

Toelichting

Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied Herziening juli 2016"

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Achtergrond en opzet.....	2
1.1	<i>Aanleiding.....</i>	2
1.2	<i>Planopzet.....</i>	3
Hoofdstuk 2.	Beleid.....	4
2.1	<i>Rijksbeleid.....</i>	4
2.2.	<i>Provinciaal beleid.....</i>	11
2.3.	<i>Gemeentelijk beleid.....</i>	16
2.4.	<i>Waterschap Aa en Maas.....</i>	21
Hoofdstuk 3.	Planontwikkelingen.....	26
3.1	<i>Broekstraat ong. in Gemert.....</i>	26
3.2	<i>Burgemeester van de Wildenberglaan ong. in De Rips.....</i>	30
3.3	<i>Den Hoek 31a in De Mortel.....</i>	34
3.4	<i>Diepertseweg 6 in Elsendorp.....</i>	38
3.5	<i>Diepertseweg 22 in Elsendorp.....</i>	44
3.6	<i>Diepertseweg 23 in Gemert.....</i>	48
3.7	<i>Dr. de Quayweg 70 in De Mortel.....</i>	54
3.8	<i>Egelmeer 7-11 in Milheeze.....</i>	60
3.9	<i>Grotelsbos in Bakel.....</i>	64
3.10	<i>Hanekamseweg 19a in De Mortel.....</i>	71
3.11	<i>Hazeldonklaan 40 in Gemert.....</i>	75
3.12	<i>Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel.....</i>	77
3.13	<i>Kreijtenberg 4, Milheeze.....</i>	83
3.14	<i>Mathijseind 1 in Bakel.....</i>	88
3.15	<i>Milschot 53 in De Mortel.....</i>	92
3.16	<i>Pandelaar 114 in Gemert.....</i>	96
3.17	<i>Rooije Hoefsedijk 110 in Gemert.....</i>	102
3.18	<i>Scheiweg 75 in Gemert.....</i>	106
3.19	<i>Wijnboomlaan 12 in Gemert.....</i>	110
Hoofdstuk 4.	Economische haalbaarheid.....	114
4.1.	<i>Exploitatieplan.....</i>	114
4.2.	<i>Planschade.....</i>	114
Hoofdstuk 5.	Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen.....	116
5.1	<i>Vooroverleg.....</i>	116
5.1.1.	<i>Provincie Noord Brabant.....</i>	116
5.1.2.	<i>Waterschap Aa en Maas.....</i>	122
5.2.	<i>Zienswijzen.....</i>	123
5.3.	<i>Ambtshalve aanpassingen.....</i>	123

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”, hebben in ons buitengebied diverse planologische ontwikkelingen plaatsgevonden. Na meerdere partiële herzieningen op dit bestemmingsplan, behoeft het plan wederom een herziening op diverse locaties.

Momenteel is de gemeente Gemert-Bakel bezig met de voorbereidingen van een integrale herziening. Het gehele bestemmingsplan buitengebied voldoet nog niet aan de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Maar het bestemmingsplan behoeft ook een actualisatie.

Echter omdat een procedure voor een integrale herziening veel meer tijd vergt, is er voor gekozen om nog eenmaal vóór de integrale herziening, een partiele herziening op locatieniveau op te stellen. Dat betreft onderhavig bestemmingsplan.

Op diverse locaties zijn toch nog ontwikkelingen gewenst die men graag op korte termijn wil realiseren en de integrale herziening Buitengebied dus geen gewenst middel is. Dit bestemmingsplan voorziet in deze ontwikkelingen.

Bij alle plannen vormen het beleid én de planregels uit het ‘moederplan’ voor het buitengebied het uitgangspunt. Inmiddels is het provinciaal beleid zoals verwoord in de Verordening Ruimte 2014 ook sterk veranderd sinds het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010. Vanzelfsprekend is dit provinciaal beleid eveneens uitgangspunt bij dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan gaat het om de volgende locaties:

1. Broekstraat ong. in Gemert;
2. Burgemeester v.d. Wildenberglaan ong. in De Rips;
3. Den Hoek 31a, De Mortel;
4. Diepertseweg 6, Elsendorp;
5. Diepertseweg 22, Elsendorp;
6. Diepertseweg 23, Gemert;
7. Dr. de Quayweg 70, De Mortel;
8. Egelmeer 7-11, Milheeze;
9. Grotelsbos, Bakel;
10. Hanekamseweg 19, De Mortel
11. Hazeldonklaan 40, Gemert;
12. Hilakker 1, 10,10a, Bakel;
13. Kreijtenberg 4, Milheeze;
14. Kruisberglaan 17, De Rips;
15. Mathijseind 1, Bakel;
16. Mijschot 53, De Mortel;
17. Pandelaar 114, Gemert;
18. Rooije Hoefsedijk 110, Gemert;
19. Scheiweg 75, Gemert;
20. Wijnboomlaan 12, Gemert.

1.2 Planopzet

In het volgende hoofdstuk (2) is het kort algemeen beleid verwoord dat voor alle plannen geldend is. Hierbij dient gedacht te worden aan het algemene rijksbeleid en provinciaal beleid. Specifieke aspecten van dit beleid worden bij het project zelf benoemd.

Voor alle planontwikkelingen is in hoofdstuk 3 een korte toelichting opgenomen. De situatie wordt kort omschreven en aangegeven wat de plannen zijn. De uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, eventueel bijbehorende adviezen, (aanvullende) onderzoeken etc. zijn separaat bij dit bestemmingsplan gevoegd, welke onlosmakelijk zijn verbonden met onderliggend bestemmingsplan. Uit deze documenten blijkt dat de plannen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 van deze toelichting gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 is ten slotte ruimte opgenomen voor het vooroverleg; de resultaten en verwerking van zienswijzen; en eventuele ambtshalve aanpassingen.

Hoofdstuk 2. Beleid

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie (2012) geeft de ruimtelijke ambities weer voor Nederland voor de periode tot 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het rijk zet het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt hiermee de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en pieken in de Delta.

Het Rijk geeft met de SVIR meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

AMvB ruimte

De nationale belangen uit SVIR die juridische borging vragen, zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte.

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp, die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd. De overige opgenomen nationale belangen die juridische borging vragen, zijn neergelegd in het Barro.

Onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddegebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. Uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. 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.

Als aan tenminste een van de volgende voorwaarden voldaan wordt, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging (NIBM)
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Voor zwevende deeltjes (PM10) gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens:

- a. 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie;
- b. 50 microgram per m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

- **Het Besluit NIBM**

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte beneden het criterium van 3% wordt gebleven. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden.

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 (Stb. 2006, 531) het toetsingskader voor het beoordelen van geur afkomstig van veehouderijbedrijven.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden minimaal aan te houden afstanden.

- Vaste afstanden

Bedrijven die dieren houden waaraan geen geureenheden zijn toegekend moeten voldoen aan vaste afstanden van hun bedrijf tot aan een geurgevoelig object. In bijlage 3 van de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij staan minimum afstanden weergegeven waaraan voldaan moet worden. In de onderstaande tabel zijn wettelijke normen weergegeven voor dieren zonder geurfactor.

Tabel 3: Vaste afstanden dieren zonder geurfactor⁷

	Wettelijke afstand
bebouwde kom	100 meter
buitengebied	50 meter

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Flora en Fauna

Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natura 2000 gebieden) van belang.

- Ecologische verbindingzones

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor de ecologische hoofdstructuur geldt op basis van het Rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld via de Flora en Faunawet. De Flora- en Faunawet 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 te 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. De Flora- en Faunawet beschermt de inheemse planten en dieren op soortniveau.

In een AMvB is een indeling gemaakt voor het niveau van bescherming:

Tabel 1: soorten die wel beschermd zijn, maar waarvoor geen ontheffing van de wet noodzakelijk is als er zorgvuldig wordt gehandeld.

Tabel 2: soorten waarvoor geen ontheffing nodig is voor structurele werkzaamheden mits men beschikt over een goedgekeurde gedragscode.

Tabel 3: soorten waarvoor altijd een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is.

- Rode lijsten

Naast bovenstaande wetgeving worden in Nederland de Rode Lijsten gehanteerd. Rode lijsten geven een overzicht van soorten die (in een bepaald gebied) verdwenen zijn en soorten die (in een bepaald gebied) sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn.

De Rode Lijsten vormen een indicatie van de toestand van de zeldzame(re) soorten in Nederland: ze worden regelmatig bijgesteld op basis van de meest actuele gegevens. De lijsten kennen vijf verschillende categorieën waarin een soort zich kan bevinden, naar gelang de toestand van de soort in Nederland:

- VN: de soort is in het wild uit Nederland verdwenen;
- EB: status ‘ernstig bedreigd’;
- BE: status ‘bedreigd’;
- KW: status ‘kwetsbaar’;
- GE: status ‘gevoelig’.

Rode lijsten hebben geen juridische status. Plaatsing op de Rode Lijst betekent daardoor niet automatisch dat de soort beschermd is, conform het wettelijk kader van de Flora- en faunawet.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing. De BEVI heeft tot doel de risico's te beperken die gerelateerd zijn aan externe veiligheid. Het BEVI legt grenswaarden vast die moeten worden toegepast bij ontwikkelingen in relatie met ruimtelijke ordening. Het Besluit bevat normen voor de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden. Daarnaast bepaalt het Besluit wat in de directe omgeving gebouwd mag worden.

De veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijk stoffen zijn vooralsnog niet wettelijk verankerd op dezelfde manier als de veiligheidsnormen die gelden voor inrichtingen in het Bevi. Voor het vervoer gelden op dit moment de normen uit de Nota vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen.

- Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

- Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden.

- Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

• Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor de weg, het water en het spoor zijn gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Inwerkingtreding van de wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wet Basisnet) is voorzien op 1 januari 2014.

Het externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaires zijn komen te vervallen. In het handboek ‘Buisleiding in bestemmingsplannen’ is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

Milieu en bedrijvonzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009)

In de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is hierbij bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Voor elke milieucategorie staan richtafstanden genoemd voor de aspecten geur, stof, geluid en verkeer. Voor de aspecten geur, stof, geluid en verkeer staan richtafstanden genoemd. De maximale richtafstand bij categorie 1 of 2 bedrijven is 30 meter. Omliggende woningen en bedrijven staan op een grotere afstand dan bovengenoemde richtafstanden.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en Kaderrichtlijn water

Na het hoge water van 1993 en 1995 en de wateroverlast in de jaren daarna, werd het duidelijk dat Nederland anders met water om moet gaan. Het klimaat verandert en dit heeft veel gevolgen: er komen korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt, en de zeespiegel stijgt.

Om te voorkomen dat dit meer wateroverlast geeft, hebben het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het Waterbeleid 21ste Eeuw ontwikkeld. Dit beleid springt in op de het veranderend klimaat en de wateroverlast die daarvan het gevolg kan zijn, als er niks gebeurt. Water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Dit betekent dat er nu al maatregelen worden genomen om overlast in de toekomst te voorkomen. In het landschap en in de stad moet meer ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van infiltratievijvers.

Om de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater te waarborgen is de Kaderrichtlijn Water (KRW, richtlijn 2000/60/EC) van kracht geworden. Een goede waterkwaliteit vinden we belangrijk in Nederland. Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw

(WB21) en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21), waterkwaliteit en ecologie (KRW) en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Nationaal waterplan

- Tussentijdse wijziging van het Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Op 1 december 2014 is de Tussentijdse wijziging van het Nationaal Waterplan 2009-2015 vastgesteld. De tussentijdse wijziging is opgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken. Volgens het plan valt winst te behalen door het huidige systeem meer flexibel en robuust te maken. Flexibele oplossingen kunnen meegroeien met nieuwe inzichten op de langere termijn. Daarnaast kiest het beleid in de tussentijdse wijziging voor een fundamenteel ander waterveiligheidsbeleid; het huidige normstelsel, dat stamt uit de jaren zestig, komt daarmee te vervallen. Ook gaat het kabinet haar zoetwaterbeleid wijzigen omdat er in de toekomst een groeiend tekort aan zoetwater zal zijn. Daarnaast is een ambitie van het kabinet om bij te dragen aan een gezonde leefomgeving en klimaatbestendig in te richten.

Het rijksbeleid en de daarvoor benodigde rijksacties die volgen uit de voorkeursstrategieën in het Deltaprogramma 2015 worden middels deze tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan (NWP). Daarmee biedt dit plan het fundament om dit rijksbeleid verder uit te werken en te verwezenlijken.

Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo is ook het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorend besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal

beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’, welke op 19 maart 2014 in werking is getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapsvisie wordt geïntegreerd.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes; 1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en 2. Vestigings- en leefklimaat en gezondheid. Dit betekent dat deze richting geven aan het maken van keuzes en een belangrijke rol spelen in de uitwerking van de provinciale belangen.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: groenblauwe structuur, landelijk gebied, stedelijke structuur en infrastructuur. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

- **Deel A: Visie**

Provincie Noord-Brabant kiest in de herziene structuurvisie een nieuwe weg waarbij de groei van de agrarische sector wordt beperkt en ontwikkeling naar een duurzame en innovatieve veehouderij wordt gestimuleerd en overbelaste situaties worden aangepakt. Vanuit een economisch perspectief worden nieuwe alternatieven gezocht voor groei.

De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland. Het is daarbij zoeken naar een balans tussen het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in het landelijk gebied en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan agrarische bedrijven. Met als uitgangspunt dat er geen verdere groei van de veestapel in Brabant plaatsvindt. Het Brabantse mestoverschot wordt op duurzame wijze verwerkt.

- **Deel B: Structuren**

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur

water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie zet in op drie aspecten in het landelijk gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
3. Versterking van het landschap.

- **Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit**

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Essentieel daarbij is dat de basis van Noord-Brabant op orde blijft: er wordt verantwoord omgegaan met bodem, water, natuur en cultuurhistorische waarden.

Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Voortdurend past de gebruiker het landschap aan zijn wensen aan. Deze continue ontwikkeling is inherent aan een levend landschap. Dat geldt zowel voor het stedelijke landschap als voor het agrarisch cultuurlandschap.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

De concretisering van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vindt plaats in de Verordening Ruimte van de provincie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Verordening in werking getreden. Behalve dat de Verordening ruimte eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

- **Beschrijving gemengd landelijk gebied**

De Verordening ruimte 2014 geeft twee mogelijke ontwikkellijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De Verordening geeft geen nadere definities van deze ontwikkellijnen zodat er ruimte is voor lokaal beleid. Uiteraard houden gemeenten bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Het artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Het aanwijzen van de bestemmingen zoals in dit artikel benoemd draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3 en het gewenste ontwikkelingsperspectief. Op delen van het gemengd landelijk gebied is een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land gelegd. Indien

toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling geldt deze bepaling niet.

- Beschrijving groenblauwe structuur

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant zoals de Maas, de Brabantse beken en de West-Brabantse kreken horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern gelden de EHS spelregels, zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

- Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de verordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording moet bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel;
- b. uitbreiding van ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de mogelijkheden ontbreken om dit binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
- d. voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

In artikel 3.2 is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte, heeft de provincie Noord-Brabant de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld.

Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbetering van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe.

Provincie Noord-Brabant heeft een handreiking "kwaliteitsverbetering van het landschap" opgesteld. Deze handreiking biedt kaders voor gemeenten om eigen beleid op te stellen. Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. Op hoofdlijnen zijn er drie

methodes (met varianten) opgenomen die invulling geven aan de kwantitatieve invulling van de rood-met-groen koppeling:

- door maatwerk te leveren per ontwikkeling met menselijke expertise;
- door het 'rood' om te rekenen naar euro's en die euro's in te zetten voor 'groen';
- door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

Maatwerk met menselijke expertise heeft als groot voordeel dat per individueel geval bekeken wordt welke landschapsmaatregel het beste past, gelet op initiatief en impact op de omgeving. Dat past bij het streven naar kwaliteit. Een nadeel is dat er geen uniforme kwantitatieve norm bepaald is en dat er vaak een verzwaring in de procedure plaatsvindt. Het omrekenen naar euro's lijkt een goed hanteerbare kwantitatieve norm op te leveren, die mits eenmaal is vastgesteld ook eenvoudig is toe te passen. Voorwaarde is dat er een uitgewerkt kwalitatief kader is om de euro's ook weer naar 'groen' terug te rekenen.

De gemeente Gemert-Bakel heeft geen eigen beleid als het gaat om landschappelijke kwaliteitsverbetering en waardevermeerdering. De gemeente volgt hierin de lijn van de provincie en het betreft vaak maatwerk.

Verderop wordt nader ingegaan op de wijze hoe invulling is gegeven aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

- Toepassingsbereik artikel 3.2 Verordening ruimte

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant gaat over kwaliteitsverbetering van het landschap. In de structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant wordt grote waarde gehecht aan de kwaliteit van het landschap. Gezocht is naar mogelijkheden om de kwaliteit van het landschap te behouden en waar mogelijk te versterken. Met name bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet er balans zijn tussen de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de kwaliteit van het landschap anderzijds. De eis dat elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap gaat echter veel te ver.

- Provinciaal geurbeleid

In artikel 7.3 lid 1 onder d. van de Verordening ruimte zijn cumulatieve geurnormen weergegeven waar veehouderijen bij uitbreiding aan moeten voldoen. Er moet worden aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. De provincie wil, dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit is vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In 2012 is het Provinciaal Waterplan geëvalueerd en in mei 2013 zijn de bevindingen gepubliceerd. Wanneer er belangrijke koerswijzigingen nodig zijn, zijn deze punten verder uitgewerkt in het beleid van de verschillende waterschappen.

Provinciale Milieuverordening (PMV 2010)

De Provinciale Milieuverordening is in werking getreden per 1 maart 2010. Noord-Brabant kent veertig gebieden waar grondwater wordt gewonnen voor de drinkwatervoorziening. In deze gebieden stelt de provincie een goede grondwaterkwaliteit veilig met beschermende maatregelen. Het is in grondwaterbeschermingsgebieden dan ook verboden om bodembedreigende activiteiten uit te voeren. Wel is het mogelijk om in bepaalde gevallen ontheffing te krijgen. Voor herstelwerkzaamheden aan de riolering bijvoorbeeld.

Cultuurhistorie en aardkundige waarden

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Gebieden worden als aardkundig waardevol beschouwd als verschijnselen van niet-levende natuur nog een gave vorm hebben of in onderlinge samenhang voorkomen. Ze tonen dan namelijk de ontstaanswijze van het landschap. De provincie wil deze aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Ze zijn onvervangbaar. Vanuit die gedachte heeft de provincie veertig gebieden van provinciale of nationale betekenis opgenomen.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie + 2010-2020

Deze structuurvisie staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. “Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij”. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze nieuwe structuurvisie:

- Samenwerking binnen en tussen de dorpen met omliggende gemeenten en steden én met de (sociale) partners;
- Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid;
- Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het (logisch) samenbrengen en concentreren van verschillende maatschappelijke voorzieningen, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt;
- Verbetering van bestaande karakteristieken en structuren. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Visie Plattelandsontwikkeling Gemert-Bakel en Uitvoeringsprogramma 2013-2020

De op 9 februari 2012 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgestelde ‘Visie plattelandsontwikkeling’ is een product van de structuurvisie+ en maakt dan ook gebruik van de gebiedsindeling van de structuurvisie+. De visie plattelandsontwikkeling is de nieuwe beleidsmatige weg die de gemeente Gemert-Bakel inslaat met het buitengebied. Met de visie plattelandsontwikkeling wil de gemeente haar buitengebied, de economie die daar plaats vindt en de mensen die in het gebied wonen en het gebied bezoeken duurzaam verbinden. Het is een visie die de richting bepaalt voor het buitengebied voor de komende tien jaar. Doelstelling is een duurzame plattelandsontwikkeling met enkel ontwikkelingen in het buitengebied die passen binnen deze doelstelling en haar zullen versterken. Het gevoel van urgentie is op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk vlak hoog. Met de visie plattelandsontwikkeling wordt een invulling gegeven voor deze urgentie.

Toelichting BP “Gemert-Bakel Buitengebied, juli 2016”

Op 11 februari 2014 hebben burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel uitvoeringsprogramma plattelandsontwikkeling 2013-2020 vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma wordt aangegeven op welke wijze Gemert-Bakel uitvoering geeft aan plattelandsontwikkeling voor de periode 2013-2020. Gemert-Bakel faciliteert en stimuleert een duurzame en evenwichtige ontwikkeling van het platteland zodat een gezonde leefomgeving ontstaat voor haar inwoners. Nieuwe bedrijvigheid op het platteland wordt gestimuleerd.

Woonvisie 2009-2015

Gemert-Bakel staat bekend als een prettige leefomgeving. Mensen wonen in een rustige omgeving met voldoende voorzieningen. Wel worden er op de lokale woningmarkt enkele knelpunten geconstateerd. Hoge prijzen voor starterswoningen, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Als zij daar niet terecht kunnen, vertrekken ze noodgedwongen naar elders. Er is het sterke vermoeden dat dit noodgedwongen vertrek de afgelopen jaren oorzaak is geweest van de daling van het aantal jongeren in de gemeente. Een vertrekoverschot van jongeren leidt tot extra vergrijzing van de gemeente. Om verbetering te brengen in deze knelpunten is de Woonvisie 2009-2015 opgesteld.

Watertakenplan gemeente Gemert-Bakel

Het Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016 vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Speerpunten in dit plan zijn:

- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- Verbetering van de waterkwaliteit;
- Bestrijding van droogte.

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 vierkante meter dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen.

Gemeentelijk geurbeleid

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

Gemeentelijk archeologie en cultuurhistorisch beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologie beleidskaart vastgesteld. Deze beleidskaart is inmiddels in januari 2016 geactualiseerd.

De gemeente maakt daarbij een verantwoorde afweging tussen wat in de bodem bewaard moet blijven, onderzocht dient te worden of verloren mag gaan. Centraal daarbij staat het behoud van representatieve delen van het verleden landschap en de archeologische vindplaatsen die daarin verborgen liggen. Op basis van de archeologische beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. De volgende 7 categorieën worden onderscheiden:

- Categorie 1: Wettelijk beschermd archeologisch monument;
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde;
- Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern;
- Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting;
- Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
- Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting;
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Het betreft de omgang door de gemeente met de geïnventariseerde archeologische waarden en verwachtingen in relatie tot o.a. bestemmingsplannen. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.

Gemeentelijk VAB-beleid

Op 5 februari 2015 de oplegger "aanvullend gemeentelijk VAB-beleid op de Verordening ruimte 2014" vastgesteld.

Op 5 februari is besloten om;

1. Het VAB-beleid vorm te geven conform het voorgelegde scenario 2: tweesporenbeleid;
2. Het College van B&W de bevoegdheid te geven om, in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van de maatvoering zoals in het VAB-beleid genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van het beleid.
3. In te stemmen met het verplichten van eigenaren die gebruik maken van het VAB-beleid, tot inleveren van de omgevingsvergunning-milieu;
4. Op basis van de resultaten uit de VAB 0-meting 2013, verdere uitwerking te geven aan de aanbevelingen uit de VAB 0-meting.

Gekozen is voor het 2-sporenbeleid (Coalitieakkoord 2014-2018). Kort gezegd houdt dit het volgende in:

Bij het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf op een voormalige agrarische bedrijfslocatie geldt artikel 6.10 of 7.10 van de Verordening Ruimte 2014 met dien verstande dat:

- a. Indien alle bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gebouwd:
 - I. de maximaal toegestane oppervlakte van het bestemmingsvlak de oppervlakte is zoals in de kolom 'omvang bouwblok' is opgenomen;
 - II. de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing is toegestaan zoals in de kolom 'maximale bebouwing niet-agrarisch bedrijf' is opgenomen;
- b. Bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing de maximale omvang van het bouwblok en de bedrijfsbebouwing is toegestaan op grond van de Verordening Ruimte 2014.

Toelichting BP "Gemert-Bakel Buitengebied, juli 2016"

Nieuwbouw	Omvang bouwblok	Max. bebouwing voor niet-agrarisch bedrijf
> 1 ha	50% met maximum van 0,5 ha	600 m ²
< 1 ha tot 0,8 ha	0,4 ha	500 m ²
0,8 ha tot 0,6 ha	0,3 ha	400 m ²
0,6 tot 0,3 ha	0,2 ha	300 m ²
< 0,3 ha	0,2 ha	200 m ²

Overzicht

Functie	VR 2014	Oplegger "Aanvullend gemeentelijk VAB-beleid"
Niet agrarisch	Bouwblok	5000 m ²
	Bebouwing	Maatwerk ¹
	Milieucat.	2
	Maximaal één bedrijf	
	Geen kantoorvoorziening met baliefunctie	
	Geen detailhandel (>200m ²)	
	Geen grootschalige ontwikkeling	
	Bijdrage groenblauwe mantel/gemengd landelijk gebied	
	Kwaliteitsverbetering o.g.v. artikel 3.2	
Agrarisch verwant	Artikel 7.11	
Technisch hulpbedrijf	Artikel 7.11	
Recreatie	Artikel 6.11 en 7.13	
Horeca	Artikel 6.12 en 7.14	
Maatschappelijk	Artikel 6.12 en 7.14	
Wonen	Artikel 6.7 en 7.7	Maximaal 250 m ² bijgebouwen ²

Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorkijk gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van het etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof, is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien het etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de

¹ Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Wat wordt verstaan onder overtollige bebouwing is afhankelijk van het plan en dient nader onderbouwd te worden.

² Maximaal 100 m² bijgebouwen is direct toegestaan. Middels de sloopregeling (40%-regeling) op grond van artikel 30.13 van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" is maximaal 250 m² toegestaan.

rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er in de huidige situatie overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

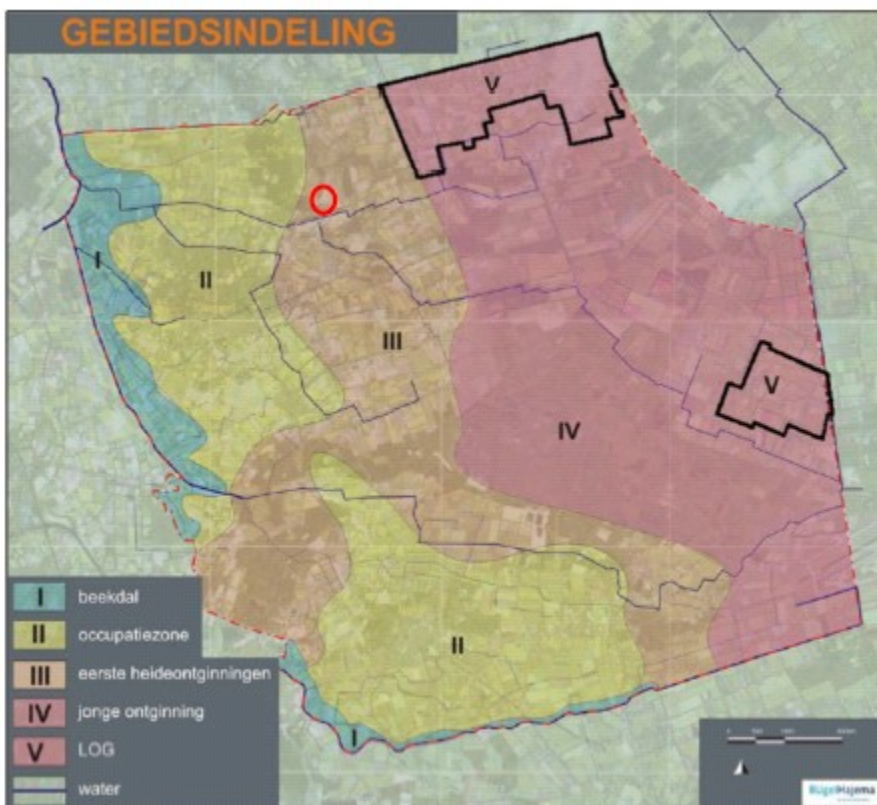
Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel

Het Beeldkwaliteitplan voor het landelijk gebied is in 2006 vastgesteld door de gemeente Gemert-Bakel. Het Beeldkwaliteitplan werkt aanvullend op het bestemmingsplan voor het buitengebied. De gemeente heeft de behoefte om meer te sturen op ruimtelijke kwaliteit en daar biedt enkel het bestemmingsplan niet altijd het juiste kader voor.

Het Beeldkwaliteitplan biedt richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De richtlijnen zijn opgezet voor verschillende schaalniveaus: het landschap in zijn totaliteit, gebiedspatronen, kavelinrichting en bebouwing.

