkingen in de digitale CAD-tekeningen dragen wij geen verantwoording.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender verzoekt bij onjuiste adressering direct contact met haar op te nemen, ten einde dit in de toekomst te voorkomen. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Afzender staat niet in voor het virusvrij verzenden van e-mail berichten, om welke reden van de ontvanger wordt gevraagd e-mail berichten bij ontvangst op virussen te controleren.

Bijlage 2 ISL3a berekening

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Den Hoek 31a Fijnstofberekening Berekend op: 2016/03/02 10:07:57
Project: Den Hoek 31a De Mortel
RD X coordinaat: 178 446 Lengte X: 1000 Aantal Gridpunten X: 10
RD Y coordinaat: 396 032 Breedte Y: 1000 Aantal Gridpunten Y: 10
Berekende ruwheid: 0.21 Eigen ruwheid ☐ Eigen ruwheid: 0.00
Type Berekening: PM10 Rekenjaar: 2016
Soort Berekening: Contour Toets afstand: n.v.t. Onderlinge afstand: n.v.t.
Uitvoer directory: K:\Klanten\Donkers Bouwkundig Tekenburo\DN49.RO01 Den Hoek 31A De Mortel\fijnstofberekening

Te beschermen object Naam:	RD X Coord. [m]	RD Y Coord. [m]	Concentratie [microgram/m3]	Overschrijding [dagen]
Hoekpunt 1	178 941	396 539	22.78	11.3
Hoekpunt 2	178 956	396 534	22.78	11.3
Hoekpunt 3	178 952	396 523	22.78	11.3
Hoekpunt 4	178 938	396 531	22.78	11.3

Brongegevens

Naam : Stal 1 Type: AB
RD X Coord.: 179 095 RD Y Coord.: 396 487 Emissie: 0.00093
hoogte van emissiepunt: 1.50
verticale uittreesnelheid: 0.40 hoogte van gebouw: 3.2
diameter van emissiepunt: 0.50 X-coord. zwaartepunt van gebouw: 179 055
temperatuur van emisstroom: 285.00 Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 396 494
lengte van gebouw: 165.00
breedte van gebouw: 27.00
orientatie van gebouw: 161.00

Naam : Stal 2 Type: AB
RD X Coord.: 179 038 RD Y Coord.: 396 493 Emissie: 0.00010
hoogte van emissiepunt: 1.50
verticale uittreesnelheid: 0.40 hoogte van gebouw: 3.2
diameter van emissiepunt: 0.50 X-coord. zwaartepunt van gebouw: 179 055
temperatuur van emisstroom: 285.00 Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 396 494
lengte van gebouw: 165.00
breedte van gebouw: 27.00
orientatie van gebouw: 161.00

Naam : Stal 3 Type: AB
RD X Coord.: 178 999 RD Y Coord.: 396 523 Emissie: 0.00006
hoogte van emissiepunt: 1.50
verticale uittreesnelheid: 0.40 hoogte van gebouw: 3.2
diameter van emissiepunt: 0.50 X-coord. zwaartepunt van gebouw: 179 055
temperatuur van emisstroom: 285.00 Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 396 494
lengte van gebouw: 165.00
breedte van gebouw: 27.00
orientatie van gebouw: 161.00

