

Toelichting

Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied Herziening april 2019”

Status: Ontwerp
Datum: 25 maart 2019
IDN: NL.IMRO.1652.Buitengebied042019-ON01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet.....	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Planopzet	2
Hoofdstuk 2. Beleid.....	3
2.1 Rijksbeleid.....	3
2.2. Provinciaal beleid	3
2.3. Gemeentelijk beleid	5
2.4. Waterschap Aa en Maas	5
Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen en herstelwijzigingen.....	9
3.1 <i>Boekelseweg 15 in Gemert (ontwikkeling)</i>	9
3.2 <i>Greef ong. in Milheeze</i>	12
3.3. <i>Gagelweg 4 in Handel (herstelwijziging)</i>	17
3.4 <i>Stippelbergseweg 55 in De Mortel (herstelwijziging)</i>	19
Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid	22
4.1. Exploitatieplan	22
4.2. Planschade	22
Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	23
5.1. Vooroverleg.....	23
5.1.1. Provincie Noord Brabant	23
5.1.2. Waterschap Aa en Maas	26
5.2. <i>Zienswijzen</i>	26
5.3. <i>Ambtshalve aanpassingen</i>	26

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”, hebben in ons buitengebied al weer planologische ontwikkelingen plaatsgevonden. Na de integrale herziening op dit bestemmingsplan, heeft het plan wederom een herziening vanwege ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in deze ontwikkelingen.

Het beleid én de planregels uit het ‘moederplan’ voor het buitengebied vormt het uitgangspunt bij de ontwikkelingen.

In dit bestemmingsplan gaat het om de volgende locatie:

1. Boekelseweg 15 in Gemert
 - a. Bestemmen van een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten.
2. Greef ong. in Milheeze
 - a. Realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning.

Tevens is geconstateerd dat het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” op een tweetal locaties niet correct vastgesteld is. Deze onjuistheden wensen we te herstellen met deze herziening.

In dit bestemmingsplan gaat het om de volgende locaties en herstelacties:

1. Gagelweg 4 in Handel
 - a. De functieaanduiding ‘horeca’ is aan de verkeerde bebouwing toegekend;
2. Stippelbergseweg 55 in De Mortel
 - a. Een woning die voorheen bestemd is als “Wonen” is abusievelijk bestemd als “Recreatie” met de aanduiding ‘recreatiewoning’;

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. In een separate bijlage is dit beleid nader uitgewerkt.

Specifieke aspecten van dit beleid worden bij het project zelf benoemd.

Voor de 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, die onlosmakelijk zijn verbonden met onderliggend bestemmingsplan. Uit deze documenten blijkt dat de plannen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en wordt het beleid uitvoeriger, in relatie tot de plannen, besproken.

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet worden voldaan aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk worden de beleidsstukken benoemd en wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste beleidskaders. Een uitgebreide beschrijving van deze en overige beleidsstukken is opgenomen in bijlage 1.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Enkele doelen uit de SVIR hebben een directe doorwerking op het buitengebied van Gemert-Bakel:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die de Rijksbelangen op milieugebied of natuurgebied kunnen aantasten. De natuurlijke en cultuurhistorische waarden in dit plan zijn in voldoende mate verzekerd door de verschillende gebiedsbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

Tevens zijn op rijksniveau de volgende wettelijke- en beleidskaders van belang voor dit bestemmingsplan:

- *AMvB Ruimte*: De nationale belangen uit SVIR die juridische borging vragen, zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte;
- *Barro en Rarro*: Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro;
- *Bro (ladder voor duurzame verstedelijking)*: Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Deze beleidskaders zijn nader beschreven in bijlage 1.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden in de provincie Noord-Brabant. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid

tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze opgaven te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. De opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. Deze ruimtelijke keuzes zijn vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen:

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;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare 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 juridische borging van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is verder uitgewerkt in de Verordening ruimte.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant opgesteld. In de Verordening ruimte Noord-Brabant, verder te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten.

De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012 en 2014 en 2015. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. De meest actuele geconsolideerde versie van de Verordening is op 1 januari 2018 gepubliceerd.

Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

In de Verordening Noord-Brabant is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Op de kaart, behorende bij de verordening, zijn vier verschillende

structuren en aanduidingen weergegeven. Het beleid van de provincie is voor een groot deel gebaseerd op deze structuren.

Per structuur is in de regels aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden per functie of locatie mogelijk is. Binnen de gemeente Gemert-Bakel komen de volgende vier structuren voor, namelijk:

- bestaand stedelijk gebied
- groenblauwe mantel;
- gemengd landelijk gebied;
- Natuur Netwerk Brabant.

Tevens geeft de provincie per structuur aan of en wat voor beschermingsregime van toepassing is middels een aanduiding. Voor het plangebied zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- stalderingsgebied
- beperkingen veehouderij
- cultuurhistorisch vlak;
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- ecologische verbindingszone
- behoud en herstel van watersystemen

2.3. Gemeentelijk beleid

De volgende beleidskaders waren van belang bij het opstellen van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”:

- Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021;
- Visie Plattelandsontwikkeling Gemert – Bakel;
- Uitvoeringsprogramma 2013-2020;
- Beleidskader plattelandswoningen;
- Woonvisie 2009 – 2015;
- Watertakenplan gemeente Gemert- Bakel;
- Gemeentelijk geurbeleid;
- Gemeentelijk archeologisch beleid;
- Gemeentelijk cultuurhistorisch beleid [Oude akkers];
- Gemeentelijk VAB-beleid;
- Beleidsnota Bed & Breakfast;
- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel;
- Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel;
- Notitie Duurzaamheid in bestemmingsplan Buitengebied;
- Beleidsnotitie pluimvee.

