

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING MATHIJSEIND 1 BAKEL

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl



Crijns Rentmeesters bv

23 november 2015

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status planlocatie	5
1.2.1 Ligging van de planlocatie	5
1.2.2 Begrenzing planlocatie	5
1.2.3 Juridische status van de planlocatie	6
1.3 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Wet plattelandswoningen	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	10
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	11
4. GEMEENTELIJK BELEID	13
4.1 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'	13
4.2 Structuurvisie+	13
4.3 Woonvisie 2009-2015	14
4.4 Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied	14
4.5 Notitie voorwaarden Plattelandswoning Gemert-Bakel	15
5. GEBIEDS- EN PLANORIËNTATIE	17
5.1 Bedrijvigheid	17
5.1.1 Agrarische bedrijvigheid	17
5.1.2 Niet-agrarische bedrijvigheid	20
5.2 Akoestiek	20
5.3 Cultuurhistorie en archeologie	21
5.3.1 Cultuurhistorie	21
5.3.2 Archeologie	22
5.4 Bodem	23
5.5 Luchtkwaliteit	23
5.6 Externe veiligheid	24
5.6.1 Inleiding	24
5.6.2 Bedrijven	24
5.6.3 Transport	25

5.7	Flora fauna	25
5.7.1	Flora- en faunawet	25
5.7.2	Natura 2000	26
5.8	Water	26
6.	FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.	AFWEGING EN CONCLUSIE	28

Bijlage:

- Bronbestand V-Stacks achtergrondbelasting berekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers voor de beoogde ontwikkeling zijn eigenaar van de locatie aan Mathijseind 1 te Bakel. Bestemmingsplanmatig betreft de woning aan Mathijseind 1 de bedrijfswoning bij het manegebedrijf aan Mathijseind 1a. De woning aan Mathijseind 1 is reeds in 1996 door de initiatiefnemers aangekocht. De bedrijfsbestemming is niet bij deze aankoop betrokken geweest. Er is geen binding tussen de eigenaren van de woning aan Mathijseind 1 en de manege aan Mathijseind 1a. Het doel van deze ontwikkeling is het overeenstemmen van het reeds jaren aanwezige feitelijke gebruik en het planologisch gebruik van de locaties Mathijseind 1 en Mathijseind 1a. De initiatiefnemers zijn voornemens de bedrijfswoning aan Mathijseind 1 te Bakel aan te duiden als plattelandswoning. Navolgende figuur geeft een beeld van de woning aan Mathijseind 1 (links op de foto) en het manegebedrijf (rechts op de foto).



Figuur 1:Foto van de woning aan Mathijseind 1 (links op de foto) en de manege aan Mathijseind 1a (rechts op de foto)

Op 25 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe mee te willen werken aan het herbestemmen van de bedrijfswoning aan Mathijseind 1 als plattelandswoning, mits voldoende onderbouwd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. De gemeente Gemert-Bakel is voornemens het bestemmingsplan Buitengebied integraal te herzien. Dit initiatief kan daarin meegenomen worden, mits initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing aanleveren. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het beleid en de geldende milieu-planologische kaders.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status planlocatie

1.2.1 Ligging van de planlocatie

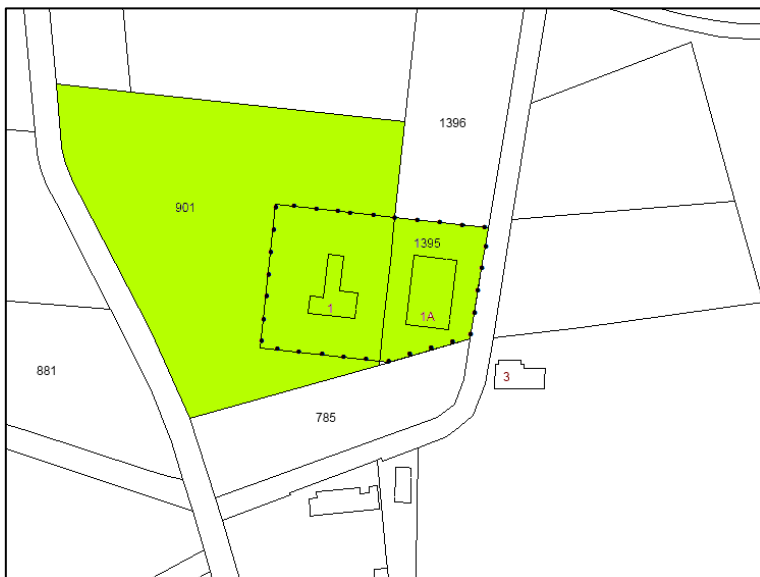
De planlocatie is ten westen van de kern Bakel gelegen. Navolgende figuur geeft de ligging van de planlocatie in de omgeving weer, waarbij de planlocatie uitgelicht is.



Figuur 2: Luchtfoto met de ligging van de planlocatie in de omgeving

1.2.2 Begrenzing planlocatie

De planlocatie betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Bakel en Milheeze, sectie K, nummer 901 gedeeltelijk en nummer 1395. De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 7.575 m². Navolgende figuur geeft in lichtgroen de kadastrale percelen weer waarbinnen de planlocatie is gelegen. De planlocatie is met een zwarte bolletjeslijn aangeduid.



Figuur 3: Kadastraal overzicht van de percelen waarop de planlocatie betrekking heeft

1.2.3 Juridische status van de planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' is op 27 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 48' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 48' staat voor een manegebedrijf met een vergunning voor 24 volwassen paarden en 1 volwassen pony. De woning aan Mathijseind 1 behoort als bedrijfswoning bij dit manegebedrijf.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van de huidige en toekomstige situatie ter plaatse van de planlocatie. In hoofdstuk 3 worden de relevante Rijks- en provinciale beleidskaders besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt het initiatief aan diverse milieuaspecten getoetst. In hoofdstuk 6 komt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat tenslotte een afweging en conclusie.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De planlocatie betreft de locatie Mathijseind 1 te Bakel. De woning aan Mathijseind 1 en het bijbehorende perceel zijn sinds 1996 in bezit van de initiatiefnemers.



Figuur 4: Foto van de woning aan Mathijseind 1

De woning heeft in de feitelijke situatie geen koppeling meer met het naastgelegen manegebedrijf aan Mathijseind 1a. Navolgende figuur geeft een beeld van het manegebedrijf aan Mathijseind 1a te Bakel.



Figuur 5: Manege aan Mathijseind 1a

De woning aan de Mathijseind 1 betreft juridisch-planologisch gezien de bedrijfswoning bij het naastgelegen manegebedrijf. Bewoning van een bedrijfswoning door derden is volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de planlocatie weer.



Figuur 6: Luchtfoto huidige situatie planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

Beoogd wordt aan de bedrijfswoning aan Mathijseind 1 te Bakel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' toe te kennen. De onderliggende bestemming, functieaanduiding en gebiedsaanduiding blijven gehandhaafd. In de toekomstige situatie zal aan de planlocatie dan ook de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 48' en 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn toegekend.

3. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woning-bouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Een bestaande woning wordt aangeduid conform het huidige en tevens beoogde gebruik.

3.1.2 Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. De Wet plattelandswoningen regelt dat:

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee het beschermingsniveau ten opzichte van het agrarische bedrijf wordt bepaald.

Plattelandswoningen zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die door derden (burgers) worden bewoond. De Wet Plattelandswoningen maakt het mogelijk dat een voormalige agrarische bedrijfswoning bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Personen die geen functionele relatie (meer) hebben met het agrarisch bedrijf kunnen ook burgers zijn die nog nooit een functionele relatie hebben gehad met het agrarische bedrijf. De wet regelt dat deze woningen in mindere mate worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Om deze vorm van burgerbewoning toe te staan dient het bevoegde gezag deze woningen wel specifiek aanwijzen als plattelandswoning/voormalig agrarisch bedrijfswoning in het ruimtelijke plan.

Beoogd wordt om de agrarische bedrijfswoning op de locatie Mathijseind 1 te Bakel te bestemmen als plattelandswoning. Op 25 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe mee te willen werken aan het bestemmen van de bedrijfswoning aan Mathijseind 1 als plattelandswoning, mits voldoende onderbouwd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt in paragraaf 5.1.1 van deze ruimtelijke onderbouwing nader onderbouwd. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van een door de gemeente Gemert-Bakel opgestarte herziening van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;

- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

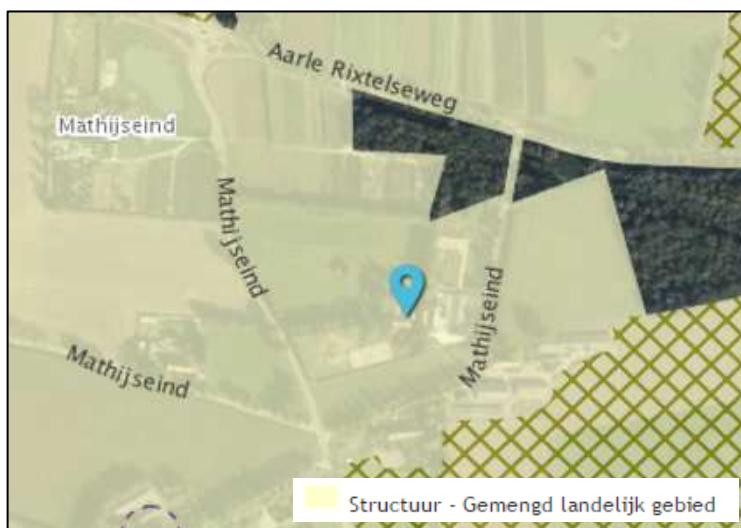
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

3.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft het agrarisch gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. De omschakeling naar een plattelandswoning is in principe mogelijk binnen deze structuur. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' waarop de planlocatie is aangeduid als gelegen binnen de structuur Gemengd landelijk gebied.



Figuur 7: Aanduiding planlocatie (met blauw) in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De planlocatie is niet aangeduid op de overige kaarten van de Verordening ruimte.

3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande locatie voor de veehouderij. De ontwikkeling heeft slechts de toevoeging van een functieaanduiding tot gevolg waardoor het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als reguliere woning mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande planologisch mogelijke bebouwing is te categoriseren als een zogenaamde categorie 1 ontwikkeling. Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor geen kwaliteitverbetering van het landschap benodigd is.