397032

Project: Den Hoek 31a De Mortel -

396921

396810

396699

396588

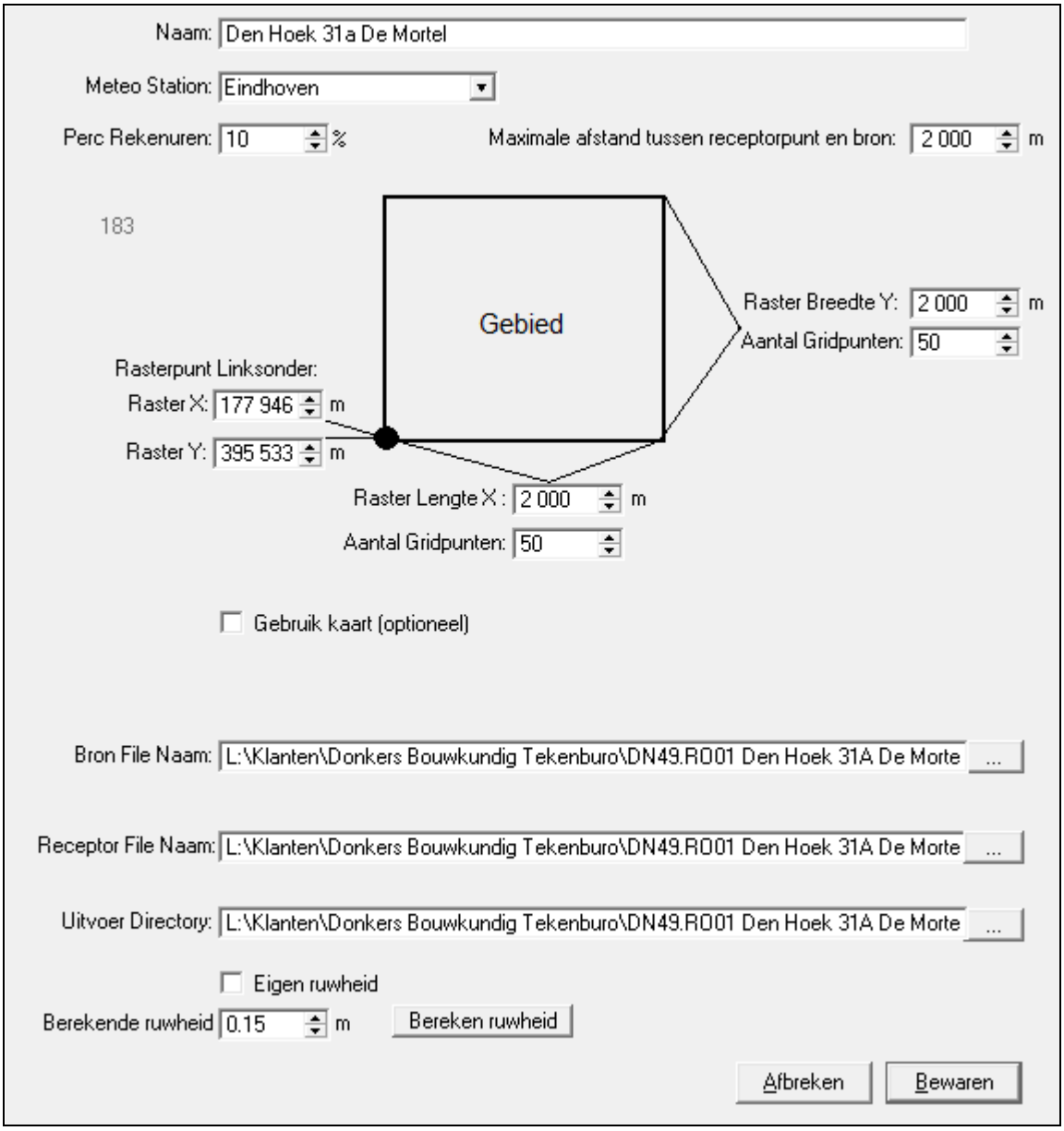
396476

396365

396254

Bijlage 3 Geurberekening achtergrondbelasting

Geurberekening Achtergrond belasting Den Hoek 31a De Mortel