In het Beeldkwaliteitplan wordt verder, op basis van de historie van het landschap en de karakteristieken van het buitengebied heden ten dage, onderscheid gemaakt in vijf verschillende landschapsgroepen:

1. beekdalgebied;
2. occupatiegebied;
3. eerste heideontginningen;
4. jonge ontginningen;
5. landbouwontwikkelingsgebied.



Figuur 7. Kaart gebiedsindeling beeldkwaliteitsplan met globale aanduiding ligging plangebied (rode lijn)

Het beeldkwaliteitplan geeft de visie van de gemeente over de gewenste verschijningsvormen van het landschap en de bebouwing daarin per onderscheiden gebied. De richtlijnen uit dit plan worden onder andere gehanteerd als een burger, ondernemer en/of eigenaar van gronden een ontwikkeling wensen die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente betreft bij haar beoordeling of ze aan een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften wil meewerken. De richtlijnen vormen de basis waarbinnen de initiatiefnemers uitgedaagd worden om de eigen ontwikkeling in te passen in de gewenste maatschappelijke ontwikkeling. Behoud en versterking van de beeldkwaliteit is

bij de gewenste maatschappelijke ontwikkeling van wezenlijk belang.

2.4. Waterschap Aa en Maas

Uitgangspunten Watertoets

In december 2004 heeft het Dagelijks Bestuur van waterschap Aa en Maas de beleidsnota 'uitgangspunten watertoets Aa en Maas' vastgesteld. De uitgangspunten zorgen ervoor dat de 'watersysteembelangen' een plek hebben in het watertoetsproces. Daarnaast is er nog een aantal 'waterschapsbelangen' die vanwege de directe ruimteclaims ook een plek in de ruimtelijke ordening moet krijgen. Daarmee wordt gekomen tot de volgende lijst van onderwerpen die uitgewerkt worden in het watertoetsproces:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Voorkomen van vervuiling;
- Gescheiden houden van schoon en vuil water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Water als kans;
- Waterschapsbelangen:
 - o Ruimteclaims voor waterberging;
 - o Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
 - o Aanwezigheid en ligging watersysteem;
 - o Aanwezigheid en ligging waterkeringen;
 - o Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert zij de stappen hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Beleidsuitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een plek die 'hoog en droog genoeg is';
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer": het beleid van het waterschap is dat altijd onderzocht dient te worden hoe het meest efficiënt / volgens deze methode omgegaan kan worden met het schone hemelwater;
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie;
- Water als kans: water kan een meerwaarde bieden aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water;
- Meervoudig ruimtegebruik: in de plannen moet ruimte worden vrijgemaakt voor water. Door bij de inrichting van een plangebied de ruimte voor meerdere doeleinden te gebruiken, is het verlies van ruimte aan water te beperken;
- Voorkomen van verontreiniging: het streven van het waterschap is om nieuwe (bronnen van) verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het Waterschap Aa en Maas de

komende jaren gaat doen. Het doel 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.

Hieronder vindt u een korte samenvatting van de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema.

Veilig en bewoonbaar gebied

- Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
- De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.

Voldoende water

- De baggerachterstand verder wegwerken.
- De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebied.

Schoon water

- Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
- Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
- De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
- Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.

Natuurlijk water

- 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
- 120 kilometer ecologische verbindingzones aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
- 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
- Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en een eenvoudiger gemaakt (In Brabant één keur). Bij de nieuwe Keur ligt de nadruk meer op wat wél mag in plaats van wat niet mag. Er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen en vaak volstaat een melding. Zo werken de Brabantse waterschappen samen aan minder regels en administratieve rompslomp en lasten en aan meer helderheid voor de inwoners en bedrijven in Brabant. Meer informatie over de nieuwe keur is te vinden op www.brabantkeur.nl.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het

invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Deze rekenregel is onderdeel van de algemene regel. Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatieopgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken. Het document 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' bevat de richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan zowel worden gebruikt door initiatiefnemer of adviesbureau voor het uitvoeren van het waterhuishoudkundig onderzoek, als door het waterschap voor het beoordelen ervan.

Voor een optimale inpassing van plannen met een uitbreiding van het verhard oppervlak is het noodzakelijk het waterschap in een vroeg stadium te betrekken. Dit geldt zowel voor kleine als grote plannen en vormt onderdeel van de watertoets. Alleen op deze wijze kunnen waterbeheerder en initiatiefnemer gezamenlijk zorgen voor het behoud van de robuustheid van het watersysteem en kan wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk worden beperkt.

Vervallen HNO-tool (HNO)

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool.

Algemene (reken)regel voor verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m²

In de nieuwe keur is een eenvoudige rekenregel opgenomen voor plannen met een verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m²:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).

De gevoeligheidsfactor is af te lezen van bijgevoegde kaart bij de Keur. De onderbouwing voor de factor 0,06 staat in het document 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Vrijstelling voor verhardingstoename onder 2000 m²

Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Het zal wel regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen in deze gevallen toch een hemelwatervoorziening verlangd wordt. Bovendien kan zo'n voorziening vanuit de (omgeving van) initiatiefnemers wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Waterhuishoudkundig (model)onderzoek voor verhardingstoename groter dan 10.000 m²

Toelichting BP “Gemert-Bakel Buitengebied, juli 2016”

Voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels. De te treffen compenserende maatregelen dienen in deze gevallen onderbouwd te worden met een waterhuishoudkundig (model)onderzoek. In de beleidsregels wordt hiervoor inhoudelijk verwezen naar het stuk ‘Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen

3.1 Broekstraat ong. in Gemert

3.1.1. Aanleiding en situatie

Initiatiefnemer heeft het plan om op het perceel Broekstraat, ongenummerd naast 21, te Gemert een woning te bouwen. Dit perceel is kadastraal bekend Gemert sectie H, nr. 2700 Het perceel is op dit moment bestemd als ‘Agrarisch’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het bouwen en het gebruik ten behoeve van een burgerwoning ter plaatse daarom niet mogelijk.

De plan past qua functie niet binnen de bestemming ‘Agrarisch’ zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Een ‘binnenplanse’ afwijking is hiervoor niet gegeven, waardoor een nieuw bestemmingsplan dient te worden vastgesteld voordat de woning kan worden gebouwd en het perceel als zodanig mag worden gebruikt.

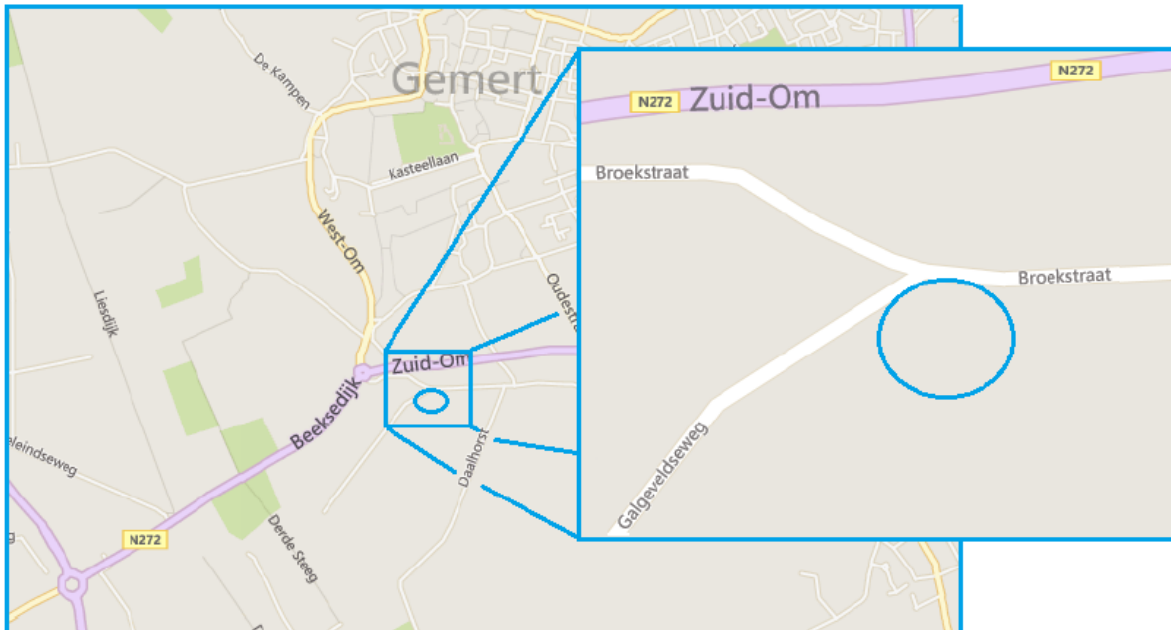
3.1.2. Locatie

Hieronder is een luchtfoto van de bebouwing en projectlocatie opgenomen waarbij rond de locatie globaal een blauwe lijn is weergegeven.



Figuur. Luchtfoto Broekstraat ongenummerd, naast 21 (Bron: googlemaps.nl)

De projectlocatie is gelegen op de hoek Galgeveldseweg – Broekstraat, op een afstand van 1km van het centrum van Gemert.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

Het perceel behoort bij het Gemert, waarvan de kern ten noorden van het perceel is gelegen.

3.1.3. Huidige situatie

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Gemert-Bakel 2010’, vastgesteld door de gemeenteraad, op 27 mei 2010, kent aan de gronden de bestemming ‘Agrarisch’ toe.

Broekstraat ong. ligt aan een driesprong met weiland en bomen langs de Broekstraat en de Galgeveldseweg. In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk agrarische bedrijven met vrijstaande woningen op grote percelen gesitueerd.

Hieronder is een foto van de projectlocatie opgenomen.



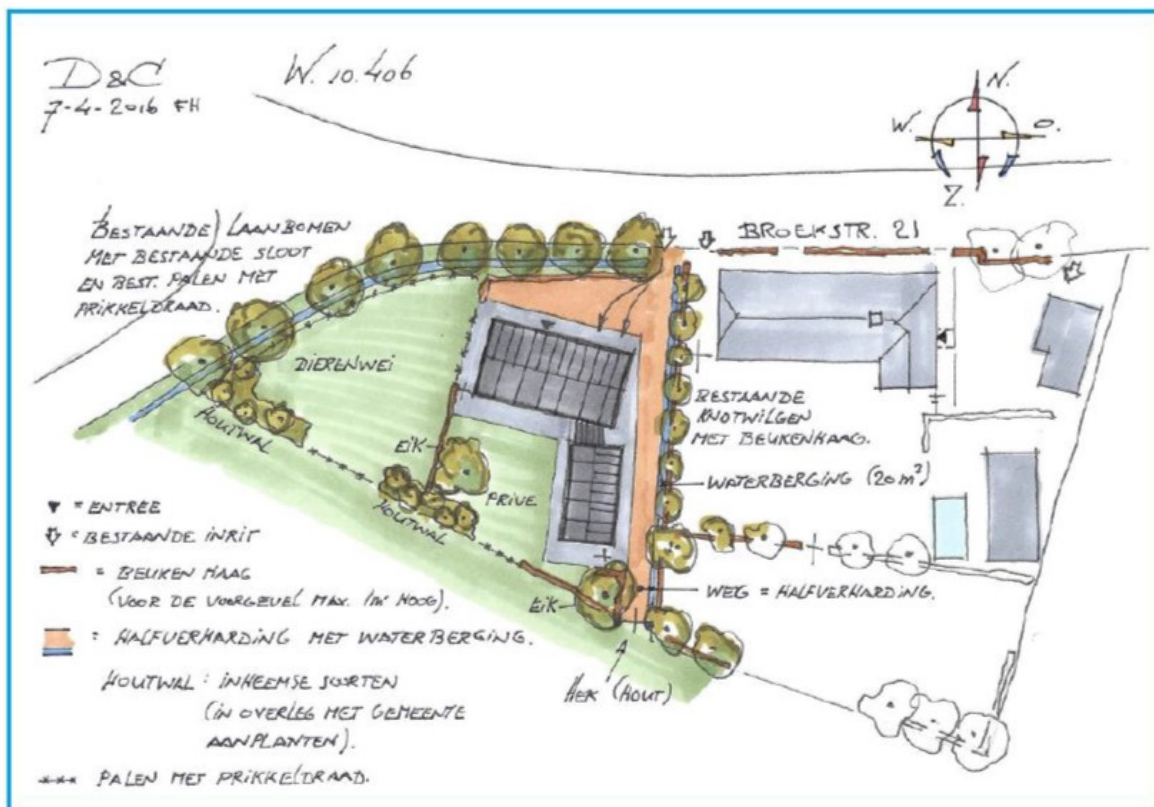
Figuur. Projectlocatie vanaf de Broekstraat gezien.



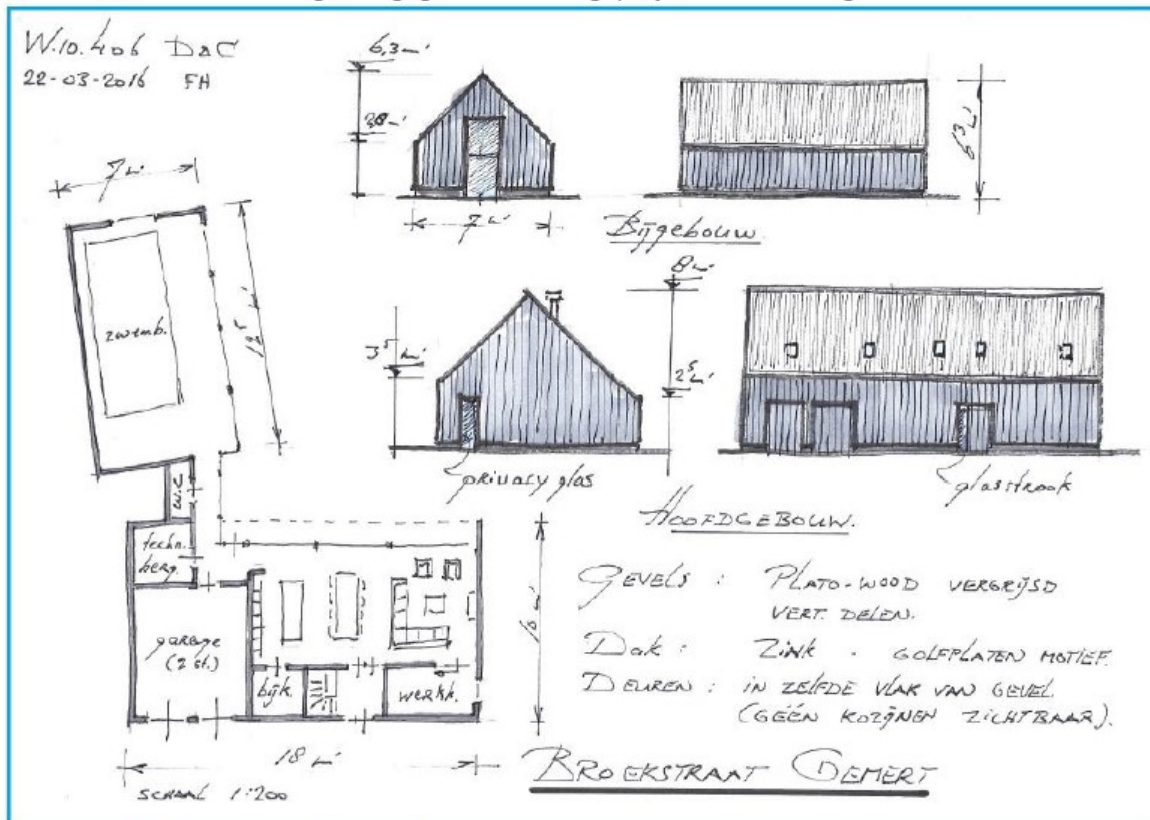
Figuur. Foto projectlocatie met op achtergrond de woonboerderij aan de Broekstraat 21.

3.1.4. Het plan

Het is de bedoeling om een woning met tuin te realiseren op agrarische grond. Hieronder is de inrichtingsschets weergegeven waaruit blijkt dat de woning landschappelijk wordt ingepast. Voor de ruimte voor ruimte woning is een bouwtitel aangekocht in ruil voor de eerdergenoemde sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Het plan wordt landschappelijk ingepast.



Figuur. Bovenaanzicht inrichtingsplan projectgebied.



Figuur. Inrichting en uitstraling woning

3.2 **Burgemeester van de Wildenberglaan ong. in De Rips**

3.2.1. Aanleiding en situatie

De initiatiefnemer is eigenaar van de percelen kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummer 4222 en 4223, gelegen aan Burgemeester van de Wildenberglaan ong. De Rips. Het perceel is in agrarisch gebruik en is ook als zodanig bestemd. De initiatiefnemer is van plan om op dit perceel een woning te realiseren door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte met toepassing van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. In samenhang hiermee wordt het perceel bestemd als woonbestemming voor één vrijstaande woning. Derhalve dient ter plaatse van de planlocatie het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Op 5 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert- Bakel besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

3.2.2. Locatie

De planlocatie is gelegen ten zuidoosten van de kern De Rips, aan de doorgaande weg N277. Navolgende figuur betreft een topografische kaart met de ligging van de planlocatie ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Ligging planlocatie in omgeving

De omvang van de planlocatie bedraagt circa 2.912 m². In navolgende figuur is een overzicht weergegeven van het kadastraal perceel waaruit het plangebied bestaat.



Figuur 2: Kadastrale percelen (groen gearceerd) waarbij de ligging van de planlocatie is aangeduid

3.2.3. Huidige situatie

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen'.

De planlocatie is onbebouwd en in agrarisch gebruik.



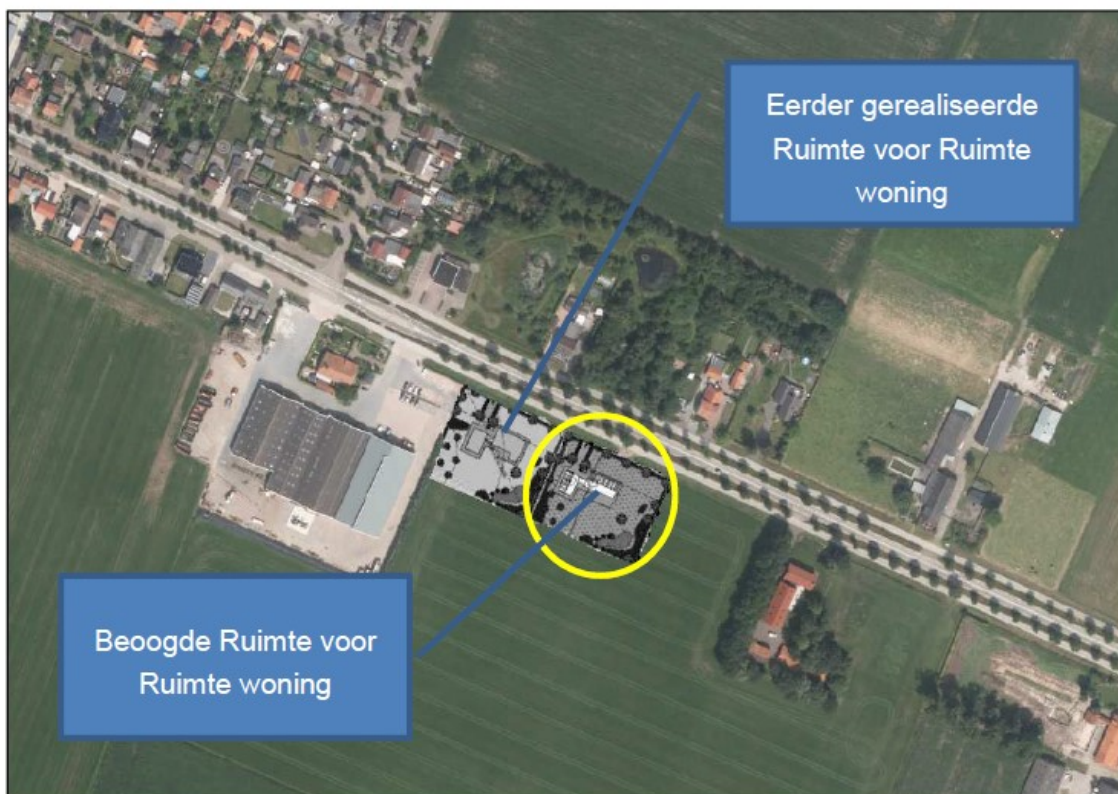
Figuur 3: Luchtfoto waarop de planlocatie met geel is aangeduid

3.2.4. Het plan

Op de planlocatie wordt één vrijstaande woning met bijgebouwen opgericht. Hiervoor wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Deze bouwtitel behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De nieuwe woning even buiten de bebouwde kom, vormt de entree van het dorp. De beoogde woning moet bijdragen aan de verbetering van de dorpsrand van De Rips en de daarbij behorende kwaliteit.

Op de planlocatie wordt een woning ontwikkeld in een groene zone, passend bij de entree van De Rips.

Direct ten westen van de planlocatie is al een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt aansluitend hieraan geprojecteerd en wordt qua landschappelijke inpassing hetzelfde ingepast. Ook zal de beeldkwaliteit van deze woning aansluiten bij de beeldkwaliteit van de al gerealiseerde Ruimte voor Ruimte woning.



Figuur 4: Impressie beoogde situatie

Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de al eerder gerealiseerde Ruimte voor Ruimte woning. Navolgende figuur geeft een foto van deze woning.



Figuur 6: Beeld van Ruimte voor Ruimte woning in aanbouw, gelegen aansluitend aan de planlocatie

Daarnaast gelden de navolgende figuren als referentiebeelden voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning.



Figuur 7: Referenties Ruimte voor Ruimte woning

3.3 Den Hoek 31a in De Mortel

3.3.1. Aanleiding en situatie

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.

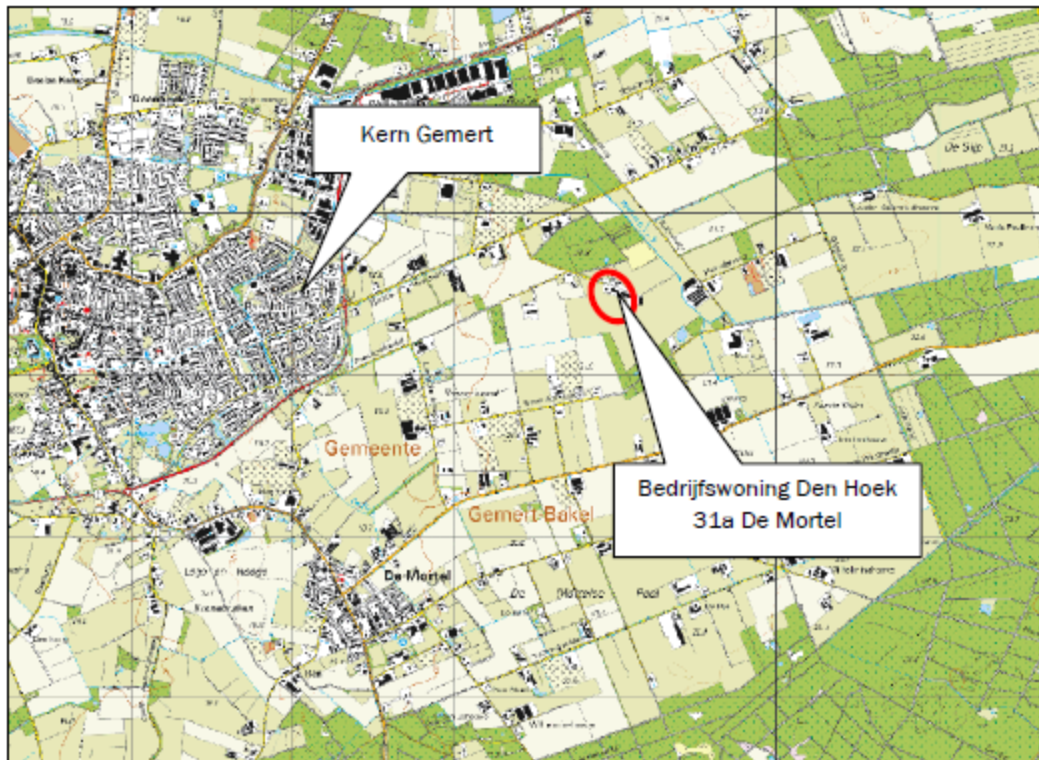
Met de inwerkingtreding van de “Wet plattelandswoningen” op 1 januari 2013 kan de gemeente het bestemmingsplan wijzigen en aan bedrijfswoningen die door derden worden bewoond, de aanduiding “plattelandswoning” toekennen, zodat deze bedrijfswoning ook door die derde bewoond mag worden, zonder dat het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

3.3.2. Locatie

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

3.3.3. Huidige situatie

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.

De inhoud van de woning bedraagt circa 940 m³. Daarnaast is een oppervlakte van 80 m² aan bijgebouwen aanwezig.

3.3.4. Het plan

Het plan voorziet in het opnemen van de aanduiding “plattelandswoning” ter plaatse van de bedrijfswoning aan Den Hoek 31a. 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.

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

Toelichting BP “Gemert-Bakel Buitengebied, juli 2016”

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 dat het gebruik van een bedrijfswoning door een derde wordt toegestaan. Derhalve vindt ook geen aantasting plaats van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.

3.4 Diepertseweg 6 in Elsendorp

3.4.1. Aanleiding en situatie

De initiatiefnemer is voornemens het voormalige pluimveebedrijf op de locatie Diepertseweg 6 te Elsendorp om te schakelen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Op de locatie zijn de agrarische activiteiten beëindigd. Op de locatie zijn de agrarische activiteiten beëindigd. De niet-agrarische bedrijfsactiviteiten betreffen caravanstalling en verhuur van opslagruimte aan bedrijven van derden met een maximale milieucategorie 2 en zullen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. De locatie heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Daarnaast zijn op het bouwvlak de functieaanduiding “intensieve veehouderij” en de gebiedsaanduidingen “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” en “rnl- landschapsdeel” van toepassing. Het noordoostelijk deel van het bouwvlak heeft tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”.

Binnen de huidige bestemming mogen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (voor onder anderen derden) niet als hoofdactiviteit plaatsvinden.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde wijziging van het agrarisch bedrijf.

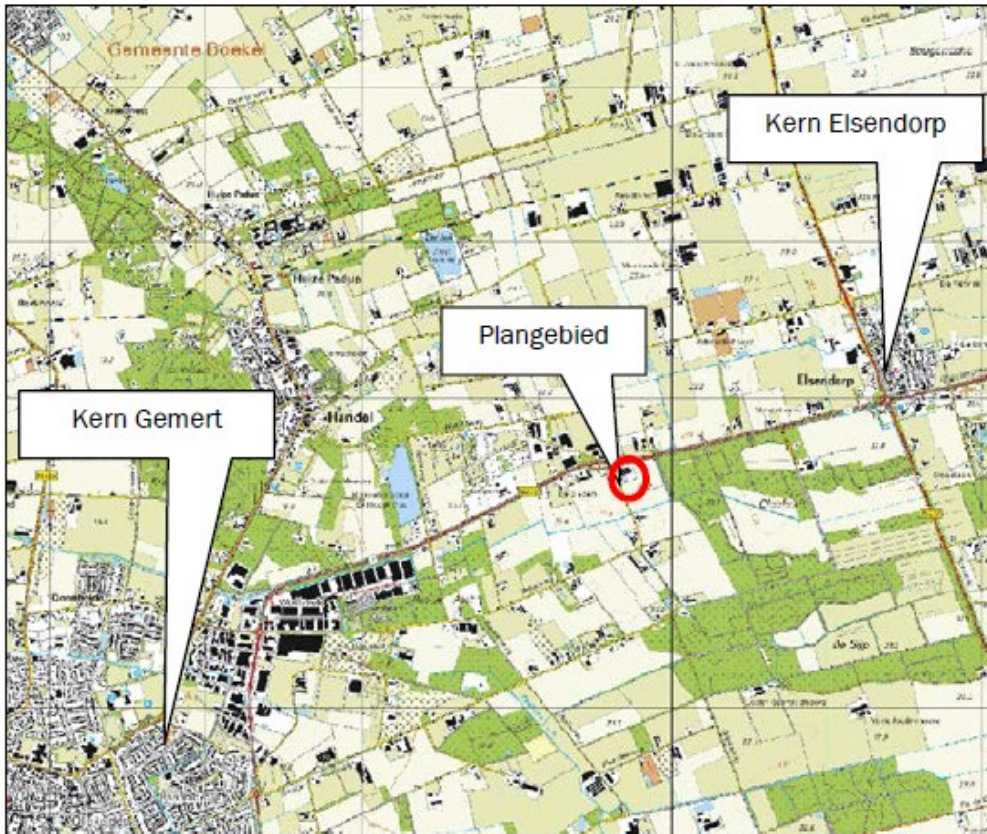
3.4.2. Locatie

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 1,6 kilometer ten westen van de kern Elsendorp en circa 2,8 kilometer ten oosten van de kern Gemert. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie P, nummers 749, 80 en 750.