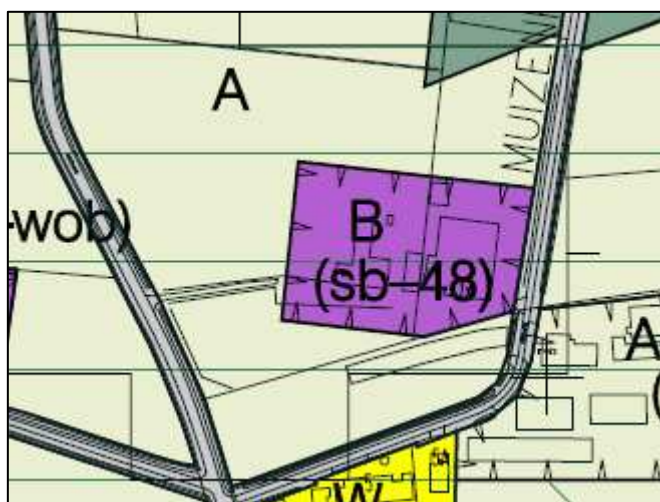
3.2.2.4 Regels voor ontwikkeling binnen de structuur Gemengd landelijk gebied

In artikel 7 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen binnen de structuur Gemengd landelijk gebied. In dit artikel zijn geen regels opgenomen voor plattelandswoningen. De plattelandswoning blijft ruimtelijk onderdeel uitmaken van de bedrijfsbestemming waarbinnen de woning gelegen is.

4. GEMEENTELIJK BELEID

4.1 Bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2010’

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2010’ het vigerende bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2010’ voor de planlocatie.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2010’ voor de planlocatie

De planlocatie is bestemd als ‘Bedrijf’ met de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf – 48’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Ter plaatse van de planlocatie is op basis van de vigerende bestemmingsplanregels de uitoefening van een bedrijf met de bijbehorende voorzieningen toegestaan. Per bestemmingsvlak mag één bedrijf worden uitgeoefend. Binnen het bestemmingsvlak is met de functie aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf 48’ een manegebedrijf toegestaan. Per bestemmingsvlak met de bestemming ‘Bedrijf’ is één bedrijfswoning toegestaan.

In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is aangegeven dat een bedrijfswoning niet mag worden bewoond door een burger die niets met het bedrijf te maken heeft. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheden voor de beoogde bewoning van de bedrijfswoning door een derde. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan benodigd om de huidige feitelijke situatie juridisch-planologisch legaal te maken.

4.2 Structuurvisie+

De Structuurvisie+ (vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2011) is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. Het onderdeel ‘visie’ geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Het onderdeel ‘uitvoering’ geeft aan hoe de beleidsdoelen behaald zullen worden. In het onderdeel ‘exploitatie’ wordt beschreven op welke manier de gemeente een aantal projecten financiert.

In de Structuurvisie+ wordt niet specifiek ingegaan op het onderwerp plattelandswoningen. Wel wordt in het onderdeel 'visie' aangegeven dat qua wonen ingespeeld zal worden op vraag en aanbod en maatschappelijke ontwikkelingen. Tevens is aangegeven het platteland leefbaar te houden. Middels het bestemmen van de bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bijgedragen aan deze doelstellingen.

4.3 Woonvisie 2009-2015

De 'Woonvisie 2009-2015' beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. In de woonvisie zijn per kern de woonwensen weergegeven. De kern Bakel kent navolgende woonwensen:

- Meer sociale huurwoningen
- Zorg voor doorstroming.
- Huizen levensloopbestendig maken bij de bouw.
- Mantelzorg als uitgangspunt.
- Seniorenwoningen, betaalbare huurwoningen en grond gebonden
- Woonunits voor ouderen in groepsverband
- Zorg voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod in de wijken: huur en koop, voor jong en oud, betaalbaar en duurder.

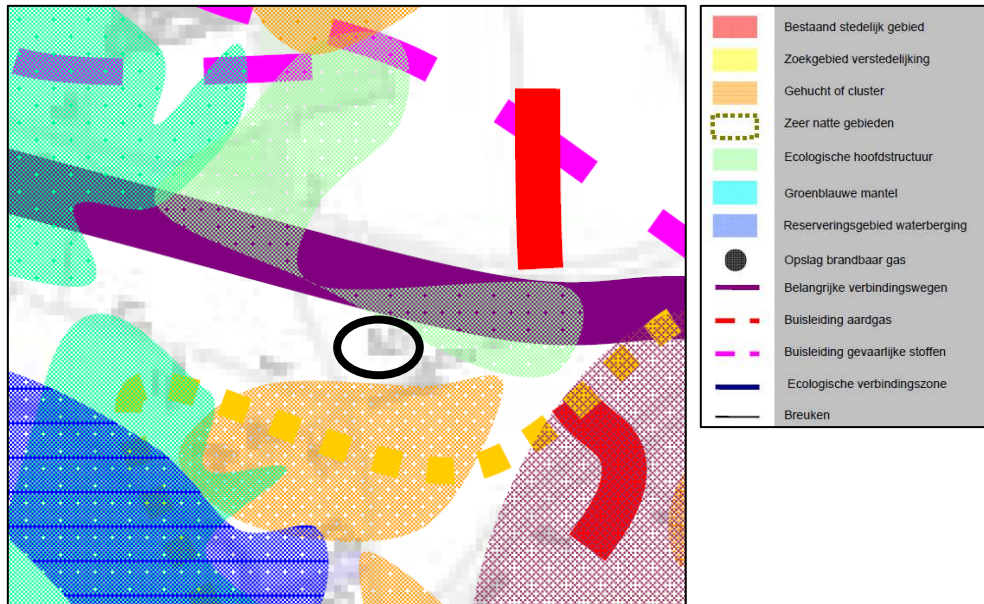
De 'Woonvisie 2009-2015' beschrijft geen specifiek beleid voor plattelandswoningen. Het bestemmen van een bedrijfswoning als plattelandswoning sluit wel aan op de algemene doelstelling van de gemeente Gemert-Bakel dat zij in wil spelen op toekomstige ontwikkelingen en wil anticiperen op knelpunten.

4.4 Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 5 april 2012 het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied' vastgesteld. Het afwegingskader bestaat uit een viertal kaarten met een toelichting daarop:

1. Ruimtelijke programmakaart;
2. Risico- en beperkingenkaart;
3. Landschap- en bebouwingskaart;
4. Integrale afwegingskaart.

De ruimtelijke programmakaart is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte. De planlocatie kent op deze kaart geen nadere aanduiding. Op de risico- en beperkingenkaart is in de omgeving van de planlocatie een 'belangrijke verbindingsweg' en 'ecologische hoofdstructuur' aangeduid. Op de 'landschap- en bebouwingskaart' kent de omgeving van de planlocatie de aanduiding 'gehucht of cluster'. De integrale afwegingskaart geeft een verbeelding van de drie voornoemde kaarten. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de integrale afwegingskaart weergegeven met in zwart omcirkeld de planlocatie.



Figuur 9: Uitsnede integrale afwegingskaart waarop de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid

In de 'richtlijnen woningbouw in het buitengebied en kernrandzones' zijn verschillende gebieden onderscheiden:

- Gebieden met wettelijke beperkingen;
- Gebieden met planologische beperkingen;
- Gebieden met randvoorwaarden;
- Gebieden aangewezen voor (mogelijke) rode ontwikkelingen.

Aangezien er geen sprake is van nieuwbouw, maar slechts het bestemmen van een bedrijfswoning als plattelandswoning, is er geen sprake van belemmeringen op basis van het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied'.

4.5 Notitie voorwaarden Plattelandswoning Gemert-Bakel

In de raadsvergadering van 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd om onder voorwaarden positief om te gaan met de mogelijkheid om plattelandswoningen planologisch toe te staan. In de 'Notitie voorwaarden Plattelandswoning Gemert-Bakel' zijn de voorwaarden voor medewerking aan het bestemmen van agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen opgenomen. Het initiatief voor het bestemmen van de agrarische bedrijfswoning aan Mathijseind 1 te Bakel als plattelandswoning wordt navolgend getoetst aan de voorwaarden uit de notitie:

1. **Plattelandswoningen uitsluitend bij in werking zijnde agrarische bedrijven.**

Plattelandswoningen zijn in Gemert-Bakel alleen toegestaan bij in werking zijnde agrarische bedrijven. Het agrarische bedrijf moet beschikken over de benodigde milieuvergunning c.q. omgevingsvergunning activiteit milieu of daarmee gelijk te stellen wettelijk besluit bijvoorbeeld een bedrijf dat valt onder het activiteitenbesluit en moet ook feitelijk in werking zijn.

Op de locatie Mathijseind 1a is een in werking zijnde agrarisch bedrijf aanwezig. Voor de locatie is een milieuvergunning van kracht waarop in totaal 25 dieren gehouden mogen worden, het gaat hierbij om 24 volwassen paarden en 1 volwassen pony. De locatie is in gebruik als manegebedrijf.

2. Plattelandswoning alleen bij agrarische bestemmingen

Een bedrijfswoning van een agrarisch verwant, hulp- of nevenbedrijf (een bedrijf dat is gericht op het leveren van goederen en/of diensten aan agrarische bedrijven, of het bewerken, vervoeren of verhandelen van agrarische producten) komt niet in aanmerking voor plattelandswoning. Ook bedrijfswoningen bij bedrijfs- of industriebestemmingen vallen niet onder het begrip plattelandswoning.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied wordt een manege bedrijf geschaard onder een agrarisch verwant bedrijf. De Wet plattelandswoningen ziet op de mogelijkheid tot het aanduiden van een bedrijfswoning als plattelandswoning. Voor plattelandswoningen gelden andere kaders in het kader van geur van het eigen bedrijf dan voor een reguliere woning. Dit aspect is eveneens van belang bij een manegebedrijf. In tegenstelling tot wat hier als voorwaarde wordt gesteld heeft de gemeente Gemert-Bakel besloten principemedewerking te verlenen aan de omschakeling van de bedrijfswoning aan Mathijseind 1 naar een plattelandswoning om op die manier de illegale juridisch-planologische situatie te legaliseren.

