

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan "Buitengebied, Pandelaar 30 Gemert"



Voorontwerp - mei 2020

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving	6
2.3 Planbeschrijving	7
2.4 Geldend bestemmingsplan	10
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4. UITVOERINGSASPECTEN	24
4.1 M.e.r.-beoordeling	24
4.2 Bodem en Grondwater	25
4.3 Geluid	26
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	29
4.6 Water	33
4.7 Natuurwaarden	34
4.8 Verkeer en Parkeren	35
4.9 Geur	37
4.10 Externe Veiligheid	39
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	40
4.12 Molenbiotoop	41
4.13 Gezondheid	42
5. JURIDISCHE ASPECTEN	43
6. UITVOERBAARHEID	43
7. CONCLUSIE	44
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	44

1. INLEIDING

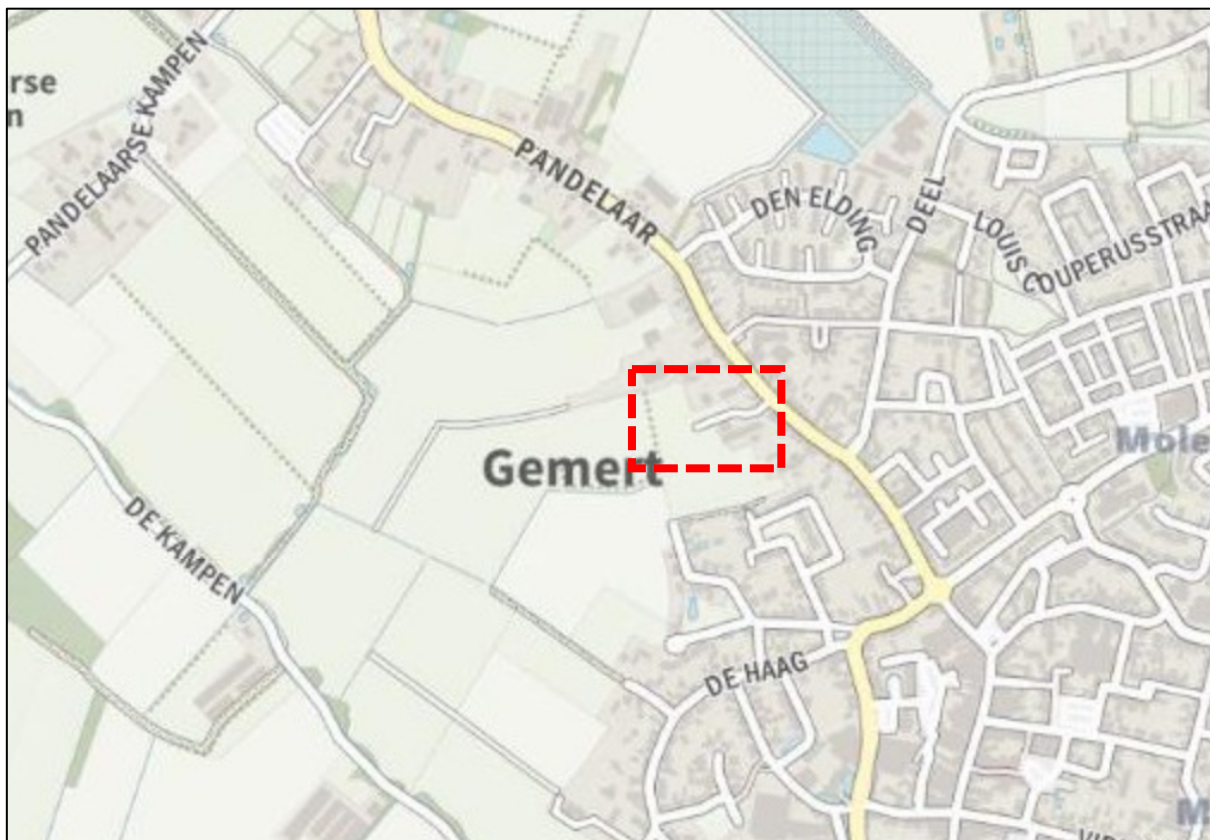
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is de eigenaar van locatie Pandelaar 30 in Gemert, een voormalige veehouderij met als nevenactiviteit een dorpscamping. Gezien de positieve ontwikkeling ten aanzien van de dorpscamping heeft de ondernemer besloten de bedrijfsvorm voor gehele locatie om te schakelen naar recreatie en de veehouderijtak definitief te beëindigen. De gemeente heeft hieraan in principe haar medewerking verbonden door een positief besluit op het principeverzoek. Onderhavige notitie dient ter onderbouwing van de benodigde herziening van het bestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

Het projectgebied is gelegen aan de Pandelaar, aan de noordzijde van de kern Gemert. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Gemert sectie N, nummer 1845. De oppervlakte is 16.358 m².



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: Pdok.nl)



Afbeelding 2. Luchtfoto planlocatie, met kadastrale ondergrond. Perceel 1575 is een gemeentelijk pad.



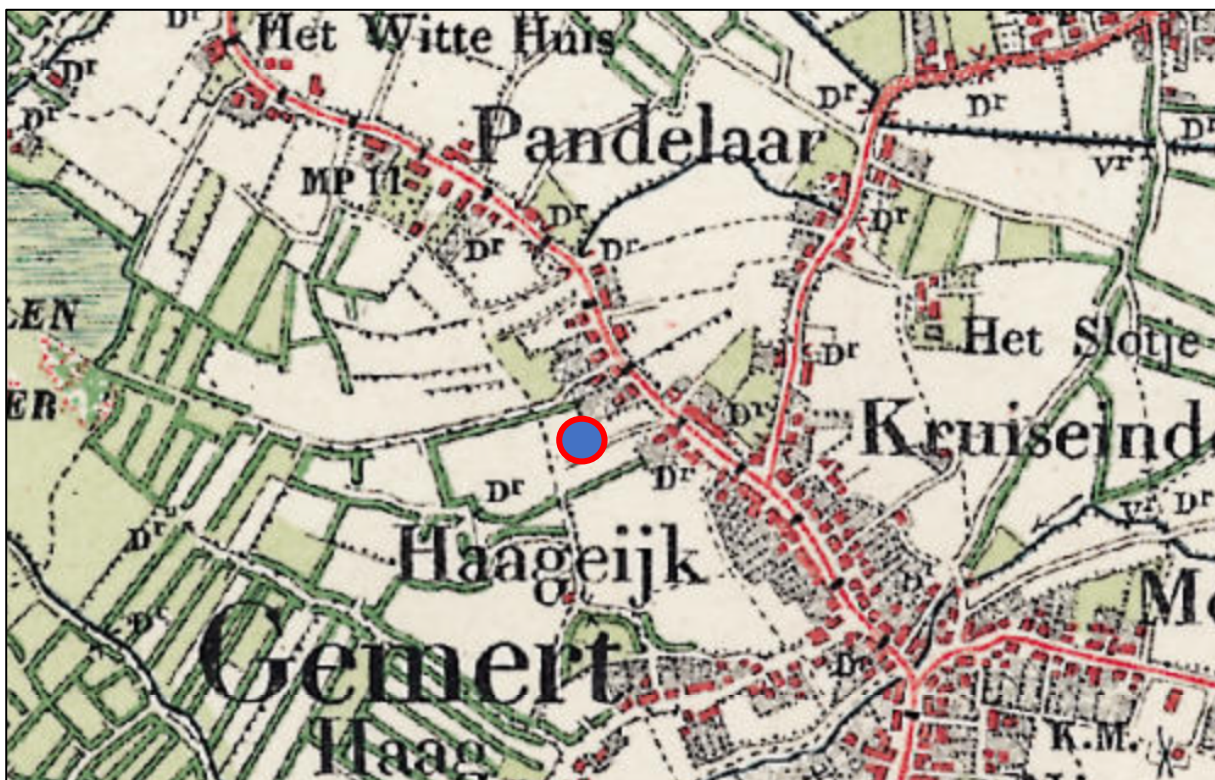


Afbeelding 3. Foto's planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De Pandelaar is een van de oudst bekende namen in Gemert. De weg vormt onderdeel van het prehistorische wegtracé Bakel-Gemert-Erp. Wat bebouwing betreft een karakteristieke uitloper van het dorp Gemert in noordwestelijke richting, met voornamelijk agrarisch gerelateerde bebouwing aan weerszijden van de weg met daarachter het agrarisch achterland. Er kwamen en komen ook een aantal paden vanuit dat achterland uit op de Pandelaar. Aan de westzijde van de straat is deze historische structuur nog steeds intact. Ter plaatse van de planlocatie heeft men een open zicht op het kampenlandschap.



Afbeelding 4. Historische topografische kaart (1900) (bron: topotijdreis.nl)

Stedenbouwkundige en functionele structuur

De stedenbouwkundige structuur van de Pandelaar is aan de westzijde nog steeds geënt op de historische structuur van het oude dorpslint: een enkelvoudige bebouwingslijn, met daarachter het open landschap. In functioneel opzicht is de oude agrarische functie in de loop der tijd meer en meer naar de achtergrond verdreven. Het merendeel van de gebouwen wordt nu als woning gebruikt, maar er zijn ook andere functies aanwezig, zoals horeca ('t Wevershuisje), een school (Jenaplanschool De Pandelaar), bedrijvigheid (Autoschade Van Houtert) of recreatie (Boerenbondsmuseum). Ook op de planlocatie is in het afgelopen jaar een recreatieve functie

toegevoegd, Dorpscamping Gemert. De locatie, dicht bij het centrum met zicht op het buitengebied, leent zich hiervoor ook uitstekend.