Een korte beschrijving van de genoemde beleidsdocumenten en de relevantie voor en de borging daarvan in het onderliggende bestemmingsplan (moederplan) is weergegeven in bijlage 1.

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 2016-2021 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 is de strategie voor de genoemde periode vastgelegd. Er wordt voor gekozen om de lijn uit het WBP 2010 – 2015 door te zetten met nieuwe accenten.

De doelen op hoofdlijnen voor 2016-2021 zijn:

1. Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
2. Veilig en Bewoonbaar beheergebied;
3. Voldoende water en robuust watersysteem;
4. Schoon water;
5. Gezond en natuurlijk water.

Naast de directe bijdrage aan een duurzame leefomgeving met de aanwezigheid van een goed functionerend watersysteem, draagt het waterschap via water ook bij aan bredere maatschappelijke thema’s:

- Water in bebouwd gebied
- Kennisontwikkeling en innovatie

- Energiegebruik en grondstofvoorziening
- Internationale samenwerking
- Water en ruimte

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 info 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

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 en herstelwijzigingen

3.1 Boekelseweg 15 in Gemert (ontwikkeling)

3.1.1. Aanleiding en situatie

De eigenaar van de voormalige boomkwekerij van Atlant (sociale werkvoorziening) in Gemert aan de Boekelseweg 15 wil op deze locatie de agrarische functie voortzetten in de vorm van een boomkwekerij en daarnaast een tweetal nevenactiviteiten ontplooiën, te weten een caravanstalling en een zorgkwekerij/tuinderij. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In mei 2018 heeft het college een positief besluit genomen op het principeverzoek.

3.1.2. Locatie

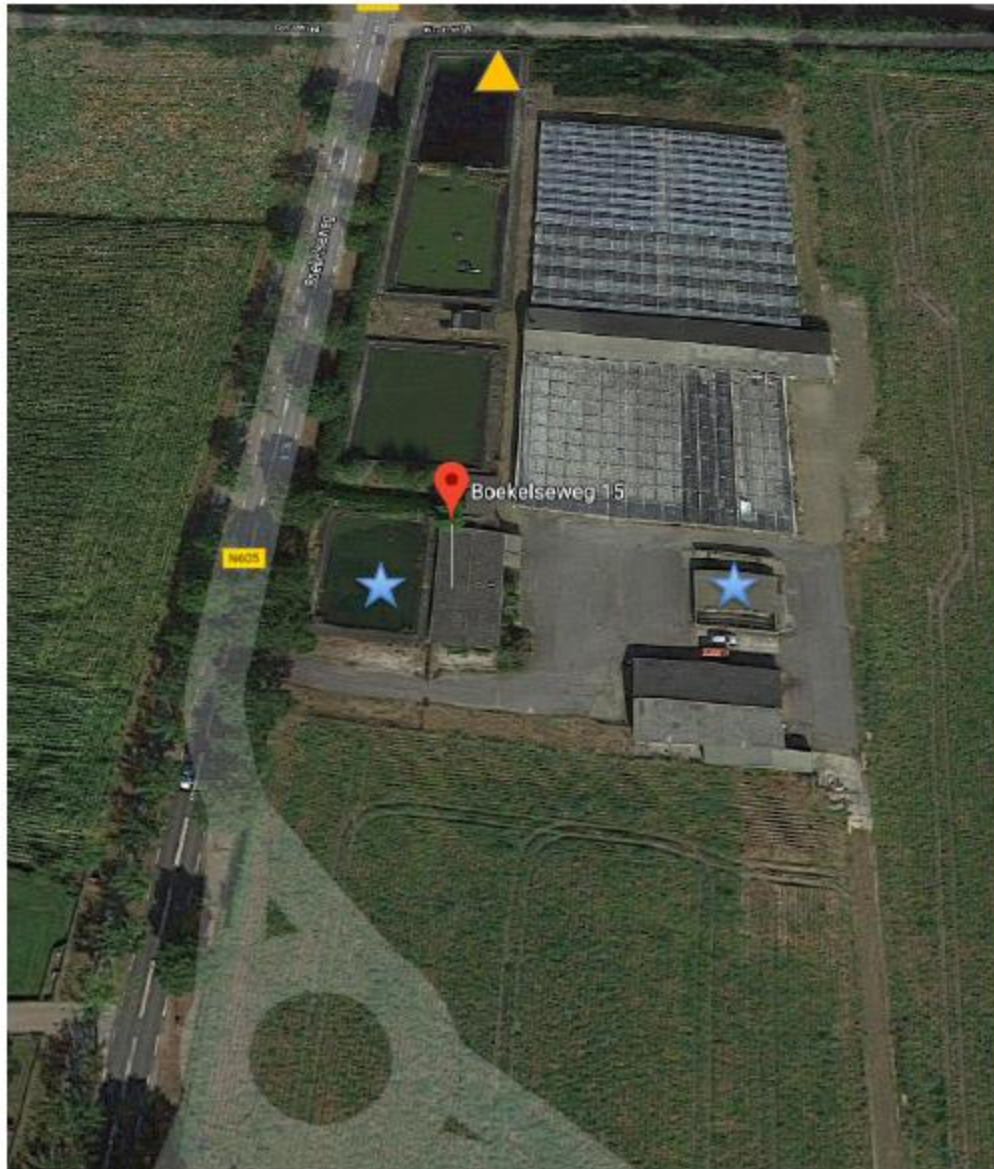
De locatie is gelegen ten noorden van de kern Gemert, aan de weg naar Boekel. Op de locatie is een tuinbouwkas aanwezig, een (voormalig) kantoor, een opslagloods en waterbassins. Er is vergunning verleend voor het realiseren van een bedrijfswoning.