3. Het moet gaan om bestaande gevallen van voor 1 januari 2013

Het toekennen van plattelandswoningen kan alleen bij bestaande gevallen waarin de woning reeds is afgesplitst van het agrarische bedrijf. Als peildatum wordt 1 januari 2013 gehanteerd in verband met de inwerkingtreding van de Wet Plattelandswoningen. De wet heeft de bedoeling om bestaande problemen op te lossen. De wet heeft niet tot doel om nieuwe situaties te creëren, zodat agrarische bedrijven en plattelandswoningen verder opgesplitst gaan worden.

Op de peildatum van 1 januari 2013 was al sprake van een afgesplitste woning. De Initiatiefnemers hebben het perceel met daarop de bedrijfswoning in 1996 in eigendom verkregen. De woning is apart van het bedrijf verkocht aan de initiatiefnemers.

Hoewel de planlocatie in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft en in het vigerende bestemmingsplan onder de begripsbepaling 'agrarisch verwant bedrijf' valt, is het toekennen van de functieaanduiding voor een plattelandswoning op een manegebedrijf in de geest van de Wet plattelandswoningen. Het college van burgemeester en wethouders heeft medewerking verleend aan de beoogde ontwikkeling.

5. GEBIEDS- EN PLANORIËNTATIE

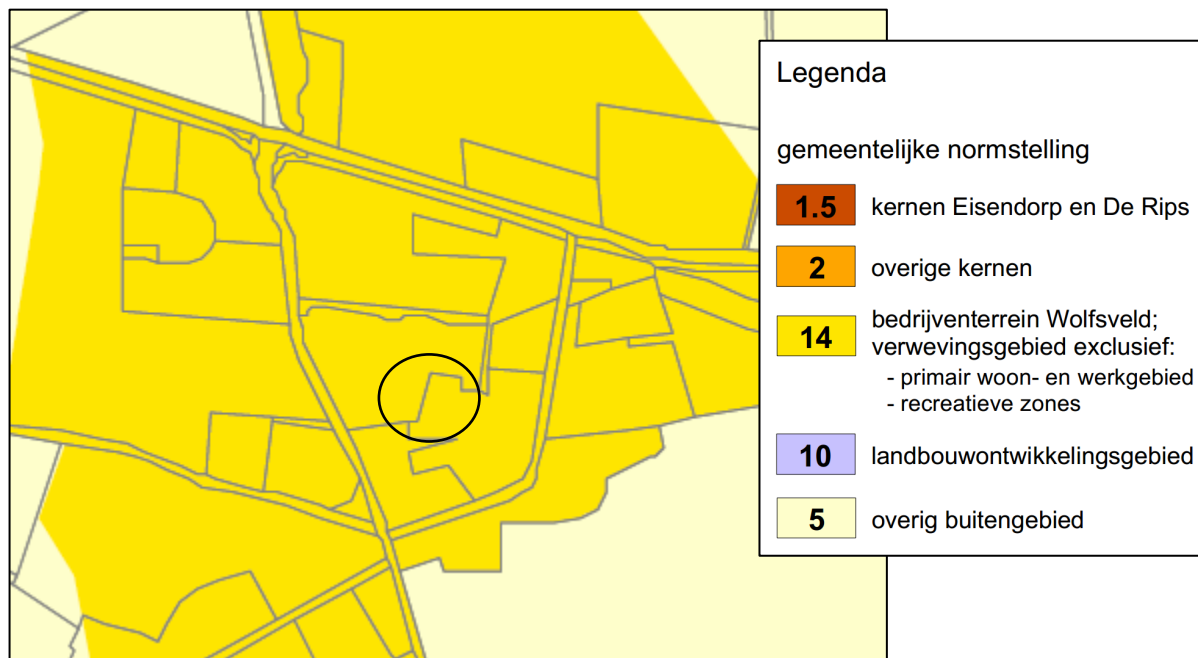
5.1 Bedrijvigheid

5.1.1 Agrarische bedrijvigheid

5.1.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie.

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 in aanvulling op de Wgv de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. Op basis van deze verordening is de planlocatie in een verwevingsgebied gelegen, alwaar de norm voor de voorgrondbelasting 14 oue/m³ bedraagt. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' waarop de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 10: Uitsnede kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' waarop de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid

Naast de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' heeft de gemeenteraad op 6 februari 2014 de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In deze beleidsregel is aangegeven dat bij het beoordelen van

ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium ‘een aanvaardbaar woon- en leefklimaat’ voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, de waarden in navolgende figuur gehanteerd worden als toetswaarden.

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verwevingsgebied	Bedrijventerrain, landbouwontwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 – 8	0 – 13	0 – 20
Voldoende (toetswaarde)	9 – 11	9 – 13	14 – 20	20 – 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Figuur 11: Toetswaarden aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit ‘Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013’

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als ‘voldoende’ of ‘goed’ dan zijn er vanuit het aspect ‘cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen’ geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief. Uit de tabel blijkt dan ook dat voor de planlocatie een toetswaarde van 14-20 oue/m³ van toepassing is.

In het kader van geur wordt de plattelandswoning beoordeeld als een bestaande agrarische bedrijfswoning. Derhalve wordt niet getoetst aan het aspect geur welke voortkomt uit het agrarische bedrijf waarbinnen de plattelandswoning gelegen is. De plattelandswoning wordt ook niet getoetst op een goed woon- en leefklimaat voor zover de hinder veroorzaakt wordt door het agrarische bedrijf waarbinnen de plattelandswoning ligt.

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie (aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie). Omgekeerd mag de herontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren.

5.1.1.2 Woon- en leefklimaat planlocatie

Voorwaarde voor de verleende principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders is dat voldoende onderbouwd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeenten Gemert-Bakel en Helmond ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant.

Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie.

Voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Meteo station: Eindhoven

Berekende ruwheid: 0,27 m

Rasterpunt linksonder x: 177283 m

Rasterpunt linksonder y: 389438 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

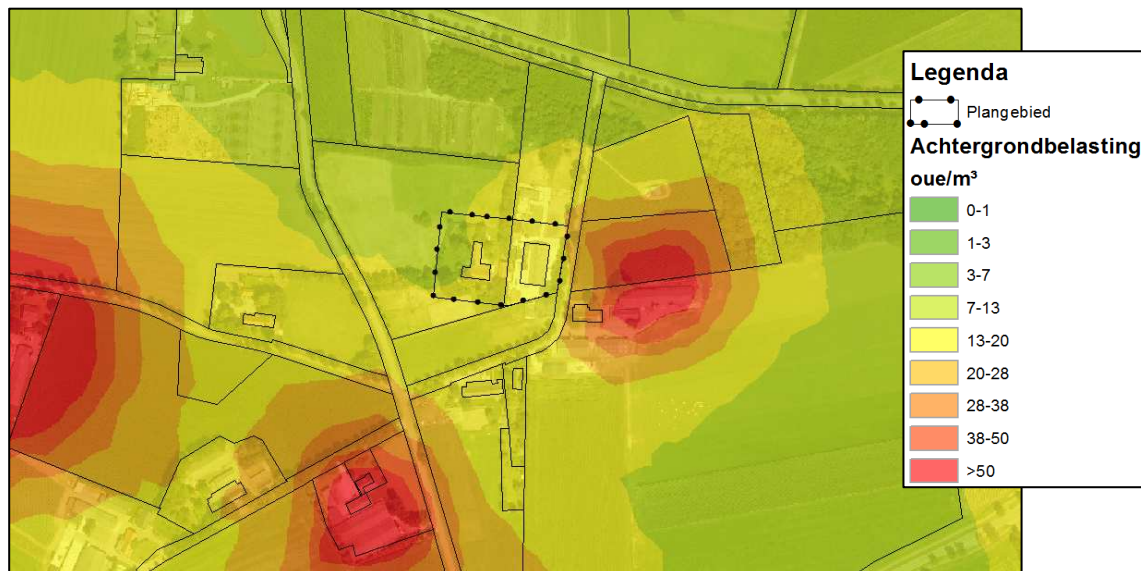
Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [ou/m ³]
gevel zuidwest	177 873	389 991	13.926
gevel noordwest	177 844	390 000	12.815
gevel noordoost	177 868	390 000	13 459
gevel zuidoost	177 867	389 988	13.630

Figuur 12: Resultaten berekening achtergrondbelasting

De gehanteerde invoergegevens voor de berekening zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Navolgende figuur geeft een beeld van de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 13: Beeld van de geurcontouren in de omgeving van het plangebied

De achtergrondbelasting op de hoekpunten van de woning ligt tussen de 12,8 oue/m³ en 13,9 oue/m³. Op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' kan de achtergrondbelasting ter plaatse geclassificeerd worden als 'goed'. Vanuit het aspect

'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

Aangezien de beoogde plattelandswoning dezelfde bescherming geniet als ware het een bedrijfswoning, worden agrarische bedrijven in de omgeving van de plattelandswoning als gevolg van de ontwikkeling niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

5.1.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

De planlocatie is niet binnen de richtafstand van een niet-agrarisch bedrijf gelegen. Het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf is op een afstand van ruim 150 meter van de gevel van de bedrijfswoning aan Mathijseind 1 gelegen. Dit bedrijf betreft een categorie 2 bedrijf welke een richtafstand van 30 meter kent. De beoogde ontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering van niet-agrarische bedrijven dan ook geen bezwaar.

5.2 Akoestiek

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1 Cultuurhistorie

De planlocatie is in het 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel' aangeduid als gelegen in een 'eerste heideontginningen'. In het beeldkwaliteitplan is het volgende opgenomen over eerste heideontginningen.

“Het peelplateau was oorspronkelijk een open vlakte, van oorsprong bestaande uit hoogveengronden. Vanaf halverwege de 19e eeuw is het plateau vanuit het westen ontgonnen: de vroegste ontginningen, de heideontginningen, vonden plaats rond 1840. Het landschap van de heideontginningen is kleinschalig en open van karakter met een regelmatige percelering. Door het gebied lopen vele waterlopen. Het kavelpatroon staat haaks op de destijds bestaande dreven en paden of de aanwezige waterloop. Aanvankelijk is dit gebied bedoeld voor gemengde agrarische bedrijven. De bebouwing ligt op relatief korte afstand van elkaar op percelen die werden omzoomd door elzenheggen of houtwallen. De eerste ontgonnen percelen werden nog afgewisseld met stukken woeste (heide)gronden. De schapen die op deze heide graasden werden door de ontginningen in oostelijke richting gedreven. De woeste stukjes grond tussen de eerste heide-ontginningen verboste daardoor. Ook in dit gebied herkennen we daarom ook een soort mozaïekpatroon: afwisseling van rechte agrarisch percelen en kleine bospercelen.”