Het plangebied wordt ontsloten via de Diepertseweg die westelijk van het plangebied is gelegen. Ten noorden wordt het plangebied ontsloten door de Elsendorpseweg, een provinciale weg en belangrijkste verbindingsweg tussen Gemert en Elsendorp. Aan de zuid- en oostzijde wordt de locatie begrensd door omliggende landbouwgronden.

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische, niet-agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen.

Figuren 1, 2 en 3 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto omgeving plangebied



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

3.4.3. Huidige situatie

In de vigerende situatie is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak met de aanduiding “intensieve veehouderij”, met een oppervlakte van circa 1,2 hectare. De pluimveehouderij is al sinds jaren beëindigd. In een deel van de voormalige stallen vinden al opslagactiviteiten plaats.

De regels van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel zijn hierop van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”.

Binnen het plangebied is aan bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning met bijgebouw;
- Voormalige stallen.

In de volgende figuur geeft de bestaande situatie weer.



Figuur 4: Situatieschets bestaande situatie

3.4.4. Het plan

In de gewenste situatie bieden de gebouwen ruimte voor de volgende niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

- *Verhuur van opslagruimte aan bedrijven van derden*

Sprake is van één bedrijf dat dienstverlening biedt aan elders gevestigde bedrijven (aantal varieert tussen vijf en tien) voor opslag van materiaal en materieel. Deze bedrijven betreffen voornamelijk zzp'ers, gelieerd aan de bouwsector, die statutair elders gevestigd zijn (vaak aan huis), maar op hun eigen locatie geen ruimte hebben om hun materieel en materialen op te slaan.

- *Caravanstalling*

Een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor de stalling van caravans van particulieren en/of statische opslag voor particulieren.

De bestaande bedrijfsgebouwen blijven in tact. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats. Enkel het gebruik van de gebouwen wordt gewijzigd. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind tot 0,5 hectare.

De volgende figuur geeft een weergave van de beoogde situatie.



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

3.5 Diepertsseweg 22 in Elsendorp

3.5.1. Aanleiding en situatie

Kampeerboerderij De Kastanjes is voornemens op de locatie de Diepertsseweg 22 te Elsendorp de bestaande kampeerboerderij elders binnen het perceel ter herbouwen. Hiertoe wordt de bestaande melkveestal gesloopt. Op de locatie van de gesloopte stal vindt herbouw plaats in de vorm van een groepsaccommodatie.

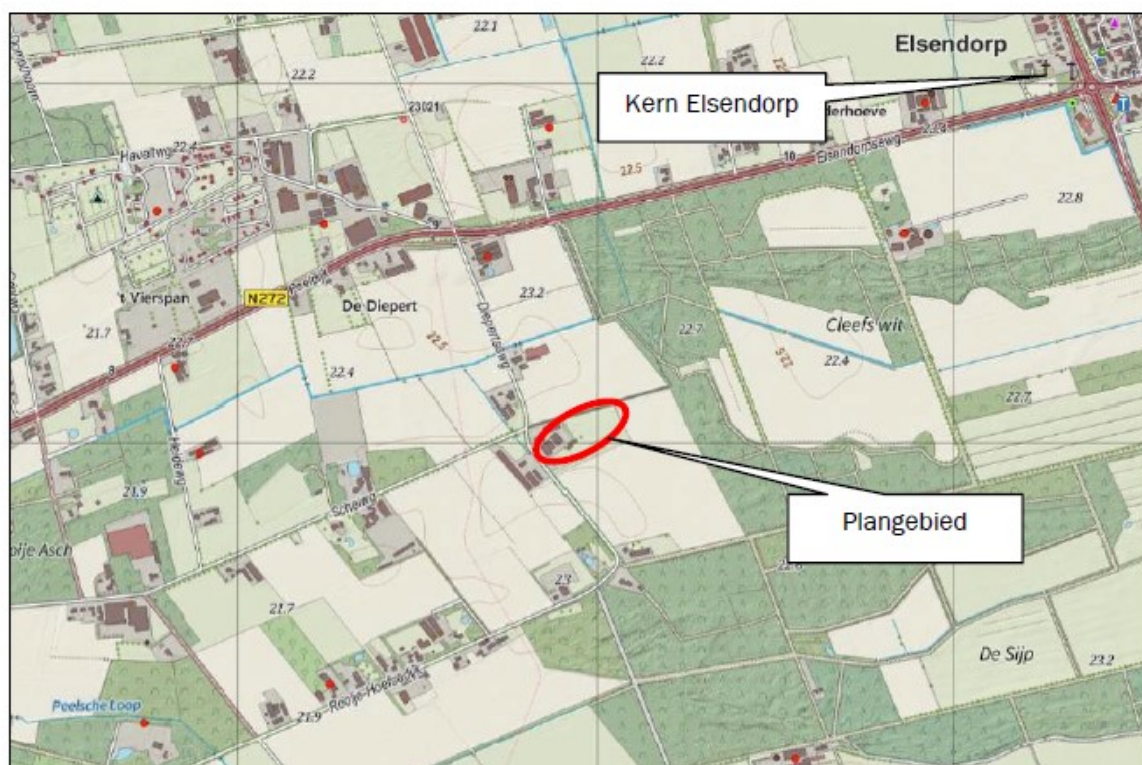
Voor de beoogde ontwikkeling worden de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en de stal gesloopt. Daarnaast wordt de bestemming gewijzigd van “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” naar de bestemming “Recreatie”.

Op het plangebied is bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen de huidige bestemming mogen recreatieve activiteiten niet als hoofdactiviteit plaatsvinden.

3.5.2. Locatie

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten zuidwesten van de kern Elsendorp, op een afstand van circa 1,7 kilometer. De gronden binnen het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie P, nummer 85. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een groenstrook. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Diepertsseweg en aan de zuid- en oostzijde door landbouwgronden. De Diepertsseweg wordt aan de noordzijde ontsloten aan de provinciale weg N272, een belangrijke ontsluitingsweg van Elsendorp naar Gemert.

De volgende figuren geven de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied in de ruimere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

3.5.3. Huidige situatie

Binnen de grenzen van het plangebied is thans een agrarisch bedrijf gevestigd met een recreatieve nevenactiviteit. Deze recreatieve nevenactiviteit bestaat uit een groepsaccommodatie en een minicamping bestaande uit 50 staanplaatsen. Op 22 januari 2002 is het gehele veebestand van de melkrundveehouderij ingetrokken. Op het agrarische bedrijf vinden nog akkerbouwactiviteiten plaats.

Op het plangebied is bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” (bouwvlak agrarisch bedrijf) en deels de bestemming “Agrarisch”. Het bouwvlak heeft de functiaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit recreatie”. Dit betekent dat in het vigerende bestemmingsplan de recreatieve activiteiten zoals de kampeerboerderij en camping gezien worden als nevenactiviteit van het agrarische bedrijf.

Het plangebied omvat een boerderij met daarin een bedrijfswoning (circa 385 m²) en groepsaccommodatie voor circa 100 personen (circa 530 m²), een tweetal opslagloodsen (noordelijk: circa 660 m²; westelijk: circa 540 m²), een rundveestal (circa 640 m²), sanitair gebouw (circa 114 m²), een vakantiehuisje (circa 121 m²), een trekkershut (circa 30 m²) en een prieel (circa 50 m²). Daarnaast is een deel van het perceel in gebruik als kampeerveld, sport-/recreatieveld en parkeerplaats.

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande situatie.



Figuur 4: Bestaande situatie

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen. Het plangebied

wordt aan de oostzijde begrensd door de Landgoederen Cleefs Wit en De Sijp en de op verdere afstand gelegen landgoederen De Krim en Grootte Slink-Bunthorst. Ten zuiden is op circa 2 kilometer natuurgebied De Stippelberg gelegen. In totaal beslaat dit laatste gebied circa 975 hectare bestaande uit landbouwgronden en bossen.

3.5.4. Het plan

Voorgesteld bestemmingsplan heeft tot doel om de nieuwe verblijfsrecreatieve bestemming mogelijk te maken. Voor de beoogde ontwikkeling worden de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en de rundveestal gesloopt.

Op de plaats van de gesloopte rundveestal wordt een verblijf voor groepsaccommodatie gebouwd met een oppervlakte van circa 575 m²) met een overkapping. Daarnaast wordt op het kampeerterrein een nieuw sanitair gebouw gerealiseerd (circa 50 m²). De camping biedt plaats aan 50 kampeermiddelen. De bestaande noordelijke opslagloods wordt in gebruik genomen ten behoeve van statische opslag zoals de stalling van caravans en in de zomer als slechtweeraccommodatie.

De activiteiten met betrekking tot recreatie blijven ongewijzigd. Het plan behelst geen uitbreiding van de recreatie-activiteiten. De nieuwe groepsaccommodatie biedt plek aan circa 100 personen en blijft qua capaciteit ongewijzigd ten opzichte van de bestaande accommodatie. De nieuwe parkeerplaatsen worden halfverhard uitgevoerd.

De volgende figuur geeft een uitsnede van de tekening van de beoogde situatie weer.



Figuur 5: Inrichtingsschets toekomstige situatie

3.6 Diepertseweg 23 in Gemert

3.6.1. Aanleiding en situatie

De initiatiefnemer is voornemens het voormalige pluimveebedrijf op de locatie Diepertseweg 23 te Gemert om te schakelen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Op de locatie zijn de agrarische activiteiten beëindigd. De niet-agrarische bedrijfsactiviteiten betreffen caravanstalling en verhuur van opslagruimte aan bedrijven van derden met een maximale milieucategorie 2 en zullen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. De locatie heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Daarnaast zijn op het bouwvlak de functieaanduiding “intensieve veehouderij” en de gebiedsaanduidingen “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” van toepassing.

Binnen de huidige bestemming zijn geen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (voor onder anderen derden) als hoofdactiviteit mogelijk.

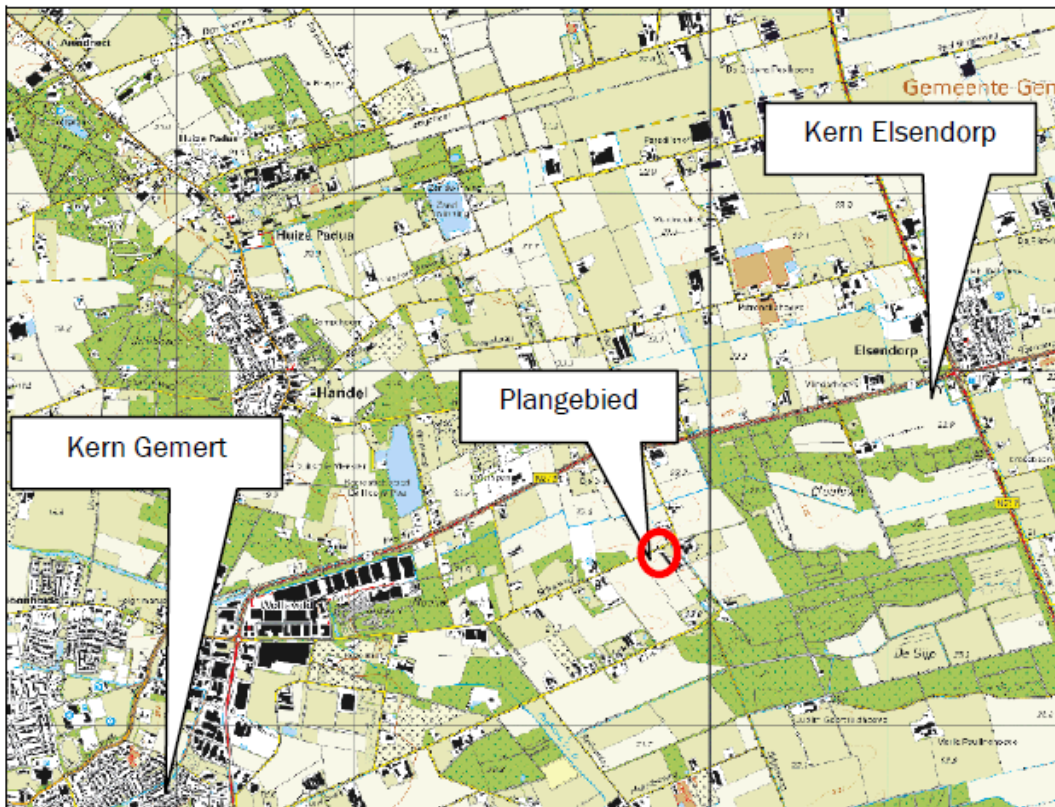
3.6.2. Locatie

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 1,8 kilometer ten westen van de kern van Elsendorp en circa 2,5 kilometer ten oosten van de kern van Gemert. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie P, nummer 74.

Het plangebied wordt ontsloten via Diepertseweg die oostelijk van het plangebied is gelegen. Ten noorden ontsloten door de Scheiweg. Aan de zuid- en westzijde wordt de locatie begrensd door omliggende landbouwgronden.

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische en niet-agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen.

Figuren 1, 2 en 3 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto omgeving plangebied



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

3.6.3. Huidige situatie

In de vigerende situatie is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak met de aanduiding “intensieve veehouderij”, met een oppervlakte van circa 1,2 hectare. De pluimveehouderij is al sinds jaren beëindigd. In een deel van de voormalige stallen vinden al opslagactiviteiten plaats.

Binnen het plangebied is aan bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning met bijgebouw;
- Voormalige stallen.

In de volgende figuur geeft de bestaande situatie weer.



Figuur 4: Bestaande situatie

3.6.4. Het plan

In de gewenste situatie bieden de gebouwen ruimte voor de volgende niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

- *Verhuur van opslagruimte aan bedrijven van derden*

Sprake is van één bedrijf dat dienstverlening biedt aan elders gevestigde bedrijven (aantal varieert tussen vijf en tien) voor opslag van materiaal en materieel. Deze bedrijven betreffen voornamelijk zzp'ers, gelieerd aan de bouwsector, die statutair elders gevestigd zijn (vaak aan huis), maar op hun eigen locatie geen ruimte hebben om hun materieel en materialen op te slaan.

- *Caravanstalling*

Een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor de stalling van caravans van particulieren en/of statische opslag voor particulieren.

De bestaande bedrijfsgebouwen blijven in tact, met uitzondering van een oppervlakte van circa 190 m², dat wordt gesloopt. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats. Enkel het gebruik van de gebouwen wordt gewijzigd. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind tot 0,5 hectare.

De volgende figuur geeft een weergave van de beoogde situatie.

Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie



3.7 Dr. de Quayweg 70 in De Mortel

3.7.1. Aanleiding en situatie

Initiatiefnemer heeft de locatie Dr. de Quayweg 70 te De Mortel, een voormalig ‘waterpompstation’, gekocht met het doel om op deze locatie een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van loonwerkactiviteiten en mestopslag en handel te realiseren.

Om op de locatie het gewenste agrarisch-technisch hulpbedrijf te kunnen oprichten dient ter plaatse van het bestemmingsvlak met de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – 38’ de enkelbestemming gewijzigd te worden in ‘Bedrijf’. Daarnaast is een uitbreiding van het bestemmingsvlak nodig naar een omvang van 9.290 m² ter plaatse van de aangrenzende gronden met de enkelbestemming ‘Agrarisch’ om een benodigde machine- en aardappelopslagloods met daaromheen erfverharding te kunnen realiseren.

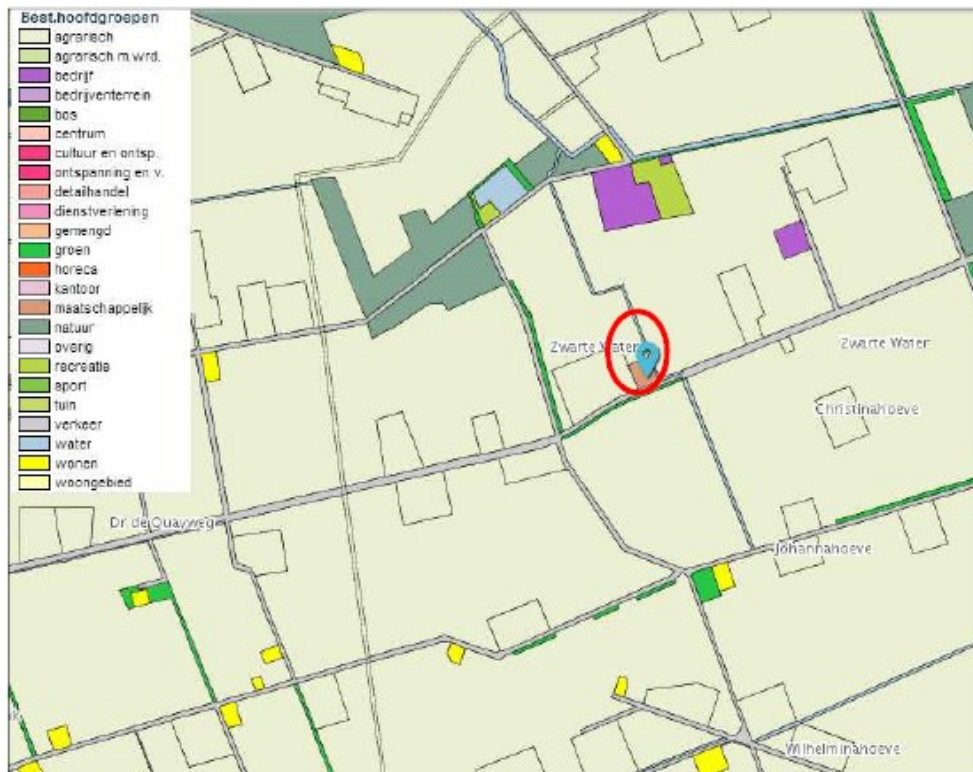
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft in haar vergadering van 3 februari 2015 besloten, onder de voorwaarden zoals genoemd in het principebesluit wat is opgenomen in de bijlagen, in principe medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging van Dr. de Quayweg 70 in De Mortel, van ‘maatschappelijk’ naar ‘bedrijf’ ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf.

3.7.2. Locatie

Het plangebied betreft de locatie Dr. De Quayweg 70 te De Mortel, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie G, nummers 1281 en 1284.

Deze locatie is gelegen in het buitengebied van het dorp De Mortel in de gemeente Gemert-Bakel. De gemeente Gemert-Bakel bestaat naast het dorp De Mortel uit de dorpen Gemert, Bakel, Handel, Elsendorp, De Rips en Milheeze. De omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter.

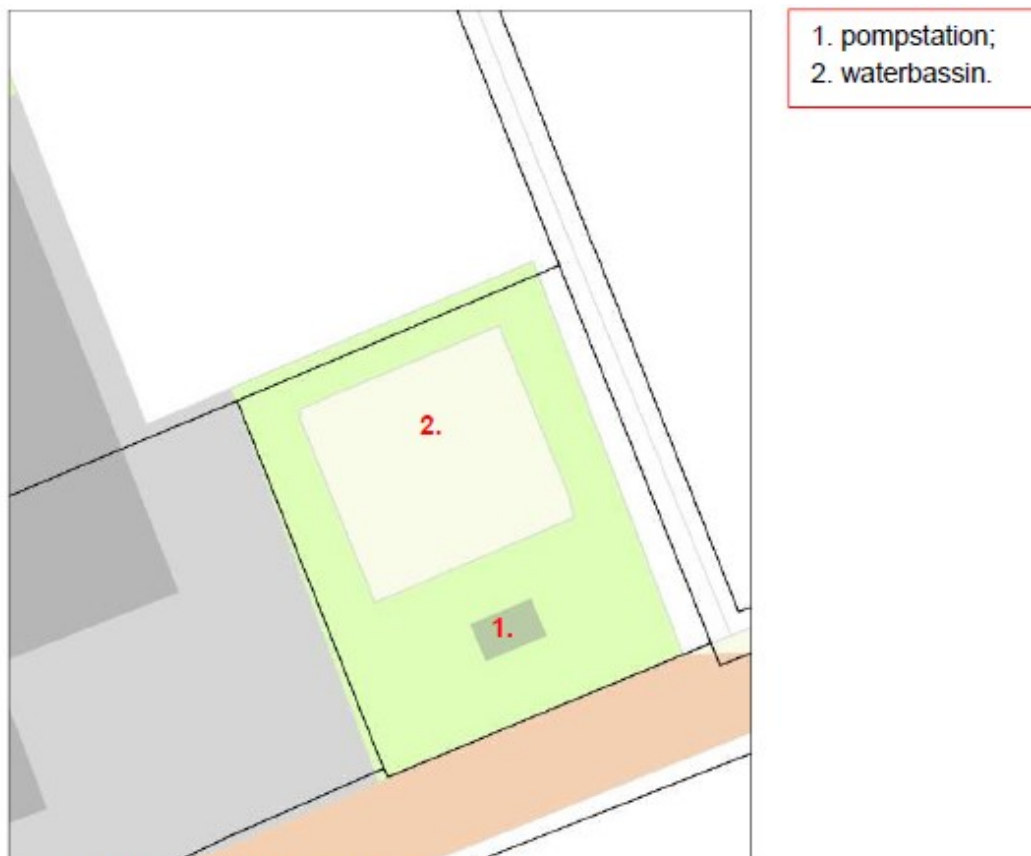
De begrenzing van het plangebied is in het noorden begrensd door perceelgrenzen van omliggende gronden. Aan de westzijde grenst de planlocatie aan het agrarische bouwvlak van het veehouderijbedrijf aan de Dr. De Quayweg 62, aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door een watergang en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Dr. De Quayweg.



Figuur 1: Ligging plangebied t.o.v. verdere omgeving, plangebied rood omcirkeld (bron: Uitsnede verbeelding www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.7.3. Huidige situatie

In de huidige bestaande situatie is op de locatie een pompstation (ca. 70 m²) en waterbassin (36,3 m x 32,2 m) aanwezig, welke geheel met hoge beplanting (bomen) zijn omkleed, zie onderstaande figuren.



Figuur 2: Bestaande bouwwerken planlocatie



Impressie oostzijde vanaf Dr. De Quayweg



Impressie voorzijde vanaf Dr. De Quayweg



Impressie westzijde vanaf Dr. De Quayweg

Figuur 3: Foto impressie bestaande situatie planlocatie vanaf Dr. De Quayweg

In 1980 heeft de WOB (Waterleidingsmaatschappij Oost-Brabant) 4.000 m² landbouwgrond van de familie Kuunders gekocht om op de planlocatie een waterpompstation te kunnen realiseren zodat de WOB de kwaliteit van hun drinkwater konden blijven garanderen. De WOB heeft hiervoor op de locatie bovengenoemde voorzieningen gerealiseerd. In het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2010’ is de locatie bestemd als enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ met functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – 38’.

Omdat dit waterpompstation niet meer in gebruik is heeft initiatiefnemer de planlocatie kunnen kopen. De overige gronden welke het plan betreffen zijn momenteel in gebruik t.b.v. de landbouw.

In het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2010’ zijn deze gronden bestemd als ‘Enkelbestemming Agrarisch’.

3.7.4. Het plan

Initiatiefnemer is voornemens op de planlocatie een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een loonwerkbedrijf i.c.m. mestopslag en handel te realiseren. De loonwerkactiviteiten zullen zowel bestaan uit loonwerkactiviteiten t.b.v. de eigen bedrijven en cultuurgronden van initiatiefnemer, welke momenteel uitbesteed worden aan een derde (loonwerker), als uit loonwerkactiviteiten voor derden (andere bedrijven).

De loonwerkactiviteiten zullen in het begin bij de opstart van het bedrijf onder anderen bestaan uit de volgende activiteiten:

- Zaaien van gras, maïs, groenbemester
- Transport van maïs, aardappelen, mest
- (vaste en drijfmest);
- Cultivatoren;

Toelichting BP "Gemert-Bakel Buitengebied, juli 2016"

- Shovelwerkzaamheden;
- Ploegen;
- Kraanwerkzaamheden;
- Mest en spoelwater uitrijden;
- Klein onderhoud werktuigen;
- Maïs schoffelen;
- Poten aardappelen.
- Frezen;

Van daaruit is het de bedoeling om de loonwerkactiviteiten in de toekomst verder uit te breiden.

Waterput/ mestbassin:

De vloeistofdichte waterput op de locatie, met een afmeting van 36,3 meter bij 32,2 meter en een diepte van 1.250 mm beneden pijp en 1.700 mm boven peil, bestaat uit twee putten.

Initiatiefnemer is voornemens deze putten te gaan gebruiken als gescheiden opslag voor alle soorten mest en digestaat. Deze mest en digestaat is afkomstig van derden en wordt gebruikt voor de bemesting van de eigen cultuurgronden danwel t.b.v. de bemesting van gronden van derden (handel).

Pomphuis:

Het bestaande pomphuis op de locatie, met een afmeting van circa 6,5 meter bij 11 meter, wat toegankelijk is voor mensen wordt in gebruik genomen t.b.v. de ontvangst goederen en het aftekenen van mestbonnen. Dit betreft geen verblijfsruimte. Hier kan men enkel terecht op afspraak of na telefonisch contact met initiatiefnemer om goederen af te leveren of mestbonnen af te laten tekenen. Administratieve werkzaamheden worden uitbesteed.

Loods:

T.b.v. het agrarisch-technisch hulpbedrijf op de projectlocatie dient een loods gerealiseerd te worden t.b.v.:

- de stalling van de machines en voertuigen van het bedrijf;
- een werkplaats t.b.v. het klein onderhoud van de machines;
- de opslag van pootgoed, product aardappelen (ter bewaring), gras- en maïszaad en groenbemester;

Deze loods dient van voldoende omvang te zijn zodat bovengenoemde activiteiten hierin kunnen plaatsvinden en zodat deze ook naar de toekomst toe van voldoende omvang is om een reëel agrarisch technisch hulpbedrijf op de locatie te kunnen blijven exploiteren.

Initiatiefnemer is dan ook voornemens op de locatie uiteindelijk een loods te realiseren met een omvang van 1.815 m² een goothoogte van 4,95 meter en een nokhoogte van 10,5 meter.

Om het bovenstaande mogelijk te maken dient het ruimtelijk plan te voorzien in:

- 1.) De wijziging van de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke 'vorm van maatschappelijk – 38' in de enkelbestemming 'Bedrijf'.
- 2.) De uitbreiding van het bouwvlak (bestemmingsvlak) naar een omvang van circa 9.290 m².

Ter plaatse van de uitbreiding van het bestemmingsvlak wordt de enkelbestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de enkelbestemming 'Bedrijf'. Binnen dit bouwvlak worden de onderstaande voorzieningen t.b.v. het bedrijf gehandhaafd danwel opgericht:

- Het bestaande waterbassin wat uit twee delen bestaat;
- Bestaand pomphuis;
- Nieuwe loods;
- erfverharding en parkeerplaatsen;

3.) het toestaan van een goothoogte van 4,95 meter en een nokhoogte van 10,5 meter op de locatie.

Verder wordt het plan volgens het landschappelijk inpassingsplan, wat is opgenomen in de bijlagen, ingepast.



Figuur 4: Bestaande en gewenste situatie Dr. De Quayweg 70 De Mortel

3.8 Egelmeer 7-11 in Milheeze

3.8.1. Aanleiding en situatie

In het nieuwe gehucht Egelmeer nabij de Bocht in Milheeze zijn planologische bouwtitels gerealiseerd voor een aantal nieuwe woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze-Noord. De basis voor dit plan is gelegen in het plan "Milheeze-Noord", planologisch vastgelegd in 2010.

Daarna is in 2012 het bestemmingsplan deels herzien om aanpassingen in het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken. Het betrof een wijziging van de begrenzingen.

Nu heeft de eigenaar van de kavels geconstateerd dat de grootte van de bouw kavels niet voldoet aan de afspraken die hierover zijn gemaakt ten tijde van de totstandkoming van Milheeze-Noord. Een tweede herstelactie is daarom nodig, om de bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen te vergroten voor de adressen Egelmeer 7, 9 en 11 in Milheeze.

3.8.2. Locatie

In rood is het plangebied globaal aangeduid.



Afbeelding 1. De locatie waarop ook reeds nieuwe bebouwing van gehucht Egelmeer is gerealiseerd.