Figuur 2.1 De planlocatie (bron: Pdok.nl)

3.1.3. Huidige situatie

Onderstaand een overzichtsfoto van de planlocatie. De met een ster aangegeven bebouwing (een van de waterbassins en een sleuvsilo/berging) is inmiddels gesloopt. Aan de oostzijde van de locatie is, vooruitlopend op onderhavig plan, reeds beplanting aangebracht ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Ter plaatse van het oranje driehoekje wordt de vergunde bedrijfswoning gerealiseerd.



Figuur 2.2 Overzichtsfoto van de planlocatie (bron: Google Maps).

De locatie aan de Boekelseweg 15 heeft sinds het begin van de jaren '70 dienst gedaan als sociale werkvoorziening: het was de boomkwekerij en tuinderij van Helso, later Atlant, waar passende arbeid werd geboden aan mensen die het lastig hebben op de reguliere arbeidsmarkt. Door veranderingen in de organisatie van de sociale werkvoorziening in het algemeen, werd de locatie overbodig en is deze verkocht aan de provincie Noord-Brabant, zodat de gronden ingezet konden worden bij de realisatie van de Noord-Om. De bedrijfslocatie is daarna verkocht aan initiatiefnemer.

3.1.4. Het plan

Het bedrijfsperceel is circa 2,35 ha groot (het bouwvlak bijna 2,2 ha). Op 10 oktober 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning op de met een gele driehoek aangegeven plek. Op 23 april 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van een deel van de tuinbouwkas voor opslag van naar hun aard statische goederen (caravans, boten e.d.). Initiatiefnemer wil op deze locatie de agrarische bedrijfsfunctie voortzetten, met daarnaast een aantal nevenactiviteiten.

De toekomstige functies zijn:

- **Boomkwekerij als agrarische hoofdfunctie.** De locatie leent zich voor het opkweken van bomen, zoals bijvoorbeeld buxus. Deze activiteit past binnen de agrarische bestemming van het perceel.
- **Caravanstalling van ca. 2.000 m².** Initiatiefnemer exploiteert nu al een caravanstalling op de thuislocatie aan de Neerbroek in Boekel en voor een deel aan de locatie Boekelseweg. Dat deel wil initiatiefnemer uitbreiden naar ca. 2.000 m². Het reserveringssysteem voor de stalling is in hoge mate geautomatiseerd, zodat optimaal servicegericht gewerkt kan worden.
- **Zorgkwekerij/zorgtuinderij.** Eveneens op de thuislocatie aan de Neerbroek in Boekel is MeMo gevestigd als nevenactiviteit bij het tuinbouwbedrijf. MeMo biedt (onder andere) dagbesteding aan mensen met een ondersteuningsvraag (een lichamelijke of verstandelijke beperking). De combinatie met het tuinbouwbedrijf werkt hierbij goed en er is behoefte aan een tweede locatie. Hiervoor is het oog gevallen op de locatie Boekelseweg 15, een locatie die ook in het verleden altijd een sociale functie heeft gehad. Er zullen maximaal 10 personen op de locatie gebruik maken van de dagbesteding (begeleiding en cliënten).

Uit vooroverleg is gebleken dat het gemeentelijk beleid, vertaald in het bestemmingsplan, zich a priori niet tegen beide nevenactiviteiten verzet, mits de hoofdfunctie agrarisch blijft. Dat is hier het geval, hetgeen blijkt uit de omvang, de arbeidsintensiviteit en de activiteit.

- **Omvang:** Het totale bedrijfsperceel is 2,1 ha groot. Het deel dat gebruikt gaat worden voor de niet-agrarische activiteiten (caravanstalling en zorgfunctie, inclusief parkeren en buitenterrein) is maximaal 5.000 m² groot. Dit is ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat in omvang 24% van het terrein benut wordt voor de nevenactiviteiten. Het overige deel is bestemd voor de agrarische functie (boomkwekerij), inclusief de bedrijfswoning en de erfbeplanting. In de nieuwe situatie zal een deel van het buitenterrein, waar nu waterbassins zijn gelegen, ook benut worden voor de boomkwekerij (buitenkweek). Zie de erfinrichtingstekening in bijlage 1.

- **Arbeidsintensiviteit:** De caravanstalling is vooral een opslagruimte van volumineuze goederen en dus zeer arbeidsextensief. Door het geautomatiseerd reserveringssysteem is slechts 1 werknemer nodig voor deze activiteit. Voor de zorgkwekerij/dagbesteding is begeleiding aanwezig op de groep.

- **Activiteit:** Voor het overgrote deel van de dag is de stalling een statische activiteit en in de gehele winterperiode zal er zeer weinig activiteit zijn met betrekking tot de caravanstalling. Voor wat betreft de zorgkwekerij/dagbesteding vinden de basisactiviteiten plaats in het huidige kantoor- en kantinegebouw; daarnaast helpen de cliënten ook in de boomkwekerij mee (hetgeen feitelijk past binnen de agrarische bestemming).