Het gebied is op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangewezen als gelegen in een cultuurhistorische regio, namelijk de Peelrand. Dit gebied is van cultuurhistorisch belang. In een rapport over de cultuurhistorische waarde opgesteld door de Provincie Noord-Brabant wordt hierover het volgende geschreven:

“De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.”

Tevens is het de omgeving van het gebied aangewezen als cultuurhistorisch vlak 'Akkercomplexen bij Bakel'. De belangrijke cultuurhistorische waarden en kenmerken in dit gebied betreffen onder andere het open akkercomplex met bolle ligging en esdek, de relatie tussen de akkers en de buurtschappen en de zandwegen. Navolgend figuur betreft een uitsnede van een historische kaarten ter plaatse van de planlocatie uit de periode 1830-1850. De bebouwing aan het buurtschap Mathijseind is op deze kaart al aanwezig.



Figuur 14: Historische topografische kaart 1830-1850

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de cultuurhistorische verschijningsvorm van de planlocatie of de omgeving. Met de beoogde ontwikkeling gaan derhalve geen cultuurhistorische waarden verloren.

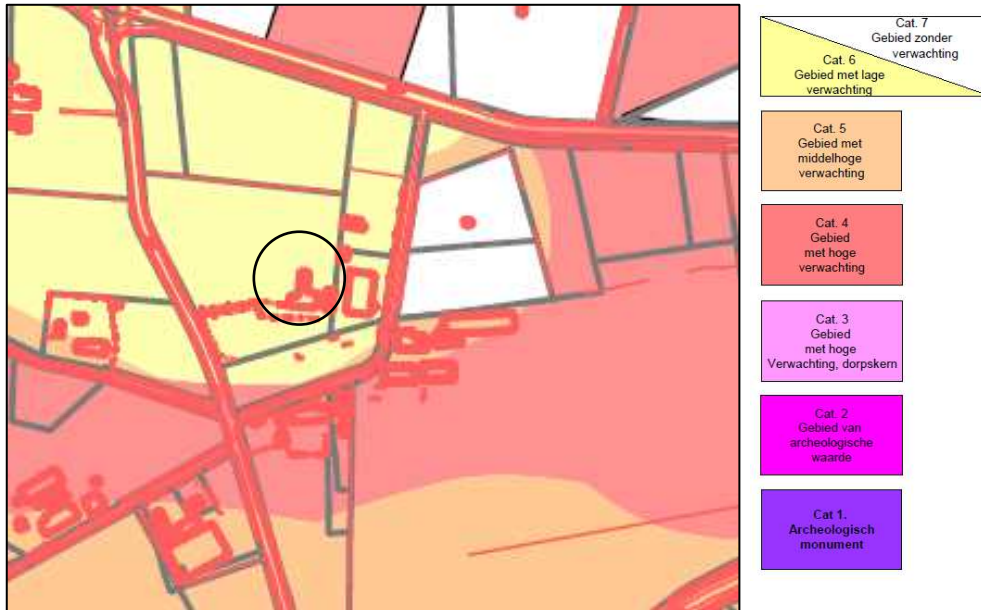
5.3.2 Archeologie

5.3.2.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.3.2.2 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. Ten behoeve van de uitwerking van het gemeentelijke beleid is het gemeentelijke grondgebied onderverdeeld in zeven zones met een verschillende waardering van het bodemarchief (gebieden met archeologische verwachtingen en/of vastgestelde waarden). De gemeente Gemert-Bakel heeft voor deze gebieden haar eigen vrijstellingsgrenzen vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Als ruimtelijke vertaling van het archeologiebeleid is een gemeentelijke archeologische beleidskaart opgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid

De planlocatie is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduid als gelegen in een 'Categorie 6 Gebied met lage verwachting'. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

5.4 Bodem

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. Ook blijft de bestemming van de planlocatie ongewijzigd. In het kader van de beoogde herontwikkeling is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1

ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

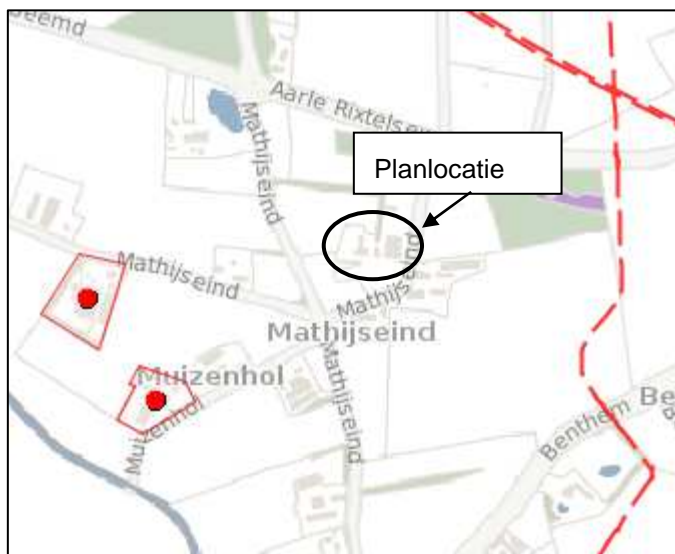
5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

5.6.2 Bedrijven

De planlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied. In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie is aangeduid

Op circa 300 meter van de planlocatie zijn twee bedrijven met de aanduiding 'inrichtingen gevaarlijke stoffen' gelegen. De meest oostelijk gelegen locatie betreft een bovengrondse propaantank en de westelijke locatie betreft een varkenshouderij. De woning aan Mathijseind 1 is buiten de risicocontouren van deze tanks gelegen.

5.6.3 Transport

5.6.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.6.3.2 Vervoer over de weg

De planlocatie is in de omgeving van de N607 gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden. Deze weg ligt op een afstand van meer dan 400 meter van de planlocatie. De aanduiding van de bestaande woning als plattelandswoning brengt geen wijzigingen in de risico-contour met zich mee. De woning is buiten de risico-contour gelegen.

5.6.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.6.3.4 Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van de planlocatie bevindt zich een buisleiding. Het betreft een productenleiding. De planlocatie valt buiten het risicogebied van deze buisleiding. In de omgeving van de planlocatie zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig. Interactie kan dan ook niet plaatsvinden.

Met het aanduiden van de bestaande woning aan Mathijseind als plattelandswoning wijzigt deze woning inhoudelijk niet. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is dan ook niet belemmerend voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling heeft omgekeerd ook geen belemmerende invloed op het bestaande vervoer van gevaarlijke stoffen, anders dan de bedrijfswoning zou hebben.

5.7 Flora fauna

5.7.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet voorkomen worden dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. Ook zal de functie van de bedrijfswoning door het aanwijzen als plattelandswoning niet wijzigen. De functie blijft een woonfunctie voor één huishouden. Nader onderzoek in het kader van flora en fauna is niet vereist.

5.7.2 Natura 2000

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

De planlocatie maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. De geplande ontwikkeling op de planlocatie is zeer kleinschalig en ziet niet op een wijziging in het gebruik. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen effecten hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen.

5.8 Water

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 oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De planlocatie valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vinden er geen wijzigingen plaats in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het inzichtelijk maken van de mogelijke negatieve gevolgen van de ontwikkeling middels een watertoets is dan ook niet aan de orde.

6. FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de bouw van één of meer hoofdgebouwen, waarmee de verplichting tot het nemen van maatregelen niet van toepassing. Wel zal met initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten om eventuele planschadevergoedingen te kunnen verhalen op initiatiefnemers. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan waarin dit initiatief in meegenomen zal worden, zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. AFWEGING EN CONCLUSIE

De initiatiefnemers van dit project zijn voornemens op de locatie Mathijseind 1 te Bakel de bedrijfswoning op de betreffende locatie aan te duiden als plattelandswoning. Op 25 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe mee te willen werken aan het bestemmen van de bedrijfswoning aan Mathijseind 1 als plattelandswoning, mits voldoende onderbouwd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In deze ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ter plaatse is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

BIJLAGE: BRONBESTAND UITVOERGEVENS V-STACKS

IDNR	X	Y	ST-hoogte	Gen GebH	ST-bindlam	ST-uitree	E-Vergund	E-Max/Verg	Straat	Nummer	Plaats
35431	175149	396962	6	6	0,5	4	854	854	Pandelaar	30	GEMERT
25006	175045	397045	6	6	0,5	4	1388	1388	Pandelaar	48	GEMERT
35323	175810	397640	6	6	0,5	4	0	0	Boekelseweg	12	GEMERT
25056	174409	398555	6	6	0,5	4	0	0	Esdonk	3	GEMERT
25059	174536	399079	4,94	4,29	1,37	2,54	14627	14627	Esdonk	45	GEMERT
25058	174132	398807	6	6	0,5	4	2880	2880	Esdonk	16	GEMERT
25061	174319	399229	6	6	0,5	4	0	0	Esdonk	28	GEMERT
25064	174349	399384	6	6	0,5	4	13432	13432	Esdonk	32	GEMERT
25065	174531	399379	6	6	0,5	4	0	0	Esdonk	36	GEMERT
25008	174569	399282	6	6	0,5	4	0	0	Esdonk	40	GEMERT
25057	174291	398660	6	6	0,5	4	0	0	Esdonk	8	GEMERT
25009	175733	397517	6	6	0,5	4	0	0	Deel	88	GEMERT
25012	174547	396404	0,6	3,6	4,6	0,4	18200	18200	De Kampen	12	GEMERT
25013	174437	396623	6	6	0,5	4	37597	37597	De Kampen	18	GEMERT
25014	176814	397325	6	6	0,5	4	534	534	Lodderdijk	26	GEMERT
25018	179283	398044	6	6	0,5	4	0	0	Scheiweg	100	GEMERT
25019	179408	397797	6	6	0,5	4	0	0	Scheiweg	105	GEMERT
25017	178717	397719	6	6	0,5	4	0	0	Scheiweg	72	GEMERT
25021	175175	394361	6	6	0,5	4	0	0	Daalhorst	39	GEMERT
25036	179897	397592	6	6	0,5	4	0	0	Rooije-Hoefsedijk	110	GEMERT
25024	177770	396677	4,88	3,41	1,38	3,55	65231	65231	Rooije-Hoefsedijk	38	GEMERT
25025	177979	396613	4,29	4,21	0,7	3,32	62188	62188	Rooije-Hoefsedijk	41	GEMERT
25027	178278	396786	6	6	0,5	4	12880	12880	Rooije-Hoefsedijk	49	GEMERT
25030	179273	397317	6	6	0,5	4	0	0	Rooije-Hoefsedijk	82	GEMERT
25031	179495	397315	6	6	0,5	4	8615	8615	Rooije-Hoefsedijk	89	GEMERT
25032	179411	397375	6	6	0,5	4	498	498	Rooije-Hoefsedijk	90	GEMERT
25034	179555	397482	6	6	0,5	4	22425	22425	Rooije-Hoefsedijk	98	GEMERT
25039	179902	396780	4,17	4,33	1,13	3,03	20364	20364	Haardseweg	60	GEMERT
25041	176175	394707	6	6	0,5	4	0	0	Kromstraat	32	GEMERT
25043	176161	394557	6	6	0,5	4	356	356	Kromstraat	37	GEMERT
25046	174017	397173	6	6	0,5	4	0	0	Pandelaarse Kampen	23	GEMERT
25048	173948	397040	6	6	0,5	4	0	0	Pandelaarse Kampen	25	GEMERT
35325	174340	397540	6	6	0,5	4	0	0	Pandelaarse Kampen	9	GEMERT
25050	174098	397857	6	6	0,5	4	0	0	Koksedijk	10	GEMERT
25051	174105	398087	6	6	0,5	4	0	0	Koksedijk	11	GEMERT
25052	173878	398127	6	6	0,5	4	0	0	Koksedijk	16	GEMERT
25053	173677	398675	6	6	0,5	4	0	0	Serisweg	22	GEMERT
25055	173680	399164	6	6	0,5	4	0	0	Serisweg	30	GEMERT
25063	175250	398530	6	6	0,5	4	1131	1131	Handelsesteeg	25	GEMERT
25282	177649	396228	6	6	0,5	4	2720	2720	Leemskulenweg	40	GEMERT