2.3 Planbeschrijving

Het agrarisch bedrijf ter plaatse wordt definitief beëindigd en in plaats daarvan krijgt de locatie in zijn geheel een recreatieve functie. Het doel van de ondernemer is om op zijn locatie diverse vormen van recreatief dag- en nachtverblijf aan te bieden, al naar gelang de behoefte van de klant. Binnen deze functie worden de volgende (recreatieve) activiteiten ontplooid:

1. Camping ten behoeve van 35 kampeerplekken, bestaande uit:

- 10 ruime trekkershutten
- 25 kampeerplaatsen voor caravans/tenten/campers

De kampeerfaciliteiten vormen het hart van het recreatieve bedrijf. Sinds 2019 is de kleinschalige camping als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf open en de belangstelling is zeer groot. Ook de 4 aanwezige trekkershutten zijn in trek, omdat het een stukje extra comfort geeft ten opzichte van een tent of caravan en dat is wat de hedendaagse recreant aantrekkelijk vindt. Vandaar dat een uitbreiding van het aantal trekkershutten onderdeel is van het plan. De trekkershutten hebben geen eigen sanitaire voorzieningen en worden maximaal 20 m² groot. Zij staan per seizoen op een vaste plek, maar kunnen per jaar binnen het bouwvlak ook verplaatst worden, zodat ook de ondergrond weer kan herstellen.

2. Twee vakantie-appartementen

Voor een haalbare exploitatie van het recreatiebedrijf is enkel het realiseren van een uitbreiding met trekkershutten niet voldoende. Daarom worden ook andere recreatieve verblijfsmogelijkheden aangeboden. Voor klanten die nog meer comfort en privacy wensen, worden 2 vakantie-appartementen gerealiseerd in het voorste deel van de oude stal, in de bestaande bebouwing dus.

3. Binnen-accommodatie

De binnen-accommodatie is bestaand en bedoeld voor alle gasten van het recreatiebedrijf. Er is een bar aanwezig en men kan er spellen spelen of op andere wijze ontspannen. Met name bij slecht weer is dit een onmisbaar onderdeel van het recreatiebedrijf.

4. Recreatieverblijf

Op termijn is het de bedoeling om op de eerste verdieping van de binnenaccommodatie een recreatieverblijf in te richten, waar ook één huishouden kan verblijven. Door het grote raam aan de achterzijde levert het zicht op de totale camping en het buitengebied een extra meerwaarde.

5. Winteropslag en werkplaats

Voor reparaties en opslag is een deel van de bestaande stal aangewezen.

6. Sanitaire voorzieningen

WC's en douches ten behoeve van de campinggasten

7. Stalling voertuigen

Deze stalling is nu al aanwezig en blijft onveranderd. Hier staan een aantal voertuigen in van de ondernemer.

8. Bedrijfswoning

De bedrijfswoning staat aan de voorzijde van de locatie. Een deel van dit gebouw zal gebruikt worden voor bewoning door de ondernemer. Er vindt geen splitsing van de woning plaats.

9. Vakantiehuis

Het resterende deel van het gebouw waar de bedrijfswoning in is gerealiseerd, wordt ook ingericht ten behoeve van recreatief verblijf. Hier kan bijvoorbeeld een grotere familie logeren, maar ook stellen die op doorreis zijn of ouderen die het gemak van een woning willen ondervinden. Er zijn 5 kamers beschikbaar voor maximaal 10 gasten. In die zin kan het ook als bed & breakfast worden aangemerkt. Er kan dan gebruik gemaakt worden van de ontbijtservice (zie 10.). Er vindt geen splitsing van de woning plaats, de woning blijft een ruimtelijke eenheid met een gezamenlijke toegang. De gasten betreden de woning normaliter aan de achterzijde.

10. Kleinschalige horeca (koffieteras en ontbijtservice)

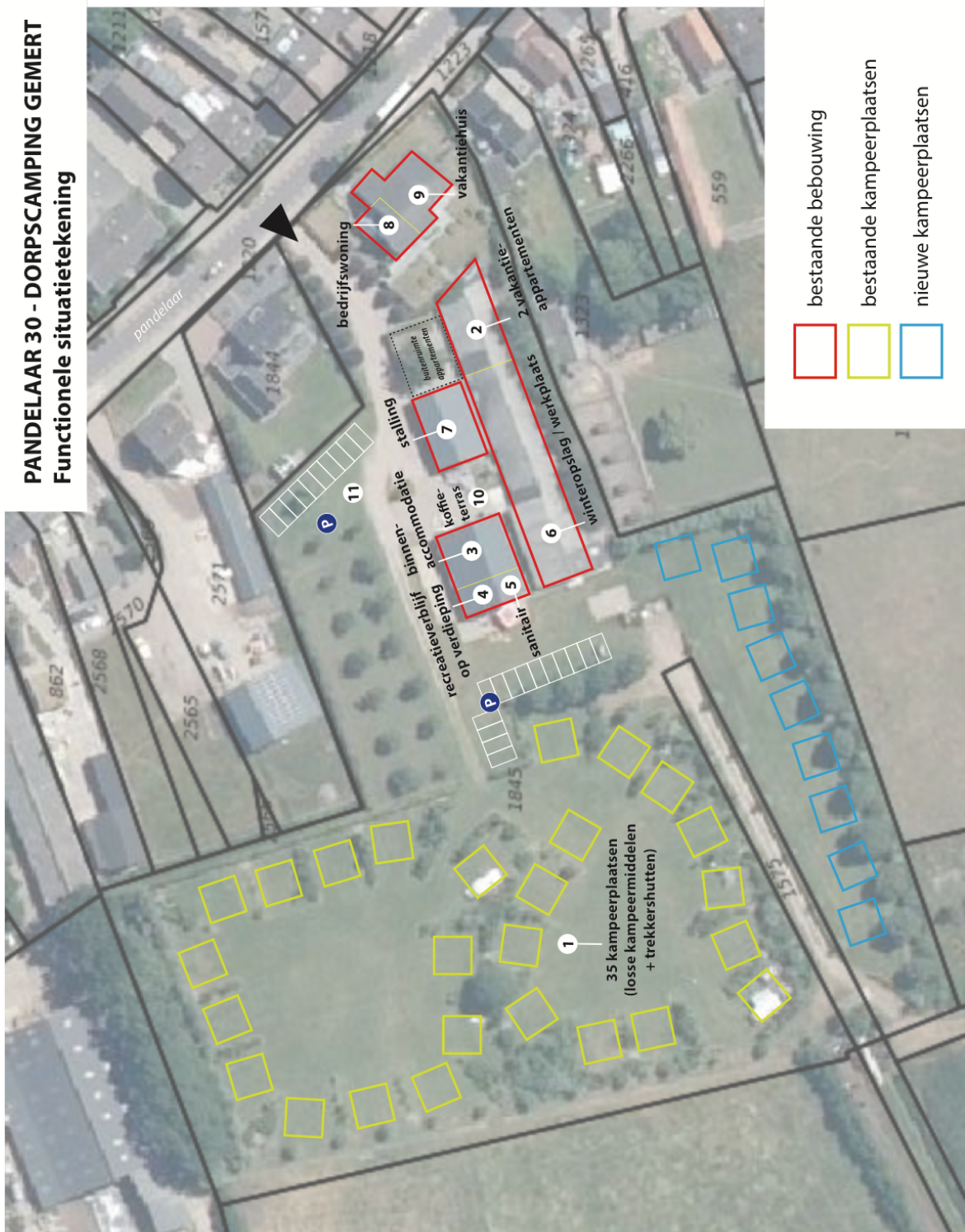
Er is, uiteraard voor de campinggasten maar ook voor passanten, gelegenheid om een kopje koffie of een glaasje te drinken op een koffieteras. Tevens wil de ondernemer een ontbijtservice aanbieden. Deze functie is duidelijk ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

11. Parkeerplaatsen

Ten behoeve van het parkeren door de gasten en bezoekers zal een (informele) parkeervoorziening worden ingericht. In paragraaf 4.8 wordt op dit aspect nader ingegaan.

De bovenstaande onderdelen zijn op onderstaande afbeelding aangeduid.

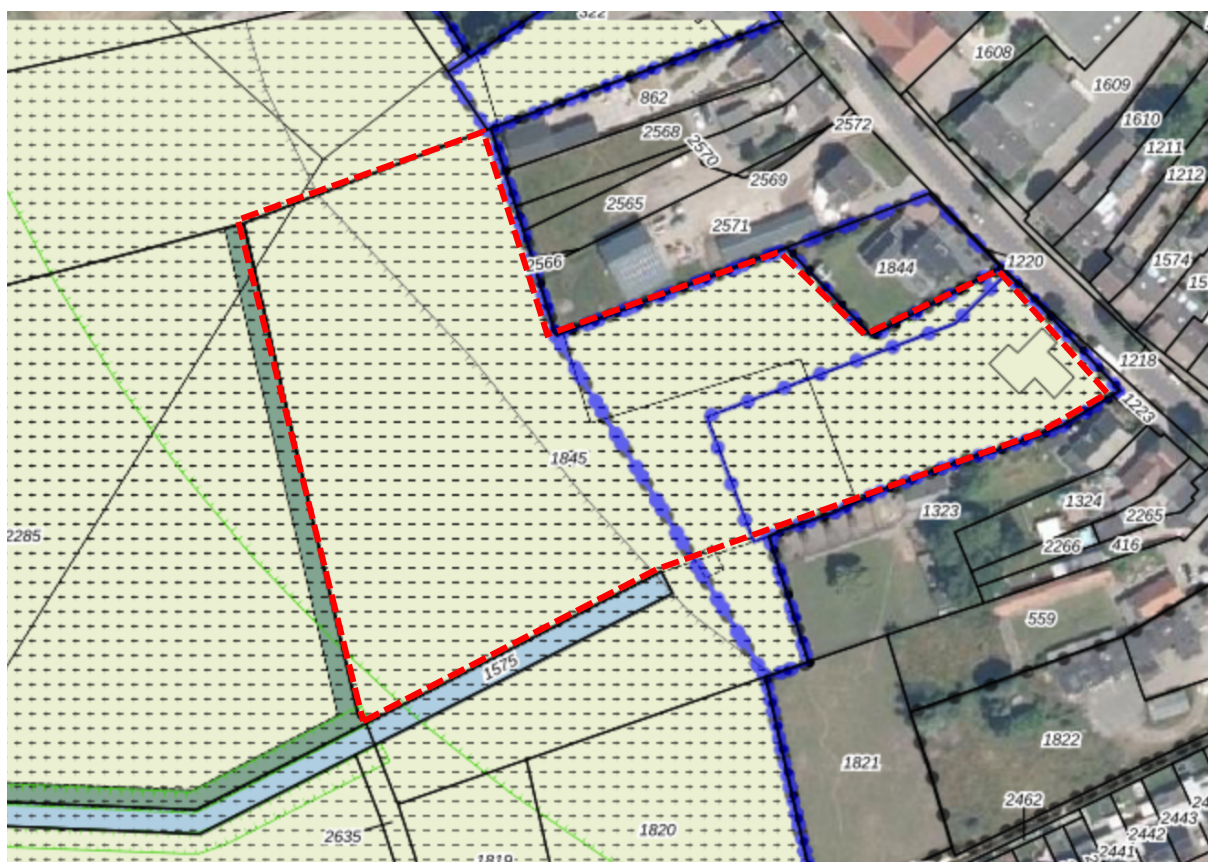
PANDELAAR 30 - DORPCAMPING GEMERT **Functionele situatietekening**



Afbeelding 6. Situatietekening (tevens opgenomen als bijlage 1)

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend toetsingskader is het bestemmingsplan “Buitengebied 2017”. Hierin heeft de locatie de enkelbestemming ‘Agrarisch-Agrarisch Bedrijf’ met de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit recreatie’. Verder zijnde dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie 5’ en ‘Waarde-Oude Akker’ van toepassing en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 3’. Op het terrein is tevens een aanduiding ‘bergbezinkbassin’ aanwezig.



Afbeelding 7. Verbeelding geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied 2017’ (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Met de rode stippellijn op afbeelding 7 is aangeduid op welke gronden recreatieve nevenactiviteiten mogen worden ontplooid. Dit geldt dus niet voor de meest zuidelijk gelegen strook, ten zuiden van het gemeentelijk pad (perceel 1575). In de begripsbepaling zijn recreatieve nevenactiviteiten omschreven als ‘die vormen van recreatie zoals reeds bestaand, die plaats hebben op een locatie met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik.’

Het plan zoals hierboven omschreven voldoet op de volgende punten niet aan het bestemmingsplan:

- De recreatieve functie wordt nu als hoofdfunctie benoemd, waardoor er geen sprake meer is van een ondergeschikte nevenactiviteit.
- Het zuidelijk deel van het perceel heeft nu enkel de bestemming Agrarisch, ook dit dient bestemd te worden als Recreatie.
- De bestaande vormen van recreatie zijn conform de systematiek van het bestemmingsplan de vergunde vormen van recreatie. Op 23 mei 2003 is een vergunning verleend voor een kleinschalig kampeerterrein en de realisatie van maximaal 4 trekkershutten. Het bedrijfsplan gaat uit van meer vormen van recreatie, zowel in type als in aantal.

Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan nodig om het bedrijfsplan te kunnen realiseren.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Barro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand (10 kilometer) van radarstation Volkel. Binnen de 15 kilometer geldt een maximale bouwhoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing in geval van een stedelijke ontwikkeling. Dit is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van dit artikel in werking getreden. Sindsdien dient een ruimtelijke besluit, waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een verantwoording te bevatten over de behoefte aan die ontwikkeling.

Allereerst dient de vraag gesteld te worden of de ontwikkeling die het voorliggende plan mogelijk maakt, kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen'. De norm voor een stedelijke ontwikkeling is inhoudelijk open voor interpretatie en dient derhalve onder specifieke omstandigheden nader ingevuld te worden. De Raad van State heeft de norm sinds de inwerkingtreding van het artikel echter al veelvuldig ingevuld en daardoor verder begreep. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de jurisprudentie in onderlinge samenhang worden gezien in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging, de aard van de voorziene functie, alsmede het planologische beslag dat de voorziene ontwikkeling op de ruimte legt in vergelijking met het voorgaande plan.

In het voorgaande (geldende) bestemmingsplan is van het totale perceel van 16.358 m² bijna 14.000 m² aangeduid als terrein waar recreatieve verblijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden. Met onderhavig plan wordt hier 2.400 m² aan toegevoegd, dat is 17% en dus een zeer beperkte uitbreiding te noemen. De bouw mogelijkheden binnen het totale plangebied blijven beperkt tot het plaatsen van maximaal 10 trekkershutten, die verplaatsbaar zijn. De maximale oppervlakte is 20 m² per trekkershut. De aard van de voorziening is dus geen permanente bebouwing en bovendien beperkt van omvang.

De overige verblijfsrecreatieve functies worden ondergebracht in bestaande bebouwing, danwel te vervangen bebouwing. Dit levert geen nieuw planologisch beslag op de groene ruimte op.

Gegeven bovenstaande argumentatie is de conclusie dat in voorliggend plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. Een verdere toets aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

De provincie stelt dat een goed functionerende economie Brabant in staat stelt te investeren in natuur, landschap en cultuurhistorie. Een fraai, beleefbaar landschap met veelzijdige natuur en cultuurhistorische elementen, historische binnensteden en karakteristieke dorpen en een gevarieerd aanbod aan recreatieobjecten in landelijk en stedelijk gebied vormen een essentiële vestigingsfactor. Er wordt gestreefd naar een recreatie-aanbod met een breed scala aan mogelijkheden. Zo wordt Brabant een woon-, werk- en recreatieprovincie bij uitstek.

Onderhavig plan biedt een toevoeging en meerwaarde aan het aanbod van verblijfsrecreatie in Gemert. Dit heeft ook een economische uitstraling naar de rest van het dorp zoals de winkels, horeca en toeristische trekpleisters zoals het Boerenbondsmuseum. De verblijfsmogelijkheden op de locatie zijn divers, er kan gelogeed worden in een kampeermiddel of vakantie-appartement, individueel of in een (kleine) groep. Het plan draagt daarom bij aan de uitvoering van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim Omgevingsverordening gemaakt. Deze Interim Omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig waren vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, zijn meegenomen. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019.



Afbeelding 8. Kaart bij Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied grotendeels gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Dit geldt voor alle bestaande bebouwing. Een deel van de huidige camping en de beoogde uitbreiding ten behoeve van de kampeerplaatsen en trekkershutten is gelegen in 'Gemengd landelijk gebied', zie afbeelding 8. Afdeling 3.5 lov bevat de voorwaarden voor duurzame stedelijke ontwikkeling in het Stedelijk Gebied. Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het gemengd landelijk gebied. In paragraaf 3.6.7 zijn de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet- agrarische functies in het Landelijk gebied opgenomen.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de lov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het Landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). De artikelen worden hieronder nader toegelicht.

- *Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.6.* Dit betekent dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in onder andere de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de overige bepalingen van de verordening. De recreatieve functies worden toebedeeld aan de bestaande (of te vervangen) gebouwen op de planlocatie. Voor wat betreft de uitbreiding van de camping voor het plaatsen van trekkershutten geldt dat op grond van de bepalingen van de verordening (paragraaf 3.6.7) de ontwikkeling is toegestaan (zie hierna).
- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, artikel 3.7.* De effecten van de ontwikkeling op de diverse lagen zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze notitie. Op voorhand kan gesteld worden dat de ontwikkeling hetzij plaatsvindt in bestaande danwel te vervangen gebouwen hetzij minimaal invloed heeft op de onderste lagen, aangezien het geen permanente bebouwing betreft. De omvang van de functie is niet zodanig dat infrastructurele of natuurnetwerken, danwel cultuurhistorische of landschappelijke waarden onder druk komen staan. Het wegbestemmen van de intensieve veehouderij heeft (theoretisch) een positief effect op de omgeving als het gaat om milieu-effecten.
- *Meerwaardecreatie, artikel 3.8.* Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut om ontwikkelingen en opgaven te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. De ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling om intensieve veehouderijen aan de rand van het dorp te amoveren. Ook biedt het kansen om het microlandschap te verbeteren door de landschappelijke inpassing.

Van belang is ook artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening, dat stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied mogelijk maakt gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De gemeenten hebben dit provinciaal beleid uitgewerkt in gemeentelijke handreikingen, zo ook de gemeente Gemert-Bakel. Voor dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze notitie.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van voorzieningen (verblijfsrecreatie) binnen bestaand Stedelijk Gebied. Het provinciaal beleid laat dit toe, als er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit is het geval als de ontwikkeling:

- a. een goede omgevingskwaliteit bevordert met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. zorgvuldig ruimtegebruik bevordert, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie.

Voor het realiseren van de verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt gebruik gemaakt van bestaande (of te vervangen) bebouwing, zodat het bestaande optimaal benut wordt en nieuwbouw niet nodig is. Bij vervanging wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen en wordt aan de duurzaamheidsvereisten uit het Bouwbesluit voldaan. Daar waar mogelijk zal de bebouwing voorzien worden van zonnepanelen. De camping en parkeerplaatsen zijn volledig op een onverharde ondergrond gesitueerd, zodat er voldoende ruimte is voor het inrijen van het hemelwater, en bovendien zorgt de landschappelijke inpassing van de campingplaatsen voor schaduw en het voorkomen van hittestress. Aangezien de dorpscamping op loopafstand van het levendige centrum enerzijds en het rustige buitengebied anderzijds ligt, is tijdens het verblijf de noodzaak minimaal aanwezig om van de auto gebruik te maken voor het doen van boodschappen, uit eten gaan of het maken van en ommetje. Tenslotte zorgt onderhavig bestemmingsplan ervoor dat een intensieve veehouderij aan de rand van het dorp wegbestemd, zodat ook dat een bijdrage levert aan de duurzame ontwikkeling van de kern Gemert.

Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7)

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies in het Landelijk gebied. Op grond van artikel 3.71, derde lid, kan voor een bestaande niet-agrarische functie in het Landelijk gebied worden voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. De dorpscamping is een bestaande niet-agrarische voorziening, die deels in het Landelijk gebied is gelegen en wordt uitgebreid.

Als vuistregel voor een *redelijke uitbreiding* hanteert de provincie dat een eenmalige uitbreiding is toegestaan tot anderhalf keer de bestaande bedrijfsomvang. De bedrijfsomvang van de recreatieve nevenactiviteit is 25 kampeermiddelen en 4 trekkershutten, in totaal 29 plaatsen. Dit aantal wordt vergroot naar in totaal 35 plaatsen. De uitbreiding blijft daarmee ruim binnen het redelijke.

De beoogde *ontwikkelingsrichting* voor het Landelijk gebied betreft een gemengde plattelandseconomie met in hoofdzaak een agrarische economie met daarbij passende bestemmingen. Een recreatievoorziening, met bijbehorende ondersteunende functies, is een type functie dat bijdraagt aan een gemengde plattelandseconomie. Met het initiatief wordt bovendien het recreatieve aanbod van Dorpscamping Gemert verbreed. Hierdoor kan Dorpscamping Gemert in de toekomst nog beter inspelen op de behoefte van verschillende typen recreanten, wat de gemengde plattelandseconomie ten goede komt.

De volgende aspecten moeten conform de Interim omgevingsverordening worden betrokken bij de afweging:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Ad 1.

Het gebied rondom de Pandelaar is bij uitstek een functioneel gemengde omgeving, zoals kenmerkend is voor de historische aanloopstraten in de Brabantse dorpen. Van oudsher agrarisch georiënteerd, maar inmiddels is de agrarische functies veelal verdrongen door wonen, bedrijvigheid, horeca en recreatie. Dit geldt ook voor de Pandelaar. Bezien vanuit de richting Gemert zijn onder meer aanwezig een restaurant, een dierenspeciaalzaak, een basisschool, een

producent van picknicktafels, een pedicure, een autoschadeherstelbedrijf, een handel in auto-onderdelen, een drukkerij en het Boerenbondsmuseum. Aan de westzijde van het plangebied ligt het kenmerkende kampenlandschap, met een relatief kleinschalige verkaveling en diverse wandelpaden. Deze leiden ten zuiden van de planlocatie naar diverse woongebieden en het centrum van Gemert, dat slechts op enkele honderden meters van de camping is gelegen. De recreatieve voorziening is daarmee optimaal gesitueerd in de driehoek tussen de historische dorpsomgeving, het levendige centrum en het buitengebied.

Ad 2.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling en leefbaarheid wordt uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Ad 3.

Binnen de zone die is aangeduid als Landelijk Gebied is geen overtollige bebouwing of leegstaand vastgoed aanwezig. Wel wordt een investering gedaan in de verbetering van de omgevingskwaliteit, conform de gemeentelijke Handreiking. Hierbij wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het initiatief is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

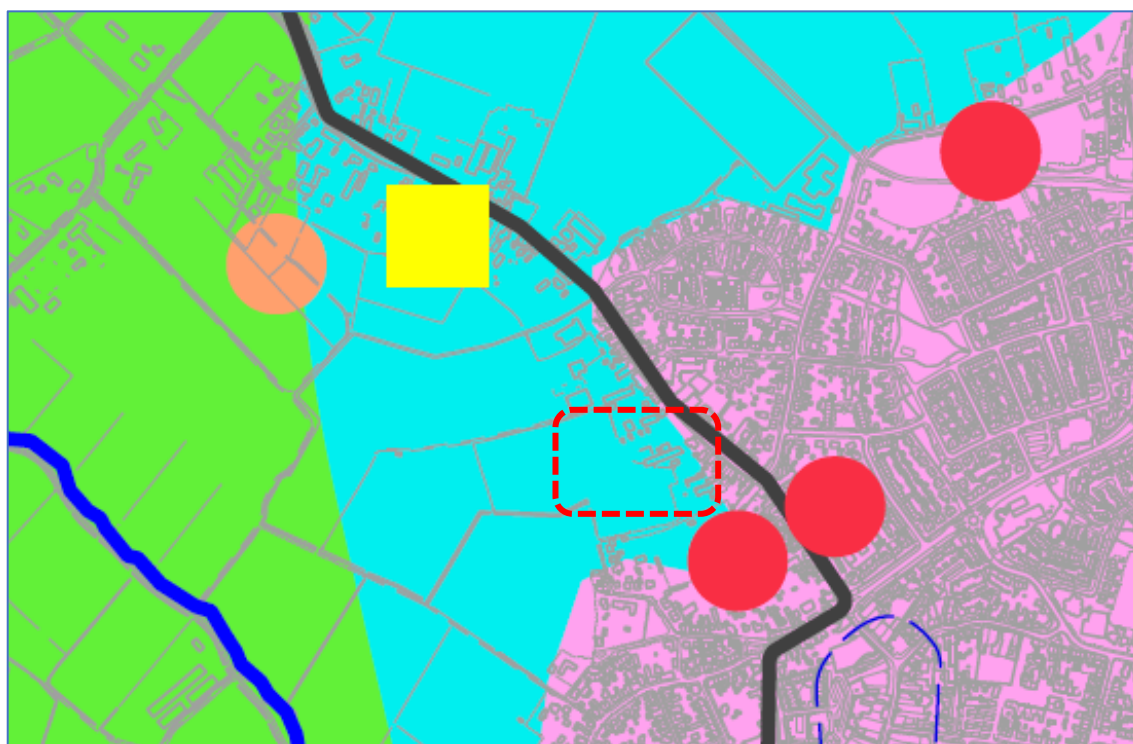
3.3.1 Structuurvisie +

De Structuurvisie + 2011-2021 is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

In de Structuurvisie + is als doelstelling omschreven: De gemeente streeft naar een transitie van agrarisch- en intensieve veeteelt naar een toeristisch en recreatief aantrekkelijke gemeente. Toerisme en recreatie worden als nieuwe dragers voor economische ontwikkeling gepositioneerd. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap. De gemeente is wel selectief met het ondersteunen van nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties en uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties. Het is

belangrijk de ontwikkelingen goed in de gaten te houden om te voorkomen dat het aanbod in de gemeente de vraag overstijgt, en om te zorgen dat het aanbod in dagrecreatie en het aantal verblijfsaccommodaties in balans blijft. Onderhavig plan behelst een bescheiden aantal bedden en is bovendien op een voor Gemert-Bakel unieke locatie gelegen. De meeste plekken voor verblijfsrecreatie zijn verder weg gelegen in het buitengebied, Dorpscamping Gemert ligt vlakbij het toeristische centrum én aan de rand van het buitengebied, zodat het een meerwaarde biedt voor het toeristisch aanbod.

Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie. De locatie is gelegen op de grens tussen het 'bestaand stedelijk gebied' en het 'primair woon- en leefgebied'. Wel is in de visie aangegeven dat beoogd wordt de ruimtelijke vroege bewoningszone (blauwe zone) gezonder te maken en recreatief te versterken voor bezoeker, bewoner en ondernemer.



Afbeelding 10. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + (lichtblauw = aanduiding primair woon- en leefgebied)

3.3.4 Handreiking Kwaliteitsverbetering

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (vastgesteld in februari 2018) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt

bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving van de) ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant. De provincie heeft bepaald dat de gemeenten zelf mogen bepalen hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Daarvoor is de Handreiking opgesteld.

Voor het bepalen van de tegenprestatie in investering in landschappelijke kwaliteit worden in de Handreiking twee categorieën onderscheiden, afhankelijk van de impact op de omgeving.

Omschakelen naar een recreatief bedrijf behoort tot categorie 2, zodat naast een basisinspanning van een landschappelijke inpassing van 20% van het bestemmingsvlak een aanvullende kwaliteitsverbetering is vereist, ter waarde van 20% van de waardevermeerdering.

Ter bepaling van de waardevermeerdering zijn enkele opmerkingen op zijn plaats.

- Allereerst is reeds in het huidig planologisch kader de recreatieve activiteit (kamperen) toegestaan op de locatie. De landschappelijke inpassing van het kampeerterrein is ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan dat de recreatieve nevenactiviteit regelt, beoordeeld en akkoord bevonden. Deze activiteit en inpassing kunnen derhalve als bestaand worden aangemerkt, ondanks dat de hoofdbestemming verandert van Agrarisch naar Recreatie.
- De invulling van het bouwvlak verandert wel, in die zin dat het agrarisch bedrijf wordt omgezet in verblijfsrecreatie. De nieuwe recreatieve verblijfseenheden worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Aangezien de bestemmingswaarde van een agrarisch bedrijf hetzelfde is als de bestemmingswaarde van overige bestemmingen, namelijk € 25,- per m², levert dit geen aanvullende inspanning op als gevolg van waardestijging.
- Het bestemmingsvlak aan de zuidzijde wordt uitgebreid ten behoeve van kampeermiddelen. Ook het bouwvlak wordt vergroot, maar krijgt een specifieke aanduiding, zodat uitsluitend trekkershutten hier zijn toegestaan en geen andere bebouwing. Het terrein krijgt een waardevermeerdering, omdat de bestemming Agrarisch wordt gewijzigd in Recreatie. Het is echter niet reëel om aan dit deel van het terrein eenzelfde bestemmingswaarde te hangen als het bouwvlak, aangezien het gebruik van het terrein slechts beperkt is tot kampeermiddelen, die er ook nog eens tijdelijk staan. Daarom zijn deze in de waardering meegenomen voor € 15,- per m².

Vanuit bovenstaande opmerkingen komt onderstaande berekening tot stand van de bestemmingswinst en benodigde investering van 20% van die winst.

Bestemming	Bestaand		Nieuw		
	Waarde in €	m2		m2	
Totale perceel		16358		16358	
Agrarisch Bedrijf	25	2880	€ 72.000	0	€ -
Agrarisch incl recreatieve nevenactiviteit	10	13478	€ 134.780	0	€ -
Recreatie bouwvlak	25	0	€ -	2880	€ 72.000
Recreatie camping (wo trekkershutten)	15	0	€ -	12752	€ 191.280
Natuur - landschapselement	1			726	€ 726
Totale waarde			€ 206.780		€ 264.006

Waardevermeerdering					€ 57.226
20%					€ 11.445

Op basis van deze opgave is een plan voor landschappelijke inpassing uitgewerkt, dat aan de planregels wordt gekoppeld. Daarbij is het beeldkwaliteitsplan Buitengebied als kader gehanteerd.

De aanlegkosten voor de landschappelijke inpassing worden geraamd op € 10,- per m2, hetgeen een investering met zich meebrengt van ca. € 7.260,-. Na de aanleg is ontwikkelgericht onderhoud nodig. De kosten hiervan voor de eerste 10 jaar horen bij de aanlegkosten (de kosten voor de beheersituatie daarna niet meer: dat zijn reguliere onderhoudskosten). Bij een gemiddelde onderhoudsprijs, netto contant naar vandaag, resulteert dit in een bedrag van circa € 6,- per m2 (= € 4.356,-), wat de totale investering op € 11.616,- brengt. Er wordt voldaan aan de benodigde investering in kwaliteitsverbetering.

3.3.5 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Aan het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is een beeldkwaliteitsplan gekoppeld. Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied is de leidraad voor de ruimtelijke afstemming tussen de verschillende functies in het buitengebied. Uitgangspunt is dat nieuwe functies in het buitengebied kunnen worden gecreëerd, mits de vorm waarin dat gebeurt bijdraagt aan de kwaliteit van het landschap. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op een goede samenhang van het erf en het omringende landschap. Dit vereist de realisatie van een passende erfovergang richting het landschap, door het toevoegen van erfbeplanting. Incidenteel kan er een extra inspanning gevraagd worden, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling zich moeilijk laat inpassen in het landschap of als de functie niet aansluit bij de beeldkwaliteit van het landschapstype. Deze extra

inspanning kan buiten het erf geleverd worden in de vorm van landschapsherstel of natuurontwikkeling.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn drie deelgebieden onderscheiden, op basis van de landschapstypologie. De planlocatie ligt in het gebied 'Kampenlandschap met oude akkers'. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind werden (veelal) rechte landschapselementen aangeplant op de perceelsgrenzen. Deze landschapselementen, zoals houtwallen- en singels, vormden een aaneengesloten geheel waartussen de erven gelegen waren. Hierdoor kenmerkt het kampenlandschap zich van oudsher door een groen en kleinschalig karakter. Veel landschapselementen zijn in de loop der tijd verloren gegaan. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter te behouden en te versterken. Dat kan bijvoorbeeld door lijnvormige landschapselementen, zoals houtwallen en singels, aan de bestaande landschapselementen toe te voegen. De oude akkers dienen vanwege de waarden voor het landschap, onbebouwd en onbeplant gelaten te worden.

In overleg met de gemeente is geopteerd voor een landschappelijke inpassingsstrook op de zuidelijke erfgrans van 7 meter breed, over de volledige lengte van het kampeerterrein van 100 meter. De landschappelijke inpassing is uitgewerkt in de bijlagen. De waarde van deze tegenprestatie is ruim voldoende ten opzichte van de opgave.

Bebouwing

Voor wat betreft de bebouwing geldt ook dat het beeldkwaliteitsplan toetsingskader is. Eventuele nieuwe bebouwing op het erf in de toekomst en de nieuw te bouwen trekkershutten moeten voldoen aan de randvoorwaarden omschreven in het beeldkwaliteitsplan. Dit betekent dat het gebiedseigen bebouwing is en dat er een boerderij typologie wordt voorgeschreven in traditionele of moderne vorm. Een boerderij typologie en in dit geval specifiek een soort kleine schuurwoningen kenmerken zich o.a. door:

- sobere eenduidige vorm;
- bouwvolumes met zichtlijnen ertussen;
- het zware dakvolume rust op een relatief lage onderbouw;
- zadeldak eventueel met wolfseinden;
- aardse materialen.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een permanente kampeer- en caravanterreinen' komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar meer dan 250.000 bezoekers worden ontvangen en waar een oppervlakte van 25 ha of meer mee gemoeid is. Dat is hier bij lange na niet het geval. De wet stelt dat wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit deze waarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie,

waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem en Grondwater

Archimil heeft in april 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Aangezien het feitelijk gebruik voor het grootste deel van de planlocatie niet wijzigt is de uitvoer van veld- en laboratoriumonderzoek op die delen niet noodzakelijk. Wel wordt een weiland omgezet naar kampeerplaatsen, hier is veld- en laboratoriumonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is deze locatie als niet-verdacht beschouwd. Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) en de grond uit de onderlaag (0,95- 1,95 m-mv) van dit terrein is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het gehalte nikkel in het grondwater overschrijdt de interventiewaarde. Het grondwater is verder licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, koper en minerale olie. Er hoeven echter, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de bestemmingswijziging van de onderzochte locatie.

Gelet op de aangetroffen concentratie aan nikkel in het grondwater ter plaatse van peilbuis 101 dient formeel gezien volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding te worden ingesteld. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Gezien de aard van de verontreiniging wordt een nader onderzoek hiernaar vooralsnog weinig zinvol geacht. Het is echter raadzaam om vooralsnog geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.

Geadviseerd wordt om, voorafgaand aan een eventueel nader onderzoek, een herbemonstering van het grondwater en analyse op nikkel uit te laten voeren om zo de natuurlijke fluctuaties te kunnen bepalen. Op basis van deze aanvullende analyseresultaten kan worden bekeken of er eventuele vervolgstappen ondernomen dienen te worden.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaai

Wat betreft het aspect wegverkeerslawaai dient geconstateerd te worden dat het plan gelegen is binnen de geluidzone van de weg Pandelaar, wat een 50 km-weg is. De wet geluidhinder bepaalt dat akoestisch onderzoek nodig is indien nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de geluidzone van deze weg. Geluidgevoelige objecten zijn:

- Woningen
- Andere geluidsgevoelige gebouwen
- Geluidsgevoelige terreinen

Recreatieterreinen vallen niet onder deze definitie. Middels jurisprudentie is bepaald dat vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf niet bij de besluitvorming hoeven te worden betrokken. Het enige geluidsgevoelige object is derhalve de bedrijfswoning, maar die is bestaand. De positionering verandert ook niet. Vandaar dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Industrielawaai

In april 2020 heeft NIPA Milieutechniek akoestisch onderzoek verricht naar de effecten van het recreatiebedrijf op de omgeving. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. In dit onderzoek zijn de geluidniveaus vanwege deze ontwikkeling berekend ter plaatse van de meest kritisch gelegen woningen van derden ten opzichte van het bedrijf. De vastgestelde geluidniveaus zijn getoetst aan de toetsingswaarden die gehanteerd worden voor een "rustige woonwijk/rustig buitengebied" conform de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering". Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld geluidniveau en het hoogste maximale geluidniveau voldoet aan de richtwaarden. De toekomstige bedrijfsvoering veroorzaakt geen knelpunten met betrekking tot de geluiduitstraling en het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse van geluidgevoelige objecten in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate

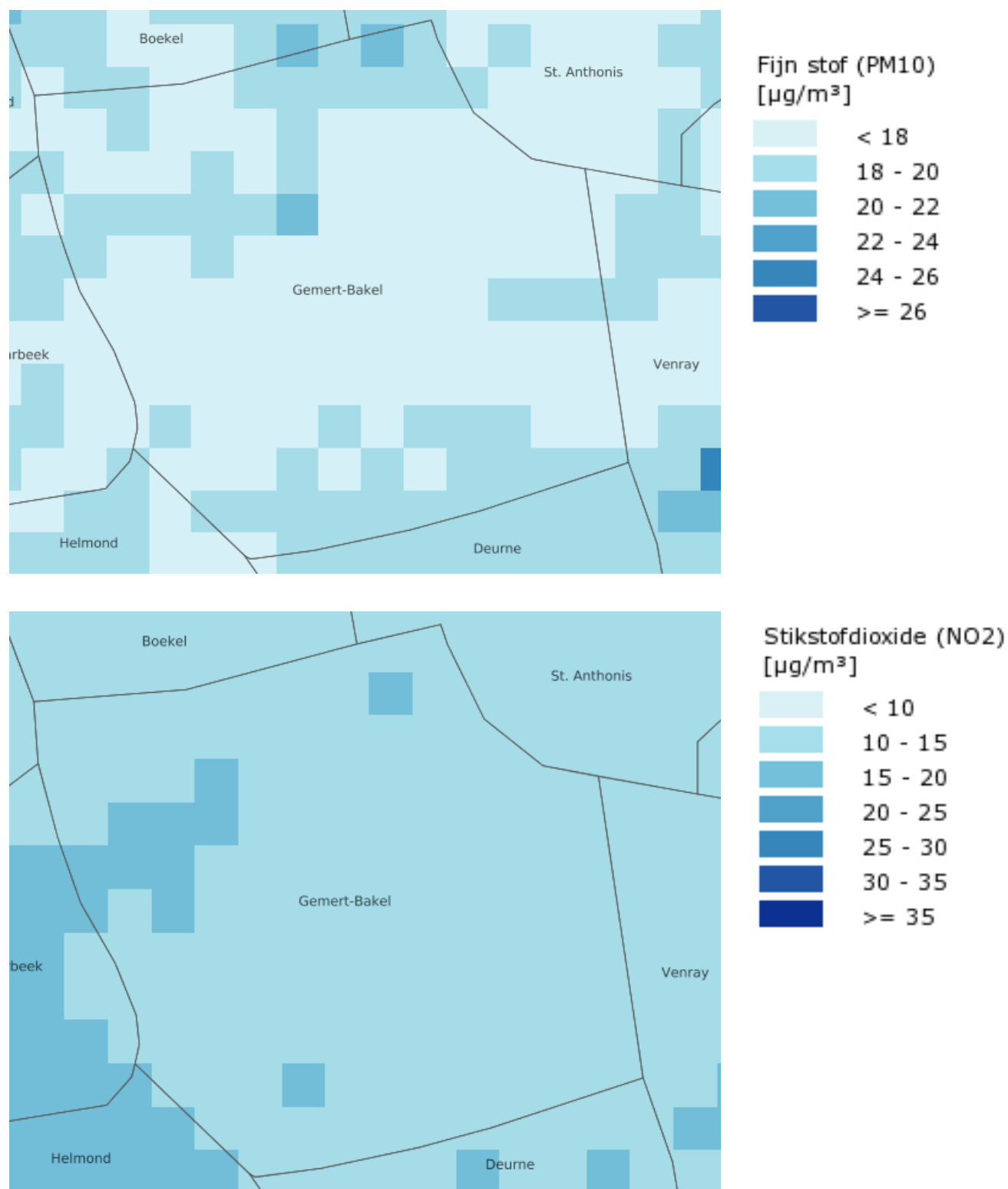
bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk, die van veel geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Bovendien betreft de ontwikkeling tevens een sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse, zodat de situatie op het gebied van uitstoot van fijnstof bijna per definitie verbetert. Derhalve hoeft geen berekening van het effect op de luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM₁₀ in Gemert-Bakel hooguit 22 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 25 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 12. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

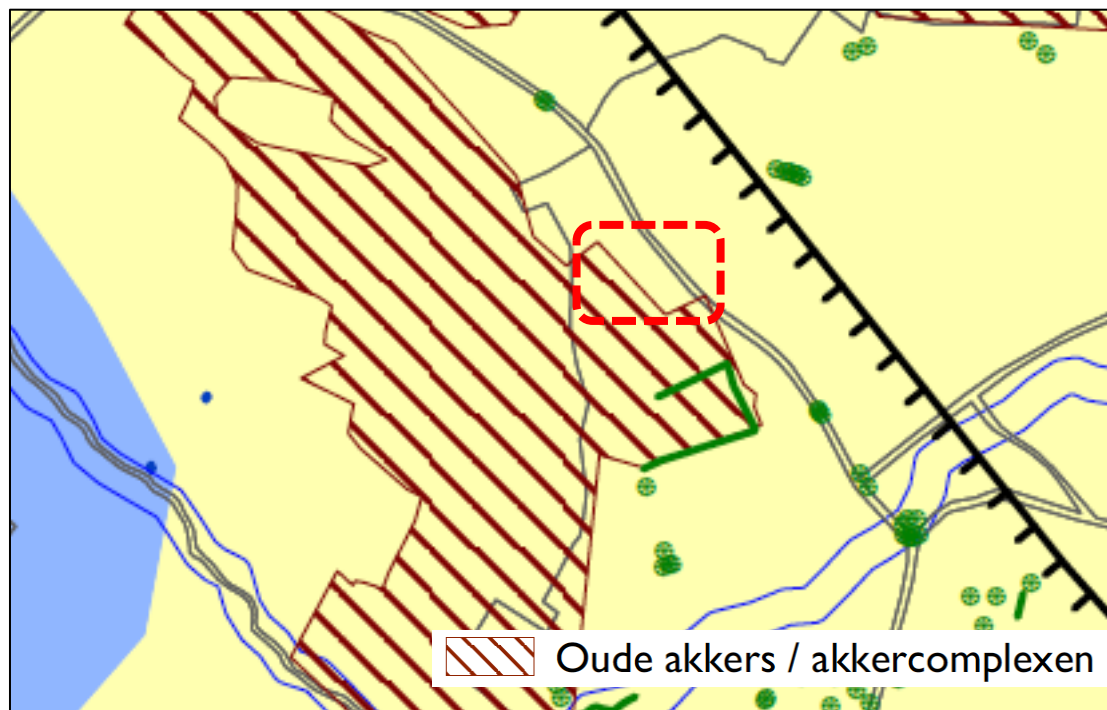
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

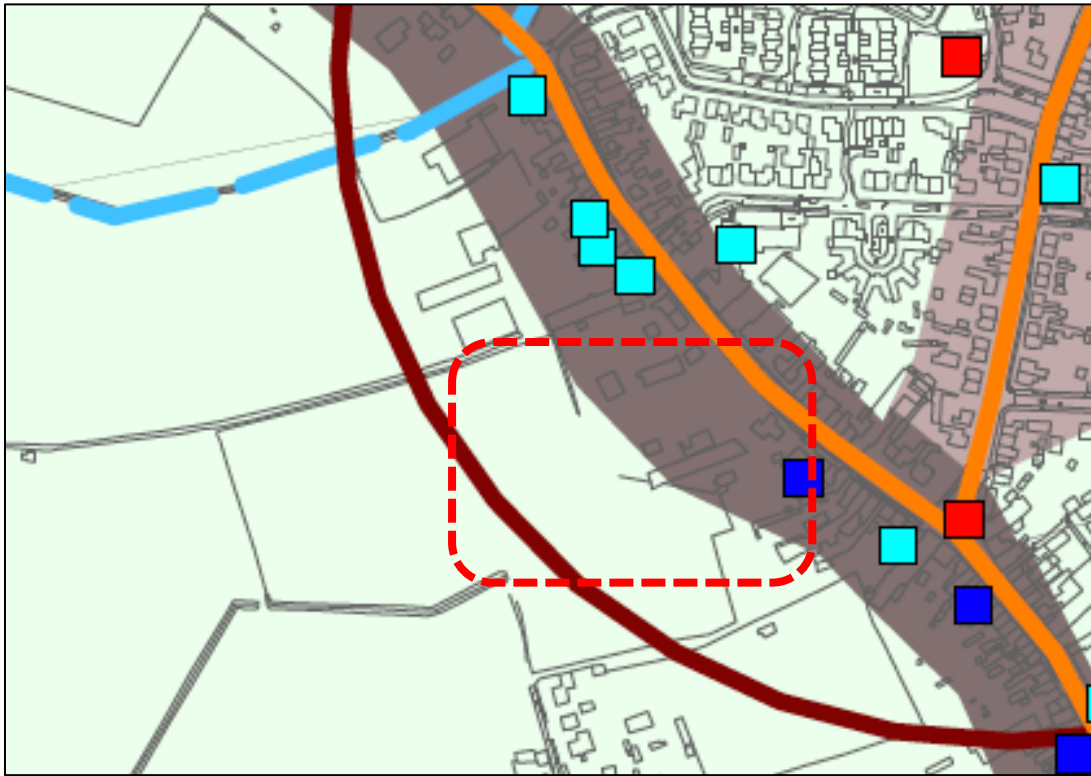
Cultuurhistorie

Op de Erfgoedkaart Gemert-Bakel is alle beschikbare informatie over landschappelijke kwaliteiten en waarden en te waarderen bebouwing en historische infrastructuur verzameld. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om historisch landschap en gebouwde cultuurhistorie een plaats te geven in het ruimtelijk beleid. Door de kaarten als instrument in te zetten bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en bij het welstandsbeleid, wordt cultuurhistorie een integraal onderdeel van het beleid. Daarbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruiken van het beeld van historisch landschapsgebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.

De planlocatie maakt onderdeel uit van een gebied dat is aangeduid als oude akkers/akkercomplex. Dit geldt voor het achterdeel van de planlocatie. Dit deel heeft in het bestemmingsplan ook de Dubbelbestemming 'Waarde-Oude Akker' gekregen.

Op de bebouwingskaart is te zien dat de Pandelaar als historisch-geografisch waardevolle infrastructuur hoog gewaardeerd is. Tevens is de molenbiotoop aangegeven van molen De Bijenkorf.

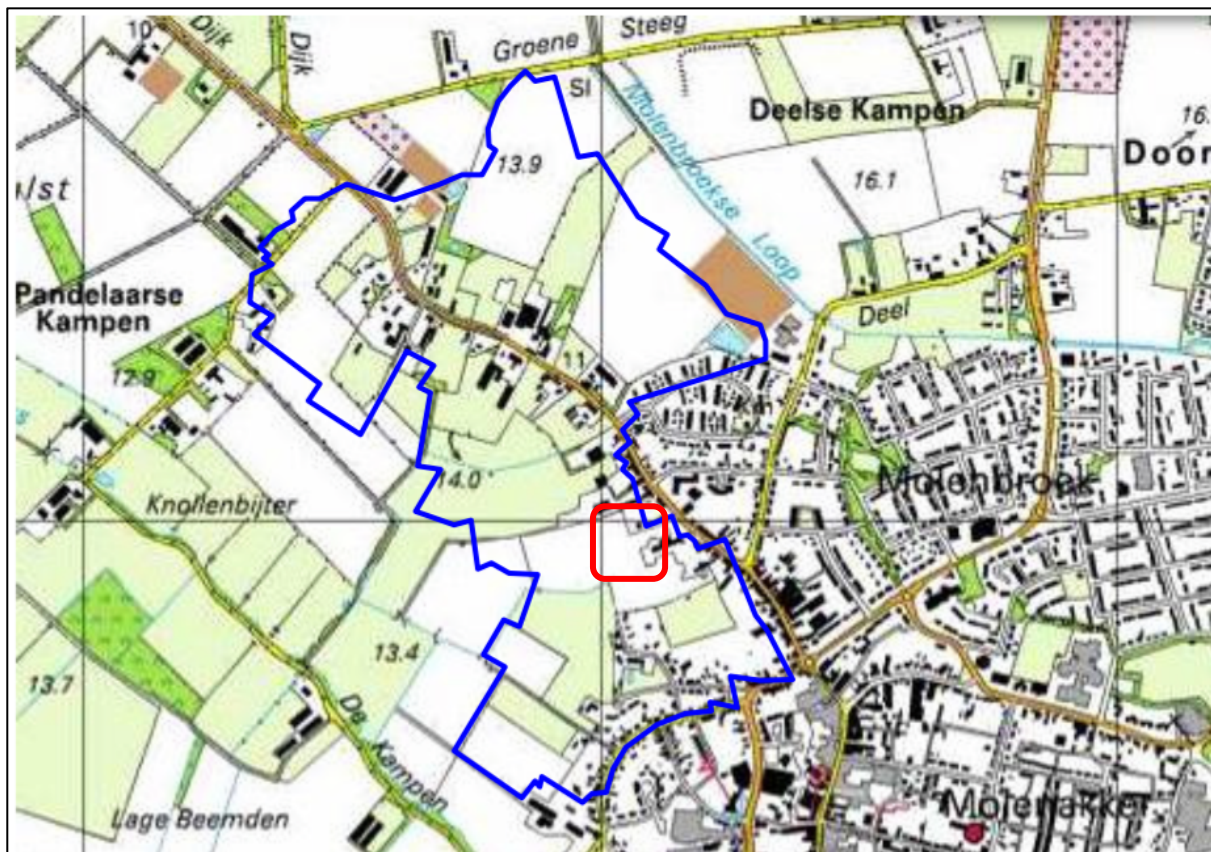




Afbeelding 13. Uitsnedes Erfgoedkaart Gemert-Bakel (onder de bebouwingskaart)

Oude akker

De planlocatie is van oudsher onderdeel van een oude akker. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 mei 2016 de notitie 'Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers' vastgesteld en opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied. Voor elk akkercomplex zijn zogeheten gebiedspaspoorten opgesteld waarin de karakteristieken en waardering zijn opgenomen. Beschermingswaardige akkercomplexen worden in bestemmingsplannen met de waarde oude akker bestemd. De locatie maakt onderdeel uit van het akkercomplex Pandelaar. Het akkergebied Pandelaar ligt ten noordwesten van de kern van Gemert. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de straten Haag en West-Om, aan de oostzijde grotendeels door de weg Pandelaar. De noordkant door de straat Pandelaarse Kampen. Westelijk wordt het akkergebied begrensd door het weidegebied De Kampen.



Afbeelding 14. Gebiedsaanduiding van de oude akker waarin de planlocatie is gelegen

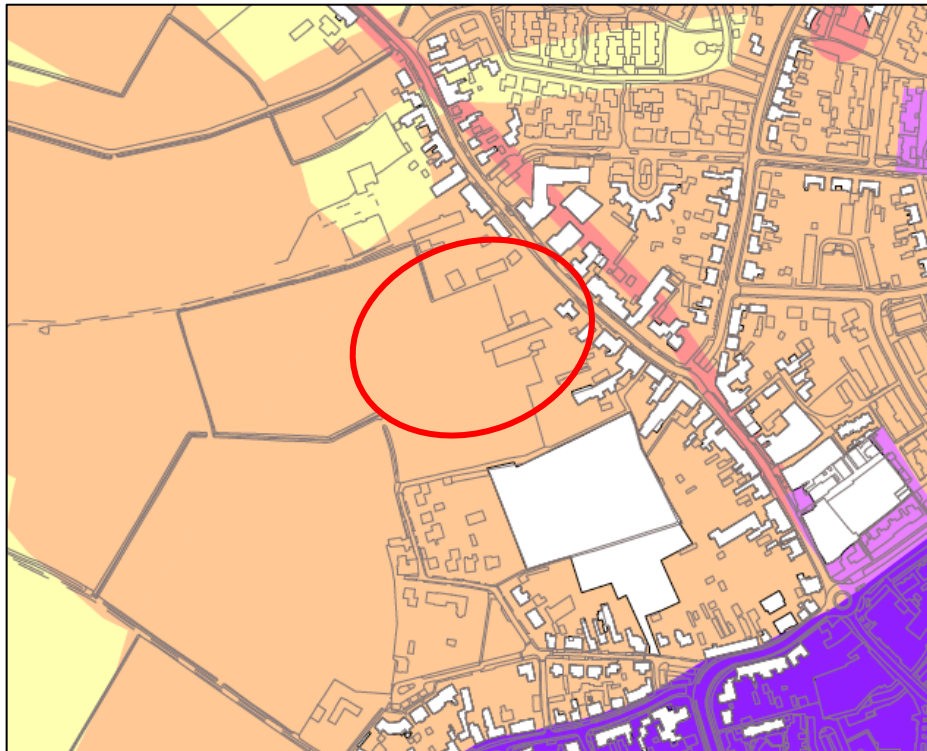
Op basis van het op 5 juli 2018 vastgestelde bestemmingsplan geldt een bouwverbod op deze gronden in verband met de onderliggende waarden met betrekking tot de oude akker. Van dit bouwverbod kan worden afgeweken als wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden van het oude akkercomplex niet onevenredig worden aangetast. Hiervoor dient een cultuurhistorisch onderzoek met waardestelling voor de locatie te worden uitgevoerd. Dat onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hierin wordt de vraag beantwoord of het verantwoord is dat er op de betreffende locatie wordt afgeweken van het bouwverbod binnen het akkercomplex.

In het rapport wordt geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied sprake is van een gemiddelde cultuurhistorische waarde, maar dat het planvoornemen deze waarde niet onevenredig aantast. De waarde is voornamelijk gelegen in de overgang tussen het bebouwde deel van de Pandelaar en het kampenlandschap aan de westzijde van het plangebied. Het reeds aanwezige kampeerterrein geeft die overgang op een wijze vorm, die de voeling met het omringende landschap respecteert door de open uitstraling aan de westzijde van het terrein. Daarnaast is op het deel van het terrein dat is gewaardeerd met de dubbelbestemming Waarde-oude Akker slechts sprake van seizoensgebonden bebouwing in de vorm van maximaal 10 trekkershutten. Deze zijn verplaatsbaar en kunnen in de winter worden opgeslagen. Het van oudsher herkenbare

landschapspatroon wordt aan de zuidzijde van het kampeerterrein als gevolg van de planvorming ook nog verder versterkt.

Archeologie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van 2016 gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5), op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Onderhavig plan maakt het plaatsen van trekkershutten en kampeermiddelen mogelijk, alsmede recreatieverblijven in bestaande gebouwen danwel nieuwe gebouwen ter plaatse van bestaande gebouwen waar de bodem reeds is verstoord. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Afbeelding 15. Uitsnede Archeologiekaart Gemert-Bakel). De oranje kleur geeft categorie 5 aan (middelhoge verwachting)

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

De gebouwde omgeving kan niet in één keer klimaatbestendig en waterrobuust gemaakt worden. Daarom worden opgaven steeds vaker integraal opgepakt en verweven met andere ruimtelijke

ontwikkelingen om niet alleen (potentiële) problemen op te lossen maar tevens de leefbaarheid van de omgeving te verbeteren.

Berging hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Als gevolg van het plan wordt geen verhard oppervlak aangelegd en er vindt geen nieuwbouw van bebouwing plaats. De nieuwe recreatieverblijven worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing en de uitbreiding van het kampeerterrein vindt plaats op onverhard terrein (grasveld). Dit terrein zal ook niet verhard worden. Ook ter plaatse van de trekkershutten trekt het regenwater direct bij de hutten de bodem in. Hiervoor is geen bergingsopgave.

Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig op het gebied van hemelwaterberging. In de planregels is een gebruiksregel opgenomen voor de aanleg en het gebruik van een waterberging met een inhoud van 60 liter per m² verhard oppervlak voor in het geval dat nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de sanitaire voorzieningen en wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering. Naar verwachting is de bestaande rioolaansluiting toereikend, mocht dit niet het geval zijn dan zal initiatiefnemer tijdig contact opnemen met de gemeente om aanpassingen te bespreken.

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of in gebieden die behoren tot het NatuurNetwerkBrabant. Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied is De Bult op ruim 13 kilometer.

Op 30 april 2020 is een berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving, met behulp van het rekenprogramma Aerius. Zie ook de notitie in de bijlagen. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzicht van het huidige gebruik. Er vinden geen verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op Natura 2000 gebieden. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Archimil heeft in april 2020 een verkennend onderzoek uitgevoerd dat tot doel had het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de soortlijsten van beschermde flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming. De quickscan is uitgevoerd ter plaatse van de voormalige rundveestal, welke in het verleden al deels is omgevormd, en het zuidwestelijk daarvan gelegen grasveld aan de Pandelaar 30 te Gemert.

Aangezien de planlocatie zelf een beperkte natuurwaarde heeft, er geen beschermde flora en fauna is aangetroffen die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen activiteit, deze, op basis van het gebruik van de locatie, ook niet verwacht wordt en de aanwezige flora gespaard blijft bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming geen bezwaren tegen de toekomstige bestemmingswijziging en verbouwing van de bestaande rundveestal.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, voor de geplande activiteiten, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is op basis van de bekende gegevens geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De bestaande dorpscamping heeft haar ontsluiting op de Pandelaar en dit blijft zo. Deze weg is een van ontsluitingswegen van Gemert en kan de toename van het recreatief verkeer van en naar de dorpscamping aan.

Om een inschatting van de verkeerstoename te maken kan gesteld worden dat er 6 nieuwe kampeerplaatsen en 8 nieuwe vakantieverblijven bijkomen als gevolg van deze ontwikkeling. Dat

zijn 14 huishoudens. Als elke week per verblijf twee keer een auto, camper of caravan aankomt en vertrekt (midweek en weekend), gaat het over 4 verkeersbewegingen voor 14 plaatsen per week in het hoogseizoen, dat zijn 56 verkeersbewegingen per week extra ten opzichte van de huidige situatie. Logischerwijs vinden deze bewegingen meestal in een compact tijdsbestek plaats, op vrijdagmiddag en maandagochtend.

Als van deze aantallen recreanten de helft, 7 huishoudens, elke dag twee keer de auto pakt, bijvoorbeeld om boodschappen te doen of een uitje te maken, komen er nog eens $7 \times 4 \times 7 = 196$ verkeersbewegingen bij per week. Gezien de nabijheid van het Gemertse centrum is het aannemelijk dat ook vaak de auto op het recreatieterrein achterblijft.

Gemiddeld komt bovenstaande neer op 36 extra verkeersbewegingen per dag als gevolg van deze ontwikkeling. Dat is een alleszins redelijke toename, die de Pandelaar ook kan verwerken. In de periode oktober tot en met maart is het extra verkeer te verwaarlozen omdat de camping dan gesloten is.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

Het plangebied wordt geschaard onder 'rest bebouwde kom'. De locatie is weliswaar gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied, maar de gebiedsindeling volgens de nota Parkeernormen wordt gevormd door het verkeerskundig gebied, dat wil zeggen het buitengebied het gebied

betreft dat op basis van de bebouwde kom borden buiten de bebouwde kom valt. De planlocatie valt binnen de bebouwde kom.

In de bijlage 'Parkeren Dorpscamping Pandelaar 30' is de parkeernorm nader onderbouwd. Er zijn 50 plaatsen nodig op het terrein.