Geurbelasting

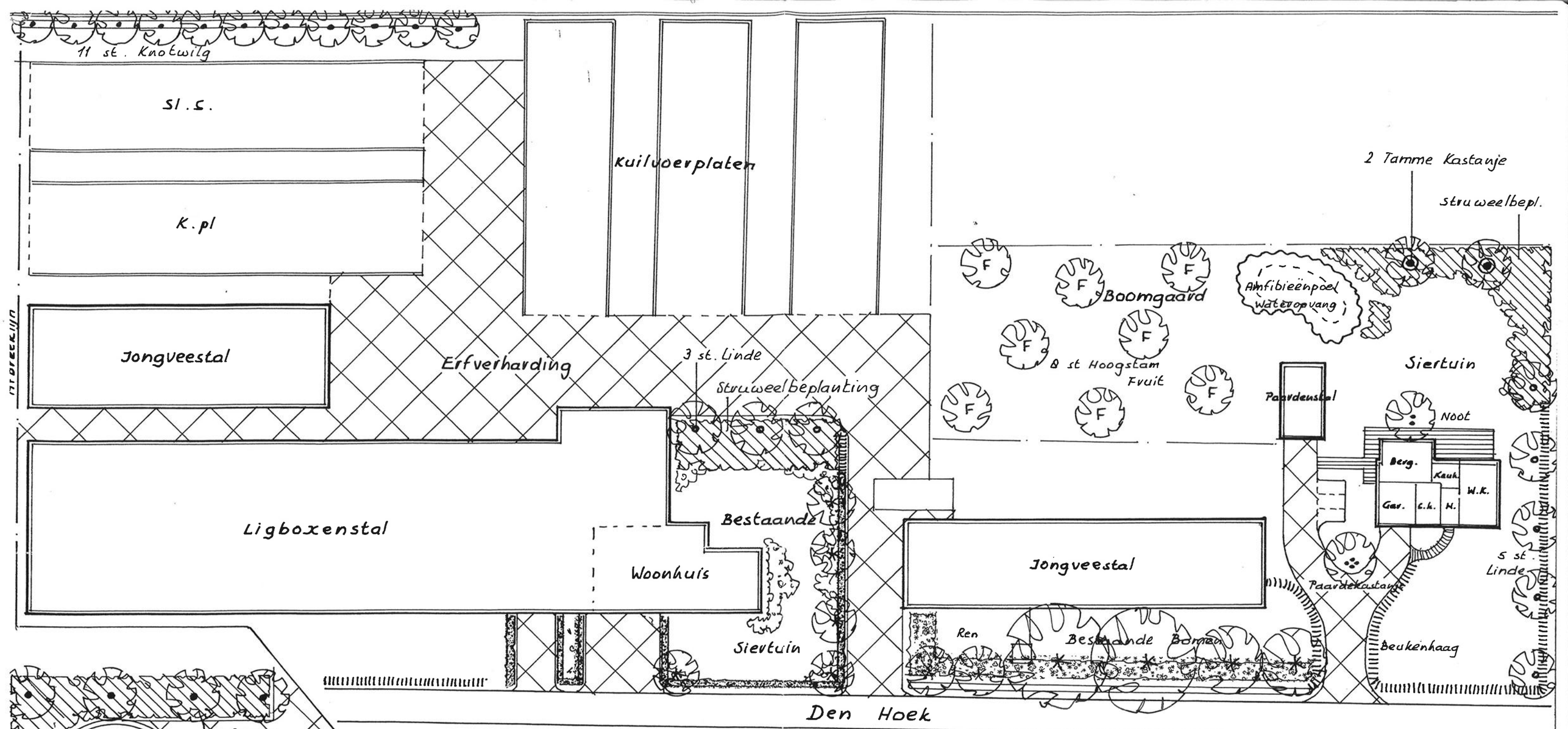
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	178941.0	396539.0	20.000	5.205
2	178956.0	396534.0	20.000	5.216
3	178952.0	396523.0	20.000	5.288
4	178938.0	396531.0	20.000	5.164