25067	175486	395074	6	6	0,5	4	0	0	Broekstraat	25	GEMERT
25066	175544	395174	6	6	0,5	4	0	0	Broekstraat	30	GEMERT
25070	174935	396072	6	6	0,5	4	624	624	De Hoef	1	GEMERT
25073	175495	398417	6	6	0,5	4	0	0	De Wind	19	GEMERT
25072	175789	398410	4	4,5	1,26	3,71	69300	69300	De Wind	7	GEMERT
25076	174688	395532	4,63	6	0,5	4	0	0	Hazeldonklaan	38	GEMERT
25077	174620	395528	2,88	3,75	0,69	3,18	17803	17803	Hazeldonklaan	40	GEMERT
25078	174640	395948	6	6	0,5	4	29496	29496	Wijnboomlaan	14	GEMERT
25079	174587	396030	6	6	0,5	4	4300	4300	Wijnboomlaan	17	GEMERT
25082	178288	397339	5,2	6	3,13	2,41	8385	8385	Sparrenweg	15	GEMERT
25081	177894	397344	6	6	0,5	4	390	390	Veldweg	6	GEMERT
25085	177599	397166	4,53	3,79	0,75	3,86	41539	41539	Wolfsbosscheweg	29	GEMERT
300764	178898	397975	6	6	0,5	4	1424	1424	Heideweg	10	GEMERT
300820	176710	397653	6	6	0,5	4	1012	1012	Handelseweg	6	HANDEL
25090	178845	398198	6	6	0,5	4	9039	9039	Peeldijk	43	HANDEL
25091	178920	398408	6	6	0,5	4	0	0	Peeldijk	46	HANDEL
25093	179287	398427	6	6	0,5	4	317	317	Peeldijk	51	HANDEL
25094	179245	398660	6	6	0,5	4	39100	39100	Peeldijk	52	HANDEL
25098	178071	399472	6	6	0,5	4	0	0	Heereveldseweg	40	HANDEL
25099	178239	399807	6	6	0,5	4	0	0	Heereveldseweg	48	HANDEL
25100	178871	399666	6	6	0,5	4	5520	5520	Heereveldseweg	71	HANDEL
25103	178674	399525	6	6	0,5	4	16376	16376	Kapelweg	76	HANDEL
25105	178943	399079	6	6	0,5	4	12600	12600	Gagelweg	21	HANDEL
25108	178880	398922	6	6	0,5	4	0	0	Haveltweg	66	HANDEL
25110	179182	398910	6	6	0,5	4	0	0	Haveltweg	76	HANDEL
25113	175990	399403	6	6	0,5	4	10350	10350	Boekelseweg	35	HANDEL
25114	175980	398801	6	6	0,5	4	0	0	Boekelseweg	20	HANDEL
25115	175985	399058	6	6	0,5	4	13528	13528	Boekelseweg	24A	HANDEL
25117	176301	398747	6	6	0,5	4	0	0	Verreheide	44	HANDEL
25118	176104	398702	6	6	0,5	4	0	0	Verreheide	50	HANDEL
25119	176176	398310	6	6	0,5	4	0	0	Kranerijt	48	HANDEL
25121	181831	399283	6	6	0,5	4	0	0	Elsendorpseweg	74	ELSENDORP
25122	182234	399530	6	6	0,5	4	0	0	Elsendorpseweg	78	ELSENDORP
25123	182133	399072	6	6	0,5	4	19315	19315	Elsendorpseweg	79	ELSENDORP
25124	182188	399238	6,05	6,2	2,48	3,96	54954	54954	Elsendorpseweg	80	ELSENDORP
25125	182391	399164	6	6	0,5	4	0	0	Elsendorpseweg	85	ELSENDORP
25126	182453	399324	5,8	4,85	0,5	4	17138	17138	Elsendorpseweg	86	ELSENDORP
25127	182806	399398	6	6	0,5	4	1709	1709	Elsendorpseweg	94	ELSENDORP
25128	182828	399619	6	6	0,5	4	0	0	Elsendorpseweg	96	ELSENDORP
25129	182963	399213	6	6	0,5	4	19619	19619	Elsendorpseweg	97	ELSENDORP
25131	183098	399312	6	6	0,5	4	37200	37200	Elsendorpseweg	99	ELSENDORP
25134	183941	398187	6	6	0,5	4	0	0	Grensweg	55	ELSENDORP
25135	183195	399749	6	6	0,5	4	21920	21920	Stootershutweg	14	ELSENDORP
25136	183046	399898	6	6	0,5	4	0	0	Stootershutweg	26	ELSENDORP
25138	182756	400667	6	6	0,5	4	0	0	Stootershutweg	50	ELSENDORP

25140	181615	399914	6	6	0,5	4	0	0	Keizersberg	24	ELSENDORP
25142	181881	399905	6	6	0,5	4	37193	37193	Keizersberg	30	ELSENDORP
25143	181995	399926	3,6	3,87	1,55	0,54	34531	34531	Keizersberg	36	ELSENDORP
25144	182179	399761	6,4	6,25	2,21	6,51	72974	72974	Keizersberg	39	ELSENDORP
25145	182426	399852	6	6	0,5	4	39872	39872	Keizersberg	45	ELSENDORP
25146	182270	399951	4,7	3,43	0,5	2,2	12096	12096	Keizersberg	46	ELSENDORP
25147	182566	399862	3,42	3,65	1,34	2,2	37692	37692	Keizersberg	49	ELSENDORP
25148	182503	400183	6	6	0,5	4	0	0	Keizersberg	52	ELSENDORP
25149	182727	400231	6	6	0,5	4	0	0	Keizersberg	56	ELSENDORP
25150	182858	400086	6,25	4	1,89	2,65	47254	47254	Keizersberg	60	ELSENDORP
25153	181586	400177	6	6	0,5	4	25267	25267	Keizersven	25	ELSENDORP
25154	181748	400226	6	6	0,5	4	25415	25415	Keizersven	31	ELSENDORP
25155	181699	400419	5,07	5,07	1,77	3,09	34694	34694	Keizersven	32	ELSENDORP
300076	181786	400371	6	6	0,5	4	1170	1170	Keizersven	34	ELSENDORP
25156	181871	400301	1,5	2,9	0,5	0,4	5838	5838	Keizersven	35	ELSENDORP
25157	182033	400438	6,12	4,84	2,81	3,57	102178	102178	Keizersven	42	ELSENDORP
25158	182237	400460	6	6	0,5	4	0	0	Keizersven	48	ELSENDORP
25152	181131	400228	4,48	4,12	1,76	2,91	68641	68641	Keizersven	6	ELSENDORP
25159	181569	398714	6	6	0,5	4	0	0	Ripseweg	20	ELSENDORP
25161	181960	398044	6	6	0,5	4	0	0	Ripseweg	40	ELSENDORP
25163	182985	397523	6	6	0,5	4	1780	1780	Hendrik Jan Ijpenbergljn	49	ELSENDORP
34370	180542	397090	6	6	0,5	4	0	0	Sijpseweg	21	ELSENDORP
25164	181240	396979	6	6	0,5	4	0	0	Sijpseweg	53	ELSENDORP
25168	179866	398872	6	6	0,5	4	26321	26321	Elsendorpseweg	10	ELSENDORP
25171	180917	398928	4,45	3,95	0,41	3,4	20372	20372	Elsendorpseweg	36	ELSENDORP
25173	180444	398849	3	3,5	0,4	4	17798	17798	Elsendorpseweg	28A	ELSENDORP
25174	181056	399345	6	6	0,5	4	7440	7440	Zeelandsedijk	30	ELSENDORP
25175	181222	399550	6	6	0,5	4	0	0	Zeelandsedijk	35	ELSENDORP
25176	180969	399876	6	6	0,5	4	11500	11500	Zeelandsedijk	62	ELSENDORP
35430	180854	400265	6	6	0,5	4	0	0	Zeelandsedijk	74	ELSENDORP
300071	179782	399255	6	6	0,5	4	14393	14393	Gerele Peel	13	ELSENDORP
25181	179941	399454	4,94	4	0,94	2,97	34725	34725	Gerele Peel	16	ELSENDORP
25182	179987	399275	6	6	0,5	4	90628	90628	Gerele Peel	17	ELSENDORP
25183	180037	399641	5,83	4,83	1,16	3,64	32487	32487	Gerele Peel	22	ELSENDORP
25186	180730	399587	6	6	0,5	4	12075	12075	Gerele Peel	50	ELSENDORP
25178	179604	399206	6	6	0,5	4	11385	11385	Gerele Peel	7	ELSENDORP
300643	179178	400140	7,55	5,65	2,58	2,41	25724	25724	Paradijs	10	ELSENDORP
300077	179420	400188	6	6	0,5	4	68919	68919	Paradijs	14	ELSENDORP
25187	179813	400028	6	6	0,5	4	14214	14214	Paradijs	19	ELSENDORP
300840	179668	400225	6	6	0,5	4	0	0	Paradijs	20	ELSENDORP
25190	180048	399940	6	6	0,5	4	22795	22795	Paradijs	25A	ELSENDORP
25191	180017	400187	3,95	4,3	2,72	2,47	45792	45792	Paradijs	33	ELSENDORP
300446	180058	400318	2,2	5,2	3,7	0,4	48000	48000	Paradijs	40	ELSENDORP
25192	180119	400362	6	6	0,5	4	77073	77073	Paradijs	46	ELSENDORP
25193	180176	400241	6	6	0,5	4	14720	14720	Paradijs	49	ELSENDORP
25194	180256	400249	6	6	0,5	4	29322	29322	Paradijs	51	ELSENDORP