3.2 Greef ong. in Milheeze

3.2.1. Aanleiding en situatie

Aan het adres Greef 6 Milheeze was een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering van dat agrarische bedrijf is gestaakt en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. De gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen zijn eerder ingezet voor een Ruimte voor ruimte titel.

Het voornemen is om op deze voormalige bedrijfslocatie de vestiging van een extra woning mogelijk te maken. De gemeente Gemert-Bakel heeft een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat deze niet volledig realiseerbaar is binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Gemert- Bakel Buitengebied 2017’. Om die reden is de verwerving van een extra Ruimte voor ruimte titel noodzakelijk.

3.2.2. Locatie

Het initiatief is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ten noordoosten van de kern Bakel. Het projectgebied zelf bestaat uit het kadastraal perceel bekend onder sectie B nummer 1577 en heeft een oppervlakte van circa 2500 m². De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de weg Hekker. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de doorgaande verkeersstructuur van de Greef die overloopt in de Pluut. De ligging van het plangebied is rood omlijnd weergegeven in figuur 1.



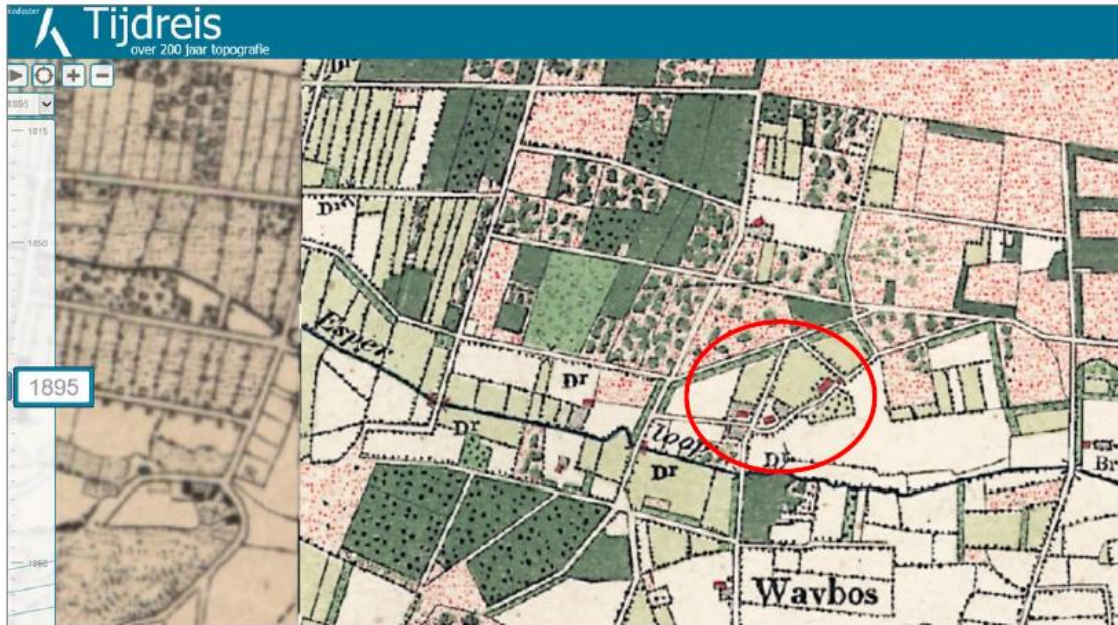
figuur 1: ligging planlocatie (bron: Globespotter)

3.2.3. Huidige situatie

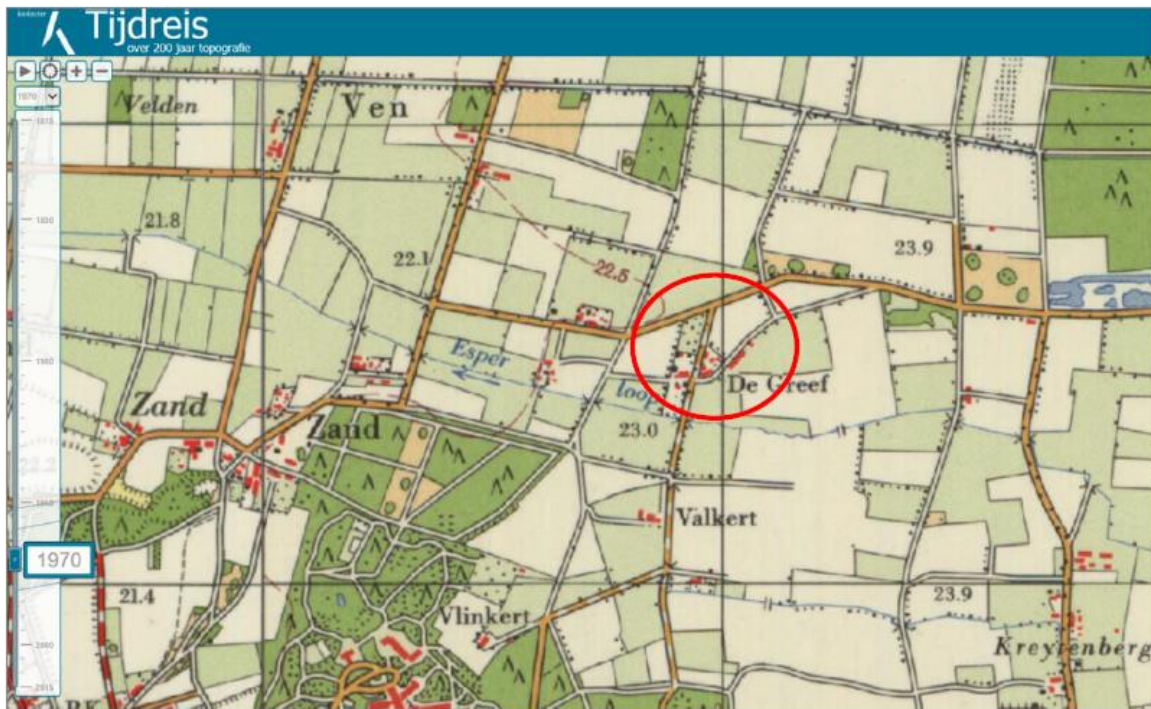
De gemeente Gemert-Bakel is een plattelandsgemeente met een groot en mooi buitengebied. Van oudsher heeft de landbouw een belangrijke beelddragende functie in het buitengebied en is er sprake van een sterke samenhang tussen de agrarische erven/bebouwing en het omringende landschap. Op de langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zijn vanwege gunstige, hoge en droge omstandigheden de meeste dorpen en gehuchten te vinden. De oude gehuchten kennen een sterke agrarische oorsprong en hebben veelal een sterke historische samenhang met de oude akkers. Het

kleinschalige groene karakter, de oude akkers, de waardevolle bebouwing en gehuchten maken van dit gebied een geliefd landschap om in te wonen en te recreëren.

Deze ontstaansgeschiedenis is ook terug te zien in het plangebied. Op de historische topografische kaarten is zichtbaar dat op de locatie waar nu de ontwikkeling van een nieuwe woning geprojecteerd wordt, in het verleden ook een woning/boerderij heeft gestaan. Op de kaart uit 1895 is duidelijk de oorspronkelijke woning/boerderij terug te zien. De boerderij maakte deel uit van een bebouwingsconcentratie, waarvan in de huidige setting nog woningen bestaan.



figuur 4: historische topografische kaart 1895 (bron: <http://www.topotijdreis.nl/>)



figuur 5: historische topografische kaart 1970 (bron: <http://www.topotijdreis.nl/>)

3.2.4. Het plan

Het voornemen is om op de locatie waar in het verleden een woning/boerderij heeft gestaan een nieuwe woning terug te bouwen. Hiertoe zijn de voormalige agrarische opstallen gesloopt en is het perceel geheel vrij van bebouwing gemaakt. Op deze wijze kan het oude woonperceel weer worden hersteld, zie de uitsnede van de historische kaart uit 1895.



Om dit te kunnen realiseren dient conform het bepaalde in artikel 6.9 van de Verordening ruimte een ruimte voor ruimte titel te worden aangekocht. De gesloopte voormalige

agrarische bedrijfsgebouwen kunnen hiervoor niet worden ingezet, omdat deze al onderdeel hebben uitgemaakt van een eerdere ruimte voor ruimte overeenkomst.

Gelet hierop is voor deze nieuwe woning een extra ruimte voor ruimte titel aangekocht

Beeldkwaliteit

De gemeente Gemert-Bakel heeft een Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Dat Beeldkwaliteitsplan is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen om te bepalen of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, zoals de gemeente Gemert-Bakel deze voor ogen heeft. Daarbij is in de gestelde randvoorwaarden per landschapstype rekening gehouden met functies die zich eenvoudig laten inpassen in het landschap en functies waarbij een extra inspanning geleverd dient te worden om de samenhang tussen het erf en het landschap te behouden. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op een goede samenhang van het erf en het omringende landschap.

Voor de locatie is nog geen woning ontworpen door een architect. De volgende in het beeldkwaliteitsplan opgenomen ontwerpvoorwaarden voor woongebouwen zullen worden nageleefd bij het opstellen van een situatieschets en landschappelijke inpassing voor de nieuwe ontwikkeling. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen voorbeelden zullen hierbij als inspiratie worden gebruikt.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Hierbij is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking borgt dat er een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen plaatsvindt. Gelet op de bestudeerde jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat de toevoeging van één woning niet wordt betiteld als een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling past binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Milieu en ruimtelijke kwaliteitswinst, bebouwingsconcentratie

De agrarische activiteiten op dit perceel zijn al langer gestaakt, de bestemming Agrarisch bedrijf is in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ook niet meer aan dit perceel toegekend. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op deze locatie zijn gesloopt.

In die zin is er nadrukkelijk sprake van milieu en ruimtelijke kwaliteitswinst. In plaats van vier grote agrarische bedrijfsgebouwen komt er één landschappelijk goed ingepaste woning voor terug. Zowel minder steen, als meer groen en geen agrarische bedrijvigheid meer maar een woonfunctie, passend bij de overige direct naastgelegen woonbebouwing.

Rondom de planlocatie zijn reeds meerdere woningen aanwezig, sommige al vele jaren. In hoofdstuk 3 wordt dit nader geduid aan de hand van historische kaarten. Het geheel kan worden aangemerkt als een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied, of te wel een bebouwingsconcentratie, zoals bedoeld in de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Het toevoegen van de beoogde nieuwe woning zal bijdragen aan de versterking van deze bebouwingsconcentratie.

Gezien de aard en de schaal van de bebouwingsconcentratie en de ligging in het buitengebied is er absoluut geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingsconcentratie zowel in de huidige als in de nieuwe vorm, passen perfect in het omgevingsbeeld.