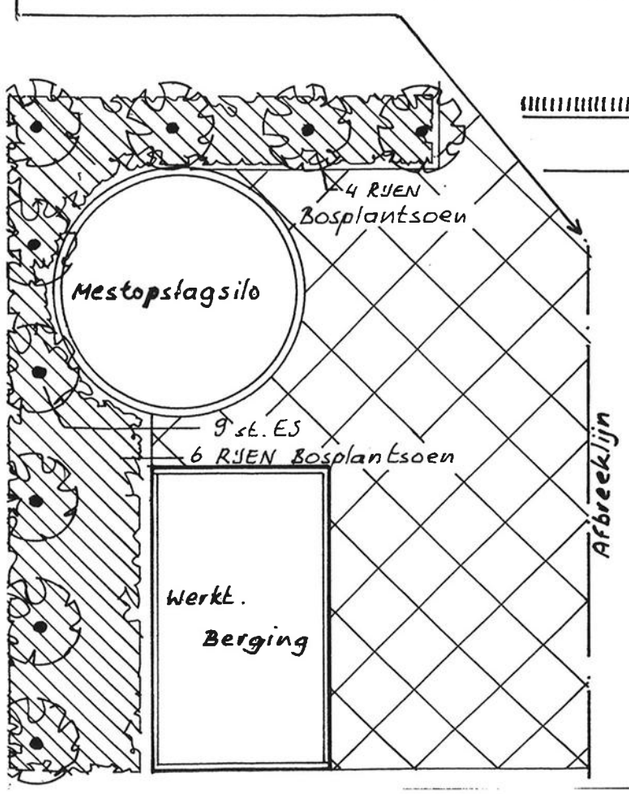
DNR	X_COORD	Y_COORD	EP-hoogte	GemGebH	EP-bindiam	EP-uittree	E-Vergund	E-MaxVerg					
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	179283	398044	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Scheiweg	100	5421XL	GEMERT
3	179408	397797	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Scheiweg	105	5421XL	GEMERT
4	178717	397719	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Scheiweg	72	5421XL	GEMERT
5	179897	397592	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Rooije-Hoefsedijk	110	5421XP	GEMERT
6	177770	396677	4.88	3.41	1.38	3.55	65231	65231	Gemert-Bakel	Rooije-Hoefsedijk	38	5421XP	GEMERT
7	177979	396613	4.29	4.21	0.7	3.32	62188	62188	Gemert-Bakel	Rooije-Hoefsedijk	41	5421XP	GEMERT
8	178278	396786	6	6	0.5	4	12880	12880	Gemert-Bakel	Rooije-Hoefsedijk	49	5421XP	GEMERT
9	179273	397317	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Rooije-Hoefsedijk	82	5421XP	GEMERT
10	179495	397315	6	6	0.5	4	8615	8615	Gemert-Bakel	Rooije-Hoefsedijk	89	5421XP	GEMERT
11	179411	397375	6	6	0.5	4	498	498	Gemert-Bakel	Rooije-Hoefsedijk	90	5421XP	GEMERT
12	179555	397482	6	6	0.5	4	22425	22425	Gemert-Bakel	Rooije-Hoefsedijk	98	5421XP	GEMERT
13	179902	396780	4.17	4.33	1.13	3.03	20364	20364	Gemert-Bakel	Haardseweg	60	5421XS	GEMERT
14	177649	396228	6	6	0.5	4	2720	2720	Gemert-Bakel	Leemskuilenweg	40	5421ZH	GEMERT
15	178288	397339	5.2	6	3.13	2.41	8385	8385	Gemert-Bakel	Sparrenweg	15	5421ZT	GEMERT
16	177894	397344	6	6	0.5	4	390	390	Gemert-Bakel	Veldweg	6	5421ZT	GEMERT
17	177599	397166	4.53	3.79	0.75	3.86	41539	41539	Gemert-Bakel	Wolfsbosscheweg	29	5421ZV	GEMERT
18	178898	397975	6	6	0.5	4	1424	1424	Gemert-Bakel	Heideweg	10	5422VD	GEMERT
19	178845	398198	6	6	0.5	4	9039	9039	Gemert-Bakel	Peeldijk	43	5423VB	HANDEL
20	178920	398408	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Peeldijk	46	5423VB	HANDEL
21	179287	398427	6	6	0.5	4	317	317	Gemert-Bakel	Peeldijk	51	5423VB	HANDEL
22	180542	397090	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Sijpseweg	21	5424ST	ELSENDORP
23	180041	396727	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Haardseweg	55	5425RA	DE MORTEL
24	178627	395987	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Hanekamseweg	19A	5425RC	DE MORTEL
25	179750	396217	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Breemhorstsedijk	65	5425RD	DE MORTEL
26	179498	396513	6	6	0.5	4	51203	51203	Gemert-Bakel	Reijseweg	35	5425RE	DE MORTEL
27	179234	395461	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Dr. de Quayweg	45	5425RK	DE MORTEL
28	179464	395498	6	6	0.5	4	19651	19651	Gemert-Bakel	Dr. de Quayweg	57	5425RK	DE MORTEL