25195	180313	400389	6,88	5,03	3,55	1,04	24539	24539	Paradijs	56	ELSENDORP
25199	181467	400744	4,2	3,5	0,81	0,4	13600	13600	Stichtingseweg	27	ELSENDORP
25200	181709	400841	6	6	0,5	4	195	195	Stichtingseweg	41	ELSENDORP
25201	180808	400620	6	6	0,5	4	0	0	Zeelandsedijk	81	ELSENDORP
25202	179489	399081	5,33	6	1	3	73638	73638	Oude-Domptweg	29	ELSENDORP
25203	179256	399600	6	6	0,5	4	0	0	Oude-Domptweg	41	ELSENDORP
25205	178199	393251	6	6	0,5	4	0	0	Kievitweg	7	DE MORTEL
25209	177539	393082	6	6	0,5	4	33820	33820	Bakelseweg	63	DE MORTEL
25210	178139	393309	6	6	0,5	4	3738	3738	Lagen-Aarleseweg	29	DE MORTEL
25213	176967	394074	6	6	0,5	4	27578	27578	Rensweg	52	DE MORTEL
300971	176977	394286	6	6	0,5	4	0	0	Kranebrakenseweg	7	DE MORTEL
25214	176752	393811	6	6	0,5	4	0	0	Milschot	19	DE MORTEL
25215	176624	393632	4,67	4,4	0,5	4	20534	20534	Milschot	29	DE MORTEL
25216	176613	393524	6	6	0,5	4	0	0	Milschot	35	DE MORTEL
25217	176672	393412	6	6	0,5	4	1716	1716	Milschot	36	DE MORTEL
25218	176503	393299	6	6	0,5	4	0	0	Milschot	43	DE MORTEL
25220	176218	393111	6	6	0,5	4	7360	7360	Milschot	53	DE MORTEL
25225	175630	393418	6	6	0,5	4	0	0	Tereyken	29	DE MORTEL
25221	176100	393197	6	6	0,5	4	0	0	Tereyken	3	DE MORTEL
25226	175502	393277	3,75	3,75	0,5	2,2	406	406	Tereyken	34	DE MORTEL
25228	180041	396727	6	6	0,5	4	0	0	Haardseweg	55	DE MORTEL
25233	178627	395987	6	6	0,5	4	0	0	Hanekamseweg	19A	DE MORTEL
300759	179750	396217	6	6	0,5	4	0	0	Breemhorstsedijk	65	DE MORTEL
25235	179498	396513	6	6	0,5	4	51203	51203	Reijseweg	35	DE MORTEL
25236	179234	395461	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	45	DE MORTEL
25237	179464	395498	6	6	0,5	4	19651	19651	Dr. de Quayweg	57	DE MORTEL
25238	180289	395646	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	79	DE MORTEL
25239	179143	395553	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	44	DE MORTEL
25241	179643	395754	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	62	DE MORTEL
25242	180053	395872	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	76	DE MORTEL
25244	180176	396275	6	6	0,5	4	0	0	Dr. de Quayweg	84	DE MORTEL
25246	180488	395375	6	6	0,5	4	0	0	Zwarte-Waterweg	15	DE MORTEL
25247	180739	395452	4,43	3,67	0,77	3,23	17193	17193	Zwarte-Waterweg	21	DE MORTEL
25245	180196	395294	6	6	0,6	4	0	0	Zwarte-Waterweg	9	DE MORTEL
25260	179667	394791	4,67	4,38	0,6	2,84	16905	16905	Venraysedijk	37	DE MORTEL
25250	179850	394914	6	6	0,5	4	0	0	Venraysedijk	42	DE MORTEL
25251	180224	394775	6	6	0,5	4	0	0	Venraysedijk	50	DE MORTEL
25252	180313	394566	6	6	0,5	4	13800	13800	Venraysedijk	53	DE MORTEL
25253	180097	394868	6	6	0,5	4	0	0	Ontginningsweg	42	DE MORTEL
25256	178727	394216	6	6	0,5	4	936	936	Nachtegaallaan	37	DE MORTEL
25258	179355	394500	6	6	0,5	4	0	0	Nachtegaallaan	57	DE MORTEL
25261	179422	394719	6	6	0,5	4	0	0	Nachtegaallaan	60	DE MORTEL
25259	179482	394536	6	6	0,5	4	0	0	Nachtegaallaan	63	DE MORTEL
25266	178367	393861	4,8	5,75	2,7	4,4	33965	33965	De Bleek	32	DE MORTEL
34371	177988	394397	6	6	0,5	4	0	0	De Bleek	8	DE MORTEL
25249	176985	395212	6	6	0,5	4	0	0	De Stap	12	DE MORTEL

25269	177063	395139	6	6	0,5	4	14214	14214	St.-Antoniusstraat	2	DE MORTEL
25271	177235	394926	6	6	0,5	4	71	71	St.-Antoniusstraat	20	DE MORTEL
25272	177460	394829	6	6	0,5	4	5520	5520	Lochterweg	26	DE MORTEL
25273	177502	394877	6	6	0,5	4	0	0	Lochterweg	32	DE MORTEL
25274	177595	395015	3,91	3,44	0,8	3,08	39932	39932	Lochterweg	38	DE MORTEL
35287	178472	396413	6	6	0,5	4	0	0	Den Hoek	17	DE MORTEL
35324	179090	396480	6	6	0,5	4	712	712	Den Hoek	31	DE MORTEL
35329	178740	395350	6	6	0,5	4	51300	51300	Reebos	6	DE MORTEL
25279	177723	395646	6	6	0,5	4	56772	56772	Leemskulenweg	20	DE MORTEL
25280	177738	395969	6	6	0,5	4	63332	63332	Leemskulenweg	30	DE MORTEL
25281	177797	396172	6	6	0,5	4	0	0	Leemskulenweg	33	DE MORTEL
25284	178146	395661	6	6	0,5	4	0	0	Breemhorstsedijk	15	DE MORTEL
25285	178203	395790	6	6	0,5	4	0	0	Breemhorstsedijk	20	DE MORTEL
25204	178398	395720	6	6	0,5	4	0	0	Breemhorstsedijk	27	DE MORTEL
25286	178484	395602	6	6	0,85	4	0	0	Breewater	11	DE MORTEL
25288	178178	395335	6,74	4,84	0,5	4,37	53008	53008	Dr. de Quayweg	12	DE MORTEL
25289	178329	395370	6	6	0,5	4	18370	18370	Dr. de Quayweg	16	DE MORTEL
25291	178645	394820	3,75	4,65	0,5	2,2	90	90	Heikampseweg	41	DE MORTEL
25292	178924	394943	4,7	4,06	0,44	3,28	30580	30580	Heikampseweg	59	DE MORTEL
25296	180288	390053	6	6	0,5	4	0	0	Overschot	21	BAKEL
25298	180151	389908	6	6	0,5	4	8935	8935	Oldert	2	BAKEL
25299	180535	389767	6	6	0,5	4	19550	19550	Oldert	5	BAKEL
25300	180849	389370	2,3	3,45	6,05	0,4	23399	23399	Oldert	6	BAKEL
25301	180925	389585	1,9	5	2,69	0,4	10800	10800	Oldert	7	BAKEL
25302	181110	389201	6	6	0,5	4	0	0	Oldert	8	BAKEL
25304	180400	389659	8,4	6,1	0,5	0,4	17088	17088	Hollevoort	1	BAKEL
25306	180181	389644	6	6	0,5	4	4343	4343	Hollevoort	3	BAKEL
25310	179870	388898	6	6	0,5	4	0	0	Hilakker	3	BAKEL
25311	179703	389298	6	6	0,5	4	0	0	Hilakker	4A	BAKEL
25315	179955	389138	6	6	0,5	4	0	0	Kuundert	2	BAKEL
25316	180012	388856	6	6	0,5	4	0	0	Kuundert	4	BAKEL
25317	180163	388912	6	6	0,5	4	0	0	Kuundert	5	BAKEL
25318	179341	388543	6	6	0,5	4	0	0	Heidveld	1	BAKEL
25319	179491	388882	6	6	0,5	4	23000	23000	Heidveld	2	BAKEL
25320	179350	388719	6	6	0,5	4	59921	59921	Heidveld	4	BAKEL
25321	179265	388627	5,98	5,93	2,71	2,2	8751	8751	Heidveld	6	BAKEL
25322	179083	388741	5,93	4,28	1,73	3,24	17977	17977	Heidveld	8	BAKEL
25323	178931	388700	6	6	0,5	4	4600	4600	Schouw	1	BAKEL
25324	178736	389025	3	4,1	2,48	1,07	2100	2100	Schouw	7A	BAKEL
25326	178915	389403	3,93	3,63	0,5	4	32490	32490	Oudestraat	3	BAKEL
25329	178755	389469	6	6	0,5	4	34500	34500	Oudestraat	6	BAKEL
25330	179118	389670	6	6	0,5	4	0	0	Dakworm	3	BAKEL
25333	177984	389390	4,97	4,1	1,71	3,67	10592	10592	Ravensgat	1	BAKEL
25331	178444	389310	6	6	0,5	4	0	0	Ravensgat	5	BAKEL
25337	178594	390138	6	6	0,5	4	0	0	Benthem	10	BAKEL
25338	178524	389619	5,93	5,5	4,13	2,28	50553	50553	Besterd	1	BAKEL

25340	178714	389808	5,4	4,8	1,43	3,27	26592	26592	Rootvlaas	2	BAKEL
25346	177804	389579	6,9	6	5,18	1,26	20093	20093	Mathijseind	10	BAKEL
25347	177777	389510	6	6	0,5	4	55907	55907	Mathijseind	12	BAKEL
25342	177903	389999	6	6	0,5	4	0	0	Mathijseind	1A	BAKEL
25343	178008	389974	6	6	0,5	4	22080	22080	Mathijseind	3	BAKEL
25344	177381	390055	6	6	0,5	4	0	0	Mathijseind	6	BAKEL
25345	177441	389916	6	6	0,5	4	62767	62767	Mathijseind	7	BAKEL
25348	177763	389775	6	6	0,5	4	24702	24702	Muizenhol	1	BAKEL
25350	177526	389742	6	6	0,5	4	0	0	Muizenhol	4	BAKEL
25353	176166	391153	6	6	0,5	4	14908	14908	Grotelseheide	11	BAKEL
25352	176160	390841	5,6	3,5	0,4	4	12934	12934	Grotelseheide	4	BAKEL
25354	176183	391881	6	6	0,5	4	5520	5520	Speurgt		BAKEL
25356	175591	392896	3,75	4,75	0,5	4	8117	8117	Grotel	9	BAKEL
25357	177566	392924	5,87	5	1,02	2	12647	12647	Kivitsbraak	1	BAKEL
25358	177881	392854	6	6	0,5	4	6624	6624	Kivitsbraak	2	BAKEL
25359	178586	392800	6	6	0,5	4	0	0	Vogelenzang	2	BAKEL
25360	178750	392428	9,95	6,7	1,97	2,84	60200	60200	Esp	2	BAKEL
25361	178674	392048	4,55	3,88	0,41	4	6159	6159	Esp	5	BAKEL
25365	178477	391835	5,03	4,27	0,5	4	5474	5474	Neerstraat	10	BAKEL
25366	178334	391797	4,5	5,4	1,15	2,73	22448	22448	Neerstraat	11A	BAKEL
25368	178158	392120	3,38	4,72	2,95	1,92	43837	43837	Neerstraat	13	BAKEL
25369	178366	392125	4,05	3,4	1,27	2,64	18768	18768	Neerstraat	14	BAKEL
25370	178417	390804	4,21	4,19	0,85	3,83	33013	33013	Nuijeneind	1	BAKEL
25372	177802	390930	6	6	0,5	4	0	0	Nuijeneind	16	BAKEL
25375	178991	391366	6	6	0,5	4	2530	2530	Geneineind	16	BAKEL
25377	178597	391244	6	6	0,5	4	3998	3998	Geneineind	28	BAKEL
25373	179473	391604	6	6	0,5	4	1188	1188	Geneineind	6	BAKEL
25378	179285	392103	3,75	3,75	0,5	2,2	8858	8858	Zaarvlaas	2	BAKEL
25380	178979	392415	6	6	0,5	4	10119	10119	Zaarvlaas	4	BAKEL
25382	180045	391938	6	6	0,5	4	0	0	Ven	1	BAKEL
25383	180224	392348	6	6	0,5	4	0	0	Ven	3	BAKEL
25387	180085	391263	4,95	4,6	0,97	3,38	23138	23138	Zand	8	BAKEL
25389	180801	390309	6	6	0,5	4	0	0	Roessel	10	BAKEL
300968	180585	390359	6	6	0,5	4	0	0	Roessel	8	BAKEL
300452	180694	392871	6	6	0,5	4	107	107	Nederheide	2	BAKEL
25390	180952	392714	4,27	5,13	3,77	2,1	53449	53449	Nederheide	4	BAKEL
25391	180664	389438	3,28	3,65	1,49	2,68	48518	48518	Kuundertseheide	1	BAKEL
25397	183807	389713	6	6	0,5	4	0	0	Bankert	12	MILHEEZE
25398	184800	390131	4,4	3,5	0,4	4,65	13984	13984	Bankert	15	MILHEEZE
25399	184462	389885	6	6	0,5	4	0	0	Bankert	16	MILHEEZE
25394	183239	389627	6	6	0,5	4	22080	22080	Bankert	4	MILHEEZE
25395	184078	389916	6	6	0,5	4	0	0	Bankert	5B	MILHEEZE
25396	184432	390020	5,8	4,67	1,97	2,26	15444	15444	Bankert	7	MILHEEZE
25400	183068	390154	5,77	4,67	1,76	3,01	21202	21202	Hoeven	2	MILHEEZE
25401	183176	390185	6	6	0,5	4	3220	3220	Hoeven	3	MILHEEZE

25403	183234	390040	6	6	0,5	4	18400	18400	Hoeven	7	MILHEEZE
25404	183173	390028	6	6	0,5	4	78	78	Hoeven	9	MILHEEZE
25406	182924	390264	3,25	3,8	1,56	2,75	21676	21676	Heikamp	4	MILHEEZE
25407	182685	390492	6	6	0,5	4	0	0	Milheesestraat	16	MILHEEZE
25409	182509	391165	6	6	0,5	4	0	0	Bocht	17	MILHEEZE
25410	182697	391073	6	6	0,5	4	32200	32200	Bocht	20	MILHEEZE
25412	182140	390953	6	6	0,5	4	10560	10560	Berken	12	MILHEEZE
25413	181974	390824	5,17	4,27	1,2	2,85	10681	10681	Nachtegaal	17	MILHEEZE
25416	181413	390208	6	6	0,5	4	0	0	Schutsboom	11	MILHEEZE
25414	181603	390208	6	6	0,5	4	0	0	Schutsboom	5A	MILHEEZE
25415	181569	390137	6	6	0,5	4	0	0	Schutsboom	7	MILHEEZE
25418	184904	390175	6	6	0,5	4	0	0	Oude Kerkbaan	1	MILHEEZE
25419	185289	390138	3,9	3,83	1,25	2,25	8797	8797	Oude Kerkbaan	2	MILHEEZE
25420	185451	390322	6	6	0,5	4	178	178	Oude Kerkbaan	3	MILHEEZE
25421	185740	390504	6	6	0,5	4	0	0	Oude Kerkbaan	3A	MILHEEZE
25422	185805	390322	6	6	0,5	4	24564	24564	Oude Kerkbaan	4	MILHEEZE
25424	186543	390716	6,7	4,73	1,86	2,64	73975	73975	Oude Kerkbaan	6	MILHEEZE
25425	186288	390750	6	6	0,5	4	0	0	Oude Kerkbaan	7	MILHEEZE
25426	187013	390836	6	6	0,5	4	0	0	Oude Kerkbaan	8	MILHEEZE
25427	186813	390919	4,67	4,6	1,28	1,83	57997	57997	Oude Kerkbaan	9	MILHEEZE
25429	183397	390135	6	6	0,5	4	0	0	Laren	4A	MILHEEZE
25435	184909	390798	6	6	0,5	4	67597	67597	Peeldijk	14	MILHEEZE
25430	184362	390724	6	6	0,5	4	0	0	Peeldijk	1A	MILHEEZE
34375	185385	391381	6	6	0,5	4	0	0	Peeldijk	20	MILHEEZE
25437	185533	391511	6	6	0,5	4	21160	21160	Peeldijk	22	MILHEEZE
25438	186131	392423	6	6	0,5	4	0	0	Peeldijk	26	MILHEEZE
25431	184500	390785	6,52	4,96	3,54	1,35	27697	27697	Peeldijk	3	MILHEEZE
25434	184734	391216	4,63	4,47	1,92	3	111951	111951	Peeldijk	9	MILHEEZE
25441	184292	391261	4,5	3,2	0,5	4	1495	1495	Groesvlaas	2	MILHEEZE
25442	184209	390895	6	6	0,5	4	27047	27047	Groesvlaas	3	MILHEEZE
25443	184212	391221	4,14	4,36	2,42	2,58	58891	58891	Groesvlaas	4	MILHEEZE
25444	184003	391178	5,72	5,28	1,51	3,87	96604	96604	Groesvlaas	5	MILHEEZE
25446	184455	391553	6	6	0,5	4	35031	35031	Kattevlaas	4	MILHEEZE
25448	184348	391670	5,5	3,9	0,46	4	27637	27637	Kattevlaas	7	MILHEEZE
25449	183598	391559	6	6	0,5	4	6478	6478	Klef	1	MILHEEZE
25450	183137	391101	6	6	0,5	4	13490	13490	Steenoven	1	MILHEEZE
25451	183044	391021	6	6	0,5	4	0	0	Steenoven	1A	MILHEEZE
25452	183192	391285	4,37	4,37	1,44	3,09	26058	26058	Steenoven	3	MILHEEZE
25454	182857	390901	6	6	0,5	4	9386	9386	Weijer	3	MILHEEZE
25456	182909	391057	6	6	0,5	4	19687	19687	Weijer	5	MILHEEZE
25458	182958	391408	6	6	0,5	4	1364	1364	Kaak	3	MILHEEZE
25459	182516	391405	6	6	0,5	4	39735	39735	Haag	1B	MILHEEZE
25460	182659	391439	6	6	0,5	4	461	461	Haag	6	MILHEEZE
25461	182110	391340	6	6	0,5	4	0	0	Heibloem	1A	MILHEEZE
35328	181750	390910	6	6	0,5	4	0	0	Kreijtenberg	2	MILHEEZE