Bebouwingsconcentratie Bebouwingscluster Greef/~~Vinkert~~
Greef 1 Bestaande woning
Greef 3 Bestaande woning
Greef 4 Bestaande woning
Greef 6 nog te bouwen ~~RvR~~ woning Op rood gemarkeerde
locatie
Locatie Toe te voegen ~~RvR~~ woning geel omlijnd

~~Bebouwingscluster Vinkert~~
~~Vinkert 1 Bestaande woning~~
~~Vinkert 2 Bestaande woning~~
~~Vinkert 3 Bestaande woning~~

Greef en ~~Vinkert~~ geheel getransformeerd van agrarische
bedrijven naar wonen en golfbaan

De reeds gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen zijn eerder ingezet om een Ruimte voor Ruimte titel te verwerven.

Om de nu geplande woning te kunnen realiseren is een extra ruimte voor ruimte titel aangekocht door initiatiefnemer van de gemeente Gemert-Bakel. De overeenkomst is op 5 juli 2018 ondertekend en gesloten. Deze overeenkomst is als bijlage bijgevoegd.

3.3. Gagelweg 4 in Handel (herstelwijziging)

3.3.1. Aanleiding en situatie

De eigenaar exploiteert op de voormalige boerderij aan de Gagelweg 4 in Handel een recreatiebedrijf met groepsaccommodaties.

Burgemeester en wethouders hebben in 2008 besloten over te gaan tot het starten van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 WRO ten behoeve van “Vakantiehoeve Versantvoort” voor het realiseren van de vakantiehoeve.

De vakantiehoeve is daarna in de partiele herziening “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2008” vertaald met een recreatieve bestemming. Deze bestemming is daarna overgenomen in het bestemmingsplan “Landgoederen Gemert-Bakel” ten behoeve van de landgoedontwikkeling van de eigenaar van de vakantiehoeve. De vakantiehoeve is onderdeel van het landgoed.

Uiteindelijk is dit plangebied weer opgenomen in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” met een recreatieve bestemming, met een bouwvlak, bouwaanduidingen en de functieaanduiding ‘horeca’. De functieaanduiding ‘horeca’ is toegekend op de bebouwing die voorheen werd omschreven als de ‘slechtweervoorziening en machineloods’. Zie de bijgevoegde situatietekening.

Geconstateerd is dat met name de “schop” en “bakhuis” benut worden voor de ondergeschikte, gerelateerde horeca voor de vakantiehoeve. Nu ligt juist deze functieaanduiding niet op deze bebouwing waardoor de bestaande horeca ter plaatse, nu niet correct is bestemd in het bestemmingsplan. De gemeente wenst dit te wijzigen, door de functieaanduiding op het juiste gebouw: de schop en bakhuis, te situeren.

3.3.2. Locatie

De gronden zijn kadastraal bekend, als gemeente Gemert-Bakel, sectie P, nummer 202 (gedeeltelijk). De omvang van het plangebied bedraagt ca. 3 hectare.



3.3.3. Huidige situatie

Aan de Gagelweg 4 in Handel is Vakantiehoeve Versantvoort gevestigd. De entree van de vakantiehoeve ligt aan de Dompthoorn. Na de entree is er een voorerf met bomen. Daar achter ligt de bebouwing, thans bestaande uit de woonboerderij, de voormalige veestal (nu slechtweervoorziening) en de materiaal- en opslagloods en het verblijfspaviljoen De Hooischuur alsmede in historische stijl gebouwde bijgebouwen bakhuis en schop. Tevens zijn er drie groepsaccommodaties. De vakantiehoeve is landschappelijke ingericht. De inrichting ziet er verzorgd en aantrekkelijk uit.

3.3.4. Herstelwijziging

De functieaanduiding ‘horeca’ is in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 gesitueerd op de machineloods, slechtweervoorziening, paviljoen en voormalige boerderij. De horeca vindt juist plaats in de Schop. Om deze reden wensen we de functieaanduiding op dit gebouw te situeren.

Feitelijk wijzigt er niets, alleen de ondergeschikte horeca, gerelateerd aan de vakantiehoeve wordt mogelijk gemaakt voor het gebouw waar het feitelijk plaatsvindt.

Geconcludeerd wordt dat vanwege het feit dat het niet gaat om een inhoudelijke wijziging, er ook geen gemeentelijke en/of provinciale belangen in het gedrang zijn.

3.4 Stippelbergseweg 55 in De Mortel (herstelwijziging)

3.4.1. Aanleiding en situatie

Vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is de woning aan de Stippelbergseweg 55 in De Mortel bestemd als burgerwoning. Dit naar aanleiding van een toen ingediende zienswijze (zie bijlage).



Dit is ongewijzigd gebleven in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 en 2010.



Buitengebied 2006

Buitengebied 2010

3.4.2. Locatie

De woning is gelegen op het perceel kadastraal bekend, gemeente Gemert, sectie G, nummer 1203. De woning is in 1950 gebouwd. In het verleden is het vergund als zomerhuisje. De woning is gerealiseerd aan de rand van het bosgebied De Stippelberg.

3.4.3. Huidige situatie

In het verleden is het vergund als zomerhuisje. Echter deze wordt reeds jaren permanent bewoond. In 1998 heeft de eigenaar hier in het kader van het bestemmingsplan een zienswijze ingediend. De gemeenteraad was bij de vaststelling van het bestemmingplan Buitengebied 1998 van mening dat legalisatie van de woning onontkoombaar is, omdat hier al vele jaren permanent gewoond wordt en de situatie nooit gewraakt is. Zij heeft dan ook besloten het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en de recreatieve bestemming van het pand te wijzigen in een burgerwoonbestemming.

De woning wordt op dit moment ook nog steeds permanent bewoond. Een woonbestemming is hier dan ook passend.



3.4.4. Herstelwijziging

Abusievelijk is de, in 1998, toegekende woonbestemming voor deze woning aan de Stippelbergseweg 55 in De Mortel, niet overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. De bestemming is gewijzigd naar Recreatie. Dit ondanks dat deze woonbestemming sinds 1998 tot op heden wel in het bestemmingsplan was opgenomen en het gebruik van de woning niet is gewijzigd. Er worden nu dan ook geen gewijzigde omstandigheden gezien die leiden tot een andere bestemming dan Wonen.

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. 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 oktober 2018 heeft de Provincie gereageerd op onder andere het deelplan Greef ong. in Milheeze:

Betreft de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning. Locatie is gelegen in de groenblauwe mantel. Op deze locatie was voorheen een veehouderij gevestigd. In het kader van de toenmalige BIO-regeling is deze veehouderij gesaneerd, onder andere in ruil voor een BIO-woning op deze locatie. Met betrekking tot deze locatie heeft na het versturen van onze vooroverlegreactie met kenmerk C2230584/4407550 ambtelijk contact plaatsgevonden. Daarbij zijn wij gewezen op de voorgeschiedenis van deze locatie. Naar aanleiding daarvan hebben wij de locatie daarom (nog eens) intern beoordeeld. In 2016 lag er een vraag voor om een woonbestemming te verplaatsen naar deze locatie. Daarover werd vanuit de provincie het volgende aangegeven:

"Er is destijds met het plan Milheeze Noord met de gemeente gekeken hoe optimaal toepassing kon worden gegeven aan het uitgangspunt in het kader van de reconstructie om intensieve veehouderijen te beëindigen in kwetsbare gebieden. Voor wat betreft Milheeze-noord heeft de gemeente dat destijds gebiedsgericht aangepakt. Daarbij is voor het merendeel uitgegaan van de 'kernrandzone'. Er is voor nieuwe woningen bovendien gekeken naar de plekken waar daadwerkelijk agrarische bedrijven met grote opstallen waren gelegen. Ruimtelijk was dat een goed uitgangspunt. De Greef was wellicht discutabel; maar lifte mee in de totale afweging. In plaats van de stallen ter plaatse zou één BIO-woning worden teruggebouwd. Gelet op de gebiedsgerichte aanpak én het feit dat bebouwing aanwezig was, is dus één woning destijds ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De BIO-woningen waren inderdaad alleen in bebouwingsconcentraties toegestaan maar moesten ook bijdragen aan de kwaliteit van de bebouwingsconcentratie. Kortom, het feit dat er één woning in het plan is opgenomen aan de Greef, wil niet zeggen dat (destijds) meerdere woningen conform de BIO-regeling aanvaardbaar zouden zijn. Overigens is/was de hele regeling gericht op het beëindigen van agrarische bestemmingen. Dat er aan de Greef 4 nog een agrarische bestemming op de bedrijfswoning aan de Greef ligt is, naar onze mening ook in strijd met de voorgenomen uitgangspunten en het gemeentelijk beleid.

Maar er is nog een ander punt. De Verordening ruimte kent geen BIO-regeling meer maar stelt dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Aan de Greef ligt maar één woonbestemming, alle andere woningen zouden nieuwvestigingen zijn. Het is dan ook niet mogelijk om op grond van de Verordening ruimte woonbestemmingen zomaar te verplaatsen (anders dan een situatie zoals bedoeld in artikel 3.3 onder 2). De bouw van een woning in een bebouwingsconcentratie is alleen mogelijk als dat een ruimte voor ruimte woning is! Wat wel mogelijk is dat de mogelijkheid in bestaand stedelijk gebied worden gezocht. Kortom, er is strijd met de verordening ruimte en ik zie geen reden om hiervan af te wijken om reden dat een woning verplaatst moet worden in een situatie dat een woning niet verkoopbaar is. Deze woonbestemmingen zijn net als andere bestemmingen destijds expliciet afgewogen naar de plek waar ze zijn bestemd. Wij zien dan ook geen mogelijkheid en reden om mee te werken aan het verzoek."

Onze conclusie na nogmaals intern beraad en waarbij de voorgeschiedenis nadrukkelijk is meegenomen, is dat deze locatie zich niet leent voor een nieuwe woning. Ook niet een Ruimte voor Ruimte woning. Het 1e deel van bovenstaande cursieve tekst is daarin ook duidelijk. Het is op grond van de destijds geldende bio-regeling integraal maatwerk geweest, het gebied aan de noordzijde van Millheeze hebben jullie als gemeente integraal benaderd en voorop stond dat sprake moest zijn van sanering van alle IV (pilot in het kader van

reconstructie). Dat was aanvaardbaar. De IV is op die plek gesaneerd, de tegenprestatie (woning) heeft plaatsgevonden. Daardoor heeft deze voormalige IV-locatie in het gebied ten noorden van Millheeze een andere positie gekregen. Het 2e deel van de tekst had te maken met de specifieke omstandigheden van het verzoek. Hierin staat dat in zijn algemeenheid in het buitengebied alleen aan een RVR woning kan worden gedacht en niet een woontitel van een andere plek. Intern is er dus geen andere visie op het plan gekomen. De locatie blijft in onze ogen niet aanvaardbaar.

De gemeente blijft op het standpunt dat de locatie aangemerkt kan worden als een bebouwingsconcentratie, te weten een vlakvormige verzameling van gebouwen buiten het bestaand stedelijk gebied. Op basis hiervan en de verworven RvR titel, wordt voldaan aan het provinciale beleid.

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is gesteld:

Milieu en ruimtelijke kwaliteitswinst, bebouwingsconcentratie

De agrarische activiteiten op dit perceel zijn al langer gestaakt, de bestemming Agrarisch bedrijf is in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ook niet meer aan dit perceel toegekend. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op deze locatie zijn gesloopt.

In die zin is er nadrukkelijk sprake van milieu en ruimtelijke kwaliteitswinst. In plaats van vier grote agrarische bedrijfsgebouwen komt er één landschappelijk goed ingepaste woning voor terug. Zowel minder steen, als meer groen en geen agrarische bedrijvigheid meer maar een woonfunctie, passend bij de overige direct naastgelegen woonbebouwing.

Rondom de planlocatie zijn reeds meerdere woningen aanwezig, sommige al vele jaren. In hoofdstuk 3 wordt dit nader geduid aan de hand van historische kaarten. Het geheel kan worden aangemerkt als een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied, of te wel een bebouwingsconcentratie, zoals bedoeld in de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Het toevoegen van de beoogde nieuwe woning zal bijdragen aan de versterking van deze bebouwingsconcentratie.

Gezien de aard en de schaal van de bebouwingsconcentratie en de ligging in het buitengebied is er absoluut geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingsconcentratie zowel in de huidige als in de nieuwe vorm, passen perfect in het omgevingsbeeld.



Figuur 3 bebouwingsconcentratie

De reeds gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen zijn eerder ingezet om een Ruimte voor Ruimte titel te verwerven.

Om de nu geplande woning te kunnen realiseren is een extra ruimte voor ruimte titel aangekocht door initiatiefnemer van de gemeente Gemert-Bakel. De overeenkomst is op 5 juli 2018 ondertekend en gesloten. Deze overeenkomst is als bijlage bijgevoegd.

Omdat de locatie is gesitueerd in een bebouwingsconcentratie (vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied) kan met aankoop van een RvR titel dus een nieuwe woning worden toegestaan. Aan al deze voorwaarden wordt naar mening van de gemeente voldaan.

Op 4 februari 2019 heeft de Provincie op de andere deelplannen gereageerd:

Ten aanzien van de afzonderlijke locaties hebben wij geen opmerkingen. Voor wat betreft de bijgevoegde planregeling hebben wij daarentegen wel een aantal opmerkingen. De planregeling van het hiervoor aangehaalde bestemmingsplan (Buitengebied 2017) is overgenomen en deze regelingen lijken niet te zijn aangepast naar de nu met het plan voorgestane situatie.

Daardoor zijn bijvoorbeeld bepaalde verwijzingen naar andere planregelingen niet correct omdat deze niet voorkomen in de bij het plan gevoegde regeling.

Daarnaast wordt in de begripsbepaling de verkeerde plannaam aangehaald, wordt er op onderdelen verwezen naar het verkeerde artikel en ontbreekt in het plan een noodzakelijke begripsbepaling voor teelt ondersteunende voorzieningen.

Tenslotte is in de begripsbepalingen niet overal de juiste versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant opgenomen. Zonder een uitputtende weergave te geven van de door ons geconstateerde omissies wijzen wij op de volgende artikelen:

- 1.1, 1.67, 1.95, 1.120, 1.131 (gebrek aan begripsbepaling teelt ondersteunende voorzieningen, mede in relatie tot het bepaalde in artikel 3.1, onder d en artikel 3.2.1, onder c).

Binnen de specifieke bestemmingsregelingen wordt in meerdere regelingen verwezen naar artikelen die of niet juist zijn of niet in de planregeling voorkomen. Ook hier verwijzen wij zonder uitputtend te zijn naar de volgende artikelen:

- 4.6.1, onder b, 10.3.5 (aanhef), 11.3.4 (aanhef).

Uiteraard zijn wij tevreden met het feit dat er geen inhoudelijke opmerkingen zijn op de deelplannen. De onjuistheden in de planregeling is uiteraard niet de bedoeling. De planregeling zal hierop aangepast worden.

5.1.2. Waterschap Aa en Maas

Op 30 augustus 2018 heeft het Waterschap gereageerd op onder andere het deelplan Greef ong. in Milheeze. Hierbij hebben ze aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

Op 14 januari 2019 heeft het waterschap gereageerd op de volgende plannen, met de volgende opmerkingen:

Boekelseweg 15, te Gemert: Er zijn geen directe waterbelangen van toepassing. Zoals ook in het hoofdstuk wordt genoemd: omtrent hydrologisch neutraal ontwikkelen, dient 60mm berging te worden gerealiseerd t.b.v. toename verhard oppervlak bij meer dan 2000 m². De beoogde woning (gele driehoek) vindt plaats op een plek, waarbij de waterberging komt te vervallen. Door ander gebruik van de tuinbouwkassen is er hoogstwaarschijnlijk niet meer zoveel berging nodig in het kader van het activiteitenbesluit. Graag hier mee rekening houden.

Gagelweg 4, te Handel: sprake van een herstelwijziging. Geen waterbelangen van toepassing.

Stippelbergseweg 55, de Mortel: sprake van een herstelwijziging. Geen waterbelangen van toepassing.

5.2. Zienswijzen

p.m.

5.3. Ambtshalve aanpassingen

p.m.