3.8.3. Huidige situatie

Het plangebied is binnen "Milheeze-Noord" aangeduid als locatie "Bocht". Inmiddels heeft het nieuwe gehucht de (straat)naam Egelmeer gekregen. Naar nu blijkt hebben de woonpercelen in het plan een kleinere oppervlakte dan 500 m². Dit strookt niet met de uitgangspunten van het plan "Milheeze-Noord". Daarom heeft de eigenaar van de kavels verzocht om aanpassing van het bestemmingsvlak.



Het gehucht Egelmeer/Bocht kent in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet een aantal clusters van woningen, waar voorheen 4 grote agrarische complexen het landschappelijk beeld overheersten. Naast genoemde woningen zijn ook kleinere percelen ten behoeve van starters ingebed in het plan, alsmede een aantal woon-werkkavels.



Afbeelding 3. Oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet gehucht Egelmeer/Bocht

3.8.4. Het plan

Het gaat om de kavels Egelmeer 7-9 (beiden 500 m²) en de kavel Egelmeer 11, die bij aanvang van het plan als 2 kavels van 500 m² bedoeld was maar later is samengevoegd tot 1 bouwtitel. Dit bestemmingsvlak dient volgens de afspraken derhalve vergroot te worden tot 1.000 m².



De stedenbouwkundige opzet van het plan verandert door dit bestemmingsplan niet. De situering van de woningen blijft hetzelfde en ook de bouwvlakken worden niet vergroot. Het gaat enkel om een vergroting van de tuinen aan de achterzijde, gezien vanaf de weg Egelmeer. Daardoor blijven de bouw kavels ook ingebed in het landschap zoals beoogd in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor "Milheeze-Noord".

Vanuit de gemeente zijn de volgende randvoorwaarden hieromtrent nog meegegeven:

- Aangezien de bestemming "Bos" wordt vervangen door "Wonen" dient er 'bos' (b.v. in de waarde groen) gecompenseerd te worden;
- een inrichtingsplan wijst uit dat de bestemmingsvlakwijziging past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;
- de erfafscheidingen dragen bij aan het landschappelijk karakter van het gehucht Egelmeer.

Deze randvoorwaarden dienen bij de uitwerking van het plan in acht te worden genomen.

3.9 Grotelsbos in Bakel

3.9.1. Aanleiding en situatie

In 2006 is het bestemmingsplan "Recreatieve poort Aerlesche Vijver" vastgesteld om het initiatief voor de "Natuurpoort Grotels Bos" mogelijk te maken. De regels en plankaart uit dit bestemmingsplan zijn echter niet correct overgenomen in het daarop gevolgde bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006". En deze fout zit nu ook nog in het vigerende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

De plannen voor "Natuurpoort Grotels Bos" zijn in de loop der jaren verder doorontwikkeld en wijken op enkele onderdelen af van het oorspronkelijke plan, zoals dat in het bestemmingsplan "Recreatieve poort Aerlesche Vijver" uit 2006 was opgenomen. In het vervolg wordt dit bestemmingsplan korthedshalve 'plan 2006' genoemd.

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan 2006 zijn:

1. aanpassing aanduiding ontsluiting en parkeren;
2. verdraaiing van het bouwvlak van het paviljoen en wijzigen van het toegestane bebouwd oppervlak
3. toevoegen van een urnenveld.

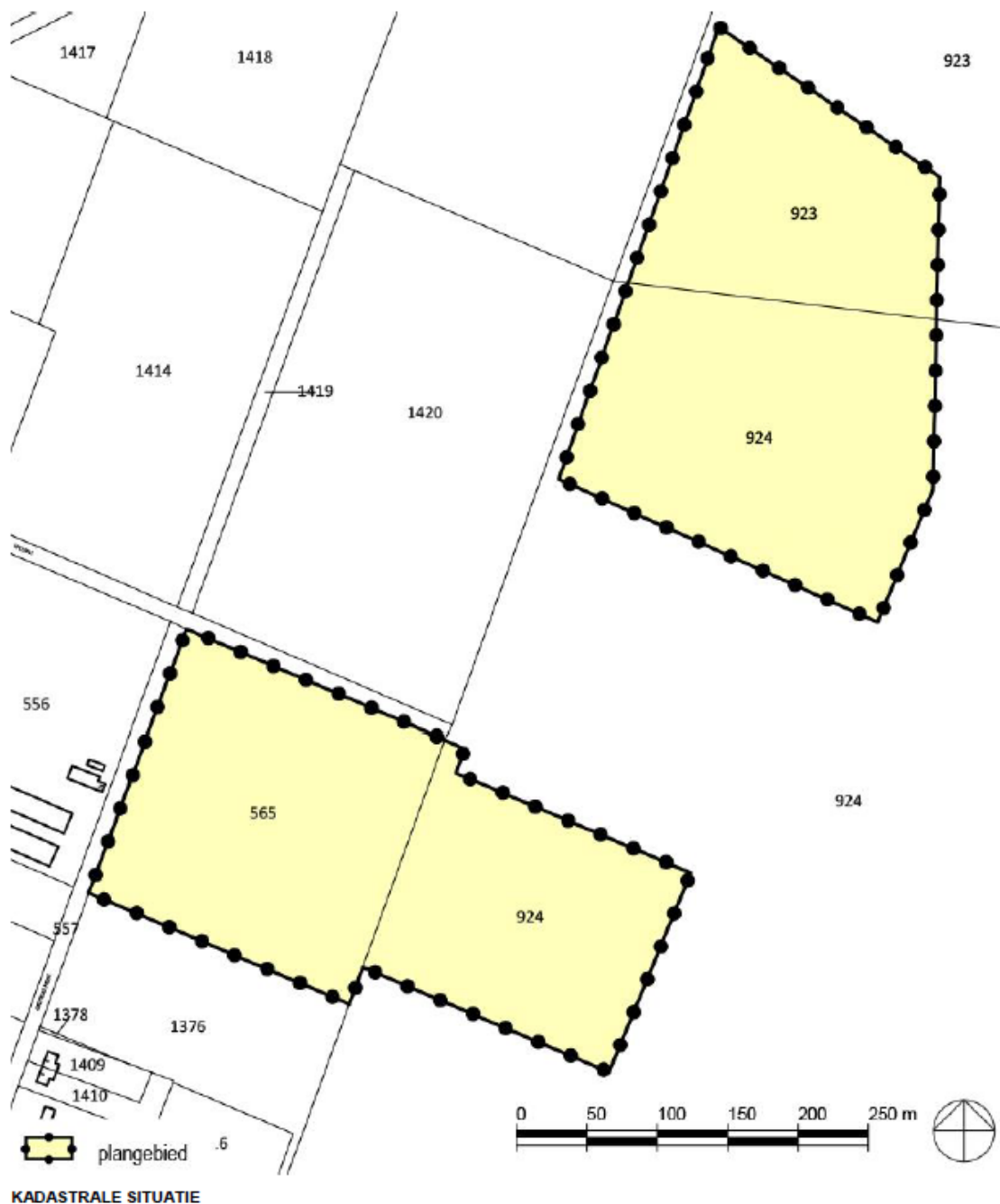
3.9.2. Locatie

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer.



Het plangebied is onderdeel van de Grotelse Heide. Het plangebied ligt in het gebied Grotelse Heide globaal gelegen tussen Bakel aan de oostkant en de wijk Dierdonk in Helmond aan de zuidkant.

De omgeving van de Grotelse Heide kan worden onderverdeeld in een aantal gebieden met een eigen ruimtelijk-functioneel karakter.

De Grotelse Heide zelf is een afwisselend landschap met naald- en loofbossen, graslanden met doorkijkjes, heide en als natuurlijk lint door het landschap het beekdal van de Esperloop dat uitmondt in de Snelle Loop. Agrarische gronden worden afgewisseld met relatief grote boscomplexen. De bebouwing bestaat uit verspreid gelegen agrarische bedrijven en burgerwoningen.

Bungalowcomplex De Kanthoeve aan de zuidoostzijde van het plangebied vormt een bijzonder ruimtelijk gegeven. Camping Grotelse Heide ligt op ca. 2 km ten noorden van het plangebied.

Op basis van de aanwezige natuurwaarden en het gebruik kan het Grotels Bos worden onderverdeeld in drie delen.

Noordelijk deel

Aan de noordrand van het Grotels Bos ligt de Esperloop. Deze natuurbeek komt in aanmerking voor de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone. Dit gedeelte is relatief rustig en bezit grote natuurwaarden.

Middendeel

Het middendeel (het centrale bosdeel) ligt tussen de onverharde bosweg met fietspad en de zone Esperloop. Het heeft een omvang van ca. 77 ha. Het bos heeft een rechtlijnig patroon van onverharde paden en boswegen en heeft betekenis voor de houtproductie en de natuur. In dit middendeel ligt een net van recreatieve paden voor wandelen, fietsen en paardrijden. In dit deel is het nieuwe urnenveld voorzien.

Zuidelijk deel

Het zuidelijke deel grenst aan de Heikantseweg en is ca. 40 ha groot. Het centrale element van dit deel vormt de bestaande Aerlesche Vijver. Rond de Aerlesche Vijver vinden/vonden allerlei vormen van oeverrecreatie plaats; zonnen, zwemmen, vissen, spelen en picknicken in de zomer én schaatsen in de winter als er ijs is. Verder wordt het gehele jaar door rond de vijver en in het omgevende bos paard gereden, getrimd en gemountainbiked. Ook is het een geliefde plek voor het uitlaten van honden. Naast dit min of meer reguliere recreatieve gebruik is ook sprake van illegaal gebruik. De politie heeft rapporten opgesteld inzake criminele activiteiten. Behoudens afvalbakken en incidentele politiecontrole ontbreekt iedere vorm van beheer. Dit leidt tot vernielingen (met name door motorcross), vuurplaatsen (in het bos), dumpen van afval en nachtelijk verblijf. In dit is de recreatieve c.q. natuurpoort met paviljoen en parkeerplaats gelegen.

Ontsluiting

De belangrijkste ontsluitingsweg voor de auto is de Heikantseweg, de verbindingsweg tussen Aarle-Rixtel en Bakel. Het Grotels Bos grenst aan deze weg. Aan de westzijde van het plangebied liggen voorts de 'landbouwwegen' Grotelse Heide en Speurgt. Vanuit de wijk Dierdonk is het plangebied bereikbaar via het buurtschap Scheepsstal, via Aarle-Rixtel en Bakel. De relatie met het dorp Gemert loopt via Bakel.

Voor de fiets is het gebied zeer toegankelijk. Het plangebied ligt in een omgeving met een dicht net van recreatieve (knooppunt)fietsroutes. De verbinding tussen de knooppunten 56 en 67 loopt door/langs de recreatieve poort.

Bebouwing

In 2015 zijn omgevingsvergunningen verleend voor een opslagloods voor de houtproductie in het bos, en voor schuilplaatsen voor vissers en wandelaars.

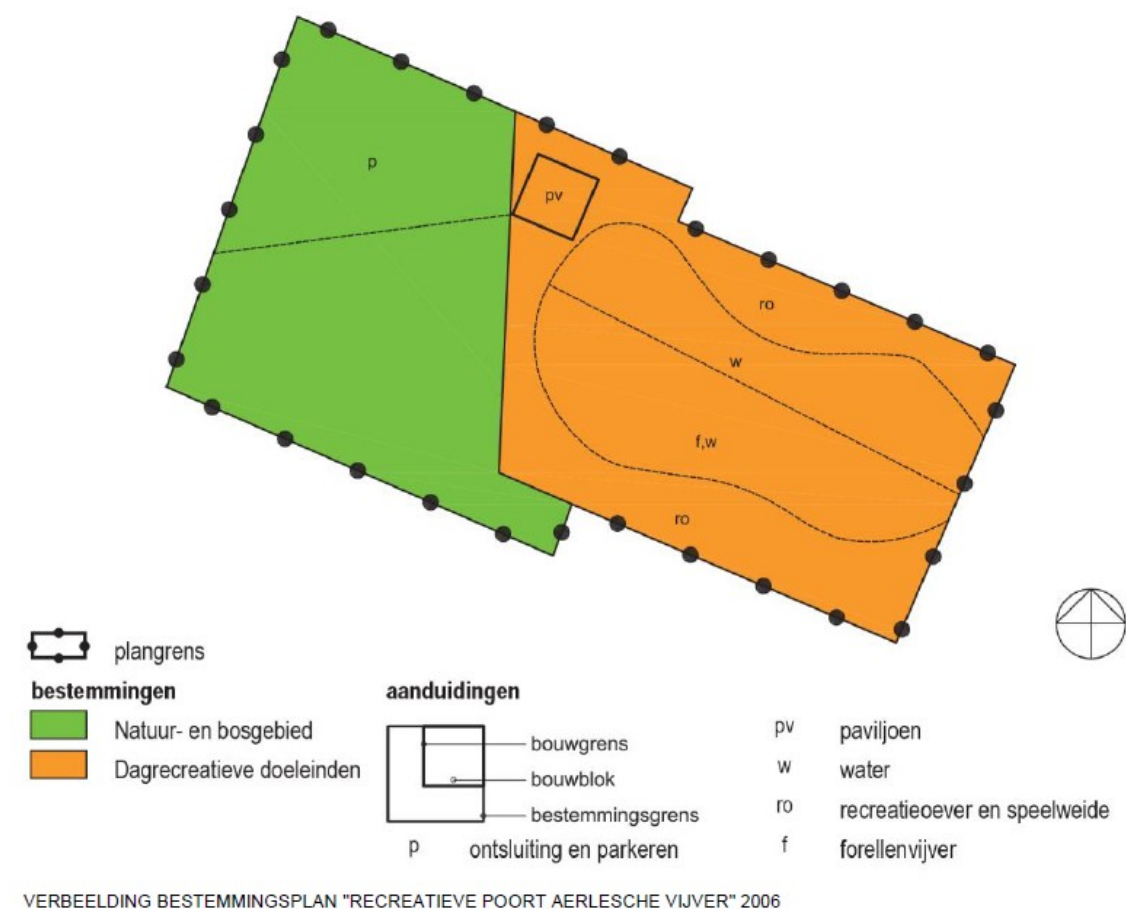
3.9.3. Huidige situatie

Ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied vigeerde in 2006 het bestemmingsplan "Recreatieve poort Aerlesche Vijver":

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 maart 2006.

In het bestemmingsplan "Recreatieve poort Aerlesche Vijver" was binnen de bestemming 'Recreatie' een bouwvlak opgenomen voor het te bouwen paviljoen. Hiervoor is een bouwvergunning afgegeven d.d. 28-10-2008 voor een grootte van 250 m².

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart/verbeelding 2006.



Dit bestemmingsplan is destijds ontwikkeld om de Recreatieve poort Aerlesche Vijver bij het Grotels Bos mogelijk te maken. Een deel van de bestemmingen, regels en aanduidingen is vervolgens niet correct overgenomen in het bestemmingsplan "Gemert- Bakel Buitengebied 2006". Als een gevolg daarvan is het plan ook niet in zijn geheel opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

In het bestemmingsplan "Recreatieve poort Aerlesche Vijver" was binnen de bestemming Recreatie een bouwvlak opgenomen voor het te bouwen paviljoen. Hiervoor is een bouwvergunning afgegeven d.d. 28-10-2008 voor een grootte van 250 m². In het vigerende bestemmingsplan wordt dit paviljoen wel genoemd, maar ontbreken de bouwregels en het bouwvlak voor het paviljoen. Daarnaast is de verwijzing in de "Functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - 87" foutief, daar het moet verwijzen naar volgnummer 89.

Het westelijke deel van het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Natuur' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In het bestemmingsplan "Recreatieve poort Aerlesche Vijver" heeft dit deel echter de bestemming 'Natuur' met aanduiding *ontsluiting en parkeren*. Uit een voor de locatie verricht archeologisch onderzoek bleken geen relevante archeologische waarden aanwezig: Rapport Bilan, Archeologisch vooronderzoek Aerlesche Vijvers, d.d. 2 maart 2006. In het vigerende bestemmingsplan is dus enerzijds de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' onnodig opgenomen en anderzijds de aanduiding *ontsluiting en parkeren* abusievelijk niet opgenomen.

3.9.4. Het plan

Het paviljoen, de parkeerplaatsen en het urnenveld kunnen niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft twee redenen:

1. de destijds geldende rechten in het bestemmingsplan "Recreatieve poort Aerlesche Vijver" zijn onjuist overgenomen, aanvankelijk in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" en vervolgens in het vigerende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010";
2. de voorgenomen plannen zijn in de loop der tijd in beperkte mate gewijzigd.

Het herzien van het vigerende bestemmingsplan als gevolg van de gewijzigde plannen heeft betrekking op de volgende planonderdelen:

- verdraaiing van het bouwvlak voor het paviljoen t.o.v. het bestemmingsplan uit 2006;
- vergroten van het toegestane bebouwd oppervlak van 250 m² naar 425 m²; toestaan twee tijdelijke sanitaire units in de zomer periode;
- verkleining van de aanduiding specifieke vorm van verkeer - ontsluiting en parkeren, waarbij de oppervlakte van deze aanduiding afneemt met ca. 1.642 m².

Voorliggende toelichting voorziet in de verplaatsing van het bouwvlak, uitbreiding van het bebouwd oppervlak van het paviljoen, een aanpassing van het parkeerterrein en de aanleg van een urnenveld.

Hieronder volgt een toelichting per onderdeel. Achtereenvolgens:

- ontsluiting en parkeren;
- bebouwing en functies;
- urnenveld;
- groen en water.

Ontsluiting

De ontsluiting van de recreatieve natuurpoort en het urnenveld geschiedt via de bestaande ontsluitingswegen Heikantseweg en Grotelseheide. De poort van de recreatieve poort ligt aan de onverharde weg aan het einde van Grotelseheide.

Parkeren

Het parkeerterrein ligt in het noordwestelijke deel van het plangebied. De parkeerplaats wordt ontsloten vanaf een zijweg van de Grotelseheide die het verkeer vervolgens verder ontsluit via de Heikantseweg. Het parkeerterrein wordt overwegend halfverhard uitgevoerd. De omvang bedraagt ca. 220 parkeerplaatsen voor auto's. Bussen kunnen parkeren ter plaatse van ca. 30 reguliere parkeerplaatsen. Daarnaast is er ruimte voor piekparkeren (ca. 80 auto's). Bruto zijn derhalve ca. 300 parkeerplaatsen beschikbaar.

Bezoekers kunnen hier hun auto parkeren voor een bezoek aan het paviljoen, de recreatieplas, het urnenveld en/of een fietstocht of een wandeling. De parkeerplaats was reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Recreatieve poort Aerlesche Vijver'. De parkeerplaats is dus geen nieuw element en wordt in deze toelichting dan ook als bestaande situatie beschouwd.

Paviljoen

Het paviljoen vervult de functie van een natuurpoort. De natuurpoorten zijn een initiatief van de provincie Noord Brabant. Brabantse Natuurpoorten zijn dé startpunten voor een fiets- of wandeltocht door de Brabantse natuur. Natuurpoorten zijn gelegen aan prachtige natuurgebieden. Er is altijd een horecapunt, leuke fiets- en wandelroutes, voldoende parkeergelegenheid en informatie over de natuur en de routes. Het paviljoen dient zowel als toegang als ontvangstplek voor de bezoekers van de natuurpoort/recreatieve poort. Het paviljoen is gesitueerd aan de noordwestrand van de nieuwe vijver, zodat er zowel van

binnenuit en als vanaf het terras sprake is van een mooi uitzicht over het water. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het paviljoen.



3D IMPRESSIE PAVILJOEN

Het paviljoen bestaat uit twee bouwlagen. De onderste laag biedt ruimte aan horeca en dient tevens als ontvangstruimte voor dagrecreanten. Een gedeelte wordt ingericht voor natuureducatie ten behoeve van een breed publiek. Aan de kant van de vijver biedt het terras een mooie plek om even iets te drinken en te genieten van de omgeving, met zicht op de speeltuin, zandstrand, en de vijvers.

Het gehele paviljoen krijgt een natuurlijke uitstraling door de gedeeltelijke omranding met een terp en gebruik te maken van natuurlijke materialen, houten logbouw en een grasdak. Op deze wijze past het paviljoen in de omgeving en geeft een passende uitstraling van de recreatieve poort.

Het paviljoen wordt in twee bouwfases gerealiseerd. De totale bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie bedraagt circa 425 m². Dit is 175 m² meer dan de toegestane 250 m² volgens het bestemmingsplan "Recreatieve poort Aerlesche Vijver" uit 2006. De goot- en totale hoogten zijn conform de vigerende omgevingsvergunning dd. 28-10-2008 voor het paviljoen. Met name respectievelijk 6,5 m en 11 m.

Sanitaire units

Op de inrichtingsschets zijn twee tijdelijke sanitaire units getekend. Deze worden alleen gebruikt in de zomerperiode en worden daarna weer verwijderd. Dit is verwerkt in de regels.

Urnenveld

Het urnenveld betreft het in de natuur begraven, ook wel bijzetten genoemd, van een natuurlijk afbreekbare urn. Uitgangspunt hierbij is het na de crematie volledig laten opgaan van het menselijk lichaam in de natuur inclusief de urn. Het urnenveld geeft gehoor aan een toenemende vraag aan natuurbegraafplaatsen en biedt een plaats voor nabestaanden om te rouwen en hun verlies te verwerken. Daarnaast sluit natuur begraven aan bij de doelstellingen van het verduurzamen van de samenleving.

Toelichting BP “Gemert-Bakel Buitengebied, juli 2016”

Het urnenveld is gesitueerd in een bosvak in het middendeel van het Grotels Bos en heeft een omvang van ca. 10,5 ha. De locatie is gekozen in overleg met een onderneming, die urnenvelden verzorgt. De kenmerken van de ligging van deze plek zijn:

- aan de rand van het Grotels Bos;
- terzijde van het netwerk van recreatieve paden waar recreanten komen;
- op ca 350 meter van het paviljoen en de parkeerplaatsen.

Als geheel is sprake van een anonieme plek die te bereiken is vanaf de parkeerplaats via een wandelpad van ca 350 meter. Een boswandeling van een dergelijke lengte zorgt voor een overgang van de drukte naar een stille plek van de doden.

Groen en water

Het plangebied ligt aan de rand van het Grotels Bos. De nieuwe ontwikkelingen hebben geen invloed op het bestaande bos. Binnen het plangebied ligt een recreatieve plas, de Aerlesche Vijver. Ten zuiden van de parkeerplaats ligt een perceel landbouwgrond waarop natuurcompensatie met een oppervlakte van 1,8 ha gerealiseerd gaat worden. Dit betreft compensatie voor de naastgelegen en al gerealiseerde recreatieplas. De gronden worden ingericht als arboretum. Het arboretum bestaat uit een verzameling van inheemse boomsoorten. Door de parkachtige sfeer en de verzameling van veel verschillende bomen leent dit gebied zich tevens voor educatieve doeleinden.

Met de arboretum wordt voldaan aan boscompensatie met inheemse boomsoorten. De bestemming is en blijft natuur. De plannen ten aanzien van deze gronden zijn ongewijzigd ten opzichte van de plannen uit 2006.

3.10 Hanekamseweg 19a in De Mortel

3.10.1. Aanleiding en situatie

Op 27 september 2013 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten ‘milieu’ en ‘bouwen’ voor het vervangen van een aantal bestaande nertsensheds in een nieuw bedrijfsgebouw aan de Hanekamseweg 19a in De Mortel. Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan wordt in 2014 het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2014’ in procedure gebracht, om medewerking aan de bouwaanvraag te kunnen verlenen. Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld op 2 oktober 2014 en treedt in werking op 1 december 2014. Op 12 maart 2015 wordt een gewijzigde aanvraag ingediend. Bij besluit van 19 augustus 2015 (verzonden op 19 augustus 2015) verleent het college de omgevingsvergunning voor de activiteiten ‘milieu’ en ‘bouwen’.

Bij schrijven van 28 september 2015 is er een bezwaarschrift bij het college ingediend. Uit de behandeling van het bezwaar blijkt dat de afwijkingsbevoegdheid waar gebruik van dient gemaakt te worden voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning, een omissie bevat. In de voorwaarden van deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen dat uitbreiding van de bebouwing van een bestaande veehouderij alleen is toegestaan indien het bestemmingsvlak niet groter is dan 1,5 hectare.

De voorwaarde dat het bestemmingsvlak niet groter dan 1,5 hectare mag zijn voor een uitbreiding van de bestaande bebouwing van een bestaande veehouderij, blijkt niet uit de Verordening Ruimte.

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied voor Gemert-Bakel, is de Verordening Ruimte. Er is dan nu ook geen motivering om uitbreiding van bebouwing voor een bestaande veehouderij op een groter bestemmingsvlak dan 1,5 hectare, niet toe te staan. Deze omissie wordt hersteld, in dit geval ook specifiek voor de locatie Hanekamseweg 19a in De Mortel om hiermee de mogelijkheid te bieden alsnog de vergunning te kunnen verlenen.

Op 22 maart 2013 is door PS van Noord-Brabant de “Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020” vastgesteld. De uitwerking hiervan vindt onder andere plaats via de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) en de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV). Op 18 maart 2014 zijn de Vr 2014 en BZV in werking getreden. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen voor veehouderijen slechts onder voorwaarden verleend kunnen worden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de Vr 2014. In de toelichting (pag. 15) bij het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat het nertsenbedrijf aan de Hanekamseweg 19a volgens de Verordening Ruimte 2014 daar gevestigd mag zijn. Een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing moet, zoals ook vermeld in de toelichting, voldoen aan de nieuwe normen uit de Verordening Ruimte en de BZV. Uit de uitgevoerde BZV-toets blijkt dat daar aan wordt voldaan. Gelet daarop bestaat er geen beletsel om een omgevingsvergunning ex artikel 2.1. lid 1 onder c voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen.

De omissie in het bestemmingsplan dient dan ook hersteld te worden.

3.10.2. Locatie

Het nertsenbedrijf is gelegen aan de Hanekamseweg 19a in De Mortel. De Hanekamseweg is gelegen tussen Gemert en De Mortel aan de oostzijde van deze twee kernen.



3.10.3. Huidige situatie

Het perceel Hanekamseweg 19a in De Mortel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2014’. Het betreffende perceel is bestemd tot ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’.

In artikel 4.2.1 lid 1 (bouwregels) van het bestemmingsplan is bepaald dat de bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij niet mag worden uitgebreid.

In artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan zijn specifieke afwijkingsregels opgenomen voor uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels om uitbreiding van een veehouderij mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan een aantal nader genoemde voorwaarden. Eén van die voorwaarden luidt: ‘het bestemmingsvlak is niet groter dan 1,5 hectare’.

Het bezwaar op de omgevingsvergunning is onder andere dat na het digitaal (in)meten van het bestemmingsvlak op www.ruimtelijkeplannen.nl, het bestemmingsvlak groter is dan 1,5 ha. Uit nagekomen stukken van het college blijkt dat de oppervlakte van het

bestemmingsvlak 1,5374 hectare bedraagt en dus groter is dan de maximaal toegestane oppervlakte van 1,5 ha. Gelet op het vorenstaande kan de aanvraag om vergunning, na heroverweging, niet verleend kan worden met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Verordening ruimte 2014

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de ontwerp Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Ontwerpstructuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014, die tegelijk met de Verordening ruimte wordt vastgesteld.

Als onderdeel van de nieuwe Verordening ruimte 2014 wordt de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) geïntroduceerd. Brabant heeft de ambitie vóór 2020 een zorgvuldige veehouderij te realiseren en streeft naar een veehouderij die op een gezonde manier is verbonden met de sociale en fysieke leefomgeving. Voor alle veehouderijen in Brabant is het uitgangspunt dat ontwikkelruimte moet worden verdiend. Op de thema's volksgezondheid, dierenwelzijn en fysieke leefomgeving (kringlopen, emissies, biodiversiteit) is een puntensysteem ontwikkeld. De score wordt aan de hand van maatlatten bepaald.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur “Gemengd landelijk gebied”.

Vanuit ruimtelijk perspectief worden de volgende grenzen ten aanzien van ontwikkelruimte gehanteerd:

- Voor alle diercategorieën die tot de veehouderij behoren geldt eenzelfde regiem;
- Maximale omvang van een bouwperceel is, bij uitbreiding van het bouwperceel, 1,5 hectare;
- Uitbreiding van bebouwing binnen het bouwperceel (ongeacht de omvang van het bestaande bouwperceel) wordt alleen mogelijk via de nadere eisen gesteld door GS;
- Uitbreidingen boven de 1,5 ha worden uitsluitend mogelijk in bijzondere gevallen, om overbelaste situaties op te lossen, voor bedrijven die over voldoende grond beschikken om de kringlopen te sluiten en voor innovatieve bedrijfsconcepten.

Toetsing en conclusie

Het aanpassen van de afwijkingsbevoegdheid voor uitbreiding van bebouwing voor een veehouderij, door de voorwaarde van een maximaal bestemmingsvlak van 1,5 hectare te verwijderen, wordt niet belemmerd door de Verordening ruimte. Eventuele uitbreidingen van het nertsbedrijf zullen wel moeten voldoen aan de uit de Verordening Ruimte en de BZV zoals opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid. De planregels bij dit bestemmingsplan zullen hiermee in overeenstemming worden gebracht. Bij de aanvraag omgevingsvergunning om de uitbreiding zal blijken dat aan deze normen wordt voldaan.

3.10.4. Het plan

De afwijkingsbevoegdheid om de bebouwing ten behoeve van een veehouderij uit te breiden, wordt aangepast. De voorwaarde dat het bestemmingsvlak maximaal 1,5 hectare dient te zijn, wordt verwijderd. Het plan wordt hiermee weer in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte.

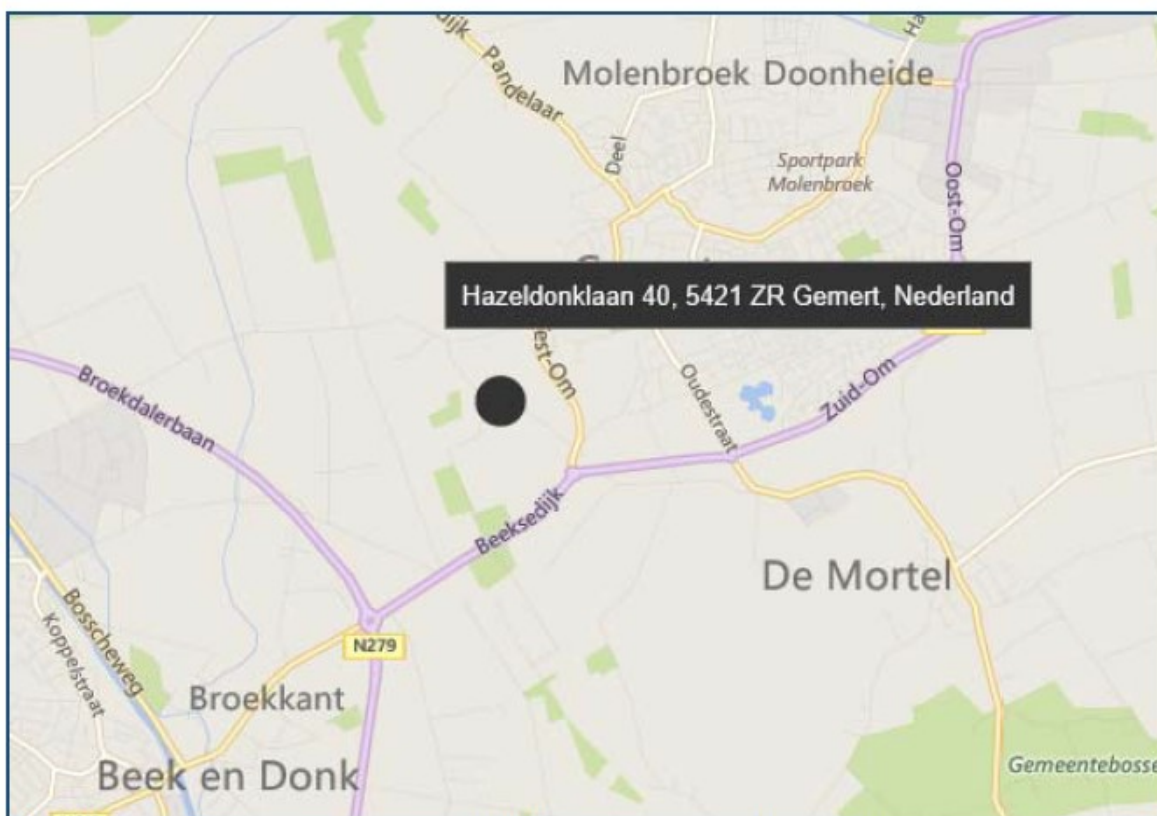
3.11 Hazeldonklaan 40 in Gemert

3.11.1. Aanleiding en situatie

Initiatiefnemer J. van Dijk is eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Hazeldonklaan 40 te Gemert. Het is gewenst de bedrijfswoning op het adres Hazeldonklaan 40 in gebruik te nemen voor niet aan het agrarische bedrijf verwante personen. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan waarin de woning een bedrijfswoning behorende tot de veehouderij is. In het vigerende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 is hiertoe geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.11.2. Locatie

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Gemert. De locatie is gelegen tussen de kernen van Gemert en Beek en Donk. De kern van Gemert is gelegen op een afstand van circa 500 meter.



Afbeelding 1: Ligging ten opzichte van de nabijgelegen kernen, bron: bingmaps.nl

3.11.3. Huidige situatie

De feitelijke situatie ter plaatse wijzigt niet in de nieuwe situatie. Op de locatie is een agrarisch bedrijf actief. Het bedrijf beschikt over een aantal varkensstallen, een machineberging en een bedrijfswoning. Hiervoor is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan op 28 oktober 2014.

3.11.4. Het plan

In de gewenste situatie krijgt de bedrijfswoning de functie 'plattelandswoning'. Hieronder is de bestaande en gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 2: Bovenaanzicht bedrijf met plattelandswoning

3.12 Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel

3.12.1. Aanleiding en situatie

In 2010 heeft de gemeente al de gewenste bestemming opgelegd. In goed overleg met alle betrokkenen. Hieraan ten grondslag heeft onder meer het herbouwen van de beeldbepalende boerderij Hilakker 10A en het saneren van het agrarische bedrijf aan Hilakker 1 gelegen.

In de beroepsprocedure voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010, oktober 2010, is uiteindelijk voor alle drie de woningen de bestemming "wonen" grotendeels vernietigd. De doorslaggevende en enige overweging hiervoor was het feit dat de gemeente onvoldoende heeft onderzocht en onderbouwd of er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gegarandeerd en of de agrarische bedrijfsvoering aan Hilakker 3 niet wordt gehinderd.

Inmiddels zijn er vijf jaren verstreken sinds het vorige plan en hebben de betreffende eigenaren nog steeds de wens een bij het feitelijke gebruik passende bestemming te krijgen. Tot voor kort waren ter plaatse twee veehouderijen gevestigd en gold de bestemming "agrarijch – agrarijch bedrijf" op deze locaties. Door de gestaakte bedrijfsvoering voor beide bedrijven moeten beide locaties herbestemd worden met de best passende bestemming. Dat is "wonen" voor de drie al bestaande (voormalige bedrijfs-) woningen. Hierbij moet opgemerkt worden dat op de locatie Hilakker 1 nu geen extra woning meer wordt gevraagd.

3.12.2. Locatie

Het plangebied wordt gevormd door de eigendommen behorende bij de locaties Hilakker 1, Hilakker 10 en Hilakker 10A. Het betreft de kadastrale percelen bekend als sectie M, nummer 1540, sectie N, nummers 2211, 2212 en 1446.

3.12.3. Huidige situatie

Op hoofdlijnen biedt het geldende bestemmingsplan de volgende mogelijkheden voor de locaties.

Hilakker 1

Binnen het bestemmingsvlak van Hilakker 1 is het mogelijk om een agrarisch bedrijf te voeren of te vestigen, daaronder begrepen een grondgebonden agrarische bedrijf en een intensieve veehouderij. Er mag één bedrijfswoning met bijhorende aan- en bijbouwen, bedrijfsgebouwen en o.a. 1.000m² ondersteunende kassen worden gebouwd. Het gebruik van gebouwen, anders dan de bedrijfswoning, voor bewoning wordt gezien als strijdig gebruik.

Ten aanzien van de bedrijfswoning moet hier vermeld worden dat het niet toegestaan is deze woning te (laten) gebruiken voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting daar niet noodzakelijk is, gelet op de bestemming van de gronden. Er mag dus alleen iemand wonen die betrokken is bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Hilakker 1 wordt sinds jaren bewoond door Raijmakers, de voormalige varkenshouder op die locatie. In overleg met de gemeente is deze gestopt met het voeren van de varkenshouderij en heeft de ondernemer ook gronden verkocht aan de gemeente ten behoeve van grondruil voor het woningbouwplan in Bakel-zuid.

Op dit moment woont de heer Raijmakers alleen nog maar ter plaatse. Met de vernietiging van het plan in 2010 zijn de mogelijkheden voor het restaureren van de waardevolle boerderij aan Hilakker 1 geheel uit het zichtveld geraakt. Het pand staat er nog wel, maar mag en kan op die plaats nooit een milieugevoelige functie krijgen, zonder daarbij de rechten van de agrarische rundveelocatie Hilakker 3 aan te tasten. Dit is ook de rode draad van de uitspraak van de Afdeling gebleken.

De huidige eigenaar gebruikt de bestaande woning nog altijd als woonruimte. De oude langgevelboerderij wordt beperkt gebruikt voor wat privé opslag en het stallen van wat materieel dat voor het onderhoud van het perceel wordt gebruikt.

De bouwtechnische toestand van de oude boerderij vraagt echter op korte termijn om het nodige onderhoud. Het dak zal (deels) vervangen moeten worden en buitenmuren, ramen en kozijnen vragen om groot onderhoud en her en der om herstelwerkzaamheden. De bouwtechnische en visuele toestand van het waardevolle pand laat te wensen over.

Hilakker 10 en Hilakker 10A

Het bestemmingsvlak voor de locaties Hilakker 10 en Hilakker 10A vormt één planologische vlak. Beide locaties behoren dus tot elkaar.

Binnen het bestemmingsvlak van Hilakker 10 en 10A is het mogelijk om een agrarisch bedrijf te voeren of te vestigen, daaronder begrepen een grondgebonden agrarische bedrijf en niet-grondgebonden agrarische bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij. Er mogen binnen het bouwvlak twee bedrijfswoningen met bijhorende aan- en bijbouwen, bedrijfsgebouwen en o.a. 1.000 m² ondersteunende kassen worden gebouwd. Het gebruik van gebouwen, anders dan de bedrijfswoning, voor bewoning wordt gezien als strijdig gebruik.

Ten aanzien van de bedrijfswoningen moet hier vermeld worden dat het niet toegestaan is deze woningen te (laten) gebruiken voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting daar niet noodzakelijk is, gelet op de bestemming van de gronden. Er mag dus alleen iemand wonen die betrokken is bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Hilakker 10 is de voormalige bedrijfswoning aan de zuidzijde van het perceel Hilakker 10 en 10A. Deze woning is destijds gebouwd in ruil voor het “ontmantelen” van de oude langgevelboerderij aan Hilakker 10A als bedrijfswoning. Bij deze woning staat een bijgebouw en is recentelijk een vergunningsvrije aanbouw geplaatst door de huidige eigenaar. Deze eigenaar heeft deze woning begin deze eeuw aangekocht van de voormalige agrarische ondernemer op Hilakker 10 en 10A. Er is geen relatie meer met enige agrarische activiteiten. Daarvoor is het perceel Hilakker 10 ook veel te klein.

Op Hilakker 10A staat een herbouwde langgevelboerderij met beeldbepalende waarden. Zowel voor wat betreft locatie als voor wat betreft bouwstijl en kenmerken van het pand zelf, alsmede het nog te herbouwen bakhuis / bijgebouw. De huidige eigenaar is de voormalig agrarisch ondernemer die ter plaatse een varkenshouderij heeft gevoerd met zijn vader. Deze familie Vriens kent in deze boerderij het ouderlijke huis.

Op 14 februari 2006 is door de gemeente Gemert-Bakel een bouwvergunning afgegeven voor het herbouwen van het waardevolle pand en is hierbij tevens door de gemeente een nieuwe woonfunctie toegekend. De grond hiervoor is gelegen in het herstellen van het waardevolle pand in oude glorie. Hierbij heeft de eigenaar in nauw overleg met de betrokken architect en de lokale monumentencommissie en het Monumentenhuis Brabant het pand in ere hersteld. Op dit moment wordt voor het onderhoud van het pand nog altijd subsidie door de gemeente verstrekt.

De familie Vriens heeft in 2013 op nadrukkelijk verzoek van de gemeente en conform de afspraken die eerder tussen partijen waren gemaakt, de agrarische activiteiten die ter plaatse nog waren vergund ingetrokken en feitelijk ook gestaakt. Er wordt op dit moment alleen nog maar gewoond ter plaatse.

De woonboerderij is in overeenstemming met het historische ontwerp opgedeeld in een woongedeelte aan de westzijde van het pand en een stalgedeelte aan de oostzijde van het pand. Zo is het altijd ook geweest. In het stalgedeelte vindt privé opslag plaats en wordt materieel gestald voor het onderhoud van het perceel.

3.12.4. Het plan

De betrokken initiatiefnemers hebben op hoofdlijnen nog altijd het zelfde voornemen voor hun locaties als in 2010: ze willen allemaal een positief bestemde woonfunctie op de locatie met de daarbij behorende gebruiks- en bebouwingsrechten. Dit in overeenstemming met het feitelijke gebruik van alle locaties.

Hilakker 1

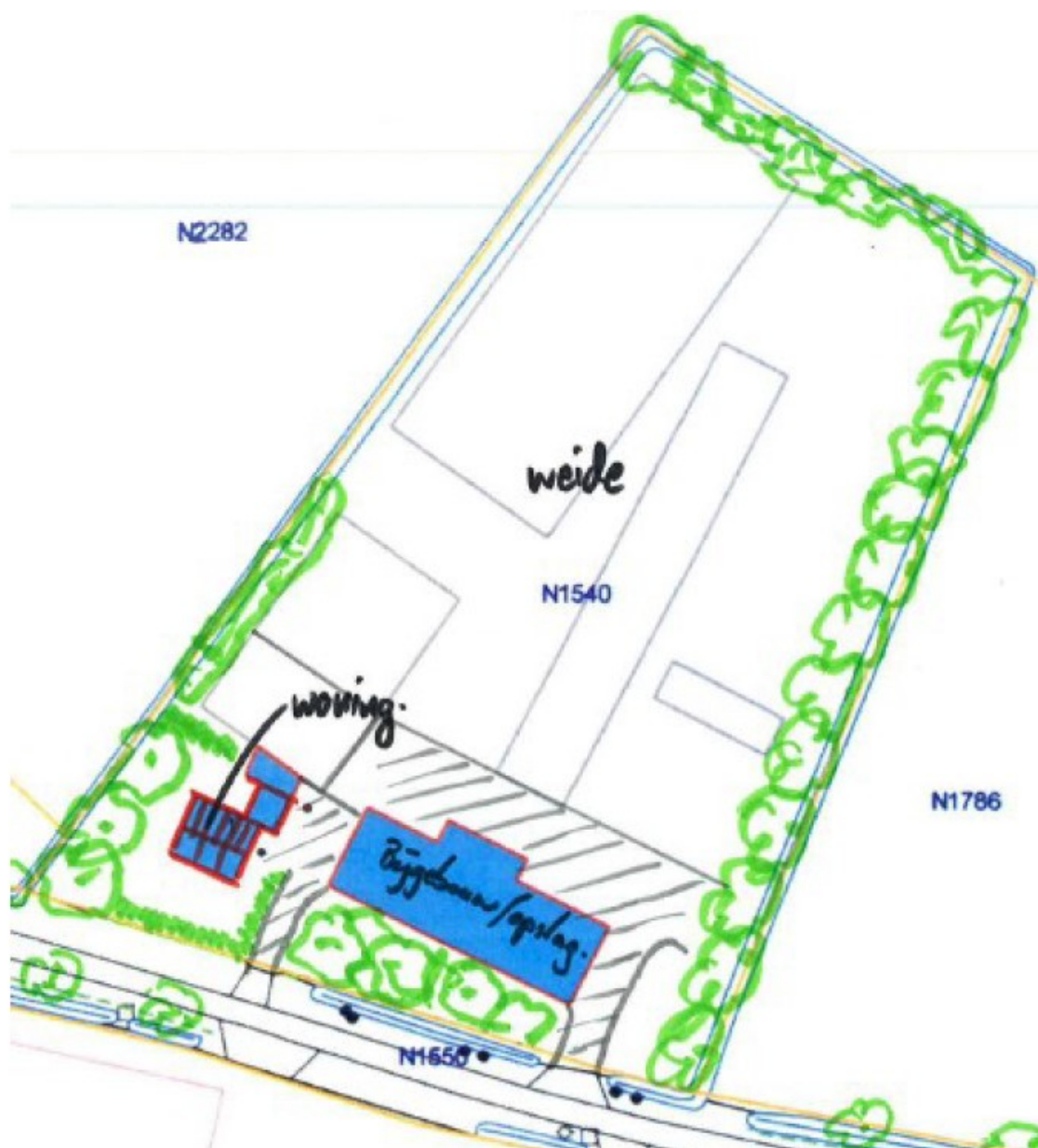
De eigenaar van de locatie Hilakker 1 wil graag een woonbestemming op de locatie, waarbij de aanwezige waardevolle boerderij in de huidige vorm en op de huidige plaats een passende functie krijgt. Gezien de milieubeperkingen die volgen uit de uitspraak van de Afdeling zal het gebruik van deze boerderij beperkt moeten blijven tot een niet milieugevoelige functie, zolang er sprake is van vigerende milieurechten van derden. De eigenaar is zich hiervan bewust en is niet voornemens om andere functies in deze boerderij te gaan uitvoeren.

De woning moet voor burgerbewoning gebruikt kunnen worden. Hierbij zal geregeld moeten worden dat derden niet in hun recht aangetast kunnen worden. Wel met respect voor de woonfunctie die op de voormalige bedrijfswoning sinds jaar en dag bij recht bestaat en vergund is. Destijds in de oude boerderij en later in de vervangende woning die nu nog steeds bewoond wordt.

Hierbij vraagt de eigenaar niet meer dan de standaard regeling die voor de bestemming "Wonen" in het moederplan is opgenomen. In afwijking daarvan moet ten behoeve van behoud en herstel van de oude boerderij het oppervlak van dit beeldbepalende pand als extra oppervlak aan bijgebouwen bij een burgerwoning worden toegestaan. Er mag dan dus 100 m² aan (aangebouwd of vrijstaand) bijgebouw worden gerealiseerd + 50 m² vergunning vrije bijgebouwen of aanbouwen + het bestaande oppervlak van de oude boerderij mag als dusdanig worden gebruikt.

Op deze locatie is ook een dubbelbestemming "Leiding" gelegen. Deze riooltransportleiding is inmiddels door de beheerder ter plaatse verwijderd en deze bestemming met bijhorende beperkingen moet van het perceel worden verwijderd.

Tot slot vraagt de eigenaar een dermate ruime woonbestemming en bouwvlak op het eigendom, dat er mogelijkheden blijven / komen om de bestaande woning eventueel op een meer verantwoorde afstand van het agrarische bedrijf aan Hilakker 3 kan worden herbouwd, hetgeen recht doet aan de vereiste milieufstanden die in acht moeten worden gehouden. Het zelfde geldt voor het eventueel verplaatsen en anders gaan gebruiken van de waardevolle boerderij die op het perceel nog aanwezig is. De planologische regeling hoeft op dit moment niet te voorzien in een flexibiliteitsregeling daarvoor, maar wel in de juiste bestemming om een dergelijke ontwikkeling op termijn niet te verstoren of onnodig te belemmeren: een voldoende ruime woonbestemming.



Hilakker 10

De eigenaar van Hilakker 10 heeft niets meer en niets minder als wens om de eerder opgelegde bestemming "Wonen" alsnog op het perceel te krijgen. Er zijn geen afwijkende wensen ten aanzien van de mogelijkheden die binnen deze bestemming gebruikelijk zijn en zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 of enige herziening daarvan.

Hilakker 10A

De eigenaar van de locatie Hilakker 10A wil een woonbestemming op de locatie. Hierbij wordt niets meer gevraagd dan het behoud van de woonfunctie op de boerderij voor wat betreft het woongedeelte (het voormalige voorhuis). Het achterhuis van de woonboerderij behoudt de opslag functie voor privé doeleinden. Op het perceel mag verder binnen de standaard regeling uit het moederplan vrijstaande bijgebouwen worden gerealiseerd en gebruikt.

Aanvullend hierop moeten er mogelijkheden blijven ten behoeve van behoud en herstel van de waardevolle bebouwing bestaande uit de vergunde woonboerderij en de vergunde maar nog niet gerealiseerde bijgebouwen. Indien dit betekent dat rechten van derden in het gedrang komen, dan moeten deze mogelijkheden beperkt blijven tot functies of gebieden

waarbij geen inbreuk gedaan wordt op rechten van derden. Gedacht moet worden aan een milieuzonering met beperkte mogelijkheden voor gevoelige functies.



3.13 Kreijtenberg 4, Milheeze

3.13.1. Aanleiding en situatie

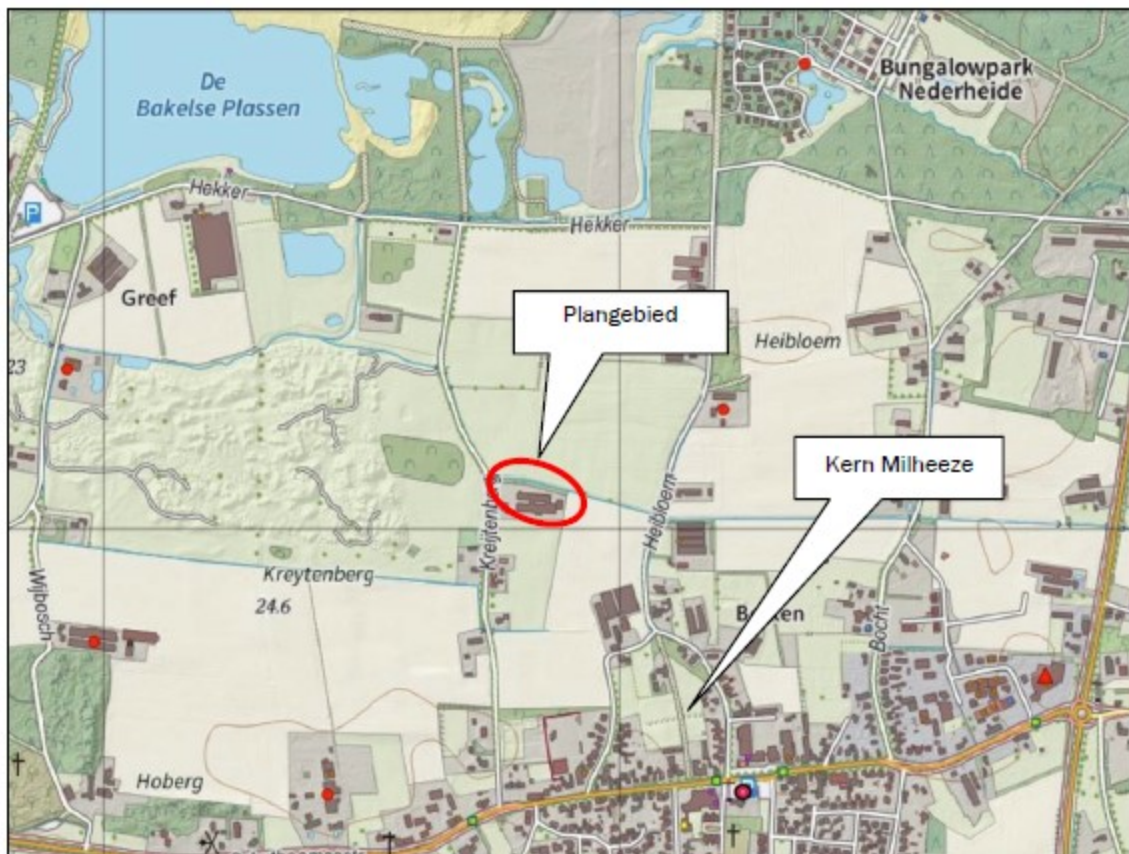
Mts. Smits (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens op de locatie Kreijtenberg 4 te Milheeze (hierna: het plangebied) een bed and breakfastaccommodatie en schaapskooi/schuur/theehuis te realiseren en de nieuwe ontwikkeling te bestemmen als “Recreatie”. De bestemming “Wonen” op de locatie Kreijtenberg 4a blijft gehandhaafd.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken worden de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en de varkensstallen gesloopt. Daarnaast wordt de bestemming gewijzigd van “Agrarisch” naar de bestemming “Recreatie”.

3.13.2. Locatie

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten noorden van de kern Milheeze, op een afstand van circa 420 meter. De gronden binnen het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie B, nummer 953, 1439, 1199, 1517, 1518, 1516, 1519, 1520. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Kreijtenberg. Aan de overige zijden wordt het perceel begrensd door landbouwgronden. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de ecologische verbindingzone Esperloop. De weg Kreijtenberg wordt ontsloten aan de Schutboomsestraat, een belangrijke ontsluitingsweg van Milheeze naar Bakel.

De volgende figuren geven de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied is gelegen tegen de Esperloop (ecologische verbindingzone), die in het kader van een herstelproject weer in oude staat is teruggebracht.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door Golfbaan Stippelberg. Het plangebied is gelegen in de directe omgeving recreatiegebied De Stippelberg en omliggende landgoederen. Het ongeveer 2.000 hectare grote gebied bestaat in het oosten uit een gemengd bos met landgoederen en bestaat in het westen uit voornamelijk dennenbossen.

3.13.3. Huidige situatie

Binnen de grenzen van het plangebied is de volgende bebouwing aanwezig:

- Voormalige bedrijfswoning (bestemd als burgerwoning);
- Varkensstallen.

Er is een varkenshouderij gevestigd die in het vigerende bestemmingsplan “Milheeze Noord” van de gemeente Gemert-Bakel is bestemd als “Agrarisch”. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Er mogen naast de bestaande bebouwing geen gebouwen worden opgericht. Dit betekent dat de veehouderij geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft binnen dit bestemmingsplan.

Daarnaast is de voormalige bedrijfswoning bestemd als burgerwoning en wordt de bouw van een extra woning in het kader van de BIO-regeling mogelijk gemaakt (Kreijtenberg 4a). Deze woningen zijn al als zodanig bestemd.

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande situatie.



Figuur 3: Foto's bestaande situatie

3.13.4. Het plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om een nieuwe verblijfsrecreatieve bestemming mogelijk te maken.

De ontwikkeling bestaat uit:

- Sloop van varkensstallen

De bestaande varkensstallen worden gesloopt (totale oppervlakte circa 2.120 m²). Bij de gemeente is recentelijk een verzoek ingediend tot intrekking van de vigerende milieuvergunning (d.d. 18 januari 2005).

- Bed & breakfastaccommodatie

Een nieuwe verblijfsrecreatieve accommodatie wordt opgericht waarin maximaal 12 kamers worden gerealiseerd.

- Schaapskooi/schuur

Ten noorden van de bed & breakfastaccommodatie wordt een schaapskooi/schuur gerealiseerd die tevens kan worden gebruikt als slechtweeraaccommodatie voor de recreanten. De schapen worden ingezet in het kader van onderhoud van de ecologische verbindingzone Esperloop en de nabijgelegen golfbaan.

- Woning Kreijtenberg 4

De voormalige agrarische bedrijfswoning Kreijtenberg 4 is al bestemd als burgerwoning en blijft in onderhavig plan gehandhaafd als bedrijfswoning bij het recreatief bedrijf. Bij de woning wordt het bestaande bijgebouw vervangen door een nieuw gebouw.

- BIOwoning Kreijtenberg 4a

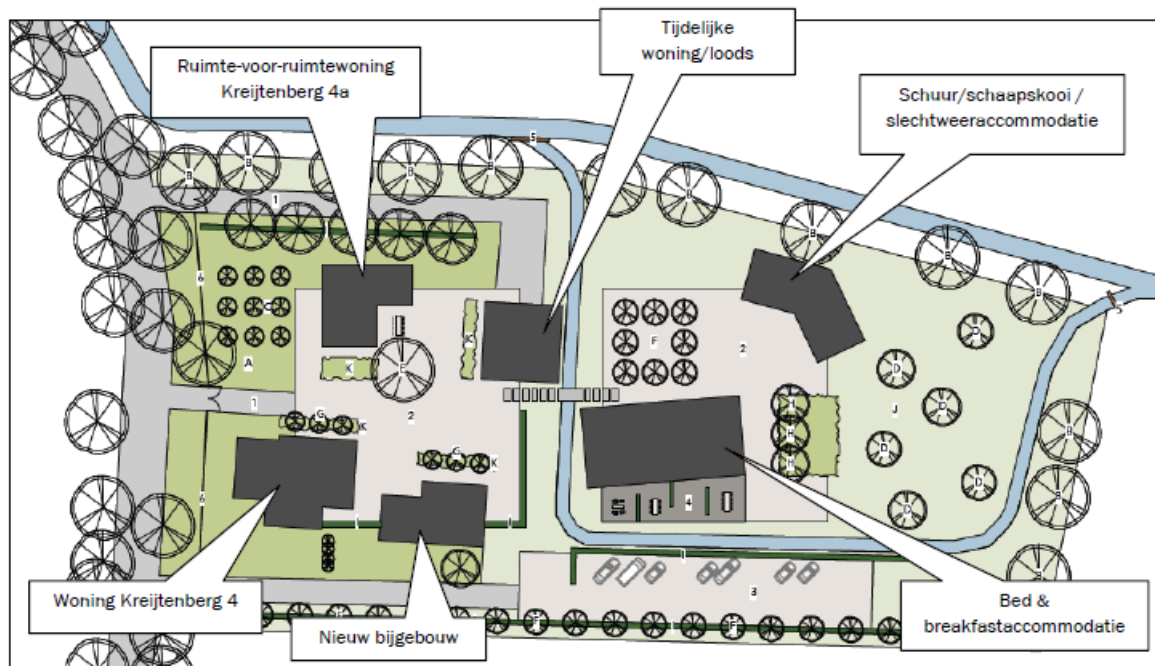
Deze nieuw te bouwen woning is al positief bestemd in het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2013". Op het perceel blijft een klein deel van de stallen gehandhaafd dat

tijdens de bouw van de woning wordt gebruikt als tijdelijke woning. Na voltooiing van de woning zal deze als bijgebouw worden gebruikt.

- Aanleg van groen/natuur

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast middels het aanbrengen van beplanting. De oorspronkelijke bestemming “Natuur” binnen de grenzen van het plangebied, ten zuiden van de Esperloop, vervalt (vanwege een omissie in een eerder plan) en wordt noordelijk van de loop gesitueerd in een strook langs de beek. Dit wordt gerepareerd. De nieuwe landschappelijke inpassing wordt bestemd als “Groen” en “Natuur”.

De volgende figuur geeft een uitsnede van de tekening van de beoogde situatie weer.



Figuur 4: Inrichtingsschets toekomstige situatie

De luxe bed & breakfastaccommodatie en bijbehorende schaapskooi/schuur worden gerealiseerd ten behoeve van recreatief verblijf voor toeristen en recreanten, die dit gebied bezoeken vanwege de bijzondere natuurlijke waarden en recreatieve mogelijkheden (golfbaan, wandelen, fietsen).

In de directe en wijdere omgeving van het plangebied is een groot aantal aantrekkelijke natuurgebieden gelegen, zoals het nabijgelegen bosgebied De Stippelberg (het grootste boscomplex van Noord-Brabant, circa 975 hectare), landgoed Nederheide, boswachterij Sint Anthonis (825 hectare), de landgoederen Cleefs Wit, De Sijp, De Krim en Groote Slink-Bunthorst en de natuurgebieden Deurnsche Peel en Mariapeel.

Nieuwe verblijfsaccommodaties moeten vernieuwend zijn en een bijzondere en unieke herinnering achterlaten bij de gebruiker.

Onderhavige ontwikkeling onderscheidt zich van de al bestaande verblijfsaccommodaties in de gemeente Gemert-Bakel aangezien duidelijk sprake is van een ander product ten opzichte van deze bestaande voorzieningen. De aanwezige voorzieningen, de prijsstelling en de logiesvormen hebben invloed op het type recreant en zijn activiteiten. Daarnaast is in de directe omgeving van het initiatief geen bed & breakfastvoorziening gelegen.

Verder is de ligging van de voorziening tegen de golfbaan en het landgoed Nederheide uniek.

Toelichting BP “Gemert-Bakel Buitengebied, juli 2016”

Vanwege deze gunstige ligging en de doelgroep die wordt aangetrokken kan deze accommodatie niet als concurrerend worden gezien met andere verblijfsrecreatieve voorzieningen in de gemeente Gemert-Bakel en in de verdere omgeving.

3.14 Mathijseind 1 in Bakel

3.14.1. Aanleiding en situatie

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 al 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.

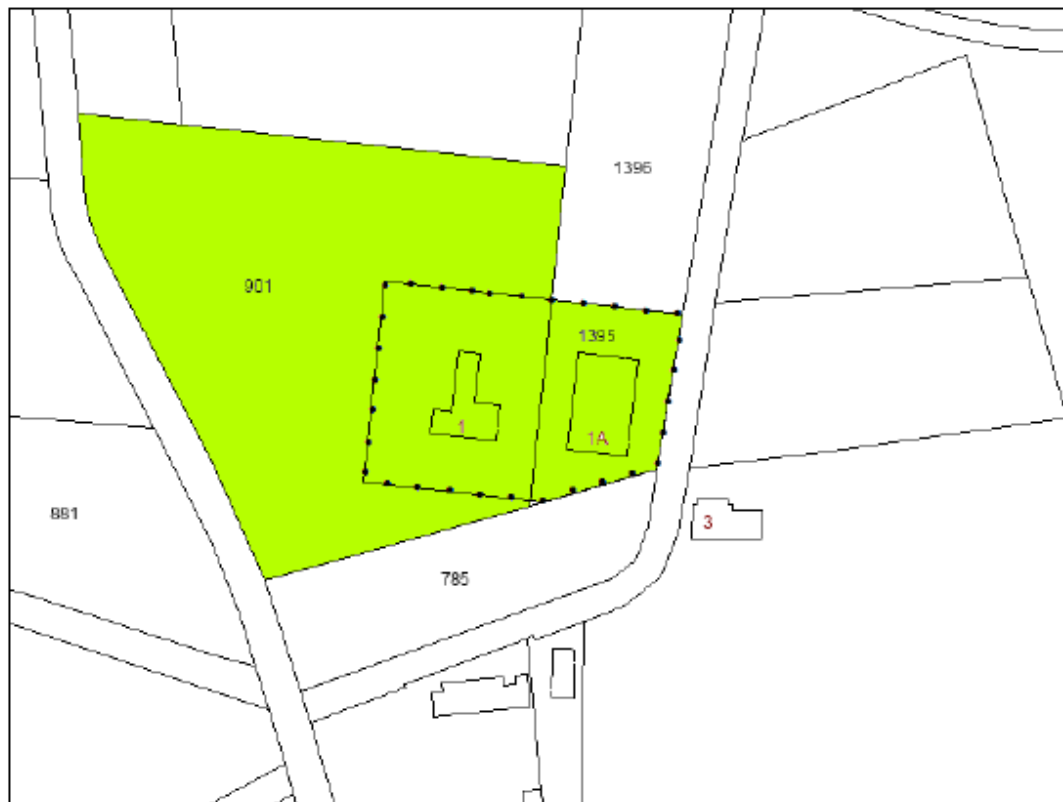
3.14.2. Locatie

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

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

3.14.3. 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

3.14.4. Het plan

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

3.15 Milschot 53 in De Mortel

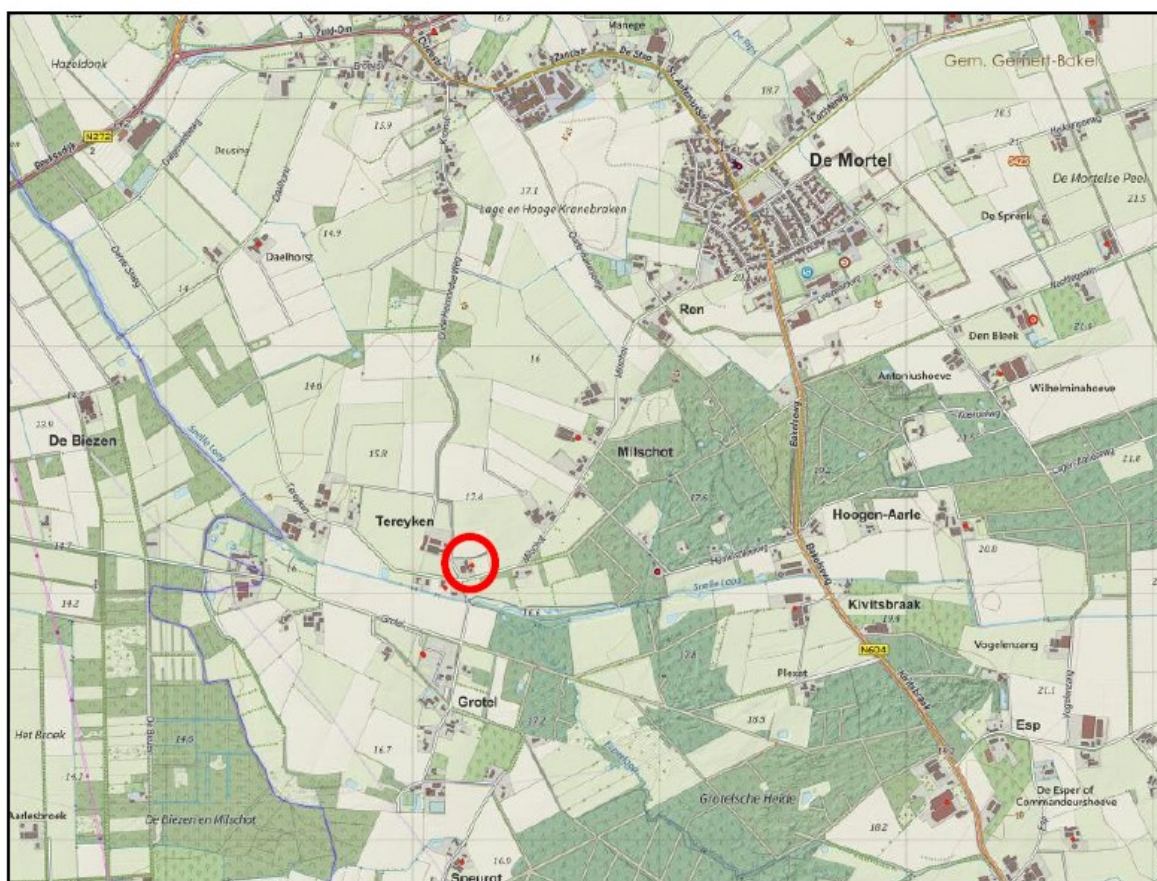
3.15.1. Aanleiding en situatie

In opdracht van de familie Priems, is voorliggende toelichting opgesteld. Bij de gemeente Gemert-Bakel is een verzoek tot medewerking ingediend ten behoeve van het herbestemmen van de locatie Milschot 53 te De Mortel.

De ontwikkeling behelst het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit in navolging op de bedrijfsbeëindiging van het veehouderijbedrijf ter plaatse.

3.15.2. Locatie

De planlocatie is gelegen op de percelen plaatselijk bekend als Milschot 53 te De Mortel en kadastraal bekend onder: gemeente Gemert, sectie G, perceelnummers 1534 en 1535. De locatie is nader aangeduid op de volgende kaart.



Begin 1900 werd het plangebied als bos gekarteerd. Het maakte destijds deel uit van een gebied met bos en heide waar de ontginning in beperkte mate was voortgeschreden. De ten westen en noorden gelegen gebieden waren grotendeels in gebruik als grasland en akkerland. Ten noorden van het plangebied werd een hoger gelegen stuk bouwland, een bolle akker gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied werd een beek gekarteerd. In 1951 werd het plangebied als heide en in 1980 als grasland gekarteerd. In de periode daarna werd de anno 2016 aangetroffen bebouwing in het plangebied gerealiseerd. De landschappelijke context is te kenschetsen als een jongere ontginning aan de rand van ouder bouwland en een beekdal.

Onderhavig perceel heeft in het bestemmingsplan een agrarische bestemming ten behoeve van een agrarisch bedrijf in de vorm van een gemengd veehouderijbedrijf. In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk woonbestemmingen voor. Enkele (intensieve) veehouderijbedrijven zijn beëindigd en is hiervan de bestemming omgezet naar een woonbestemming. Ten noordwesten aan de Tereyken 3 bevindt zich een rundveebedrijf. Meer in het zuiden is een camping met horecafunctie gelegen. In het zuidoosten bevindt zich een bosgebied, welke is aangewezen als ecologische hoofdstructuur.

3.15.3. Huidige situatie

De locatie Milschot 53 te De Mortel betreft een voormalig veehouderijbedrijf. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een loods, een varkensstal en een bedrijfswoning. Het in de luchtfoto nog aangetroffen mestbassin, ten noordwesten van de loods, is inmiddels verwijderd. De gebouwen worden ontsloten via een ten zuidwesten van de woning gelegen inrit. De ruimte tussen de gebouwen is verhard.

Ten westen en noorden van de loods bevindt zich een strook akkerland, ten zuiden van de loods is een klein huisweijtje gesitueerd. De ruimte ten noorden, oosten en zuiden van de woning is in gebruik als tuin en speelweide. Het gebied ten oosten hiervan is in gebruik als akkerland.

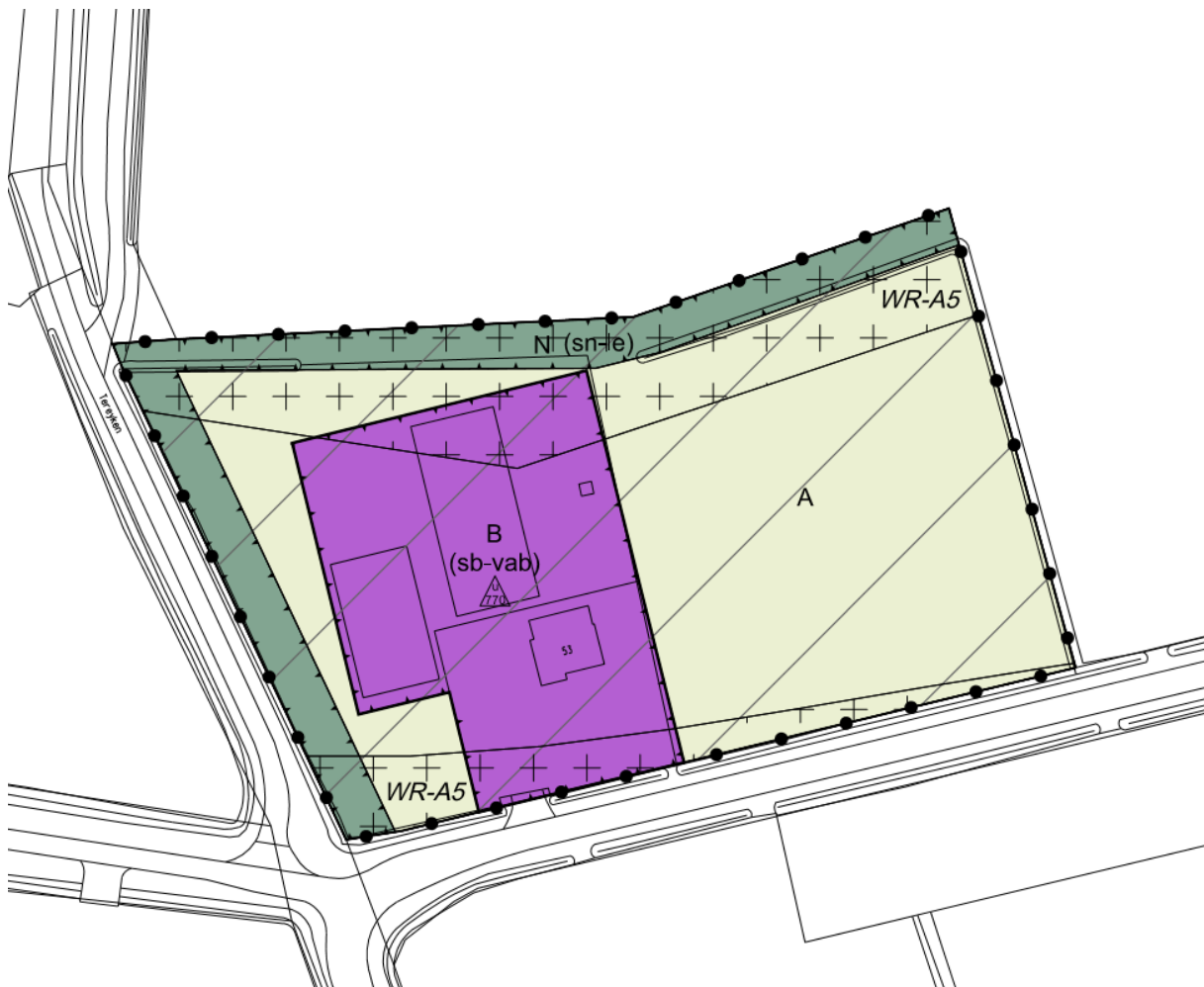


3.15.4. Het plan

Een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf ligt niet voor de hand, zeker niet ten aanzien van de intensieve tak welke op het bedrijf aanwezig was. De ligging binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' zoals vastgelegd in het provinciale beleid maakt dit vrijwel onmogelijk. Voor het ontwikkelen van een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft men onvoldoende gronden. De initiatiefnemer kiest er om deze reden voor om gebruik te maken van de VAB-regeling. De gemeente acht deze herbestemming in principe een positieve ontwikkeling passend binnen haar beleid.

De ontwikkeling behelst het omzetten van het huidige agrarische bouwvlak naar een bedrijfsbestemming, zijnde een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit in navolging op de bedrijfsbeëindiging van het veehouderijbedrijf dat ter plaatse aanwezig was. Ook de mogelijkheid van een bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

Met deze nieuwe bestemming is er de mogelijkheid om de bestaande gebouwen op het perceel nuttig te gebruiken. De gebouwen worden ter huur aangeboden aan bedrijven, die te groot zijn voor een beroep aan huis, maar te klein voor vestiging op een bedrijventerrein. In het kader van zuinig ruimte gebruik zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant wordt het huidige agrarische bouwvlak met 415 m² verkleind. Het bestemmingsvlak ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw heeft een oppervlak van circa 3.125 m².



Landschappelijke inpassing en versterken ecologische hoofdstructuur

Op dit erf heeft de oude hakhoutwal een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het gaat om een restant van een historische houtwal die de grens vormde tussen het akkercomplex Milschot. De houtwal bestond uit een bomenrij van volwassen, breed uitgegroeide zomereiken met een dichte onderbeplanting van verschillende soorten inheemse bomen en heesters (met name ruwe berk) en kruidenvegetatie. De afgelopen periode (jaren) zijn bomen en struiken in de houtwal gekapt en gerooid. Greppels tussen houtwal en erf zijn gedicht en grote delen van het wallichaam van de houtwal zijn afgegraven. Ook is er een doorgang door de houtwal gemaakt, een gastank geplaatst en worden materialen opgeslagen in de houtwal. Deze materialen zijn inmiddels verwijderd.

Achter de historische hakhoutwal is enkele jaren geleden een houtsingel aangeplant als onderdeel van het achterliggende landgoed. Aan de westzijde van het erf grenst het erf aan een andere belangrijke landschappelijke structuur: het zandpad en landschapselement de Oude Helmondseweg. Het huidige erf heeft daar een haag van laurierkers (niet-inheemse soort), dit is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan.

In het noorden en zuiden van het plangebied zijn delen van de ecologische hoofdstructuur gelegen. Door een landschapsarchitect is naast een goede landschappelijke inpassing mede bekeken op welke wijze onderhavige ontwikkeling kan bijdragen aan het versterken van de EHS. Hiertoe is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage. In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met het versterken van het wallichaam. De houtwal wordt herplant met inheemse en gebiedseigen bomen en heesters. Voor het versterken van de EHS is het wenselijker geacht de verbinding (zoals opgenomen in de Verordening ruimte) te creëren ten westen van het plangebied. De aanwezige laurierhaag wordt verwijderd en vervangen door een 8 meter brede houtwal. Door de aanplant van een groensingel wordt de EHS ten noorden en zuiden aan elkaar verbonden. Voor de borging van de houtwal wordt de bestemming ‘Natuur’ opgenomen.

3.16 Pandelaar 114 in Gemert

3.16.1. Aanleiding en situatie

De aanleiding voor het opstellen van deze toelichting is het voornemen om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren op het perceel naast de huidige woning van de initiatiefnemer, Pandelaar 114 in Gemert. Ter plaatse van de bestemming is al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. In het gebied zijn geen specifieke natuur-, landschappelijke of aardkundige waarden beschermd. Het toevoegen van een nieuwe woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om deze reden is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

In de vergadering van 22 september 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor het realiseren van de ruimte-voor-ruimte woning. Hierbij worden voorwaarden gesteld aan de situering van de woning, inrichting van het perceel en vormgeving van de woning en dient de benodigde bouwtitel hiervoor aangekocht te worden.

3.16.2. Locatie

Het plangebied betreft een perceel aan de Pandelaar, naast de bestaande woning Pandelaar 114. Het perceel is gelegen in het landelijke gebied en ligt ten noordwesten van de kern Gemert. De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Aan de noordoostzijde: de weg Pandelaar;
- Aan de zuidoostzijde: de insteekweg van een aantal percelen op de Pandelaar;
- Aan de zuidwestzijde: de woning met bijbehorende gronden aan de Pandelaar 114;
- Aan de westzijde: agrarische gronden.

In de volgende figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Pandelaar te Gemert en is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Gemert-Bakel. De Pandelaar is een buurtschap omringd door agrarische

gronden. Het buurtschap is gelegen op 1 km afstand ten westen van de kom van Gemert, aan de weg naar Erp. De Pandelaar kenmerkt zich door een bebouwingslint met hoofdzakelijk burgerwoningen, al dan niet in de vorm van (langgevel)boerderijen. Het buurtschap is aangewezen als bebouwingsconcentratie. Bekende voorzieningen gelegen in het buurtschap zijn het Boerenbondsmuseum en de Aardbeienhof.

3.16.3. Huidige situatie

Het perceel waar de nieuwe woning gebouwd wordt bestaat op dit moment uit landbouwgronden omringd door een haag. Het perceel sluit aan de noord-oostzijde aan op de Pandelaar. Op het naastgelegen perceel aan de zuidwestzijde van het perceel, Pandelaar 114, is een woning aanwezig.



Afbeelding 3 Streetview bestaande situatie

3.16.4. Het plan

De gemeente heeft in haar schrijven van 22 september onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de ontwikkeling.

Stedenbouwkundige afronding landelijk bebouwingscluster

Het perceel is gelegen aan de rand van het bebouwingscluster aan de Pandelaar. Het cluster bestaat voornamelijk uit boerderij-achtige bebouwing die gesitueerd zijn richting deze oude uitvalsweg. Op de plek waar de Pandelaar een s-bocht maakt (als gevolg van doorkruisen van een “voormalig” beekdal) is een tweetal insteekstraten gesitueerd, waaraan wat bebouwing op de tweede lijn ligt. Dit geeft dit bebouwingscluster extra volume en identiteit, waardoor het iets meer is dan enkel een lint. Deze stelling wordt verder onderbouwd door de Gebiedsvisie Gemert-West (2008).

Vanaf de Pandelaar zijn drie doorzichten van belang. Het hele grote blikveld in noordwestelijke richting waar het grootste deel van perceel H1955 deel van uit maakt. En twee doorzichten aan de andere zijde van de Pandelaar die aan weerszijden van de nog niet zo lang geleden gebouwde woonboerderij op perceel O1968 lopen. Het mooie van de huidige rand van het dorp is dat op deze plaats aan weerszijden van de Pandelaar een doorzicht is naar buitengebied met opgaande beplanting in de verte. Iets noordelijker (aan de andere kant van de woonboerderij) is ook een doorzicht. Dit zou de nieuwe grens

kunnen zijn als op perceel H1955 een woning wordt opgericht. Daarmee ontstaan ook doorzichten aan beide zijden van de weg.

Het onderhavige perceel is gelegen op de grens van het cluster in de s-bocht. Het behoort bij een woning die is gelegen aan de laatste insteekstraat. Een nieuwe woning op dit perceeldeel zou een bijdrage moeten leveren aan de afronding van het cluster en tevens onderdeel moeten uitmaken van de bebouwing aan de insteekstraat. Hiertoe dient de nieuwe woning duidelijk naast de woning op nr. 114 komen te staan en de voorgevel aan de insteekstraat gesitueerd te hebben.

De bebouwing mag maximaal uit één laag met kap bestaan, dient zich qua massa en korrelgrootte te voegen naar de omringende bebouwing en landelijk van karakter te zijn. Door de woning duidelijk op de insteekstraat te oriënteren, kan de rest van het perceel een landelijke (boerenerf-achtige) inrichting krijgen waardoor er een soepele overgang naar het buitengebied wordt gecreëerd.

Niet bouwen in het voormalig beekdal

Het beekdal dat de Pandelaar kruist is al heel oud (Pleistoceen). Dat is te zien aan de breedte van het dal met daarin de (voormalige) zeer smalle stroom van de Molenbroekse Loop.

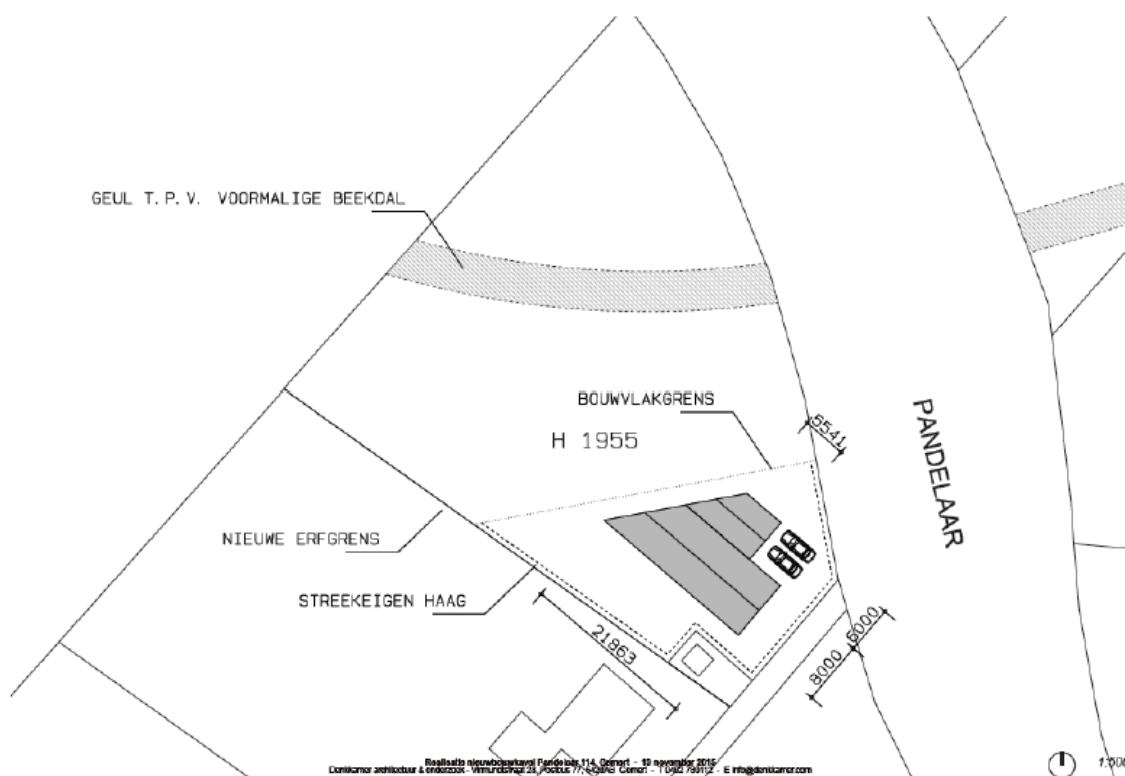
Schuin door het perceel H1955 liep in het verleden een benedenloop van de Molenbroekseloop, die vanuit de Deel langs de Elding op loopt. De meanderende beek vanaf de Pandelaar tot de Pandelaarse Kampen werd bij de ruilverkaveling gedempt. Het verloop van de beek is bepalend voor het tracé van de Pandelaar ter plaatse. Daar lag oorspronkelijk een scherpe s-bocht in de weg die inmiddels enigszins is afgezwakt. De s-bocht ontstond in het verleden omdat men het beekdal (lager dus natter) loodrecht wilde kruisen. Dat was immers de kortste weg door het beekdal ter plaatse. Een woning in het beekdal is niet gewenst, dus dient de woning buiten het voormalige beekdal gebouwd te worden. Bovenstaand stedenbouwkundig advies is zo cultuurhistorisch verder gemotiveerd.

Ontwikkeling op basis van landschappelijke en cultuurhistorische winst

Er is met het bouwen van een nieuwe woning ruimtelijke winst te behalen door ten eerste de huidige laurierhaag te vervangen door streekeigen beplanting en een landschappelijk erf in te richten: gebruik maken van de historische ligging van de Molenbroekse Loop voor wateropvang en afvoer in combinatie met een elzensingel(s) en het perceel ten noorden in te richten als bloemrijk grasland (bestemming Natuur). Ten tweede bij te dragen aan de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het voormalige beekdal door de situering van de woning en architectonisch streekeigen en eigentijds te bouwen.

Stedenbouwkundige plan

Op basis van bovenstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Bij het stedenbouwkundig plan is tevens aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage toegevoegd. In navolgende figuur is een bovenaanzicht opgenomen van de situering van de nieuwe woning.



Afbeelding 4 Bovenaanzicht nieuwe situatie

De nieuwe woning is naast de woning op nr. 114 gesitueerd met de voorgevel gericht op de insteekstraat. Doordat de woning onderdeel uitmaakt van de insteekstraat vormt de nieuwe woning een afronding van het cluster. De rest van het perceel behoudt hiermee zijn openheid waarmee doorzichten behouden blijven. De nieuwe woning met aaneengebouwde bijgebouwd bestaan uit één bouwlaag met kap. De woning krijgt een landelijk karakter. Het grondplan van de woning is relatief vormvrij, zolang de bebouwing maar achter de landschappelijke zichtlijn blijft. De complete woning mag voorzien worden van een kelder.

Op basis van het bestemmingsplan zijn de overige maximale maten van de bebouwing 4,5 m voor de goot en 8 m voor de nok. Bij de woning is een bijbouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m.

Landschappelijk inrichtingsplan

Er is met het bouwen van een nieuwe woning ruimtelijke winst te behalen door ten eerste de huidige laurierhaag te vervangen door streekeigen beplanting en een landschappelijk erf in te richten. Hierbij is gebruik gemaakt van de historische ligging van de Molenbroekse Loop voor wateropvang en afvoer in combinatie met een elzensingel(s) en het perceel ten noorden in te richten als bloemrijk grasland (bestemming Natuur).

Ter plaatse van de voormalige ligging van de Molenbroekse Loop zal een nieuwe watergang worden aangebracht voor de wateropvang. Aan de zuidzijde van de nieuwe watergang zal een Elzensingel worden aangeplant. Deze zal bestaan uit de soorten Zwarte Els, Wilg en Berk. Aan de noordzijde van de watergang worden enkele knotwilgen aangeplant.

Het noordelijke deel van het perceel wordt ingericht als bloemrijk grasland/hooiland. Het zal 2 x per jaar gemaaid worden, waarbij het maaisel wordt afgevoerd. Rondom het grasland wordt een streekeigen lage haag (ca. 1 m hoog) aangebracht in de vorm van een

beukenhaag of meidoornhaag.

De woning wordt voorzien van een landschappelijk erf. Er komt een streekeigen lage haag (ca. 1 m hoog) in de vorm van een beukenhaag of meidoornhaag rond het erf. Op de perceelscheiding met de bestaande woning Pandelaar 114 en langs het bouwvlak aan de zijde van de Pandelaar zal deze haag 2 meter hoog zijn. Aan de voorzijde van de nieuwe woning is plaats voor een solitaire boom op het voorerf, bijvoorbeeld een Lindeboom.

Op het zijerf, langs de Pandelaar is ruimte voor enkele fruit- of notenbomen. Deze bomen verzachten het zicht op de bebouwing. Het achterste deel van de tuin zal een grotendeels open inrichting krijgen, waarbij een zichtlijn vanaf de Pandelaar richting het voormalige beekdal in stand blijft. Ten zuiden van de Elzensingel langs de nieuwe watergang dient deze open zichtlijn aanwezig te zijn. De haag grenzend aan de Pandelaar krijgt een hoogte van maximaal 1 meter.

In het resterende deel van de tuin is het creëren van privacy door middel van incidentele hogere groenelementen mogelijk door:

- Één of meerdere solitaire bomen of boomgroepen hoger dan 1,80 meter;
- Één of meerdere korte (ca. 7,5 m) schermen van hagen of elzensingels hoger dan 1,80 meter waardoor privacy gecreëerd kan worden;
- Deze incidentele hogere groenelementen bewaren een afstand van minimaal 7,5 tot 10 meter tot de erfgrans aan de zijde van de Pandelaar, waardoor het elementen worden in een beekdallandschap en niet zo zeer een afscheiding van een tuin.
- De toe te passen soorten passen bij de beleving van het beekdal, zoals: Els, Wilg, Meidoornhaag.
- Hoogteverschillen in het maaiveld zijn mogelijk, zodat vanaf de straat het zicht op het beekdal toch open kan blijven, terwijl tegelijkertijd privacy op bepaalde plekken in de privétuin gegarandeerd wordt;
- In de tuin kan een onoverdekt zwembad of zwemvijver gerealiseerd worden, dat landschappelijk wordt ingepast. Een zwembad of zwemvijver wordt geen belemmering voor een doorzicht.
- Bebouwing of gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een landschappelijke inrichtingsplan, dat als bijlage is toegevoegd.



Afbeelding 5 Landschappelijk inrichtingsplan

3.17 Rooije Hoefsedijk 110 in Gemert

3.17.1. Aanleiding en situatie

Door Manders Versteden V.O.F. is bij de gemeente Gemert-Bakel een verzoek tot medewerking ingediend ten behoeve van het herbestemmen van de locatie Rooije-Hoefsedijk 110 te Gemert. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling middels een herziening van het bestemmingsplan.

Het voornemen behelst de herbestemming van de locatie Rooije-Hoefsedijk 110 te Gemert van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming. De op de locatie aanwezige nertsenhoudery zal worden beëindigd. De aanwezige sheds zullen op dat moment worden gesloopt. Wat dan resteert, is de bedrijfswoning met garage/loods met een oppervlakte van circa 8 x 20 meter met ter rechterzijde een open kapschuur van circa 6 x 20 meter en over de gehele achterzijde een overkapping van circa 14 x 5 meter. Deze opstallen wenst initiatiefnemer uit te breiden tot maximaal 600 m2 en te benutten ten behoeve van een autoherstelbedrijf in de milieucategorie 2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

3.17.2. Locatie

De planlocatie is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Rooije-Hoefsedijk 110 te Gemert en kadastraal bekend onder: gemeente Gemert, sectie P, perceelnummers 72. De locatie is nader aangeduid op de volgende kaart.



Onderhavige locatie is gelegen ten oosten van de kern Gemert in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel aan de rand van het bosgebied 'De Sijp'. Ten noorden en oosten van de locatie is sprake van bouwland.

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.

Deze gebieden zijn primair agrarisch, grootschalig en rationeel verkaveld, open van karakter. Het bosgebied wordt gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren. De agrarische bebouwing is op alle wegen georiënteerd en is in veel gevallen fors van omvang. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn eenvoudig/rechthoekig. De percelen met de agrarische bijgebouwen zijn goed zichtbaar in dit ordelijke landschap.

3.17.3. Huidige situatie

Onderhavig perceel heeft in het bestemmingsplan een agrarische bestemming ten behoeve van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij. Ten noordoosten van de locatie aan de Scheiweg 105 is tevens een intensieve veehouderij gelegen in de vorm van een nertsenhouderij. Verder ten noorden en westen zijn meer agrarische bedrijven gelegen. In de directe omgeving zijn ten westen en oosten van onderhavige locatie enkel woonbestemmingen en een enkele bedrijfsbestemming gelegen. Aan de overzijde van de Rooije-Hoefsedijk is bos gelegen met een natuurbestemming.

Onderhavig perceel heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Verder is de locatie deels gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied natuur’.



Op de locatie is momenteel aanwezig een nertsenhouderij met voor de sheds een bedrijfswoning met garage/loods met een oppervlakte van circa 8 x 20 meter met ter rechterzijde een open kapschuur van circa 6 x 20 meter en over de gehele achterzijde een overkapping van circa 14 x 5 meter.

3.17.4. Het plan

Verdere ontwikkeling van de aanwezige intensieve veehouderij op onderhavige locatie worden niet wenselijk geacht en er worden geen mogelijkheden toe geboden. De initiatiefnemer kiest er om deze reden voor om gebruik te maken van de VAB-regeling. Op deze wijze wordt het gewenste autoherstelbedrijf positief bestemd en kan deze uitgebreid worden.

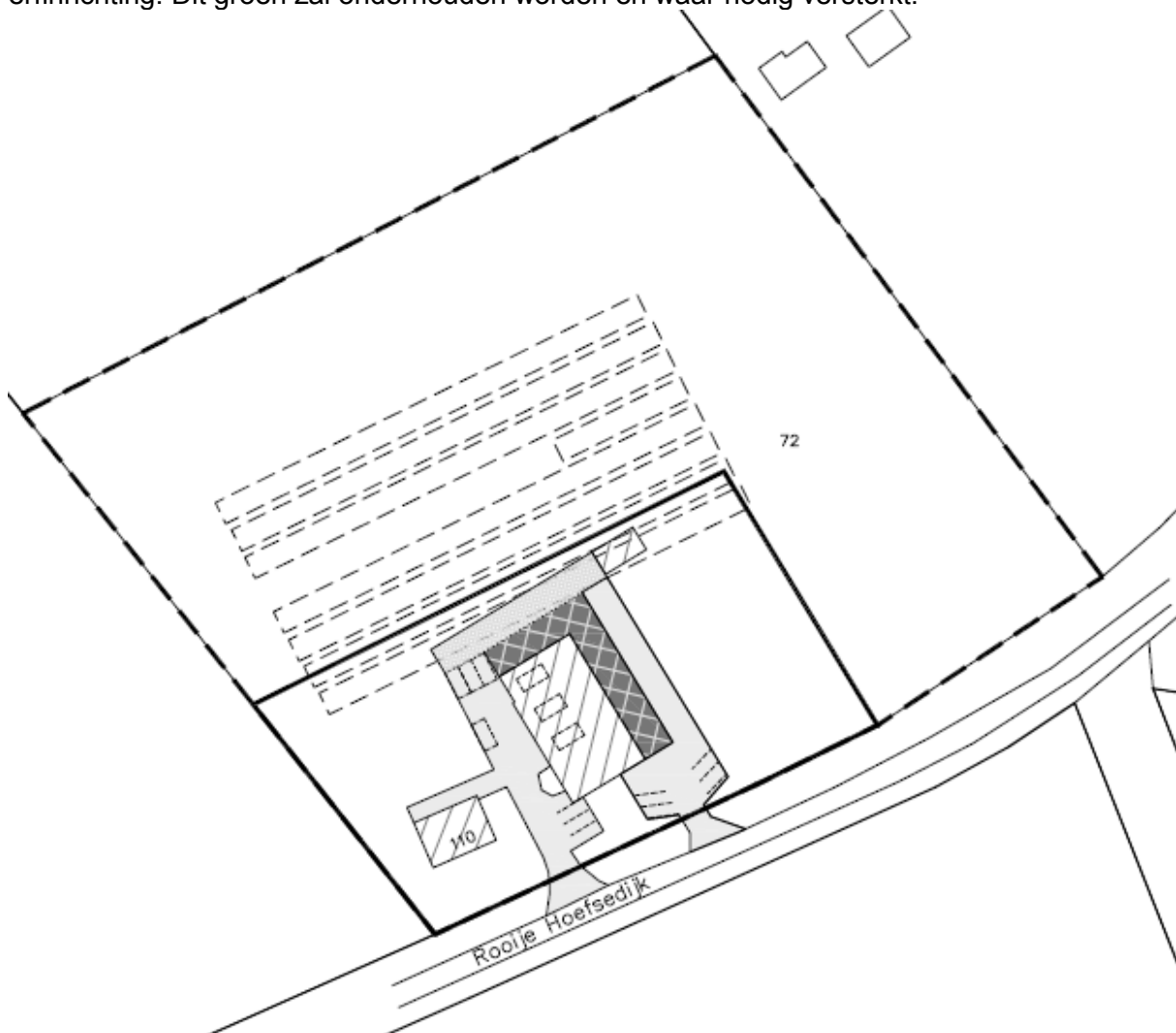
De op de locatie aanwezige nertsenhouderij zal worden beëindigd en de aanwezige sheds gesloopt. De garage/loods wil initiatiefnemer benutten voor het autoherstelbedrijf, oftewel

kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De garage/loods zal uitgebreid worden tot een totale omvang van 600 m², zodat alle activiteiten in een goed geïsoleerde ruimte kunnen worden uitgevoerd. De open kapschuur zal hiervoor moeten wijken evenals het schaphok. Op deze plaats is voornoemde uitbreiding van de garage voorzien.

Aan de oostzijde van de uitbreiding van de garage komt erfverharding en extra ruimte om te parkeren voor de bezoekers, zie de schets in de bijlagen. De bestaande twee inritten zullen gebruikt worden voor het autoherstelbedrijf om welke reden hier ook afsluitbare poorten komen (blijven). Aan de oostzijde van het perceel blijft ook aanwezig het nog te verplaatsen schaphok.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om een intensieve veehouderij te voeren op de locatie doorgehaald. Het huidige bouwvlak van 1,48 hectare wordt verkleind tot 0,43 hectare en omgezet naar een bedrijfsbestemming, met de mogelijkheid voor een autoherstelbedrijf met een bedrijfsgebouw van maximaal 600 m². Het bestemmingsvlak wordt dus aanzienlijk verkleind. Hierbinnen blijft verder gelegen en toegestaan de bedrijfswoning met de mogelijkheid tot oprichting van een bijgebouw van 100 m². De verdere gronden krijgen een agrarische bestemming.

De resterende en toekomstige bebouwing zal landschappelijk ingepast blijven/worden. Middels het landschappelijk inpassingsplan wordt deze inpassing vastgelegd als groene erfinrichting. Dit groen zal onderhouden worden en waar nodig versterkt.



3.18 Scheiweg 75 in Gemert

3.18.1. Aanleiding en situatie

Op de locatie Scheiweg 75 in Gemert wordt door VEME BV een paddenstoelen- en oesterzwammenkwekerij geëxploiteerd. Het bedrijf is gespecialiseerd in de kweek van diverse soorten oesterzwammen en paddenstoelen. De locatie is bestemd tot “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Op grond van deze bestemming is de kweek van paddenstoelen en oesterzwammen toegestaan.

Een belangrijk onderdeel van het productieproces is het substraat welke de voedingsbodem vormt voor de te kweken paddenstoelen en oesterzwammen. Het bedrijf produceert een hoge kwaliteit substraat welke langzaam aan uitgegroeid is tot een eigen product dat ook internationaal verkocht wordt.

De productie en handel van substraat binnen de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ is niet toegestaan. Om substraat te mogen maken en verhandelen dient deze activiteit als nevenschikte functie toelaatbaar gemaakt te worden. De gemeente Gemert-Bakel kan gezien de locatie in principe instemmen met deze ontwikkeling. De beoogde functionele ontwikkeling is uitvoerbaar binnen het toegekende bouwvlak.

3.18.2. Huidige situatie

Op de locatie Scheiweg 75 in Gemert wordt door VEME BV een paddenstoelen- en oesterzwammenkwekerij geëxploiteerd. Het bedrijf is gespecialiseerd in de kweek van diverse soorten oesterzwammen en paddenstoelen. De locatie is bestemd tot “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Op grond van deze bestemming is de kweek van paddenstoelen en oesterzwammen toegestaan.



Figuur 1: Luchtfoto bestaande situatie (bron: PDOK.nl)

3.18.3. Het plan

De gewenste ontwikkeling betreft het toestaan van een nevenschikt agrarisch verwant gebruik, namelijk het produceren en handelen in substraat voor paddenstoelen- en oesterzwammenkweek. De kweek van paddenstoelen en oesterzwammen is een

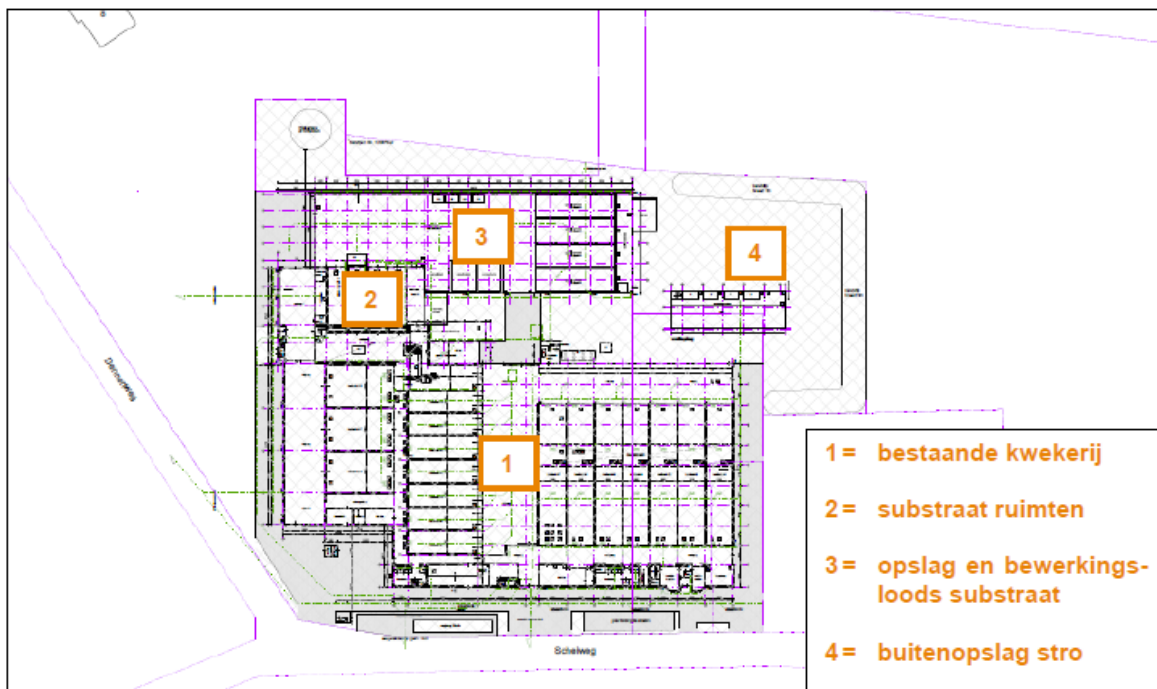
gespecialiseerde bedrijfsvorm. Dit is ook de reden dat er maar ca. 20 paddenstoelen - en oesterzwammenkwekerijen gelegen zijn in Nederland.

Bij de kweek van oesterzwammen en paddenstoelen wordt gebruik gemaakt van substraat. Op het substraat vindt de kweek plaats. De kwaliteit en kwantiteit van de oesterzwammen en paddenstoelen wordt voor een groot deel bepaald door de kwaliteit van het substraat. Het substraat bestaat uit verschillende plantaardige grondstoffen waarvan de belangrijkste stro is. Hierbij worden andere plantaardige materialen aan toegevoegd. Denk hierbij aan het recyclen van reeds gebruikt substraat, tarwegries pellets etc. Ook wordt op dit moment geëxperimenteerd met het recyclen van koffiedik en maaisel en riet uit ecologische verbindingzones (aangeleverd door waterschappen en staatsbosbeheer).

Veme BV is een hoogwaardig agrarisch bedrijf waar het biologisch en ecologisch verantwoord produceren hoog in het vaandel staat. Het bedrijf is een samenwerking tussen twee bedrijven welke beschikken over vijf kwekerijen in meerdere gemeenten:

- Veghel, 1 locatie
- Boekel, 2 locaties
- Uden, 1 locatie
- Gemert, 1 locatie

Veme BV is een GlobalGAP-gecertificeerde teler. Biologisch betekent niets meer of minder dan dat de producten milieuvriendelijk geteeld worden. Dat is trouwens een heel bewuste keuze. Niet alleen vanwege een stuk betrokkenheid bij het milieu en de toekomst van de aarde, maar ook uit respect voor de paddenstoel, dat een product van de natuur is. En het dus ook verdiend om zo te worden behandeld.



Figuur 3: Gewenste situatie

Veme wil op de locatie eigen substraat gaan produceren. De kwaliteit van de substraat is uitermate belangrijk om een goede kwaliteit en kwantiteit van de oesterzwammen en paddenstoelen te garanderen. Door de productie van de substraat in eigen handen te houden kan deze kwaliteit te allen tijde worden gegarandeerd. Ten behoeve van de productie van substraat op de Scheiweg 75 wil Veme BV een nieuwe loods met een oppervlakte van ca 2.000 m² bouwen voor de opslag van de verschillende grondstoffen voor

de substraat en de productie van het substraat. De loods is benodigd omdat bij het bewerken van de grondstoffen deeltjes gaan stuiven. Door het in pandig te doen is er de garantie dat er geen deeltjes buiten de inrichtingsgrens terecht komt.

Bij het maken van substraat worden in wezen micro-organismen gekweekt. Door de bewerkte grondstoffen een paar dagen te laten liggen ontstaat warmte in de hoop waarin de benodigde micro-organismen een goed klimaat vinden om te groeien. Bij het omscheppen van deze substraat basis komt enige geur vrij. Door dit alles in pandig te doen wordt ook voorkomen dat de geur buiten de inrichting waarneembaar is. De warmte die vrijkomt in het proces wordt daarbij gebruikt om de gebouwen (deels) te verwarmen.

Een tweede essentieel component dat gebruikt wordt bij het maken van substraat is water. Het hemelwater dat op de daken valt is prima geschikt voor het productieproces. Het hemelwater van de daken wordt daarom zoveel als mogelijk opgevangen in een watersilo. Op het moment is er een vervallen silo aanwezig welke vervangen zal gaan worden met een silo van ca 150 m³ voor de opvang van al het schone hemelwater.

Veme BV probeert het productieproces zo duurzaam mogelijk te maken waarbij hergebruik en duurzame productieprocessen continue grote aandacht krijgen.

Het stro is de meest volumineuze grondstof welke gebruikt wordt, de opslag hiervan kan niet in pandig plaatsvinden. De dagvoorraad aan stro wordt derhalve buiten opgeslagen klaar voor verwerking. Om voldoende substraat te kunnen produceren voor alle locaties is ca. 300 á 400 ton stro per week nodig. Het stro wordt twee keer per week geleverd. Het stro en ook andere grondstoffen worden aangevoerd met vrachtwagens. Hierdoor is ook een weegbrug nodig om te kunnen meten hoeveel materiaal er aangeleverd wordt per leverancier.

Het bouwvlak dient voor 20% ingericht te worden met een groene erfinrichting. Als onderdeel van deze ontwikkeling is ook een inrichtingsplan gemaakt waarmee invulling gegeven wordt aan de erfinrichting met gebiedseigen soorten. In bijlage 1 is het erfinrichtingsplan opgenomen. Korthedshalve wordt daarna verwezen.



Figuur 4: Landschappelijke inpassing

3.19 Wijnboomlaan 12 in Gemert

3.20.1. Aanleiding en situatie

Het doel van voorliggend plan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen voor de bedrijfswoning aan Wijnboomlaan 12 te Gemert welke in gebruik wordt genomen als plattelandswoning. Deze bedrijfswoning maakt in bestemmingsplanmatig opzicht onderdeel uit van de naastgelegen varkenshouderij aan Wijnboomlaan 12-14 te Gemert.

De agrarische bedrijfswoning aan de Wijnboomlaan 12 te Gemert maakt geen onderdeel meer uit van de bedrijfsvoering van de naastgelegen varkenshouderij. Het perceel waarop de woning is gelegen is reeds in 2003 afgesplitst van het agrarische bedrijf. De woning zal worden bewoond derden die geen binding hebben met de varkenshouderij. Hierdoor is voor wat betreft de gebruikssituatie sprake van strijdigheid met de vigerende bestemming. De agrarische bedrijfswoning wordt namelijk niet meer als zodanig gebruikt. Deze strijdigheid dient te worden opgeheven.

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 “plattelandswoning” toekennen, zodat deze bedrijfswoning ook door die derde bewoond mag worden, zonder dat het naastgelegen agrarische bedrijf in een nadeligere positie komt te verkeren.

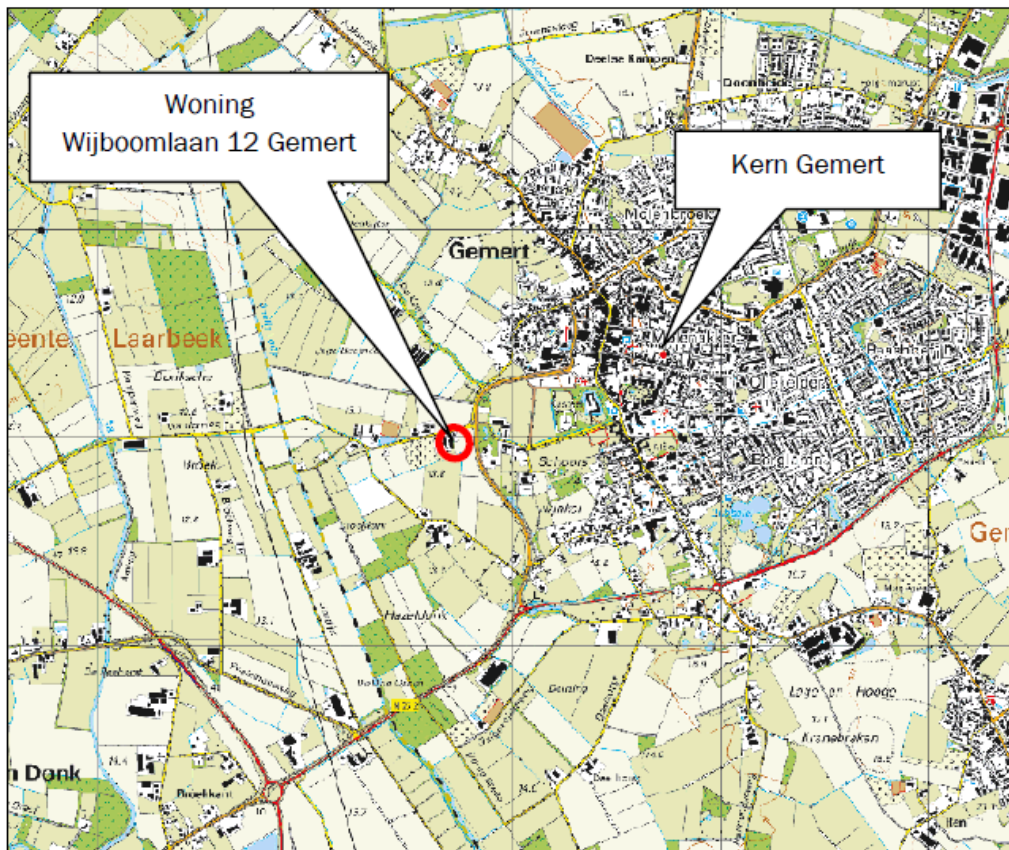
Het bestemmingsplan voorziet in het op de verbeelding opnemen van deze aanduiding “plattelandswoning”, waarmee de strijdige planologische situatie wordt opgeheven. Omdat de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt van de varkenshouderij op de locatie Wijnboomlaan 12-14 is de gehele bouwkegel van dit bedrijf in dit bestemmingsplan één op één overgenomen. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van dat bedrijf zijn daarbij niet veranderd ten opzichte van de vigerende planologische situatie conform het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010.

3.19.2. Locatie

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten zuidwesten van de kern Gemert (circa 460 meter). Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie H en nummer 2399.

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit op de noordelijk gelegen weg Wijnboomlaan. Daarnaast wordt de woning begrensd door landbouwgronden. Aan de westzijde van de woning ligt de varkensstal op locatie Wijnboomlaan 12-14.

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

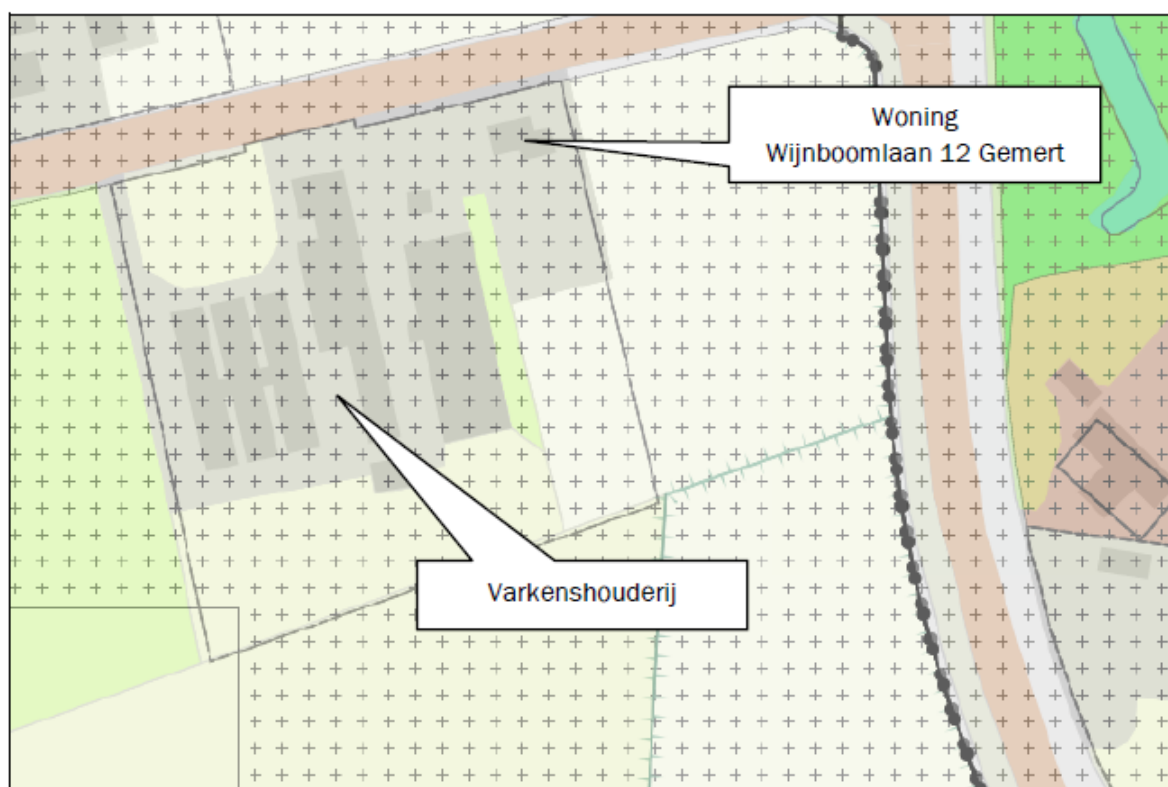


Figuur 1: Topografische kaart omgeving woning Wijboomlaan 12 Gemert



Figuur 2: Luchtfoto woning Wijboomlaan 12 Gemert

3.19.3. Huidige situatie



In de regels van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” onder de enkelbestemming “Agrarisch” zijn geen mogelijkheden opgenomen over het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

3.19.4. Het plan

Onderhavig voornemen voorziet in het opnemen van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning” ter plekke van de bedrijfswoning aan Wijnboomlaan 12. De inhoud van de woning bedraagt circa 610 m³. Daarnaast is een oppervlakte van 18 m² aan bijgebouwen aanwezig (schuur).

De bedrijfswoning aan Wijnboomlaan 12 zal worden bewoond door derden die niet zijn verbonden aan het aanwezige agrarische bedrijf. Er is sprake van een koopwoning. 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 er ook geen aantasting plaats van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.

Er is sprake van meerdere eigenaren van het perceel. Het verzoek tot het aanduiden van de plattelandswoning is door alle eigenaren ondertekend.

Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid

4.1. Exploitatieplan

Hoofdstuk 5 van de Wro bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen. Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe dient er dus een exploitatieplan te worden vastgesteld. Echter voor de diverse plannen wordt met de eigenaren een exploitatieovereenkomst gesloten worden waarin de gemeentelijke kosten zullen worden verankerd zoals deze kosten in de leges zijn verdisconteerd. De kosten zijn dus anderszins verzekerd en hierdoor is een exploitatieplan niet vereist bij het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kent ook enkele afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden. Als hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatieovereenkomst te worden afgesloten voordat de afwijkings- of wijzigingsprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus ook hier anderszins verzekerd.

4.2. Planschade

Daar waar nieuwe ontwikkelingen middels dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, is er een risico op planschade. Als het een particulier initiatief betreft dan zal dit risico en de kosten die daarmee gemoeid zijn, verhaald worden op de initiatiefnemer. Hiervoor wordt voor elk particulier initiatief een planschadeovereenkomst afgesloten.

Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

5.1 Vooroverleg

5.1.1. Provincie Noord Brabant

Op 3 juni 2016 heeft de provincie Noord-Brabant haar advies gegeven omtrent voorliggend bestemmingsplan.

Het advies luidt als volgt:

Algemeen:

1. Bij diverse ontwikkelingen zijn er verantwoordingen aangeboden over kwaliteitsverbetering van het landschap. Gebleken is dat in de financiële paragrafen van deze verantwoordingen verschillende (geldelijke) waarden worden gehanteerd voor identieke bestaande en toekomstige bestemmingen. Verzocht wordt deze nader te bezien op eenduidigheid.

Dit zal worden aangepast waar mogelijk om hiermee eenduidige berekeningen van kwaliteitsverbeteringen te krijgen.

2. Op slechts één locatie vindt nagenoeg volledige sloop van agrarische bedrijfsbebouwing plaats waar omzetting naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming aan de orde is. Op grond van provinciaal belang is het wenselijk om overtollige bedrijfsbebouwing te slopen. Aangezien op andere locaties niet duidelijk is of de oppervlakten daadwerkelijk nodig zijn, verzoeken wij u te bekijken of sloop van overtollige bebouwing als kwaliteitsverbetering mogelijk is.

Uit de ruimtelijke onderbouwingen van de separate plannen blijkt ons inziens voldoende dat de nog aanwezige bebouwing ook daadwerkelijk gebruikt zal worden voor de nieuwe functie. Hiermee is voldoende gemotiveerd dat er sprake is van sloop van overtollige bebouwing. Voor de locaties aan de Diepertseweg 6 en 23 zijn reeds de activiteiten aanwezig. Alle aanwezig bebouwing wordt hiervoor gebruikt. Er is dan ook geen sprake van overtollige bebouwing.

Broekstraat ong. te Gemert/Burgemeester van de Wildenberglaan ong., De Rips/Pandelaar 114 te Gemert:

1. Op elk van deze locaties is er één woning beoogd in het kader van beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte' te realiseren. Ons blijkt dat het plan (nog) geen bewijsstukken bevat op grond van voornoemde beleidsregel waarmee de aanvaardbaarheid van de woningen wordt onderbouwd. Geadviseerd wordt het plan op dit punt aan te vullen.

Conform de gebruikelijke werkwijze binnen onze gemeente zal de bouwtitel worden aangeleverd vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit om zoveel mogelijk zekerheid te hebben over het slagen van de procedure voordat er rechten worden ingetrokken.

2. Er wordt gevraagd naar een (nadere) onderbouwing dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie op de locatie Broekstraat ong. te Gemert. De locatie bevindt zich buiten de gebieden die zijn aangegeven in het 'Afwegingskader voor woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied'. De huidige (cultuurhistorische) afweging in dit verband maakt niet dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie. Wij verwijzen naar de begripsbepaling hiervoor in de Vr.

In de bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan is een nadere onderbouwing toegevoegd waaruit blijkt dat hier sprake is van een bebouwingsconcentratie conform de Verordening Ruimte 2014.

Diepertseweg 6, Elsendorp:

1. Naast de gebouwen, behoren ook alle voorzieningen (verhardingen, bouwwerken) binnen het bestemmingsvlak te liggen. Wij adviseren het plan hierop nader te bezien.

De erfverharding (half verharding) aan de zuidzijde die buiten het bouwblok valt, zal worden verwijderd. Het gebouwtje direct aan de weg aan de westzijde behoort kadastraal niet tot Diepertseweg 6. Het betreft een nutsvoorziening. De privetuin met erfverharding en klein vergunningsvrij object (gelegen in het achtererfgebied: deze objecten zijn vergunningsvrij en mogen buiten het bouwvlak gesitueerd worden tot max. 30m² niet hoger dan 3m¹) in de tuin behoren niet tot het bedrijf. De tuin wordt ook niet in het groenplan meegenomen.

2. De borging van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is (nog) onvoldoende. Het totaal aan landschappelijke inpassing (bosplantsoenen, wadi en kruidenrijk grasland) zijn niet als zodanig bestemd als "Groen". De berekening kwaliteitsverbetering gaat immers wél uit van een bestemming "Groen" van 3570m² met een minimale waarde van de ondergrond.

Plan is hierop aangepast.

Diepertseweg 22, Elsendorp:

De wijziging van de bestemming past prima binnen de provinciale kaders.

De waardevermindering na bestemmingswijziging wordt echter volledig (100%) afgetrokken van de netto berekende investeringsverplichting. Dit bedrag moet echter in mindering gebracht worden in het traject van de berekening van de meerwaarde na bestemmingswijziging. Als gevolg van de nu gehanteerde methodiek komt de inspanningsverplichting substantieel lager uit. Wij adviseren de vereiste kwaliteitsverbetering opnieuw te berekenen en het landschappelijk inpassingsplan daarop aan te passen.

De berekening kwaliteitsverbetering en waar nodig het inrichtingsplan is hierop aangepast.

Diepertseweg 23, Gemert:

1. In de plantoelichting staat zowel dat er beperkte sloop als dat er geen sloop van bebouwing plaatsvindt. In de berekening kwaliteitsverbetering voert u sloop van 220m² bedrijfsbebouwing op. Wij adviseren duidelijkheid in deze te scheppen omdat een deel van de bestaande bebouwing buiten het nieuwe bestemmingsvlak komt te liggen.

De toelichting van het plan is hierop aangepast.

De erfverharding aan de noordzijde komt deels te vervallen, de inrit blijft behouden. De kleine stal aan de zuid/oostzijde wordt deels gesloopt (zie ook toelichting). De inrit valt binnen het bouwvlak.

De privetuin met erfverharding en klein vergunningsvrij object (gelegen in het achtererfgebied: deze objecten zijn vergunningsvrij en mogen buiten het bouwvlak gesitueerd worden tot max. 30m² niet hoger dan 3m¹) in de tuin behoren niet tot het bedrijf. De tuin wordt ook niet in het groenplan meegenomen.

2. Ook hier merken wij op dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering nog niet goed planologisch is geborgd. Dat is anders als het totaal aan landschappelijke inpassing (bosplantsoenen en kruidenrijk grasland) een bestemming "Groen" krijgt. De berekening kwaliteitsverbetering gaat immers uit van een bestemming "Groen" van 5207m² met een minimale waarde van de ondergrond.

Het plan is hierop aangepast.

Dr. de Quayweg 70, De Mortel:

Het plan voorziet in omzetting van de maatschappelijke bestemming (4000m²) van een voormalig waterpompstation naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Het doel is om een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van loonwerkactiviteiten alsook mestopslag en –handel te realiseren. In de bestaande situatie is een pompstation van 70m² en een voormalig waterbassin van ruim 1150m² aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan bepaalt dat "de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen die aanwezig en vergund zijn op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan (=integrale bestemmingsplan Buitengebied 2010) of die nog mag worden gebouwd op grond van een verleende bouwvergunning, na ontheffing met maximaal 15% mag worden uitgebreid". Aan bebouwing is dus maximaal ongeveer 80m² toegestaan. Artikel 1.15 Vr definieert bestaand bouwperceel als 'bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100m² toestaat'. Het waterbassin karakteriseren wij niet als een bouwwerk, er is namelijk geen sprake van een 'constructie' (zoals bedoeld in definitie van 'bouwwerk' in de Modelbouwverordening), zodat van een bestaand bouwperceel in de zin van de Vr geen sprake is. Overigens hebben wij u hierover al eerder op ambtelijk niveau bericht in april 2014. Wij adviseren nadrukkelijk om dit planonderdeel niet verder in procedure te brengen.

In de ruimtelijke onderbouwing van het plan zal expliciet nader onderbouwd worden dat er wel degelijk sprake is van bouwperceel omdat het waterbassin wel is aan te merken als een bouwwerk. Nu nader onderbouwd is dat er sprake is van een bouwperceel is er voor dit onderdeel van het bestemmingsplan ons inziens geen sprake meer van strijdigheid met de Verordening Ruimte 2014.

Grotelsbos, Bakel:

1. De compensatieverplichting - 2,05 hectare in totaal - die voortkomt uit het plan voor de ontwikkeling van de recreatieve poort 'Aerlesche vijver' (jaar 2006) is nog niet gerealiseerd. Verder ontbreekt informatie over de realisering van de compensatie in relatie tot de ontgronding van de bestaande vijver (zie locatie 4b op kaart 2 titel 'Inrichtingsschets'). Verzocht wordt de uitvoering van deze compensatie zeker te stellen via de gebruiksbepalingen in de planregels en zo spoedig mogelijk de aanleg te beginnen en af te ronden. Over dit punt gaan wij graag met u in gesprek.

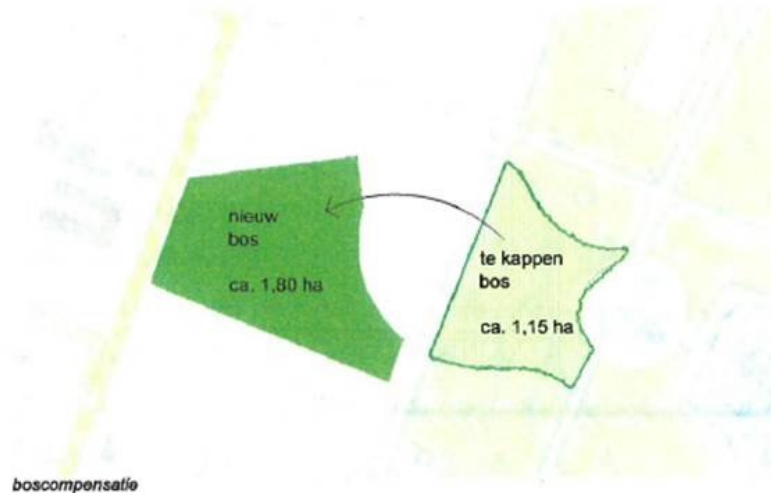
De compensatieverplichting omvat 1,8 hectare. Deze compensatie komt voort uit het eerste plan voor de aanleg van de Aerlesche vijver. Zie hiervoor ook artikel 2.4 van het op 26 juli 2006 door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurde bestemmingsplan en bijgevoegde natuurcompensatieovereenkomst.

Aan de compensatieverplichting van 1,8 hectare wordt, zoals in de ruimtelijke onderbouwing in art. 3.4 op pagina 25 toegelicht en middels de aangegeven 2,05 hectare compensatie in met name het arboretum, ruimschoots voldaan.

In de gebruiksbepaling van de planregels voor de hoofdbestemming 'Recreatie' is een voorwaardelijke bepaling opgenomen ten aanzien van de realisatie van de compensatieverplichting. Wij gaan graag met u in overleg over de compensatieverplichting.

2.4 Boscompensatie

Voorliggend plan leidt tot de kap van 1,15 ha bos. Het betreft schraal naaldbos. Volgens de provinciale Handleiding Natuurcompensatie is hiervoor compensatie met een factor 1¼ vereist! De compensatie is ingevuld op het perceel landbouwgrond van 4 ha. Bovendien betekent voorliggend plan een structurele verbetering



Bovendien betekent voorliggend plan een ruimtelijk-functionele verbetering van de omgeving, zoals in het voorgaande reeds is beschreven. Het recreatieve bezoek wordt geconcentreerd rond de recreatieve poort en in samenhang daarmee worden maatregelen getroffen om ongecontroleerd gebruik van de aangrenzende bossen tegen te gaan.

Overigens is van belang dat het nieuwe bos in de juridische regeling is aangemerkt als 'nieuw groen' waarmee bedoeld wordt dat op basis van de Wet Ammoniak en Veehouderij de Wet milieubeheer niet van toepassing is op het nieuwe bos. Dit betekent dat dit nieuwe bos ook geen beperkingen oplegt aan agrarische bedrijfsvoering.

In de handleiding Natuurcompensatie wordt compensatie binnen stankcirkels niet uitgesloten.

2. Het plan maakt de realisering van een urnenveld mogelijk op een perceel van 10,5 hectare in de EHS. Hierbij worden volgens de plantoelichting natuurlijk afbreekbare urnen gebruikt. Op grond van planartikel 8.4 zijn maximaal 175 urnen per hectare toegestaan. De 1,20m¹ diepte van begraven stuit niet op belemmeringen; wel wordt verzocht om deze diepte te borgen. De realisering binnen de EHS is in beginsel mogelijk als de effecten van verstoring in beeld zijn gebracht en indien noodzakelijk mitigerende dan wel compenserende maatregelen uitvoering krijgen. Overigens wordt er vanuit gegaan dat de aangevraagde beheervergoeding SNL (tot 2017) bij realisatie van het urnenveld vervalt.

Er is een Memo met reactie van Staro opgesteld betreffende de mogelijke verstoring door het urnenveld. Deze wordt als bijlage bij het plan gevoegd.

Jodenpeeldreef 2a, De Rips:

1. Hier voorziet het plan in vormverandering en uitbreiding van het agrarisch bouwvlak om van een varkenshouderij om te schakelen naar een zeugenhoudery. Het initiatief voorziet in de bouw van vier nieuwe stallen waarbij de huidige stallen zullen worden gesloopt. Geadviseerd wordt te verzekeren dat de oude stallen worden gesloopt nu deze door de vormverandering buiten het nieuwe bouwvlak komen te liggen en de sloop niet in de gebruiksbepalingen van de planregels is geborgd.

Vanwege het gemeentelijk geurbeleid en het vereiste van een PlanMER is nu geconstateerd dat het plan nog niet gereed is om de ontwerpfase van het bestemmingsplan te starten. Vooral nog zal het plan dan ook geen onderdeel meer zijn van dit bestemmingsplan. Mocht het plan in een later stadium alsnog in procedure gaan, dan zal deze reactie in acht worden genomen en zullen er voorwaardelijke bepalingen in het bestemmingsplan opgenomen worden in relatie tot de sloop van de oude stallen. Tevens wordt dit gewaarborgd door het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer.

2. Tot slot zijn er enkele planregels die aanpassing behoeven. Het gaat om de artikelen 5.3.1 onder '2', 22.2.3 onder '1' en 22.2.5 onder '1' waar sprake is van 'grondgebonden veehouderij' terwijl deze bedrijfsvorm niet is gedefinieerd in planartikel 2. Wij adviseren een definitie op te nemen afgestemd op de Vr en BZV.

Er zal in het bestemmingsplan een definitie van een 'grondgebonden veehouderij' opgenomen worden.

Kreijtenberg 4, Milheeze:

Ambtelijk is nog per email gevraagd om aan de Kreijtenberg 4 in Milheeze het houden van schapen ten behoeve van de begrazing van de omliggende gronden, planologisch-juridisch correct te regelen.

Het gaat hier om het hobbymatig houden van schapen. Er zal in geen enkele vorm sprake zijn van een veehouderij. In de planregels zal verwerkt worden dat het gaat om het hobbymatig houden van dieren.

Kruisberglaan 17, De Rips:

Artikel 6.7, 1e lid onder 'a' Vr bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Planologisch-juridisch is hier sprake van nieuwvestiging van een burgerwoning in het buitengebied. Het plan voldoet niet aan de uitzonderingsbepalingen in de Vr op basis waarvan een nieuwe burgerwoning aan het buitengebied kan worden toegevoegd. Er bestaat aldus strijd met de Vr en wordt nadrukkelijk geadviseerd dit planonderdeel niet verder in procedure te brengen.

Dit planonderdeel zal uit het bestemmingsplan worden gehaald. Daarbij is het wel gewenst om een bestuurlijk overleg met de provincie te organiseren om te beoordelen of het plan alsnog doorgang kan vinden.

Milschot 53, De Mortel:

Het onderdeel 'beheerskosten' (ruim € 51.000,-) lijkt niet juist te zijn en in geen enkele verhouding te staan tot elders opgevoerde beheerskosten (Diepertseweg 6 en 22). Bovendien vindt op dit adres een substantieel geringere landschappelijke inpassing plaats. De volledige landschappelijke inpassing is (nog) niet vertaald in een passende herbestemming terwijl de berekening hier wel op is gestoeld. Wij adviseren de vereiste kwaliteitsverbetering opnieuw te berekenen alsook om de verbeelding en het landschappelijk inpassingsplan aan te passen.

In het beplantingsplan is een raming opgenomen voor aanleg en beheer. De berekening voor de bestemmingswinst is toegevoegd in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing.

Rooije Hoefsedijk 110, Gemert:

Gezien de ligging van de planlocatie nabij waardevolle EHS-structuren, verheugt het de provincie dat een daadwerkelijke fysieke ruimtelijke kwaliteitsverbetering optreedt door sloop van de nertsensheds. Wel wordt geadviseerd te verzekeren dat de nertsensheds worden

gesloopt nu deze door de vormverandering buiten het nieuwe bouwblok komen te liggen en de sloop niet in de gebruiksbepalingen van de planregels is geborgd.

In artikel 19.1 lid 5 van het bestemmingsplan is een bepaling in het bestemmingsplan opgenomen die vereist dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de overtollige bebouwing is gesloopt. Tevens wordt dit gewaarborgd door het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer. Naar onze mening wordt op deze wijze voldoende gewaarborgd dat de sloop zal plaatsvinden.

Overig, Planregels:

- artikel 2 'omschakeling': volgens de Vr kan hiervan slechts sprake zijn op bestaande agrarische bouwblokken;

De begripsbepaling wordt hierop aangepast.

- artikel 5.5.3: toevoegen dat er geen zelfstandige woonvoorzieningen ontstaan;

Dit wordt verwerkt in de planregels

- artikelen 5.6.2 en 6.6.2: incorrecte verwijzing (naar artikel 17);

Dit wordt aangepast in de planregels

- artikelen 4.7.7, 5.7.4, 11.8.1: voor splitsing is 'cultuurhistorisch waardevol' in de zin van de Vr bepalend. Daarnaast missen wij een beschermings-regiem voor deze waarden en bestaat discrepantie tussen regels en verbeelding waarop 'beeldbepalend' voorkomt (ook niet gedefinieerd);

In de begripsbepaling is een omschrijving voor een beeldbepalend pand opgenomen. Verder is nu in de wijzigingsbevoegdheid voor de boerderijsplitsing opgenomen dat bij de wijziging het perceel de bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' of 'monument' krijgt. In de planregels zijn nadere beschermingsbepalingen opgenomen voor locaties met deze aanduiding.

- artikel 8.6.1 (zowel bestemming 'Natuur' en functie-aanduiding 'bos', voorzover EHS): realisering van verhardingen tot 100m² is strijdig met artikel 5.1 Vr;

De regels zijn hier op aangescherpt.

- artikel 8.6.3: deze situatie komt niet voor in het plan;

De regel wordt hierop aangepast.

- artikel 9.1 onder 1: voor de Groenblauwe mantel geldt maximaal milieucategorie 2 hetgeen aan de orde is voor de locatie Diepertseweg 22 te Elsendorp. Voor de recreatieve bestemming t.a.v. de recreatieve poort 'Aerlesche vijver' is sprake van bestaand recht zodat de vigerende milieucategorie bepalend is;

De regel wordt hierop aangepast.

- artikelen 9.3.1/9.7.1 onder '6': voor de Groenblauwe mantel geldt maximaal milieucategorie 2;

De regel wordt hierop aangepast.

- artikelen 9.6.2 en 11.7.2: voorwaarde dat nieuw (erf)inrichtingsplan moet voldoen aan artikel 18 ontbreekt (zie artikelen 5.6.2 en 6.6.2);

De regel wordt hierop aangepast.

Toelichting BP "Gemert-Bakel Buitengebied, juli 2016"

- artikel 11.2.2 onder 6 maakt in combinatie met artikel 23.1.2 onder 1, een inhoudsmaat voor Ruimte-voor-ruimtewoningen mogelijk van 1750m³. Wij adviseren specifiek te verantwoorden dat desondanks de beoogde (ruimtelijke) kwaliteits- en ontsteningsdoelstellingen behaald kunnen worden;

Met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van 10% op maatvoeringsregels kan een Ruimte voor Ruimte woning maximaal 1650 m³ worden. En niet 1750m³. In de herziening "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2016" heeft de provincie reeds kenbaar gemaakt een objectieve begrenzing te wensen voor de inhoud van de Ruimte voor Ruimte woning ten behoeve van de ontsteningsdoelstelling. Naar aanleiding van deze zienswijze is in deze herziening een inhoudsmaat van 1500m³ bepaald, met de aanwezige motivering hierachter. De provincie heeft hier toen mee ingestemd.

Dan inhoudelijk: voor één ruimte voor ruimte woning dient minimaal 1000 m² bebouwing gesloopt te worden. Vanuit de ontsteningsdoelstelling mag er derhalve niet meer dan 1000 m², juist minder, teruggebouwd worden in de vorm van een woning. De woning mag een bijbehorend bouwwerk hebben van maximaal 100 m², waardoor er maximaal 900 m² overblijft voor de woning. Uitgaande van een reguliere bouwvorm van een laag met kap á 3 meter hoog, leidt een inhoudsmaat van 1650 m³ tot een oppervlakte van ongeveer 400 m². Er kan derhalve met een inhoudsmaat van 1650 m³ en een bijbehorend bouwwerk van 100 m², ongeveer maximaal 500 m² teruggebouwd worden. Ons inziens wordt hiermee voldaan aan de ontsteningsdoelstelling.

De planregels hoeven naar onze mening hier niet nogmaals op aangescherpt te worden.

- artikel 11.3.3: toevoegen voorwaarden uit artikelen 6.7 en 7.7 Vr (3e lid onder 'a');
De regel wordt aangevuld.

- artikel 23.1.2 onder 1: voorwaarde voor kwaliteitsverbetering landschap ontbreekt voor oppervlakten tot 100m² en inhoudsmaten tot 250m³.
De regel wordt aangevuld.

5.1.2. Waterschap Aa en Maas

Op 2 juni 2016 heeft Waterschap Aa en Maas haar advies gegeven omtrent voorliggend bestemmingsplan.

Het advies luidt als volgt:

Locaties: Kruisberglaan 17, Dr. De Quayweg 70 en Diepertseweg 22 en 23

Deze plangebieden grenzen aan een A-watergang (zie bijlagen). A-watergangen zijn belangrijk voor een goede waterhuishouding. Deze wateren worden door of namens het waterschap onderhouden. Naast een A-watergang is aan beide zijde een onderhoudsstrook van 5 meter aanwezig. Bij voorkeur deze strook op de verbeelding weer te geven met de aanduiding 'vrijwaringszone-watergang' met de opmerking dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Deze strook moet vrij zijn van obstakels zijn voor het beheer van de watergang. In de Keur zijn hier regels over opgenomen.

De vrijwaringszone voor de A-watergangen zal worden verwerkt in het bestemmingsplan. Een keurzone van 5 meter vanaf de kant van de watergang zal bestemd worden voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

Locatie Hilakker 1

In de toelichting is aangegeven dat op deze locatie een dubbelbestemming "Leiding" is gelegen. Deze riooltransportleiding is inmiddels verwijderd en deze bestemming met

bijhorende beperkingen kan van het perceel worden verwijderd. Op de verbeelding wordt deze “Leiding” nog wel weergegeven.

Deze leiding zal uit de verbeelding verwijderd worden.

Locatie Kreijtenberg 4

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven stroomt ten noorden van de planlocatie de “Esperloop”. Dit is ook een A-watgang. Graag ook op deze verbeelding de onderhoudsstrook (5 meter) aan te duiden met 'vrijwaringszone-watgang' met de opmerking dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. In de toelichting wordt onder “6.2 Oppervlakte water” aangegeven dat een onderdeel van het plan is, om een aftakking van de Esperloop te creëren en deze door het plangebied te leiden. Zoals aangegeven dient plan voor uitvoering aan het waterschap te worden voorgelegd.

Het waterschap vraagt in haar reactie de aftakking van de Esperloop door het plangebied voor uitvoering aan het waterschap voor te leggen.

De reactie is besproken met de adviseur. De volgende afspraken zijn gemaakt:

- *In de exploitatieovereenkomst wordt/is vastgelegd dat:*
 - *Bij de totstandkoming van het definitieve ontwerp van het plangebied en uitvoering, wordt het waterschap betrokken;*
 - *Het ontwerp wordt t.b.v. het WABO-traject vastgelegd in een erfinrichtingsplan/landschapsplan en beheerplan;*

5.2. Zienswijzen

P.M.

5.3. Ambtshalve aanpassingen

P.M.