25463	181839	391051	6	6	0,5	4	28778	28778	Kreijenberg	4	MILHEEZE
25464	181007	391498	6	6	0,5	4	5085	5085	Greef	6	MILHEEZE
25465	180979	390791	6	6	0,5	4	44181	44181	Wijbosch	2	MILHEEZE
25303	181356	389173	5,35	4,75	0,5	2,2	1700	1700	Oldert	9	MILHEEZE
25466	182226	389216	6	6	0,5	4	4730	4730	Wolfskamp	10	MILHEEZE
300850	181865	389266	6	6	0,5	4	1209	1209	Wolfskamp	5	MILHEEZE
25467	181402	389401	4,76	3,06	0,93	3,39	19900	19900	Kaweide	3	MILHEEZE
25468	181396	389776	6	6	0,5	4	0	0	Kaweide	5	MILHEEZE
25470	183106	391390	3	3,6	2,45	1,4	17780	17780	Kuikenvlaas	2	MILHEEZE
25473	183966	395093	6	6	0,5	4	507	507	Kruisberglaan	13	DE RIPS
25475	183010	396235	6	6	0,5	4	0	0	Burg Wijtvlietlaan	4	DE RIPS
25476	182758	396346	6	6	0,5	4	0	0	Burg Wijtvlietlaan	6	DE RIPS
25379	184483	396306	6	6	0,5	4	0	0	Oploseweg	2	DE RIPS
25477	184045	396827	6	6	0,5	4	0	0	Oploseweg	9	DE RIPS
25478	184593	397677	6	6	0,5	4	0	0	Jan Berendweg	1	DE RIPS
25479	184461	397480	6	6	0,5	4	390	390	Jan Berendweg	1A	DE RIPS
25480	184442	398052	6	6	0,5	4	0	0	Jan Berendweg	3	DE RIPS
25481	185570	397051	6	6	0,5	4	0	0	Vredepaaldreef	2	DE RIPS
25482	185730	397199	6	6	0,5	4	0	0	Vredepaaldreef	4	DE RIPS
25483	185908	396590	6	6	0,5	4	0	0	Vredepaaldreef	7	DE RIPS
25484	185213	397024	6	6	0,5	4	0	0	Vredepaaldreef	8	DE RIPS
25485	184810	397002	6	6	0,5	4	0	0	Vinkepeel	2	DE RIPS
25487	186143	396376	6	6	0,5	4	0	0	Roelvinklaan	2	DE RIPS
25488	185504	396296	6	6	0,5	4	0	0	Roelvinklaan	4	DE RIPS
300462	186342	395342	6	6	0,5	4	0	0	Blaarpeelweg	17	DE RIPS
300640	185683	395408	7,85	5,95	2,79	3,5	44466	44466	Blaarpeelweg	18F	DE RIPS
34665	184776	395968	6	6	0,5	4	0	0	Blaarpeelweg	5	DE RIPS
25489	185368	395691	6	6	0,5	4	0	0	Blaarpeelweg	5A	DE RIPS
25490	185934	395435	6	6	0,5	4	0	0	Blaarpeelweg	7	DE RIPS
25491	186140	395346	4,18	3,72	0,9	3,42	37654	37654	Blaarpeelweg	9	DE RIPS
25492	184879	395398	6	6	0,5	4	0	0	Burg van de Wildenbergln	63	DE RIPS
25493	185017	395327	6	6	0,5	4	0	0	Burg van de Wildenbergln	65	DE RIPS
300153	184844	395290	6	6	0,5	4	0	0	Burg van de Wildenbergln	48	DE RIPS
25494	184965	395213	6	6	0,5	4	0	0	Burg van de Wildenbergln	50	DE RIPS
25495	185396	395129	3,58	4,64	0,48	1,84	42720	42720	Burgemeester Nooijenlaan	1	DE RIPS
25502	186180	395019	6	6	0,5	4	0	0	Burgemeester Nooijenlaan	11	DE RIPS
25504	186617	394570	2,6	5,4	7,7	0,75	64915	64915	Burgemeester Nooijenlaan	15	DE RIPS
25496	185553	394926	3,25	4,08	1	1,96	18216	18216	Burgemeester Nooijenlaan	2	DE RIPS
25497	185630	395037	5,2	6,2	2,15	2,2	26670	26670	Burgemeester Nooijenlaan	3	DE RIPS
25498	185793	394834	6	6	0,5	4	73906	73906	Burgemeester Nooijenlaan	4	DE RIPS
25499	185937	394745	6	6	0,5	4	3864	3864	Burgemeester Nooijenlaan	6	DE RIPS
25293	185787	395231	6	6	0,5	4	57370	57370	Burgemeester Nooijenlaan	7	DE RIPS

25505	185262	395040	6	6	0,5	4	0	0	Eiermijndreef	1	DE RIPS
25506	184967	394271	2,48	2,77	5,42	1,22	43197	43197	Eiermijndreef	3	DE RIPS
25508	184834	393932	2,33	4,87	0,5	1,6	23672	23672	Eiermijndreef	7	DE RIPS
25511	185048	394733	5,15	5,43	4,03	2,11	34211	34211	Minister Rommedreef	3	DE RIPS
25512	184578	394829	6	6	0,5	4	538	538	Minister Rommedreef	6	DE RIPS
25515	184765	394327	4,3	4,2	2,47	2,93	111102	111102	Klotterpeellaan	3	DE RIPS
25516	184559	394254	6,7	4,55	3	2,65	71951	71951	Klotterpeellaan	4	DE RIPS
300655	185267	394624	1,5	6,2	12,9	0,4	30694	30694	Jodenpeeldreef	1A	DE RIPS
25520	185136	394587	6	6	0,5	4	45977	45977	Jodenpeeldreef	2A	DE RIPS
300495	185497	394360	5,1	6,07	4,14	1,81	61913	61913	Jodenpeeldreef	3A	DE RIPS
25522	185564	394070	6,43	4,48	0,84	4,65	33476	33476	Jodenpeeldreef	4	DE RIPS
25518	185748	394150	5	5	3,04	2,85	55680	55680	Jodenpeeldreef	5	DE RIPS
25521	186111	393975	6	6	0,5	4	33465	33465	Jodenpeeldreef	7	DE RIPS
34378	185983	393940	6	6	0,5	4	0	0	Jodenpeeldreef	8	DE RIPS
25523	186295	393870	6	6	0,5	4	59616	59616	Jodenpeeldreef	9	DE RIPS
25524	185370	393753	5,68	4,33	1,85	2,49	114187	114187	Middenweg	3	DE RIPS
25525	185422	393984	4,42	4,24	0,38	4	21739	21739	Middenweg	3A	DE RIPS
25526	186619	394072	6	6	0,5	4	18055	18055	Landmeter van Beurdenweg	1	DE RIPS
25527	186604	394342	6	6	0,5	4	0	0	Landmeter van Beurdenweg	2	DE RIPS
25529	186501	393551	6	6	0,5	4	22816	22816	Landmeter van Beurdenweg	5	DE RIPS
25532	185653	393461	6	6	0,5	4	0	0	Hazenhutsedijk	7	DE RIPS
26451	175747	390525	6	6	0,5	4	39021	39021	Scheepstal	10	HELMOND
26452	175615	390104	6	6	0,5	4	0	0	Scheepstal	2	HELMOND
26453	175735	390221	6	6	0,5	4	23902	23902	Scheepstal	2A	HELMOND
35227	175290	390216	6	6	0,5	4	0	0	Scheepstal	7	HELMOND
26454	176758	390483	6	6	0,5	4	35820	35820	Heikantse Beemd	1	HELMOND
300800	177637	388304	6	6	0,5	4	6559	6559	Rijpelberg	10A	HELMOND
26455	177852	388283	6	6	0,5	4	0	0	Rijpelberg	14	HELMOND
26456	177627	388358	6	6	0,5	4	0	0	Rijpelberg	8	HELMOND
26457	178975	387305	6	6	0,5	4	320	320	Raktweg	41	HELMOND
26464	177766	383935	6	6	0,5	4	5831	5831		2	
26465	177943	383763	6	6	0,5	4	0	0	Heibergweg	1	HELMOND
26467	177347	385123	6	6	0,5	4	0	0	Weyerbeemd	4	HELMOND
26468	177500	385424	6	6	0,5	4	50899	50899	Weyerweg	22	HELMOND
26469	177577	385318	6	6	0,5	4	712	712	Weyerweg	24	HELMOND
26470	177727	385225	6	6	0,5	4	34875	34875	Weyerweg	27	HELMOND
26474	174322	385395	6	6	0,5	4	0	0	Lungendonk	12	HELMOND
26475	173821	386154	6	6	0,5	4	0	0	Goorsebaan	15	HELMOND
26476	173962	386217	6	6	0,5	4	0	0	Goorsebaan	16-20	HELMOND
26477	171821	385295	6	6	0,5	4	0	0	Houtsestraat	47	HELMOND
26479	169619	385702	6	6	0,5	4	23560	23560	Kranenbroek	1	HELMOND
34810	169552	385796	6	6	0,5	4	0	0	Kranenbroek	1A	HELMOND
34811	169667	385829	6	6	0,5	4	570	570	Kranenbroek	2	HELMOND
34809	169591	385847	6	6	0,5	4	238	238	Kranenbroek	3	HELMOND

26480	170875	386379	6	6	0,5	4	0	0	Medevoort	10	HELMOND
26481	170912	386353	6	6	0,5	4	8651	8651	Medevoort	11	HELMOND
26483	169613	386422	6	6	0,5	4	186028	186028	Nuenensedijk	21	HELMOND
34805	172658	389705	6	6	0,5	4	0	0	de Grote Overbrug	4	HELMOND
26485	171726	389014	6	6	0,5	4	356	356	Eenselaar	1	HELMOND
300733	171185	389573	6	6	0,5	4	5750	5750	Rootakkers	55	HELMOND
300795	171218	389842	6	6	0,5	4	783	783	Rootakkers	59	HELMOND
34913	169992	389361	6	6	0,5	4	1085	1085	Geeneindseweg	6	HELMOND
26486	170012	390237	6	6	0,5	4	0	0	Kruisschotseweg	1	HELMOND
35219	170017	390138	6	6	0,5	4	0	0	Kruisschotseweg	6	HELMOND
301161	170216	389540	6	6	0,5	4	0	0	Kruisschotseweg	8	HELMOND
35224	169897	390394	6	6	0,5	4	36	36	Lieshoutseweg	78	HELMOND
35221	170110	389513	6	6	0,5	4	0	0	Lieshoutseweg	63	HELMOND
35222	170000	389625	6	6	0,5	4	0	0	Lieshoutseweg	65	HELMOND
300544	169941	389672	6	6	0,5	4	0	0	Lieshoutseweg	67	HELMOND
26491	170138	387076	6	6	0,5	4	0	0	Veedrift	50	HELMOND
26492	170425	387391	6	6	0,5	4	19170	19170	Schootenseweg	1	HELMOND
26494	175652	389817	6	6	0,5	4	468	468	Zwanebloemsingel	50	HELMOND