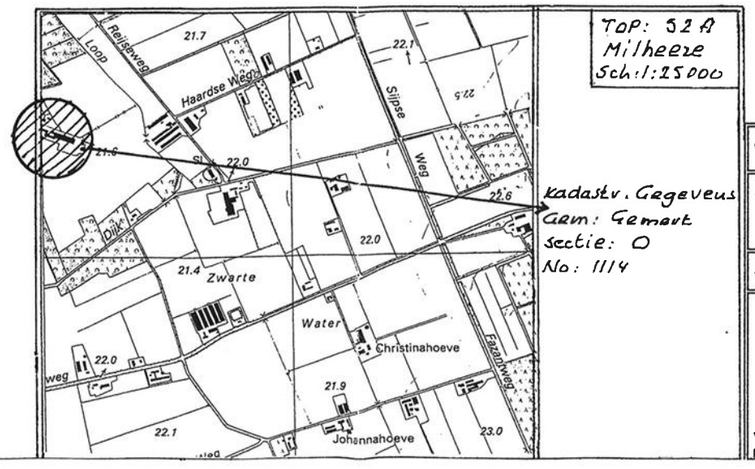
29	180289	395646	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Dr. de Quayweg	79	5425RK	DE MORTEL
30	179143	395553	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Dr. de Quayweg	44	5425RL	DE MORTEL
31	179643	395754	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Dr. de Quayweg	62	5425RL	DE MORTEL
32	180053	395872	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Dr. de Quayweg	76	5425RL	DE MORTEL
33	180176	396275	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Dr. de Quayweg	84	5425RL	DE MORTEL
34	180488	395375	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Zwarte-Waterweg	15	5425RM	DE MORTEL
35	180739	395452	4.43	3.67	0.77	3.23	17193	17193	Gemert-Bakel	Zwarte-Waterweg	21	5425RM	DE MORTEL
36	180196	395294	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Zwarte-Waterweg	9	5425RM	DE MORTEL
37	179667	394791	4.67	4.38	0.6	2.84	16905	16905	Gemert-Bakel	Venraysedijk	37	5425RP	DE MORTEL
38	179850	394914	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Venraysedijk	42	5425RP	DE MORTEL
39	180224	394775	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Venraysedijk	50	5425RP	DE MORTEL
40	180313	394566	6	6	0.5	4	13800	13800	Gemert-Bakel	Venraysedijk	53	5425RP	DE MORTEL
41	180097	394868	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Ontginningsweg	42	5425RR	DE MORTEL
42	179422	394719	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Nachtegaallaan	60	5425RT	DE MORTEL
43	179482	394536	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Nachtegaallaan	63	5425RT	DE MORTEL
44	176985	395212	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	De Stap	12	5425VC	DE MORTEL
45	177063	395139	6	6	0.5	4	14214	14214	Gemert-Bakel	St.-Antoniusstraat	2	5425VD	DE MORTEL
46	177235	394926	6	6	0.5	4	71	71	Gemert-Bakel	St.-Antoniusstraat	20	5425VD	DE MORTEL
47	177460	394829	6	6	0.5	4	5520	5520	Gemert-Bakel	Lochterweg	26	5425VZ	DE MORTEL
48	177502	394877	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Lochterweg	32	5425VZ	DE MORTEL
49	177595	395015	3.91	3.44	0.8	3.08	39932	39932	Gemert-Bakel	Lochterweg	38	5425VZ	DE MORTEL
50	178472	396413	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Den Hoek	17	5425XK	DE MORTEL
51	178740	395350	6	6	0.5	4	51300	51300	Gemert-Bakel	Reebos	6	5425XL	DE MORTEL
52	177723	395646	6	6	0.5	4	56772	56772	Gemert-Bakel	Leemskuilenweg	20	5425XP	DE MORTEL
53	177738	395969	3.97	4.13	2	2.71	63332	63332	Gemert-Bakel	Leemskuilenweg	30	5425XP	DE MORTEL
54	177797	396172	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Leemskuilenweg	33	5425XP	DE MORTEL
55	178146	395661	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Breemhorstsedijk	15	5425XR	DE MORTEL
56	178203	395790	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Breemhorstsedijk	20	5425XR	DE MORTEL
57	178398	395720	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Breemhorstsedijk	27	5425XR	DE MORTEL

58	178484	395602	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Breewater	11	5425XS	DE MORTEL
59	178178	395335	6.74	4.84	0.85	4.37	53008	53008	Gemert-Bakel	Dr. de Quayweg	12	5425XT	DE MORTEL
60	178329	395370	6	6	0.5	4	18370	18370	Gemert-Bakel	Dr. de Quayweg	16	5425XT	DE MORTEL
61	178645	394820	3.75	4.65	0.5	2.2	90	90	Gemert-Bakel	Heikampseweg	41	5425XX	DE MORTEL
62	178924	394943	4.7	4.06	0.44	3.28	30580	30580	Gemert-Bakel	Heikampseweg	59	5425XX	DE MORTEL

Bijlage 4 Erfbeplantingsplan







Gemeenten Gemert/Bakel

Erfbeplantingsplan voor: Mts. Verkuylen, Den Hoek 31,
5425 XK De Mortel.

Aanpassing erfbeplanting + aanleg natuurvijver i.v.m. bouw woonhuis

vereniging van hoveniers en groenvoorzieners

Frans van Sleeuwen beplantingen
Irenestraat 11
5427 CV Boekel
tel. 0492-321897
fax. 0492-324722

Schaal : 1:500

Datum : 26 april 2005

Gew:

Aantal : 2x

Erf.no: