

Gespreksverslag technisch beraad 11 februari 2019

Aanwezige raadsleden:

T. van de Hurk (CDA)
W. van Zeeland (CDA)
A. Smits (CDA)
J. Leenders (SP)
S. v. Kollenburg (SP)
T. Coopmans (Dorpspartij)
R. Faas (VVD)
T. Vogels (LR/D66)
M. Bankers (LR/D66)
F. Francissen (LR/D66)

Besproken onderwerpen:

1. BP Woon- Werkgebied Elsendorp

Aanwezig gemeente: Ruud Oude Griep en Henk Niezen

Ambtelijk wordt een toelichting op het bestemmingsplan gegeven.

Er is één zienswijze ingediend. We zijn nog in overleg met de indiener. Bekijken of we tegemoet kunnen komen aan de bezwaren:

Eventuele fasering voor het rechter gedeelte. Dus eerst het linker gedeelte gaan ontwikkelen.

- *Wordt hiermee tegemoet gekomen aan het bezwaar?*

Ja, in eerste instantie wel. De indiener wil zijn bedrijf voort kunnen zetten als er kavels komen. Gebleken is dat er een afstand van 95 meter moet worden aangehouden van het bedrijf, zodat het bedrijf niet wordt belemmerd en vanuit het woon- en leefklimaat voor de woningen. Statische of tijdelijke opslag binnen de 95 meter zou wel een optie kunnen zijn.

- *Als we het plan toch ongewijzigd zouden vaststellen kunnen dan toch die kavels gerealiseerd worden? Ongeacht of dat binnen de hindercirkel van het bedrijf is.*

Dit moet vooraf bij het bestemmingsplan gemotiveerd worden. Als dat plan onherroepelijk is, creëert dit een directe bouwtitel. De vergunning zou dan verleend moeten worden (bouwen). Ongeacht of dat wel of niet binnen die hindercirkel is. Achteraf kan dat betekenen dat dan eventuele hinderafstand teruggedrongen moet worden. Dat is juist waarom het bezwaar is ingediend, om dit te voorkomen.

- *Wat stelt de raad dan vast als we uitgaan van die 95 meter?*

Het idee is om een wijzigingsbevoegdheid in te stellen. Het college heeft dan de bevoegdheid om later die kavels mogelijk te maken. Dit is inderdaad wel afhankelijk van de termijn waarbinnen het bedrijf daar blijft zitten.

Na de wijzigingsprocedure zou dan op het rechter gedeelte hetzelfde mogelijk zijn, als op de linker gedeelte.

- *Dus ook als op de locatie van de voederfabriek een ander bedrijf gaat komen met een hindercirkel, dan kunnen er dus daar geen kavels komen?*

Ja, binnen de grenzen kan hij zijn activiteiten wijzigen. Daardoor kan het zijn dat die cirkel van 95 meter in stand blijft. Afhankelijk van de functie.

- *Er zit toch al een woning, die al beperkend is?*

Dat was ook onze gedachte. Echter het emissiepunt zit verder naar achteren, vandaar dat we op die 95 meter komen.

- *En wat als we er niets mee doen?*

Dan blijft het een agrarisch bedrijfsbestemming.

Het is nu zoekgebied verstedelijking. Wat wil je er dan mee doen? Natuur, agrarisch, enkel wonen of industrieterrein is geen optie.

Hetgeen wat nu wordt voorgesteld, woon-werklocaties, is vanuit diverse uitgangspunten de beste optie.

- *Ingeschat wordt dat de verkoopopties zeer gering zijn, mede gezien de Proeftuin Elsendorp.*

We verwachten niet alles direct te verkopen. Echter dit kan ook verbonden worden met de Proeftuin Elsendorp. Opties vanuit de Proeftuin kunnen eventueel betrokken worden bij dit plan. Dit hangt uiteraard af van welke plannen er zijn. Ook de locatie van Kaashandel Segers komt binnenkort waarschijnlijk vrij. Als hier een plan voor wordt ontwikkeld, dan moet nog bekeken worden, hoe zich dat kan verhouden met dit plan.

Ruud adviseert om het plan vast te stellen omdat het al ver is uitgewerkt. Dit kan een basis zijn voor eventuele andere ontwikkelingen in de omgeving. Ook het provinciaal beleid blijft wijzigen, het is de vraag wat er later nog kan. Je kan het plan eventueel later beter wijzigen, dan het nu laten liggen totdat er nog andere plannen zijn.

- *Wat is nu eigenlijk het verschil tussen dit plan en een bedrijventerrein?*

Woon-werklocaties bieden alleen ruimte voor kleinere bedrijven, milieucategorie 1 en 2. Deze horen niet op een bedrijventerrein zoals op Wolfsveld. Dat is het grote verschil met een bedrijventerrein.

- *Hoe zit het met Cor Seegers?*

Staat nu te koop. Buurt zegt neem dit mee in de plannen. Echter er is op dit moment nog geen concreet plan. Advies is daarom dit eerst vast te stellen. Als er dan later plannen komen, kunnen die er alsnog in verwerkt worden.

- *Hoe is de verhouding tussen wonen en werken?*

Het plan is flexibel opgesteld. Er is wel een conceptverkaveling. Verkaveling staat in principe nog niet vast.

Voorstel vanuit de buurt is bv ook geweest om de zuidzijde alleen wonen mogelijk te maken. Vanuit eventuele toekomstige ontwikkelingen aan de zuidzijde.

Er moet wel een combinatie van wonen én werken zijn. Alleen wonen of alleen werken is niet mogelijk. Bouwregels worden kort doorgenomen.

- *Wat zijn hier de kostprijzen in verhouding met de prijzen in het dorp?*

Dat weten we niet precies. Het zal goedkoper zijn dan Wolfsveld. Verwachting is tussen de 70 en 100 euro. En dan komt er nog een bedrag bij voor de woning. De prijzen vanuit het vastgesteld beleid worden aangehouden.

2. Coördinatieregeling Bakelse Plassen

Aanwezig gemeente: Ruud Oude Griep en Henk Niezen

Verzoek van de Peelhorst ontvangen. Ze willen uitbreiden aan de Hekker/Heibloem. Eerste deel van hun verzoek is dat alle verschillende vergunningen; ontgronding, bestemmingsplan e.d. gecoördineerd worden.

Er komen tegelijk ontwerpbesluiten over alle elementen. Dit wordt afgestemd met provincie, odzob en gemeente. Dus alles gaat via één moment van publicatie.

De raad moet besluiten of men kan instemmen met de gevraagde toepassing van de coördinatieregeling.

Naar verwachting zal het verzoek in april in de raad zitten. Het inhoudelijke plan komt eind dit jaar begin 2020 richting de raad.

De raad kan hiervoor een verordening opstellen. maar dat is nooit gedaan omdat er zelden een dergelijk verzoek komt. We hebben onze eigen werkwijze en voor initiatiefnemers is het niet altijd interessant.

Ook met het oog op de komst van de Omgevingswet is het niet interessant om een verordening op te stellen. Vandaar de vraag aan de raad hier separaat over te besluiten.

3. Kruisberglaan 17, De Rips

Aanwezig gemeente: Henk Niezen

Het verloop van de zaak is toegelicht. Afspraak vanuit de Reconstructie was dat in het kader van de afspraken voor de verplaatsing, de woning mocht blijven staan in ruil voor een vergoeding voor de verplaatsing. Het college heeft hierover in 2008 besloten.

Een aparte bestemming zagen we niet direct mogelijk. Het is dus bij het besluit, en toestemming de woning te laten staan, gebleven.

Alsnog verzoek om het bestemmen om er een waarde aan te geven. Provincie zag het niet zitten, maar het is alsnog in procedure gebracht.

Inmiddels uitspraak van de Raad van State.

Er is sprake van een bestaand recht dus gehandhaafd kan niet worden. De woning moet dus bestemd worden. Maar hij kan niet zo'n ruime regeling krijgen als de reguliere woning in het buitengebied. Met name de bouwmogelijkheden moeten afgestemd zijn op de bestaande situatie.

Mede na overleg met de provincie is de regeling aangepast: de bestaande inhoudsmaat is maximaal toegestaan. Ook kunnen er geen nieuwe bijbouwen gerealiseerd worden. De provincie kan hiermee instemmen.

- *Kan er alsnog een schadeclaim verwacht worden nu we de inhoudsmaat beperken tot 400 m3?*

Dat is lastig te voorspellen, iedereen kan alsnog een claim indienen. De nieuwe regeling is ook voorgelegd aan de eigenaar en daarmee is ingestemd. Ze waren al zeer tevreden met de uitspraak van de Raad van State.

- *Staan de nieuwe regels in de uitspraak?*

Nee die zijn nog niet beschikbaar voor de raad. Worden nog afgestemd. Zullen wel beschikbaar zijn voor de raadsvergadering.

4. BP Heerebosch

Aanwezig gemeente: Arthur Rijken en Henk Niezen

Het plan wordt kort toegelicht. Plan is al eerder in het verleden opgepakt maar niet afgerond. Nu is wederom het verzoek van de bewoners gekomen om alsnog woningbouw mogelijk te maken.

Er is een zienswijze ingediend door degene die tegenover de noordelijke ontsluiting woont. Er is gepolst wat er leeft en wat men wil. De mensen aan de Oude Kluis willen de ontsluiting elders. En als het dan moet dan het liefst zo dicht mogelijk op de toegangsweg aan de noordzijde.

Nu met twee ontsluitingen wordt het verkeer verdeeld. Ook zorgt de noordelijke ontsluiting voor wat remming van het verkeer. Hierover waren ook klachten.

- *Aan de zienswijze wordt dus niet tegemoet gekomen? Een bezwaar is dus te verwachten?*

Dat kan inderdaad. De woning is wel meer naar achteren georiënteerd. En het leidt inderdaad tot meer verkeer. Maar vanuit verkeerskundig oogpunt is dit het meest wenselijk. Ook voor calamiteiten is een extra ontsluiting wel wenselijk.

- *De bouwplannen zijn door de bouwers zelf bedacht?*

Er is wel bij geholpen en er zijn uiteindelijk twee modellen bedacht waaruit gekozen kon worden.

- *Zou dat binnenplein niet een 'achterhoek' worden zonder sociale controle?*

Daar is wel over nagedacht. De kwaliteit aan het plein is vastgelegd en het blok aan de zuidzijde kijkt uit op het plein voor de sociale controle.

- *Wordt het binnenplein voor spelen?*

Nee voor parkeren. Spelen kan in de groenvoorziening gelegen om het plan heen.

- *Kijkend naar de parkeernorm. Hoe kom je in dit plan hieraan, uitgaande van 1 plaats op eigen terrein? Hoe wordt dit geborgd? Voorzien wordt dat de parkeerplaats niet op eigen terrein wordt gerealiseerd en dat men op het openbaar terrein parkeert. Kunnen wij hierop aangesproken worden?*

Er wordt voldaan aan de geldende parkeernorm (vb 2,2 voor vrijstaande woning) zoals beleidsmatig vastgesteld. Je moet wel een parkeerplaats gerealiseerd hebben op eigen terrein. Er is ongeveer 1 plaats per woning op het openbaar gebied voorzien. Dus men zal dan toch een plaats op eigen terrein moeten realiseren.

Dat neemt inderdaad niet weg dat men toch op het openbaar terrein zou kunnen parkeren. Dat is niet te reguleren.

Ook in de bestaande wijk wordt geklaagd over parkeertekort. Echter er zijn wel plekken in de nabijheid, maar dat is toch verder lopen.

nb.

het BP en BKP sluiten nu nog niet voldoende op elkaar aan. We zullen dit bij de vaststelling beter op elkaar afstemmen.

- *Aan de voorzijde is ook nog een looppad?*

Ja, dat noemen ze een postbodepad. Ook bezoekers moeten aan de achterzijde parkeren. Alles wordt georiënteerd aan de achterzijde.

- *Waarom is er geen verbinding (looppad) tussen de nieuwe wijk en het parkeerterrein bij het openluchttheater aan de zuidzijde?*

Dat is niet ons eigendom (nu vd Kerk) en is parkeerterrein voor het openluchttheater. Het kan ook gebruikt worden. Gekeken is ook of dit gecombineerd kon worden. Het staat vaak leeg.

Plan staat gepland voor de raad van april.

5. BP Neerakker

Aanwezig gemeente: Arthur Rijken en Ed van den Kerkhof

Er wordt een toelichting op het plan gegeven. volgens het oude plan mochten er alleen tweekappers gebouwd worden. Nu mogen er ook vrijstaande woningen gebouwd worden. In de praktijk bleek dat hier vraag naar was. Het plan voorziet nu in de flexibiliteit.

Het plan is op zich dus nog wel hetzelfde, er is alleen nu ruimte om te schuiven. Ook is gewijzigd dat voor de woningen aan de Boothuizen de goothoogte met 40% hoger mag dat het mogelijk maakt om gedeeltelijk twee lagen met kap te realiseren. Aan de buitenrand blijven de woningen één laag met kap.

- *Is het projectbouw?*

Er zijn nog enkele kavels van de gemeente. De rest is project bouw. Maar ook zelfbouw wordt nu mogelijk gemaakt. Maar dat gaat er bij de volgende fase vanaf. Nu is er in verhouding meer zelfbouw. Dan komt er in de volgende fase meer projectbouw.

- *Waar wordt bepaald waar de zelfbouw komt en waar projectbouw?*

Dat moet nog wel vastgelegd worden. Maar dat wordt dus wel vooraf bepaald. Met name de woningen aan de Boothuizen zullen project bouw blijven.

- *Waar melden de zelfbouwers zich?*

In september 2018 is er een informatiebijeenkomst geweest. Plannen zijn gepresenteerd. Als het plan dan is vastgesteld, kunnen de kavels van de gemeente worden aangeboden. Zelfbouwers kunnen zich dan bij de gemeente aanmelden.

- *In hoeverre zijn er bezwaren tegen de gewijzigde goothoogte?*

Hier zijn geen zienswijzen over ingediend. Er zijn afgelopen jaren veel gesprekken gevoerd over de plannen. Er is toen wel op gereageerd, waarom dat nu ineens voor die woningen wel zou kunnen. Maar nu wordt er niets meer over gezegd. We veronderstellen dat de bewoners tevreden zijn en hopen dat de wijk nu eindelijk wordt afgebouwd.

- *Gesproken is over planschade. Waar zou dat dan betrekking op hebben?*

Men kan 5 jaar na het onherroepelijk worden van het plan planschadevergoeding vragen. Er wordt in de analyse gesproken over 2%. Dat is het maatschappelijk risico. Ingeschat is dat de kans op planschade klein is.

- *Er zijn geen zienswijzen ingediend?*

Nee, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Eventuele discussie over de ontsluiting van fase twee komt naar verwachting in de tweede fase.

Staat gepland voor de raad van april.

6. BP Buitengebied, herziening december 2018

Aanwezig gemeente: Carry van den Biggelaar en Henk Niezen

Alle deelplannen worden kort toegelicht.

Paashoefsedijk, Gemert

Er is ook een HWP doorlopen. Een hogere waarde is te verantwoorden vanwege de geluidswal die wordt gerealiseerd.

- *Dit plan gaat via de RvR regeling. Is hier geen discussie over bij de provincie? Er zijn meerdere plannen toegestaan in het verleden. Hoe verhoudt zich dit met eventuele toekomstplannen?*

Het gaat hier om een bebouwingsconcentratie. Daar is geen discussie over met de provincie. Elke nieuwe woning zou opnieuw afgewogen worden.

- *Er zijn ook plannen afgewezen. Hoe wordt dat beoordeeld?*

Het wordt per geval dit afgewogen. Kan van de locatie afhangen; zichtlijnen, oriëntatie ten opzichte van de bestaande woning etc.

De kaart die opgesteld is stelt waar bebouwingsconcentraties zijn gelegen, volgens de provincie. Maar deze is niet overgenomen door de provincie.

Echter het geeft alleen de gebieden aan waar woningbouw afgewogen kan worden. De andere locaties zijn duidelijk niet geschikt voor woningbouw. Maar ook binnen dat gebied wordt per woning beoordeeld of het mogelijk is of niet.

Er is ook gesproken met de buurt hierover. Ook vanuit de Omgevingswet gedachte, wat wil men hier.

Nu wordt dat per geval beoordeeld. Het is inderdaad soms lastig te begrijpen voor de buurt.

- *Hoeveel bezwaren zijn hierop gekomen? Zijn dat ook de mensen die zelf gebouwd hebben?*

Er zijn er 6 binnengekomen. Het is 6 keer dezelfde zienswijze. Hierbij zit één locatie van een BIO woning aan de overzijde.

- *Bij het lijstje van afgewezen verzoeken staat ook een verzoek om RvR woning aan de Paashoefsedijk. Wat is daar de reden om het af te wijzen?*

Daarvoor zullen de inhoudelijke argumenten bekeken moeten worden.

Voorkeur gaat naar een overzicht van afgewezen plannen met de daarbij behorende overwegingen. Dit zal voorgelegd/besproken worden in de eerstvolgende Commissie Ruimte.

Oudestraat 6-8, Bakel

- *Is er naar de milieucirkel gekeken van het bedrijf aan de overzijde van de weg?*

Ja ook dat is onderzocht bij het plan.

- *Dan is er nog opgemerkt door de provincie over sloop. Het is toch logisch dat er niet vooraf gesloopt wordt?*

We willen nu een voorwaardelijke verplichting in het plan opnemen met een sloofovereenkomst. Ondanks dat ze het niet formeel uitspreken, zal de provincie hier wel mee instemmen. Voor het overige is het bedrijf al zo goed als beëindigd.

Deel 70, Gemert

- *Het is wel vreemd dat dit nu geregeld wordt. Er ligt al zo'n groot bouwblok.*

Ja het gaat hier om een bouwwerk dat al vooruit is gebouwd zonder vergunning. Echter het is beoordeeld als dat het er niet zou staan. Zouden we dan nog steeds willen meewerken aan het plan? Ja, dan had het ook mogelijk geweest binnen het beleid. Tevens is serieus bekeken of de paardenstal niet binnen het bestaande bouwblok had gepast. Ook door nu mee te werken aan een, relatief klein, plan, was er weer een optie om de landschappelijke inpassing goed te regelen. Dat is in het verleden namelijk niet gebeurd. We hebben dit plan dan ook gezien als een kans om het gehele perceel weer kwalitatief te verbeteren. Dit staat ons inziens in verhouding.

- *Hoe zit het met de landschappelijke inpassing?*

Toegelicht is hoe het plan tot stand is gekomen. Vanwege de bedrijfsvoering, zowel de kassen als de vollegrondsteelt, is ervoor gekozen om aan de zijden naast de kassen geen groene beplanting te realiseren. Dit vanwege lichttoetreding in de kassen en bladval in de teelt. Dit wordt begrepen. En vanuit de maximale mogelijkheden op het terrein is door de landschapsarchitect, in overleg met onze deskundigen, een kwalitatief goed plan ontwikkeld.

- *De provincie kan niet instemmen met de paardenwei als kwaliteitsverbetering. En wanneer pas je nou een groenbestemming toe.*

Zoals zojuist toegelicht is het landschappelijk inpassingsplan met zorg opgesteld. We concluderen ook dat meer landschappelijke inpassing geen optie is. En anders niet wordt gerealiseerd. Om deze reden is er voor gekozen de berekening van kwaliteitsverbetering af te stemmen op de situatie en de waarden hierop af te stemmen. Dan klopt het plan weer conform het beleid van de provincie. Dit is nog niet afgestemd met de provincie en is dus nog niet bekend of ze hiermee kunnen instemmen.

Een groenbestemming ken je toe om bepaalde groenelementen heel specifiek vast te leggen. Het landschappelijke inpassingsplan kan ook aan de regels gekoppeld worden en daar kan

ook via een vergunningsaanvraag van afgeweken worden mits er een ander goed plan wordt voorgelegd. Bij een groenbestemming dient per definitie dat stuk grond als Groen ingericht te worden. Omdat hier al beperkte mogelijkheden zijn voor de groene inrichting, en het wel noodzakelijk is dat het wordt ingericht, is gekozen voor een groenbestemming.

- *Worden er boeteleges gerekend?*

Ja, ten tijde van de vergunningaanvraag voor de bouw van de stal.

- *Had de beslissing anders geweest als hij niet al gebouwd had?*

Nee in principe niet. Zeker gezien de beperkte investering/impact die de paardenstal nu heeft, kan makkelijk gekozen worden voor of niet meewerken of het verplaatsen van de paardenstal. Verplaatsen was geen optie, er was geen ruimte binnen het bouwblok en een uitbreiding van het bouwblok is dan het meest logisch op de plek die nu voorzien is. Ook is de plek van de paardenstal en rijbak nu het meest logisch gesitueerd. Dus ook als de paardenstal nog niet gebouwd was, hadden we mee kunnen werken aan dit plan.

Den Heikop, Elsendorp

- *Zijn de titels aangekocht?*

Ja. Een is via de gemeente aangekocht. De andere op de markt. De bewijsstukken hiervan zijn reeds aanwezig. Het plan voldoet aan de Verordening Ruimte.

- *Zijn de gronden nu bestemd als natuur en landschap?*

Nee agrarisch en deels nog Wonen voor het bestaande bouwblok van de andere RvR kavel.

- *Gesteld wordt dat het plan valt onder categorie 1 van de handreiking kwaliteitsverbetering. Maar qua impact is het toch categorie 2?*

Ja, qua impact en de vereiste procedure (herziening) kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een categorie 2 plan. Echter hier is sprake van de RvR regeling waarmee geconcludeerd kan worden dat de kwaliteitsverbetering al plaatsvindt door de aankoop van de RvR titels. Derhalve hoeft er ter plaatse geen aanvullende kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Om deze reden zal gemotiveerd zijn dat ter plaatse dan alleen nog maar kwaliteitsverbetering hoeft plaats te vinden op grond van categorie 1: landschappelijke inpassing.

Burg. Nooijenlaan 2a, De Rips

- *Dit plan doet denken aan het plan aan de Hilakker: er is iets gebeurd dat niet kon, maar nu wordt dit alsnog geregeld. Hoe zit dat?*

De 2^e bedrijfswoning is correct vergund en ook correct gebruikt. Door verkoop van het agrarisch bedrijf en de eerste bedrijfswoning later (± 21 jaar geleden) is de strijdigheid ontstaan. De bewoners van 2a zouden daar geen weet van hebben gehad. Ook de gemeente heeft daar in die tijd geen invloed op gehad. Om deze reden is de Wet Plattelandswoning ontstaan. Daar wordt nu gebruik van gemaakt.

- *Wie woonde in de tweede woning?*

De woning met huisnr. 2a (plattelandswoning) werd bewoond door mevr. Van der Burgt. Mevrouw is enkele jaren geleden overleden en de woning is nu eigendom van haar erfgenamen. Sinds het overlijden van mevr. Van der Burgt staat de woning leeg.

De bedrijfswoning met huisnummer 2 wordt bewoond door de familie Smits. Zij zijn de eigenaren van het agrarische bedrijf.

- *Klopt de huisnummering inde onderbouwing/toelichting? wordt wisselend 2-2a gebruikt?*

Hier wordt naar gekeken. Als het niet klopt dan wordt dit aangepast.

Aanvulling na technisch beraad: de nummers Burgemeester Nooijenlaan 2 en 2a zijn correct gebruikt. Burgemeester Nooijenlaan 2 is het agrarisch bedrijf en wordt (apart) benoemd omdat dit bedrijf deel uitmaakt van het plangebied en de plattelandswoning hier een relatie mee heeft en houdt.

- *Wat houdt de genoemde “akkoord verklaring” in?*

Dit is een soort instemming van de agrariër aan de bewoner van de plattelandswoning. Hiermee verklaart hij in te kunnen stemmen met de bestemming plattelandswoning. Het is meer een instemming tussen de twee eigenaren. De gemeente is hier geen partij in en juridisch betekent dit niet dat men afstand doet van bepaalde rechten of iets dergelijks.

Bakelsebrug 6, Bakel

Boerderijsplitsing toegelicht. Geen opmerkingen.

Nuijeneind 18, Bakel

Boerderijsplitsing toegelicht

- *In de raadsinformatienota wordt nog verwezen naar bijlage x.*

We nemen dit voor kennis aan.

- *Hoe zit het met de bijgebouwen?*

De voorwaarden voor boerderijsplitsing is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. En een woonbestemming laat 150 m² bijgebouwen toe per woning. Om te bepalen wat overtollige bebouwing is, is de 150 m² wel het uitgangspunt. I.c. is er nog een bijgebouw van 230 m² over. Het is niet in verhouding om 80 m² hiervan te moeten slopen. En omdat deze oppervlakte nog wel te verantwoorden is bij een woonbestemming, kan hier mee ingestemd worden. Als men b.v heel veel stallen nog had staan, is sloop vereist. De bebouwing die hier nog aanwezig is, is in verhouding met de nieuwe bestemming en is sloop niet vereist. Dit wordt per geval beoordeeld.

Aanvulling na technisch beraad:

Met de initiatiefnemer is een sloopovereenkomst afgesloten t.b.v. de sloop van 70m² aan overtollige bebouwing die geen monumentaal en/ of beeldbepalend karakter heeft. Dit betreft de afhang van de achterste loods (zie hieronder). E.a. betekent echter dat bij de westelijk gelegen woning een grotere oppervlakte aan bijgebouwen blijft bestaan: nl. 160 m² in plaats van 150 m² (dus 10 m² extra). Ten behoeve hiervan investeert de initiatiefnemer € 190,- extra in ruimtelijke kwaliteitsverbetering.



Kaweide 8, Milheeze

- *Is er een beschikking afgegeven voor die recreatiewoning? Graag zien wij hier een afschrift van.*

De recreatiewoning is wel vergund. De beschikking zal beschikbaar worden gesteld.

Aanvulling na technisch beraad:

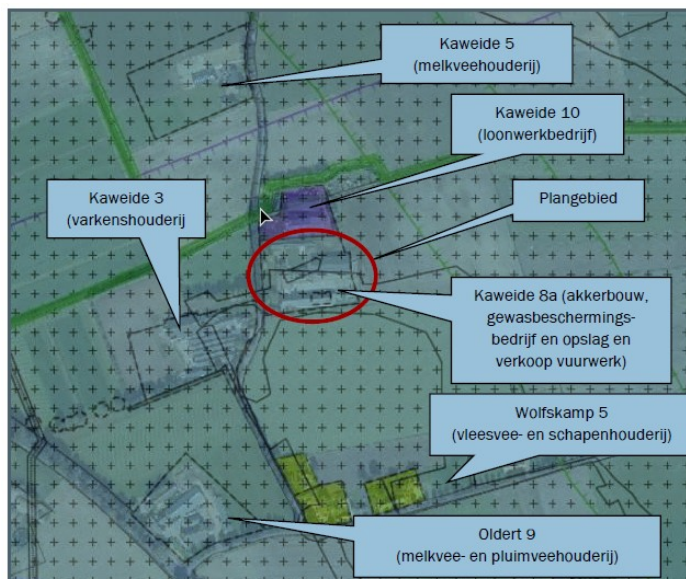
De eerder verleende vergunningen zijn als bijlage 52 bij toelichting van het ontwerp van het bestemmingsplan toegevoegd.

- *Er zitten meerdere bedrijven in de nabije omgeving, binnen 50 meter. De vraag is of dit plan haalbaar is met al die bedrijven in de nabije omgeving. Vele bedrijven gebruiken ook gewasbeschermingsmiddelen. Niet wordt geloofd dat op zo'n korte afstand dan een woning bestemd kan worden.*

Dit is gemotiveerd in de onderbouwing. Mede om die reden is het woongedeelte in de boerderij expliciet bestemd om hiermee de afstanden tot de bedrijven te waarborgen.

Aanvulling na technisch beraad:

De beoogde burgerwoning (voormalige recreatie woning) betreft Kaweide 8 en het agrarisch bedrijf Kaweide 8a in Milheeze. Het onderstaande figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied:



De veehouderijen aan de Kaweide 5, Wolfskamp 5 en Oldert 9 voldoen aan de richtafstanden.

De bedrijven aan de Kaweide 3, 8a en 10 voldoen in beginsel niet aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie maar in de plantoelichting (en met de bijbehorende onderzoeken) is aangetoond dat een goed woon en leefklimaat wordt gewaarborgd.

De gewasbeschermingsmiddelen bestaan uit de volgende onderdelen (zie bijlage 3):

1. Opslag: in beperkte mate op het bedrijf;
2. Vullen van de machines: op het bedrijf en op de percelen waar de gewasbescherming wordt toegepast;
3. Toepassen van de gewasbescherming: op de tuin- en akkerbouwpercelen. Deze percelen kunnen overal liggen afhankelijk van het klantenbestand

- Komt er naast de recreatiewoning nog een burgerwoning?
Nee, de recreatiewoning wordt vervangen voor een burgerwoning.

Schutsboom en Schutboomsestraat in Milheeze

Voor beide plannen heeft de provincie (terecht) opgemerkt dat er nog geen bewijsstukken voor een RvR titel aanwezig zijn. Met de aanvragers is duidelijk gecommuniceerd dat we uiterlijk donderdag 14 februari 2019 deze RvR titels beschikbaar moeten hebben. Dat is namelijk de datum dat de plannen gereed moeten zijn voor besluitvorming door het college. Indien de titels dan niet beschikbaar zijn, wordt het college van B&W geadviseerd de plannen niet aan de raad voor te leggen voor vaststelling. De plannen worden dan uit dit bestemmingsplan gehaald.

- *Ligt hier enige visie voor het gebied? Er worden veel kwaliteiten voor het gebied besproken maar toch wordt het bebouwd?*

Nee er is geen gebiedsvisie voor dit gebied. Bij dergelijke aanvragen worden dan alle ruimtelijke aspecten beoordeeld en bekeken onder welke voorwaarden er aan mee gewerkt kan worden. Integraal wordt dan beoordeeld of aan een plan meegewerkt kan worden. Maar dit wordt wel per geval/aanvraag beoordeeld. We hebben geen visie waar vooraf is bepaald waar woningbouw wel of niet acceptabel is, op gebiedsniveau beoordeeld.

Landgoed Nieuwenhuys, De Mortel

Kort is de aanleiding van de bestemmingswijziging (verzoek uit 2014 n.a.v. verruimd beleid van de provincie) toegelicht alsmede de herselactie voor het agrarisch bouwblok is toegelicht.

- *Wat zijn de voorwaarden van het realiseren van het landgoed? Graag aanleveren en graag een status van hoever voldaan wordt aan deze voorwaarden.*

Het gevraagde overzicht zal aangeleverd worden bij dit verslag, voor de Commissie Ruimte.

De zienswijze van de buurt is besproken waarbij de zorg over de realisatie van het landgoed en de verkeersveiligheid zijn besproken. Ook is de stand van zaken van de verkoop van de kavels doorgenomen.

Voor verslag,

Carry van den Biggelaar
11 februari 2019, Gemert.

Bijlage 1: presentielijst

Presentielijst informele bijeenkomst d.d. 11 februari 2019

Onderwerp: Diversen

(commissie 20 februari 2019 + raad 14 maart 2019)

Naam	Partij	Handtekening
Wu Zeeland	CDA	
Anita Smits	CDA	
John Heemden	SP	
Jan v. Kollenburg	SP	
Ton Coopmans	SP	
Rick Foss	VVD	
Tom Vogels	LR / D66	
M. Bankew	LR / D66	
Frans Francissen	LR / D66	
Toos van Huren	CDA	

Bijlage 2. Vergunningen Kaweide 8a, Milheeze

Bijlage Omgevingsvergunningen

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

TOESTEMMING VOOR DE EXPLOITATIE VAN EEN VAKANTIEVERBLIJF

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

toestemming voor de exploitatie van één vakantieverblijf in het voormalige woongedeelte van de boerderij, onder de voorwaarde dat deze niet meer als woning zal worden gebruikt,

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummer 1933, plaatselijk bekend Kaweide 8 te Milheeze,

overwegende dat:

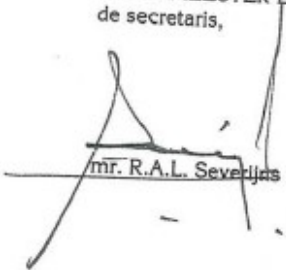
het verzoek in overeenstemming is met het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Gemert-Bakel";

BESLUITEN:

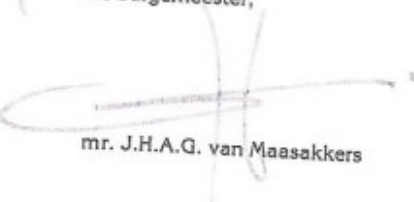
de gevraagde toestemming te verlenen.

Gemert, 25 mei 1999.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL
de secretaris,


mr. R.A.L. Severijns

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL
de burgemeester,


mr. J.H.A.G. van Maasakkers

Nr. 500754

OMGEVINGSVERGUNNING REGULIERE PROCEDURE

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 29 februari 2012

om omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouwen, artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo
- afwijken van het bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo

voor het verbouwen van een vakantieverblijf

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Bakel sectie C nummer(s) 1933

gelegen aan Kaweide 8 in Milheeze

gezien het advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 2 april 2012

gezien het bouwplan gelegen is in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2010' met bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

gezien de bouwverordening gemeente Gemert-Bakel 2010

gezien het feit dat het bouwplan is getoetst aan de toetsingsmethodiek ten aanzien van het Bouwbesluit volgens het Handboek bouwen, zoals door de Raad vastgesteld bij besluit van 3 juli 2008

gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied 2010" met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' omdat:

- Artikel 5.2 lid 1: er maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig mag zijn.

gezien het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

gezien de mogelijkheid om af te wijken volgens artikel '30.8' van het bestemmingsplan voor het bieden van recreatief nachtverblijf als nevenactiviteit

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500
Fax
(0492) 366 325

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Bankrekening
28.50.02.708
ING-Bank
10.69.661

KvK-nummer
50371746

gezien de ruimtelijke toelichting:

1. de locatie is niet gelegen op gronden met de aanduiding Landbouwontwikkelingsgebied of op gronden met de bestemming Natuur;
2. De hiervoor noodzakelijke faciliteiten mogen alleen worden gerealiseerd op een bestemmingsvlak en wel binnen de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw. het betreft ten hoogste drie verblijfseenheden. *Recreatieverblijf betreft 1 verblijfseenheid. De bouwmassa wordt t.a.v. de eerdere vergunningen niet gewijzigd.*
3. het hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid voor het realiseren van die verblijfseenheden.
4. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven. *Op basis van de verstrekte informatie is er sprake van een bestaande recreatiewoning waarvoor opnieuw een omgevingsvergunning verleend moet worden. Gezien het feit dat de recreatiewoning reeds bestaat zijn er geen belemmeringen voor de verbouw van het pand vanuit de omgeving. Ook vormt het pand geen belemmering voor de omliggende veehouderijen.*
5. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
6. bij gebruik van monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd. *Het is geen monumentaal pand*

gezien het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder a (bouwen) en artikel 2.1 lid 1 onder c (afwijken bestemmingsplan) van de Wabo en de bepalingen van de bouwverordening

b e s l u i t e n :

de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- bouwen, artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo
- afwijken van het bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo

overeenkomstig bijbehorende gewaarmerkte tekening(en) en verdere bescheiden

Gemert, 2 april 2012

namens het college van burgemeester en wethouders,

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 500754

- ☐ Aannemer en onderaannemers
Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten schriftelijk de namen met inschrijvingsnummers Kamer van Koophandel en Fabrieken bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling worden overgelegd.
- ☐ Uitzetten van de bouw
Als de verleende vergunning betrekking heeft op nieuwbouw of uitbreiding van een gebouw, kan het noodzakelijk zijn dat ter plaatse het vloerpeil en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein moeten worden uitgezet. Wij verzoeken u om tijdig hierover met loket Bouwen en Wonen contact op te nemen.
- ☐ Veiligheid op de bouwplaats
Het terrein waarop wordt gebouwd of grond wordt ontgraven moet door middel van een doeltreffende voorziening van de weg en van het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.
- ☐ Ontgraven bouwput
Na het ontgraven van de bouwput mag pas met de bouw worden gestart, nadat de grondslag eerst door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling is beoordeeld en nadat de bouwplanken door de landmeter zijn gecontroleerd. U moet dit melden bij loket Bouwen en Wonen, tel. 0492-378500
- ☐ Constructietekeningen en berekeningen
Constructietekeningen en sterkteberekeningen van beton- en/of staalconstructies moeten minstens twee weken vóórdat met de vervaardiging of de uitvoering daarvan wordt begonnen, ingediend zijn bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Uw constructeur moet hierop goedkeuring hebben verleend.
- ☐ Keuring van aangebrachte wapening en/of constructies
Keuring van aangebrachte wapening en/of constructies moet u minstens 48 uren vóór het betonstorten aan loket Bouwen en Wonen kenbaar maken (zon- en feestdagen niet meegerekend).
- ☐ De constructies moeten vooraf door uw constructeur zijn goedgekeurd
U moet ervoor zorgen dat uw constructeur dit kan uitvoeren.
- ☐ Rioolaansluiting en inrit
Voor het verkrijgen van een rioolaansluiting en trottoirbandverlaging moet u contact opnemen met de afdeling Openbaar Beheer in het gemeentehuis. Om de juiste ligging en hoogte te kennen is het nodig, dat de gemeentelijke aansluiting gereed is vóórdat u met de riolaanleg begint.
- ☐ Oplevering
Voordat u het bouwwerk in gebruik neemt, moet door de medewerker van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling een eindoplevering zijn uitgevoerd. Hiervoor kunt u een (telefonische) afspraak maken tel. 378500, loket Bouwen en Wonen.
- ☐ Milieuvergunning
Voor deze bouw kan een milieuvergunning nodig zijn volgens de Wet Milieubeheer.
In dat geval mag u dus pas met de bouw beginnen nadat de milieuvergunning is verleend.
Voor inlichtingen hierover kunt u terecht bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.
- ☐ Gas - water - elektriciteit - telefoon - centrale antenne
Met nadruk wordt erop gewezen dat deze bouwvergunning GEEN GOEDKEURING is voor de plaats of de wijze van opstelling van de metergarnituren van de openbare nutsbedrijven. Deze plaats moet zowel voor nieuwbouw als voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven worden goedgekeurd. Om onnodige kosten te vermijden, verzoeken wij u dringend over de plaats van de meter i.c. aansluitpunt tijdig overleg te plegen met o.a.:
- RWE Oubragas NV Energie, Havenweg 1, Helmond, voor het gasmetergarnituur, tel. 0492-594880;
- Brabant Water, Verwerstraat 64, 's-Hertogenbosch, voor het watermetergarnituur, tel. 073-6838000;
- Essent, 's-Hertogenbosch, voor het elektriciteitsmetergarnituur, tel. 0800-0073;
- Telefoondistrict 's-Hertogenbosch, Prins Bernhardstraat 12, 's-Hertogenbosch voor het aansluitpunt, tel. 073-6841588;
De voor kabels en leidingen benodigde strook grond moet worden vrijgehouden van bouwmaterialen en opslag.
- ☐ Keurmerk Veilig Wonen
Uw woning moet voldoen aan het eisenpakket van het Keurmerk Veilig Wonen.
- ☐ Aanlevering monsters
Met het werk mag niet worden begonnen, voordat monsters van de toe te passen buitenmaterialen zijn goedgekeurd door de ambtenaar bouw- en woningtoezicht. De monsters moeten tijdig worden aangeleverd.

VEILIG BOUWEN

Het organiseren van 'de bouw' heeft uw aandacht nodig. Een goede aannemer is belangrijk.

U wilt iets gaan (ver)bouwen. Dan heeft u daarvoor ongetwijfeld al gedurende enige tijd plannen op papier of in gedachten. Misschien heeft u de financiën al geregeld. En wellicht heeft u ook de grond al in optie of gekocht. Iets wat minder belangrijk lijkt, is vaak nog niet geregeld. Namelijk het antwoord op de vraag: Hoe gaat u bouwen? Hoe gaat u dat organiseren? Ook dat kan namelijk grote financiële gevolgen hebben.

Ook bij het (zelf) bouwen wilt u een zo groot mogelijk resultaat behalen met zo min mogelijk kosten. Bij het plannen maken heeft u zich misschien al rijk gerekend door sommige (onder)delen niet 'wit' te laten uitvoeren. Dat brengt risico's met zich mee. Ook voor u.

Gevolgen van een ongeluk op de bouw

Denk bijvoorbeeld eens aan de veiligheid op de bouw. Veiligheid is het meest gewaarborgd bij het inschakelen van een gevestigd bedrijf. Want als er een ongeluk gebeurt en dit wordt niet door een aannemer uitgevoerd, dan bent u als opdrachtgever als eerste verantwoordelijk.

Bouw veilig. Bijvoorbeeld ook met goedgekeurd materiaal, zoals steigers die aan veiligheidseisen voldoen, door valbeveiliging en andere maatregelen.

De Belastingdienst

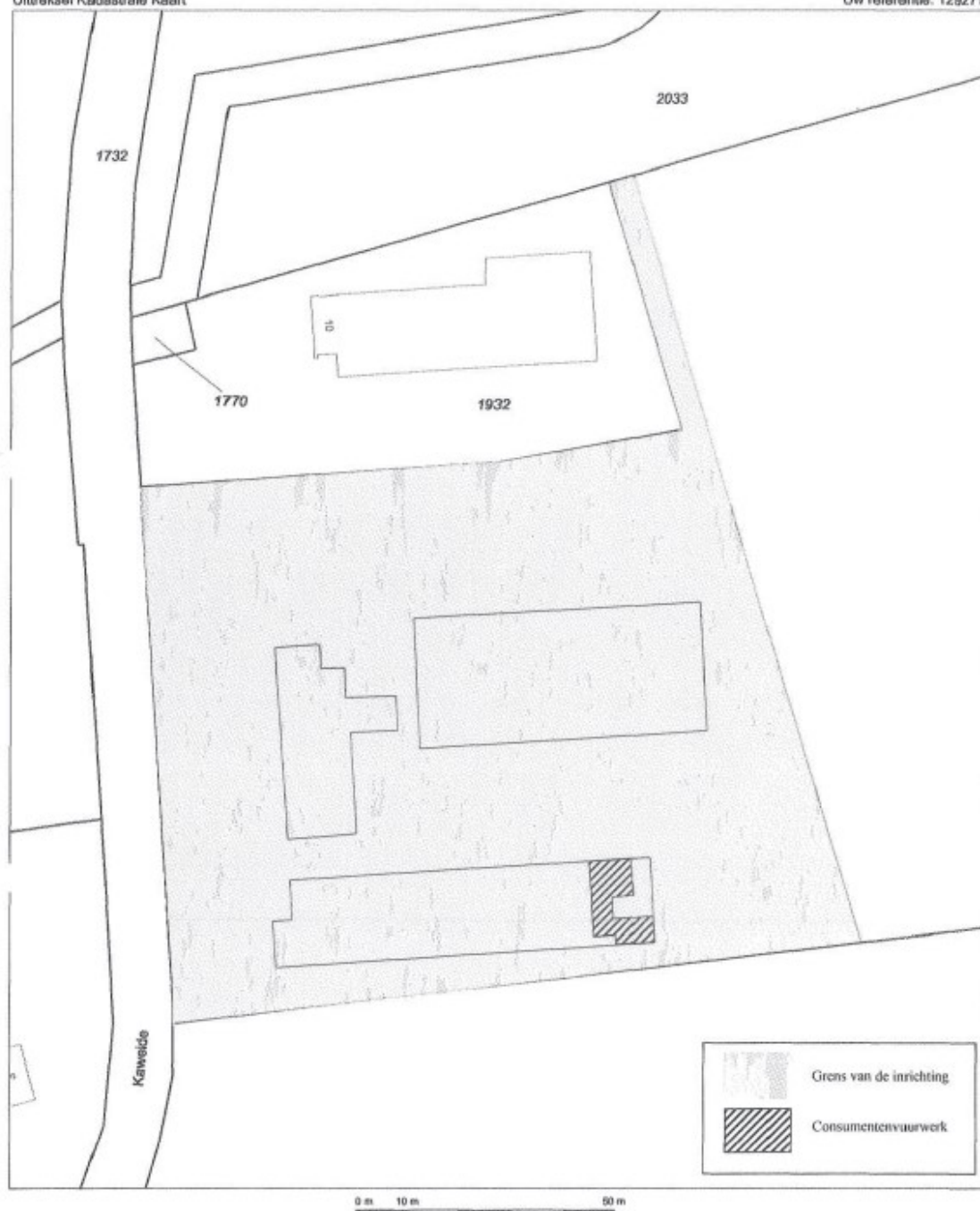
Er is nog een andere reden om een erkend bedrijf in te schakelen. Voordat u met de bouw begint, moet u de namen en adressen invullen van de deelnemende bedrijven. De opdrachtgever die niet met erkende bedrijven werkt, kan controles verwachten. Deze worden uitgevoerd door de Belastingdienst, de Bedrijfsvereniging en de Stichting SBAB (een belangenstichting uit de bouwsector).

Een erkend bouwbedrijf heeft een Vestigingsvergunning van de Kamer van Koophandel. Vraag het bedrijf dat u wilt inschakelen vooraf naar deze vergunning.

Zelf doen

Natuurlijk is het mogelijk dat u zelf de handen uit de mouwen steekt. U mag dus zelf metselen, timmeren en andere werkzaamheden verrichten. Wanneer u daarvoor een direct familielid om hulp vraagt, bijvoorbeeld uw broer die u kosteloos wil helpen, maken wij en andere instanties daar geen probleem van. Voor wat betreft de belastingdienst is uiteraard uw financiële verantwoording bepalend. Kleine niet-bouwkundige en/of constructieve werken, zoals een tuinmuurtje, vormen naar verwachting geen probleem. Wél blijft u aansprakelijk voor de veiligheid van uw familielid (of anderen op uw bouwplaats).

Wij wensen u succes toe met de veilige organisatie van uw bouwplan!



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie	NOORD 	Schaal 1:1000 Kadastrale gemeente Sticte Perceel	BAKEL EN MILHEEZE C 1933	
--	--	--	---	---

Nr. 08.0145

REGULIERE BOUWVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 18 juni 2008

om reguliere bouwvergunning voor het wijzigen van een reeds verleende vergunning voor een aardappelopslagloods

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze sectie C nummer 1933

gelegen aan Kaweide 8A in Milheeze

gezien het advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 16 december 2009

gezien de vergunning d.d. 4 september 2000 onder nummer 1962 wordt ingetrokken

gezien het welstandsadvies d.d. 15 juli 2008

gezien het bouwplan is getoetst aan de toetsingsmethodiek ten aanzien van het Bouwbesluit

gezien het mandaatbesluit, d.d. 21 juli 2008

gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" met bestemming "agrarisch bedrijf" met de aanduidingen "grondgebonden bedrijf" en "archeologisch waardevol gebied" omdat:

- een klein deel, circa 10 m2, buiten het bestemmingsplan is gelegen en
- op gronden met de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" in beginsel niet mag worden gebouwd

gezien het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

gezien het feit dat het ontwerpbesluit 2 weken ter inzage heeft gelegen

gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn binnengekomen tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen

gezien het besluit op de aanvraag milieuvergunning (revisie) d.d. 28 juli 2005 en melding 8.19 d.d. 10 juni 2008

overeenkomstig het door burgemeester en wethouders genomen besluit d.d. 17 februari 2009

gezien het bepaalde in artikel 40 van de Woningwet en de bepalingen van de bouwverordening

besluiten:

1. de vergunning d.d. 4 september 2000 onder nummer 1962 in te trekken
2. vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening overeenkomstig het door burgemeester en wethouders genomen besluit d.d. 17 februari 2009
3. de gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig bijbehorende gewaarmerkte tekening(en) en verdere bescheiden, met dien verstande dat het bijbehorende erfbeplantingsplan binnen 3 jaar na verlening van de vergunning moet zijn gerealiseerd, **onder voorwaarde dat:**
 - er wordt voldaan aan de in rood op tekening aangegeven bemerkingen inzake erfbeplantingsplan
 - de aansluiting riolering in overleg met afdeling OB/RB wordt aangelegd. Dus 55 m3 berging van hemelwater in bijvoorbeeld een poel van b.v. rond 12 meter en in het midden ca. 2 meter diep.

Gemert, 17 december 2009

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
Gemert

Telefoon
(0492) 37 85 00
Fax
(0492) 36 63 25
e-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Bankrekening
26.50.02.708
Postbankrekening
10.69.661

Mogelijk kan tegen de inhoud van deze brief bezwaar worden gemaakt. Als deze mogelijkheid in de brief niet is aangegeven en u bezwaar wilt maken, neemt u dan direct contact op met de Afdeling Bestuur en Management Ondersteuning, werkdagen Bestuurs- en Juridische Zaken.

Dossiernummer : 08.0145

De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling adviseert:

☒ de vergunning d.d. 4-9-2000 onder nummer 1962 in te trekken

1 ☒ een reguliere bouwvergunning te verlenen

- ☒ Gezien het welstandsadvies d.d. 15-7-2008
- ☒ het bouwplan is getoetst aan de toetsingsmethodiek ten aanzien van het Bouwbesluit
- onder de voorwaarde(n) dat:**
- ☒ er wordt voldaan aan de in rood op tekening aangegeven bemerkingen inzake erfbepantingsplan
- ☒ de aansluiting riolering in overleg met afdeling OB/RB wordt aangelegd. Dus 55 m3 berging van hemelwater in bijvoorbeeld een poel van b.v. rond 12 m en in het midden ca. 2,00 m diep.

4 ☒ ontheffing te verlenen van het geldende bestemmingsplan

- ☒ gezien het mandaatbesluit, d.d. 21-07-2008
- ☒ gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" met bestemming "agrarisch bedrijf" met de aanduidingen "grondgebonden bedrijf en archeologisch waardevol gebied" omdat:
 - een klein deel, circa 10 m2, buiten het bestemmingsplan is gelegen en
 - op gronden met de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" in beginsel niet mag worden gebouwd
- ☒ gezien het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
- ☒ gezien het feit dat het ontwerpbesluit 2 weken ter inzage heeft gelegen
- ☒ gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn binnengekomen tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen

9 Opmerkingen t.a.v. overige vergunningen

- ☒ gezien het besluit op de aanvraag milieuvergunning (revisie) d.d. 28-7-2005 + melding 8.19 d.d. 10-6-2008

11. Vindplaats mandaatverlening

verlenen van de bouwvergunning

- ☒ Overeenkomstig het door burgemeester en wethouders genomen besluit d.d. 17 februari 2009

vrijstelling artikel 15 WRO

- ☒ Overeenkomstig het door burgemeester en wethouders genomen besluit d.d. 17 februari 2009

BESLUITEN:

- 1 de vergunning d.d. 4-9-2000 onder nummer 1962 in te trekken
- 2 vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
- 3 de gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig bijbehorende gewaarmerkte tekening(en) en verdere bescheiden, met dien verstande dat het bijbehorende erfbepantingsplan binnen 3 jaar na verlening van de vergunning moet zijn gerealiseerd, **onder voorwaarde dat:**
 - ☒ er wordt voldaan aan de in rood op tekening aangegeven bemerkingen inzake erfbepantingsplan
 - ☒ de aansluiting riolering in overleg met afdeling OB/RB wordt aangelegd. Dus 55 m3 berging van hemelwater in bijvoorbeeld een poel van b.v. rond 12 m en in het midden ca. 2,00 m diep.

Aan het slot van deze brief vragen wij uw speciale aandacht voor bijgevoegde informatiebrief over het "Bouwen door aannemers".

Indien u over de inhoud van deze brief vragen heeft, kunt u op maandag t/m vrijdag tussen 09:00 en 12:30 en op maandagavond tussen 17:00 en 19:00 contact opnemen met Loket Bouwen en Wonen, telefoonnummer: (0492) 37 85 00 of e-mail: gemeente@gemert-bakel.nl (onder vermelding van ons kenmerk van deze brief).

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel

Mogelijk kan tegen de inhoud van deze brief bezwaar worden gemaakt. Als deze mogelijkheid in de brief niet is aangegeven en u bezwaar wilt maken, neemt u dan direct contact op met de Afdeling Bestuur en Management Ondersteuning, werkdagen Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Onderwerp:
Reguliere bouwvergunning

Uw brief:

—

Uw kenmerk:

—

Ons kenmerk:
RO/TA/TB/08.0145

Bijlage(n): -

Gemert, 18 december 2009

Verzonden:  18 12 2009

Beste meneer/mevrouw,

Hierbij deel ik u mede dat een bouwvergunning is verleend d.d. 17 december 2009 onder nummer 08.0145 aan A. Nooijen voor het wijzigen van een reeds verleende vergunning voor een aardappelopslagloods op het perceel plaatselijk bekend als Kaweide 8A in Milheeze.

De bouwvergunning zal gepubliceerd worden in het Gemerts Nieuwsblad.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Bijlage: kopie bouwvergunning

Voorschriften behorende bij de reguliere bouwvergunning Nr. 08.0145

- ☐ Aannemer en onderaannemers
Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten schriftelijk de namen met inschrijvingsnummers Kamer van Koophandel en Fabrieken bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling worden overgelegd.
- ☐ Uitzetten van de bouw
Indien de verleende vergunning betrekking heeft op nieuwbouw of uitbreiding van een gebouw, kan het noodzakelijk zijn dat ter plaatse het vloerpeil en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein moeten worden uitgezet. Wij verzoeken u om tijdig hierover met Loket Bouwen en Wonen contact op te nemen.
- ☐ Veiligheid op de bouwplaats
Het terrein waarop wordt gebouwd of grond wordt ontgraven moet door middel van een doeltreffende voorziening van de weg en van het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.
- ☐ Ontgraven bouwput
Na het ontgraven van de bouwput mag pas met de bouw worden gestart, nadat de grondslag eerst door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling is beoordeeld en nadat de bouwplanken door de landmeter zijn gecontroleerd. U dient dit te melden bij Loket Bouwen en Wonen, tel. 0492-378500
- ☐ Constructietekeningen en berekeningen
Constructietekeningen en sterkteberekeningen van beton- en/of staalconstructies moeten tenminste vier weken vóórdat met de vervaardiging of de uitvoering daarvan wordt begonnen, ingediend zijn bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Uw constructeur moet hierop goedkeuring hebben verleend.
- ☐ Keuring van aangebrachte wapening en/of constructies
Keuring van aangebrachte wapening en/of constructies moet u tenminste 48 uren vóór het betonstorten aan Loket Bouwen en Wonen kenbaar maken (zon- en feestdagen niet meegerekend).
- ☐ De constructies moeten vooraf door uw constructeur zijn goedgekeurd
U dient ervoor te zorgen dat uw constructeur dit kan uitvoeren.
- ☐ Rioolaansluiting en inrit
Voor het verkrijgen van een rioolaansluiting en trottoirbandverlaging dient u contact op te nemen met de afdeling Openbaar Beheer in het gemeentehuis. Om de juiste ligging en hoogte te kennen is het nodig, dat de gemeentelijke aansluiting gereed is vóórdat u met de riolaanleg begint.
- ☒ Oplevering
Voordat u het bouwwerk in gebruik neemt dient door de medewerker van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling een eindoplevering te zijn uitgevoerd. Hiervoor dient u een (telefonische) afspraak te maken (tel. 378500).
- ☐ Milieuvergunning
Voor deze bouw kan een milieuvergunning nodig zijn volgens de Wet Milieubeheer.
In dat geval mag u dus pas met de bouw beginnen nadat de milieuvergunning is verleend.
Voor inlichtingen hierover kunt u terecht bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.
- ☐ Gas - water - elektriciteit - telefoon - centrale antenne
Met nadruk wordt er op gewezen dat deze bouwvergunning **GEEN GOEDKEURING** inhoudt betreffende de plaats of de wijze van opstelling van de metergarnituren van de openbare nutsbedrijven. Deze plaats dient zowel voor nieuwbouw als voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven te worden goedgekeurd. Teneinde onnodige kosten te vermijden, verzoeken wij u dringend over de plaats van de meter i.c. aansluitpunt tijdig overleg te plegen met o.a.:
 - RWE Otagas NV Energie, Havenweg 1, Helmond, voor het gasmetergarnituur, tel. 0492-594880;
 - Brabant Water, Verwerstraat 64, 's-Hertogenbosch, voor het watermetergarnituur, tel. 073-6838000;
 - Essent, 's-Hertogenbosch, voor het elektriciteitsmetergarnituur, tel. 0800-0073;
 - Telefoondistrict 's-Hertogenbosch, Prins Bernhardstraat 12, 's-Hertogenbosch voor het aansluitpunt, tel. 073-6841588;De voor de kabels en leidingen benodigde strook grond dient vrij te worden gehouden van bouwmaterialen en opslag.
- ☐ Keurmerk Veilig Wonen
Uw woning dient te voldoen aan het eisenpakket van het Keurmerk Veilig Wonen
- ☐ Aanlevering monsters
Met het werk mag niet worden begonnen alvorens monsters van de toe te passen buitenmaterialen zijn goedgekeurd door de ambtenaar bouw- en woningtoezicht. De monsters dienen tijdig te worden aangeleverd.

Gegevens gemeente		vrom 01042007/7064
Dossiernummer	Datum ontvangst	Indienen bij dienst of afdeling
		Ruimtelijke Ontwikkeling
10 JUNI 2009		Verzendadres
		Gemeente Gemert-Bakel
		Postbus 10.000
		5420 DA GEMERT
		gemeente@gemert-bakel.nl

08-0145

Aanvraag bouwvergunning

1 Gegevens aanvrager (vergunninghouder)

Vraagt u de vergunning aan namens een rechtspersoon (bedrijf, instelling, vereniging e.d.)? Vul dan bij 1b de naam van de rechtspersoon in en bij 1a de naam van degene die vertegenwoordigingsbevoegd is. Bij een particuliere aanvraag hoeft u 1b dus niet in te vullen

- 1a Naam en voorletters
Burgerservicenummer
- 1b Rechtspersoon
- 1c Correspondentieadres in Nederland, bij voorkeur ge
- 1d Postcode en plaats
- 1e Telefoon overdag
- 1f Faxnummer
- 1g E-mailadres
- 1h Bent u

☐ anders, namelijk

2 Uw bouwvergunning

Lees in de toelichting welke bouwvergunning u nodig heeft. In bijlage 1 ziet u welke documenten u moet meesturen

2a Welke bouwvergunning vraagt u aan?

- ☐ Lichte bouwvergunning
- ☒ Reguliere bouwvergunning
- ☐ Reguliere bouwvergunning fase 1
- ☐ Reguliere bouwvergunning fase 2
- datum afgifte bouwvergunning fase 1
- (registratie)nummer bouwvergunning fase 1

U heeft uw eerdere bouwplannen bijvoorbeeld gewijzigd

2b Heeft u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een bouwvergunning aangevraagd?

- ☐ Ja, ga naar 2c ☐ Nee, ga naar 3

2c Op welke datum is de eerdere bouwvergunning verleend/geweigerd?

2d Wat is het (registratie)nummer van de eerdere aanvraag om bouwvergunning?

3 Lokale en kadastrale aanduiding van het bouwwerk/perceel en eigendomssituatie

Kijk voor deze informatie in de koopakte van het pand of het perceel of neem contact op met het kadaster

3a Straat en huisnummer

Postcode en plaats

3b Kadastrale aanduiding

Gemeente

Sectie en nummer

3c Eigendomssituatie perceel/kavel

- ☒ Eigen grond ☐ Erfpacht ☐ Huur

4 De bouwwerkzaamheden

4a Geef een korte omschrijving van het bouwplan

Het gaat om het ☐ geheel ☒ gedeeltelijk → ☐ plaatsen
☐ vernieuwen
☐ veranderen
☒ oprichten
☐ vergroten

→ van 1 aardappel opslagloods

Ruimte voor toelichting:

1

Seizoensgebonden bouw-
werk als bedoeld in art. 45,
6e lid, van de Woningwet. >
Bijvoorbeeld een strand-
paviljoen. Zie ook de
toelichting

4b Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk?

☒ Nee
☐ Ja → Gedurende welke periode van het jaar van 1
is het bouwwerk aanwezig? t/m 1

→ Wat is de beoogde instandhoudingstermijn
van het seizoengebonden bouwwerk? 1 jaar

Tijdelijk bouwwerk zoals
bedoeld in art. 45, 1e lid,
van de Woningwet. Bijvoor-
beeld noodlokalen voor
scholen en tijdelijke woon-
ruimte. Zie ook de
toelichting >

4c Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

☒ Nee
☐ Ja → Wat is de beoogde instandhoudingstermijn 1 jaar
van het bouwwerk?

Gebruik wil zeggen: het
daadwerkelijke gebruik
van het bouwwerk.
Zie de toelichting >

5 Gebruik van het bouwwerk

5a Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en de 1 bedrijfsterrein
bijbehorende terreinen?

5b Wat is het gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende 1 aardappel opslagloods
terreinen na uitvoering van de werkzaamheden?

Gaat het om wonen? Dan is
de bezettingsgraadklasse
niet van toepassing en vult
u de GO en VO in onder
'B1'. Zie ook de toelichting
bij Bezettingsgraadklasse >

5c Geef in de onderstaande tabel per gebruiksfunctie de gebruiksoppervlakte (GO) en de
vloeroppervlakte van het verblijfsgebied (VO) in m² aan.

Gebruiksfunctie	Bezettingsgraadklasse									
	B1		B2		B3		B4		B5	
	GO (m ²)	VO (m ²)	GO (m ²)	VO (m ²)	GO (m ²)	VO (m ²)	GO (m ²)	VO (m ²)	GO (m ²)	VO (m ²)
Wonen			n.v.t.							
Bijeenkomst										
Cel										
Gezondheidszorg										
Industrie									1190	655
Kantoor										
Logies										
Onderwijs										
Sport										
Winkel										
Overige gebruiksfuncties										

De vragen 5d t/m 5f >
alleen invullen als er
sprake is van woningen
of wooneenheden.
Kruis bij 5f aan wat van
toepassing is. Zie verder
de toelichting

5d Voor hoeveel woningen/wooneenheden vraagt u de bouwvergunning aan?

Aantal huurwoningen 1 Aantal huurwooneenheden 1
Aantal koopwoningen 1 Aantal koopwooneenheden 1

5e Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?

☐ Ja ☐ Nee

5f De woningen/wooneenheden zijn bestemd voor de huisvesting van:

☐ verminderd of niet-zelfredzame personen met permanent toezicht
☐ verminderd of niet-zelfredzame personen zonder permanent toezicht
☐ zelfredzame personen

6a en 6b ook met 'Ja' beantwoorden bij oprichten van een bouwwerk (nieuwbouw)

6 Afmetingen van het bouwwerk

6a Verandert de onbebouwde oppervlakte van het terrein door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja → Bebouwde oppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden 0 m²
→ Bebouwde oppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden 1280 m²
- ☐ Nee

6b Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja → Bruto vloeroppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden 0 m²
→ Bruto vloeroppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden 1280 m²
- ☐ Nee

6c Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja → Bruto inhoud voor uitvoering van de werkzaamheden 0 m³
→ Bruto inhoud na uitvoering van de werkzaamheden 1280 m³
- ☐ Nee

7 Materiaal en kleurgebruik

Meer ruimte nodig? Stuur een bijlage mee. Heeft het bouwwerk andere bijzondere onderdelen of materialen of gaat het om een bouwwerk dat geen gebouw is? Vul dan de gegevens in op de lege regels in het schema

7a Vul in het onderstaande schema de gegevens in over materiaal en kleurgebruik

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	hardgraauw	rood-bruin
• Plint gebouw	n.v.t.	
• Gevelbekleding	damwand	donkergroen
• Borstweringen	n.v.t.	
• Voegwerk	cementmortel	donkergrijs
Kozijnen	staal	donkergroen
• Ramen	n.v.t.	
• Deuren	staal	donkergroen
• Luiken	n.v.t.	
Balkonhekken	n.v.t.	
Dakgoten en beeldelen	zink	grijs
Dakbedekking	golfplaat	antraciet

Informeert bij uw gemeente of dit mogelijk is

7b Wilt u het bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester?

- ☐ Ja ☒ Nee

8 Kosten

Zie de toelichting

8 Anneemsom of raming van de kosten (exclusief BTW) € 30.000,-

9 Uitvoeren van de bouwwerkzaamheden

9a Hoe worden de bouwwerkzaamheden uitgevoerd?

- ☒ U huurt een hoofdaannemer in die eindverantwoordelijke is voor de bouwwerkzaamheden
- ☐ U huurt zelf verschillende aannemers in voor de uitvoering van de verschillende bouwwerkzaamheden
- ☐ U voert de bouwwerkzaamheden geheel zelf uit

Zie de toelichting

- ☐ Nog niet bekend, ga naar vraag 10

9 Vervolg: Uitvoeren van de bouwwerkzaamheden

Meer aannemers of
onderaannemers?
Stuur een bijlage mee.
Stuur voor iedere
onderaannemer een
gewaarmerkte kopie van
de inschrijving van de
KvK mee

9b Gegevens hoofdaannemer

Adres _____

Adres _____

9c Gegevens onderaannemer

Adres _____

Voor welk deel van de werkzaamheden _____

10 Overige vergunningen

☒ Nee ☐ Ja, kruis aan om welke vergunningen het gaat en stuur een kopie van de vergunning of een bewijs van de aanvraag mee →

☐ Sloopvergunning

11 Machtiging

☐ Nee ☒ Ja, vul dan hier de gegevens van die persoon in

E-mailadres

12 Handtekening

Handtekening gemachtigde

Terugsturen van de aanvraag ☒

Stuur de aanvraag inclusief de bijlagen naar het adres dat rechtsboven op de voorzijde van het formulier staat vermeld. Als er geen adres op het formulier staat vermeld, informeer dan bij uw gemeente naar het juiste adres. Controleer of u alle bijlagen heeft bijgevoegd.

Checklist

Kruis hieronder aan welke gegevens en bescheiden u bijvoegt bij de aanvraag en stuur deze lijst mee met de aanvraag. Uit alle gegevens en bescheiden moet blijken wie ze heeft opgesteld, bijvoorbeeld een architect of een adviseur. Voorzie de gegevens en bescheiden van het corresponderende nummer uit de linkerkolom. In de tabel is aangegeven welke gegevens en bescheiden van toepassing kunnen zijn bij een lichte bouwvergunning of bij een eerste fase of een tweede fase van een reguliere bouwvergunning. Vraagt u de reguliere vergunning in één keer aan? Dan zijn de gegevens en bescheiden van zowel fase 1 als fase 2 van toepassing. Meer informatie over de indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning vindt u via www.vrom.nl/bouwregelgeving onder 'Wetten en regels' (Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning).

Op basis van de gegevens die u meestuurt, moet de gemeente kunnen beoordelen of uw bouwwerk voldoet aan de eisen. Deze eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2003, de Woningwet, het bestemmingsplan, de gemeentelijke welstandsnota en de gemeentelijke bouwverordening. Stuur alle gegevens en bescheiden die van toepassing zijn op uw aanvraag mee met het aanvraagformulier.

		Gegevens en bescheiden		
		Reguliere bouwvergunning fase 2		
		Reguliere bouwvergunning fase 1		
		Lichte bouwvergunning		
				blijvende
01	Kwaliteitsverklaringen, gelijkwaardigheidsverklaringen e.d.	ja	ja	ja
02	Overzichtslijst / verklaring digitaal ingediende gegevens en bescheiden	ja	ja	ja
03	Plattegronden en doorsnedetekeningen	ja	ja	ja
04	Aanduiding bestemmingen	ja	ja	
05	Afmetingen perceel en situering	ja	ja	×
06	Hoogte bouwwerk t.o.v. straatpeil en aantal bouwlagen	ja	ja	×
07	Inrichting parkeervoorzieningen	ja	ja	
08	Indieningsvereisten Agrarische Adviescommissie	*	*	
09	Indieningsvereisten toetsing leefmilieuvordering	*	*	
10	Rapport archeologisch bodemonderzoek	*	*	
11	Advies van de Commissie tunnelveiligheid	*	*	
12	Toestemming artikel 14 EU-richtlijn nr. 2004/54/EG (veiligheid wegtunnels)	*	*	*
13	Geveltekeningen en belendende bebouwing	ja	ja	×
14	Detailtekeningen gezichtsbepalende bouwdelen	ja	ja	×
15	Foto's bestaande situatie en omliggende bebouwing	ja	ja	
16	Indieningsvereisten vrijstelling bestemmingsplan	*	*	
17	Belastingen en belastingcombinaties constructie	ja		ja
18	De uiterste grenstoestand van de bouwconstructie	ja	ja	×
19	Gegevens en bescheiden Wet Bibob		*	
20	EPC-berekening thermische eigenschappen en luchtdoorlatendheid		ja	
21	Geluidwering uitwendige scheidingenconstructie en geluidabsorptie		ja	
22	Daglichttoetreding		ja	
23	Ventilatievoorzieningen, verbrandingsgassen en verbrandingslucht		ja	×
24	Brandveiligheid en rookproductie		ja	
25	Brand- en rookcompartimentering		ja	
26	Wuchtroutes en brandveiligheidsvoorzieningen		ja	×
27	Noodstroomvoorziening en -verlichting		ja	
28	Wateropname materialen vloer, wand en plafonds in sanitaire ruimten		ja	
29	Lucht- en waterdichtheid en vochtwerende voorzieningen		ja	×
30	Riolering en hemelwaterafvoer		ja	×
31	Gas-, elektra- en waterleiding, inclusief aansluitpunten		ja	
32	Drinkwater- en warmwatervoorzieningen		ja	
33	Inbraakwerendheid		ja	
34	Weren van ratten en muizen		ja	×
35	Gebruiksfunctie en afmetingen van ruimten		ja	×
36	Opslagplaats afvalstoffen		ja	
37	Opslagplaats gevaarlijke stoffen		ja	
38	Stallingsruimte voor fietsen		ja	
39	Integrale toegankelijkheid en toegankelijkheid van ruimten		ja	
40	Trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen		ja	
41	Opstelplaats aanrecht, kook-/stooktoestel en warmwatervoorziening		ja	
42	Aanduiding bad- en toilet ruimte, meterruimte, liften en lifts schachten		ja	
43	Hoogteligging vloeren t.o.v. het aansluitende terrain		ja	×
44	Draarichting draaiende delen		ja	×
45	Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid bouwplaats		ja	
46	Brandveiligheidsinstallaties		ja	
47	Bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen		ja	
48	Rapportage bodemgesteldheid		ja	
49	Indieningsvereisten experimentele bouw	*	*	

*Deze gegevens en bescheiden hoeft u niet direct met de aanvraag mee te sturen.

Uw gemeente zal u informeren of en welke gegevens nodig zijn.

Uitgezet en aangewezen d.d.: 2008		Door:		Aan:	
 Gemeente Gemert-Bakel			Bouwplan 08.0145		
schaal	1:1000	1			
datum	22-08-08	2			
get.	Geo-Info	3			

...\\GeoInfo\\bouwplan\\2008\\08.0145 22-8-2008 14:39:54

Bijlage 3

Op agrarische gronden is het bestemmingsplanmatig toegestaan gewassen waaronder ook fruitbomen te telen. Hier wordt doorgaans gebruik gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen. Deze hebben effecten op de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Om te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen open teelten en woonpercelen, om een goed woon- en leefklimaat te garanderen dat planologisch gewaarborgd kan worden.

In de praktijk wordt vaak een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt echter ook dat onder bepaalde voorwaarden de afstand van 50 meter (mits goed gemotiveerd) kan worden teruggebracht. Door Plant Research International (PRI), onderdeel van Wageningen Universiteit, is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de spuitzone van 50 meter te verkleinen. Hiertoe is de driftdepositie op verschillende afstanden tussen de 10 meter en de 50 meter vanaf de perceelsgrens bepaald en vergeleken met het blootstellingsrisico. De resultaten van dit onderzoek zijn gepubliceerd in het rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' (rapport 609, maart 2015). Het rapport van PRI is opgesteld met de bedoeling om in algemene zin duidelijkheid te geven aan onder meer gemeenten welke afstand (spuitzone) bij (fruit-)boomgaarden onder welke omstandigheden aanvaardbaar is.

Planspecifiek

Toetsing van onderhavig plan resulteert in het volgende. De 50 meter-afstand wordt gemeten vanaf het gedeelte van de boerderij waarin volgens het bestemmingsplan mag worden gewoond, dat is aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woongedeelte' (deze aanduiding is opgenomen in verband met de geluidsemissie vanuit het naastgelegen bedrijf Kaweide 8a, zie akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan; hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat vanuit akoestisch oogpunt geborgd).

Daarnaast is aan de westelijke zijde van de langgevelboerderij een voorgevelrooilijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze mag niet worden overschreden bij een eventuele uitbreiding van de boerderij. Vanaf de hoekpunten van deze aanduiding wordt de afstand van 50 meter aangehouden.



Toelichting bij figuur:

- De rood gearceerde percelen zijn omliggende landbouwgronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt.
- De cirkels geven 50 meter afstand aan vanaf de hoekpunten van het woongedeelte van de boerderij.
- De groene contour geeft de totale 50 meter-contour aan rondom het woongedeelte van de boerderij

De groene contour valt over een klein gedeelte van het westelijk gelegen agrarisch perceel (circa 15 meter); de afstand van het woongedeelte tot de rand van het landbouwperceel bedraagt circa 35 meter. Er wordt in het rapport van PRI rekening gehouden met verschillende spuittechnieken (standaardspuittechniek of spuittechniek met 75% of 90% reductie), het meest schadelijke beschermingsmiddel, de situatie zonder groen haag of met één of twee groenhagen, en de situatie met of zonder ligging aan oppervlaktewater. Op basis van dit rapport wordt in de standaard situatie (zonder groen haag en niet gelegen aan een watergang) bij (fruit-)boomgaarden een afstand van 35 meter afdoende geacht. Er is geen watergang gelegen tussen de woonbestemming en het landbouwperceel waar mogelijk met gewasbeschermingsmiddelen kan worden gewerkt. Dit betekent dat de werkelijke afstand van 35 meter een acceptabele afstand is en dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Bijlage 4

Voorwaarden realisatie en instandhouding Landgoed Nieuwenhuys

Het projectplan bevat:

- De realisatie van een nieuw landgoed van 20 hectare
- De aanleg van parkeerplaatsen
- De aanleg van 10 hectare nieuwe natuur
- De aanleg van wandelpaden
- De bouw van vier landhuizen tussen de 1000m³ en 1500m³

Specifieke voorwaarden ten behoeve van bovenstaand projectplan:

- het registergoed mag niet anders ingericht worden dan overeenkomstig het goedgekeurde inrichting- en beheerplan, het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan.

AANLEG EN INRICHTING

Met betrekking tot de aanleg en inrichting van het landgoed zijn de eigenaar en de gemeente voorts overeengekomen als volgt:

1. Met de aanleg van het natuurgebied moet worden begonnen binnen één jaar na het onherroepelijk worden van (de herziening van) het bestemmingsplan.

In overleg met de ontwikkelaar is niet direct 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gestart met de aanleg van het natuurgebied. Vanwege het achterblijven van de verkoop van de kavels is de aanleg van de natuur ook uitgesteld. De ontwikkelaar heeft hier uitvoerig contact over gehad met de gemeente. Met dit uitstel is ingestemd. Inmiddels wordt er sinds 2018 wel gewerkt aan de aanleg van het natuurgebied.

2. Met de bouw van de landhuizen mag niet eerder worden begonnen dan nadat zestig procent (60%) van de natuuraanleg, waaronder begrepen nieuwe aanplant, is gerealiseerd.

De eerste omgevingsvergunning voor de bouw van 1 landhuis is onlangs afgegeven. Nog niet is gestart met de bouw. De bouw mag niet eerder starten dan nadat 60% is gerealiseerd. Dit is in het nieuwe bestemmingsplan gemotiveerd, alsmede is een controle van uit de gemeente gepland. Wanneer deze controle plaats zal vinden is niet bekend.

3. Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de herziening van het bestemmingsplan dient een ontvankelijke aanvraag voor een bouwvergunning van de op het registergoed te stichten landhuizen te worden ingediend.

Hiervoor geldt hetzelfde als onder 1. Door het achterwege blijven van de verkoop van de kavels was het ook niet mogelijk aanvragen in te dienen voor de landhuizen. Hierover heeft de ontwikkelaar actief contact gehouden met de gemeente. Met het afwijken van deze voorwaarden is ingestemd. Inmiddels is de eerste bouwvergunning afgegeven.

4. Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning dienen de op het registergoed te stichten landhuizen te zijn voltooid.

De eerste vergunning is onlangs afgegeven en is onherroepelijk. Binnen twee jaar (uiterlijk 2021) dient het landhuis te zijn voltooid. Aan deze voorwaarde kan dan ook nog niet voldaan zijn.

5. De totale inrichting van het landgoed dient uiterlijk één jaar na de realisering van de landhuizen te zijn voltooid.

De eerste vergunning is onlangs afgegeven. Binnenkort wordt verwacht de andere vergunningen af te geven. De ontwikkelaar schat in dat alle landhuizen eind 2020 zijn gerealiseerd. Aan deze voorwaarde kan dan nu nog niet voldaan zijn.

BEHEER EN INSTANDHOUDING

Tot zekerheid voor het beheer en de instandhouding van het landgoed wordt de verplichting opgelegd om:

1. de tot het natuurgebied behorende natuurdoeltypen niet anders te beheren en te onderhouden dan op de wijze zoals omschreven in het inrichting- en beheerplan;

Dit is een voortdurend proces. Hier kan niet gesteld worden dat op een bepaald moment hier wel of niet aan wordt voldaan. De natuur wordt nog aangelegd of is kort geleden aangelegd. Beheer en instandhouding is iets dat later gecontroleerd kan worden.

2. tot gehele of gedeeltelijke herinrichting van het natuurgebied over te gaan indien dit, door welke oorzaak ook, teniet is gegaan;

Is niet van toepassing op dit moment.

3. zich te onthouden van activiteiten welke de ontwikkeling van het natuurgebied schaden, dan wel hinder geven aan het natuurgebied of de bezoekers van het opengestelde gedeelte, behoudens de gebruikelijke beheerwerkzaamheden.

Dit is een voortdurend proces. Hier kan niet gesteld worden dat op een bepaald moment hier wel of niet aan wordt voldaan.

OPENSTELLING LANDGOED

Tot zekerheid voor de openstelling van het landgoed wordt de verplichting opgelegd om te dulden dat de in het inrichting- en beheerplan opgenomen paden van het registergoed van zonsopgang tot zonsondergang worden opengesteld voor het publiek, en wel onder de hierna te omschrijven voorwaarden:

1. Ten behoeve van de openstelling voor het publiek dienen daartoe door de eigenaar begaanbare paden te worden aangelegd. De aanleg van deze paden dient uiterlijk binnen één jaar na oplevering van de landhuizen te zijn voltooid.

Voor zover bekend zijn enkele paden reeds aanwezig. Uit de controle zal blijken hoever de realisatie is. De termijn voor realisatie is nog niet verlopen.

2. Het is de eigenaar niet toegestaan een vergoeding te vragen voor de toegang.

Is niet van toepassing op dit moment.

4. De verplichting tot openstelling vangt aan nadat de inrichting van het natuurgebied, de landhuizen en de aanleg van de paden zijn voltooid.

Is niet van toepassing op dit moment.

INSTANDHOUDING LANDHUIZEN

Tot zekerheid voor de instandhouding van de op het registergoed te stichten landhuizen wordt de verplichting opgelegd om het landhuis in stand te houden en dit noch geheel noch gedeeltelijk te zullen (doen) slopen of het bouwvolume van het landhuis te wijzigen.

Op dit moment zijn er nog geen landhuizen voltooid.

Deze verplichting omvat mede de verplichting om het landhuis in zodanige staat te onderhouden dat het blijft voldoen aan de eisen van welstand of daarvoor in de plaats komende kwaliteitseisen, zulks mede gelet op het beeldkwaliteitplan. Daartoe dient de eigenaar het landhuis zo nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen. Voorts is de eigenaar verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van het landhuis over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook teniet is gegaan.

Op dit moment zijn er nog geen landhuizen voltooid.