Op het terrein is meer dan voldoende ruimte om het benodigde aantal van 50 parkeerplaatsen te realiseren. Zie daarvoor dezelfde bijlage. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De recreanten met een kampeermiddel of camper parkeren hun voertuig zoveel mogelijk bij de kampeerplaats. De beschikbare ruimte varieert van 80 m² tot 130 m². Afhankelijk van het kampeermiddel en de wens van de gasten is er ruimte om ook een auto kwijt te kunnen. In de bijlage is dit ook verbeeld. Een voorbeeld: een trekkershut is 18 m², een (parkeerplek voor een) auto 12,5 m², dan resteert op een kleine kampeerplaats nog altijd 50 m² als buitenruimte voor de recreant.
- Nabij de bebouwing liggen 31 parkeerplaatsen. Deze zijn bestemd voor:
 - o de overige vakantiegangers in de vakantie-appartementen, het vakantiehuis en het recreatieverblijf. Meest logisch is dat zij de parkeerplaatsen naast de boomgaard benutten, omdat de afstand tot de verblijven dan het kortst is.
 - o de campinggasten, indien een kampeerplaats vanwege bijvoorbeeld de grootte van de caravan niet groot genoeg is om ook de auto kwijt te kunnen, en bezoekers van de campinggasten.

De parkeerplaatsen worden niet als verharde, afgebakende parkeerplekken aangelegd, om recht te doen aan de groene, natuurlijke omgeving van Dorpscamping Gemert. Bij de indeling van de parkeersituatie is ook rekening gehouden met de bestaande landschappelijke inpassing; de boomgaard kan op deze manier grotendeels behouden blijven en dat is ook een kwaliteit van de locatie.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.9 Geur

Eén van de voorwaarden voor omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf is dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Daarnaast dient ter plaatse van het recreatief bedrijf een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

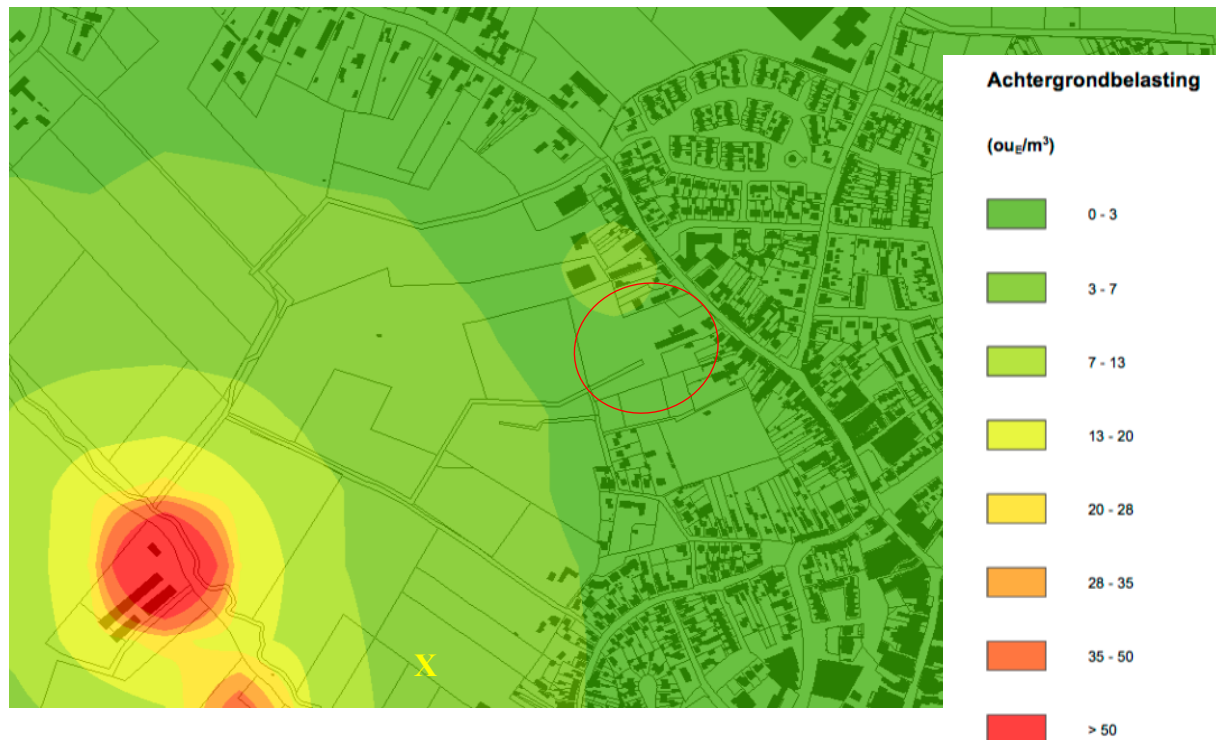
Op basis van jurisprudentie dienen vakantieappartementen en recreatiewoningen te worden beschouwd als geurgevoelige objecten. Derhalve dient te worden getoetst aan de geurnormen uit de gemeentelijke geurverordening. Een camping wordt niet gezien als geurgevoelig object.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Onderhavig plangebied is aangewezen als 'Overig buitengebied'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 5 ouE/m³.

De meest nabij gelegen veehouderij betreft de melkrundvee- en vleeshouderij op Pandelaar 48. Voor deze inrichting geldt een vaste afstand van 50 meter, waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht. De afstand van deze locatie tot het bouwvlak van Pandelaar 30 (waarbinnen de vakantiewoningen worden gerealiseerd) is ruim 80 meter. Aan de afstandsnorm wordt dus voldaan. Daarnaast wordt genoemd bedrijf al in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt doordat het is omsloten door woonfuncties binnen bestaand stedelijk gebied.

De beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse is een positieve ontwikkeling. Momenteel is een overbelaste situatie berekend ter plaatse van woningen in de directe omgeving. Door de omschakeling naar een recreatief bedrijf wordt die situatie opgeheven. Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor het gebied 'Extensiveringsgebied/verwevingsgebied' geldt een norm 0-13 ouE/m³ (goed) of 14-20 ouE/m³ (voldoende).

Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen 0 en 3 OuE/m³. Dit is veel lager dan de gestelde norm. Het woon- en leefklimaat kan als goed worden bestempeld.



Afbeelding 16. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

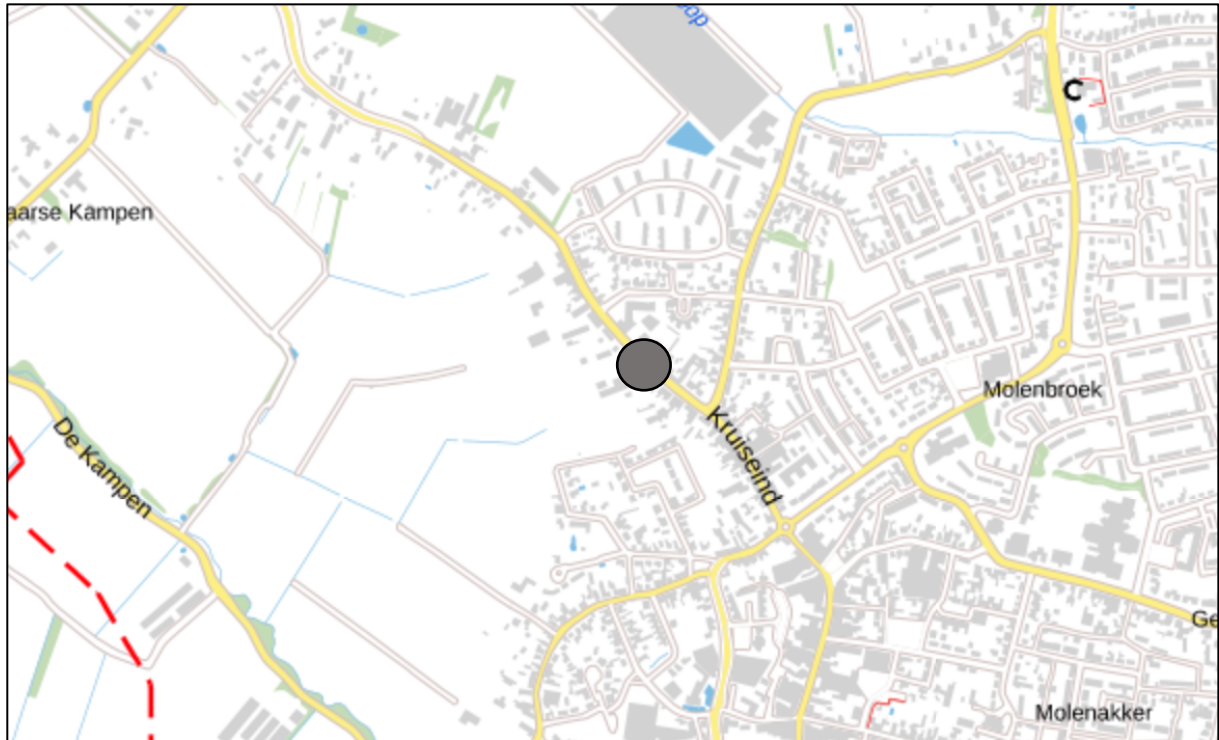
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Externe Veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. De wettelijk basis daarvoor wordt gegeven in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transportroutes en de daarbij behorende regelingen. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, moeten daartoe in beeld worden gebracht.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Er zijn geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

De risico's verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en waterwegen zijn voor het plangebied niet aan de orde.



Afbeelding 17. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl), de blauwe stip geeft de planlocatie aan

Het plangebied ligt geheel buiten invloedsgebieden van risicobronnen in verband met transport over de weg of buisleidingen.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG worden verblijfsrecreatieve voorzieningen beschouwd als een bedrijf in milieucategorie 3.1, waarbij de minimale afstand voor geluid tot hindergevoelige bestemmingen 50 meter bedraagt. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied, zoals hier het geval is, kunnen de richtafstanden tussen

milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in kan derhalve worden verkleind tot 30 meter. Het bestemmingsvlak grenst aan woningen, zodat het effect van het recreatieterrein op omliggende percelen nader onderzocht is. Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, zie paragraaf 4.3.

Op het gebied van gevaar, lucht en stof zijn geen relevante effecten te verwachten. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.12 Molenbiotoop

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van molen De Bijenkorf aan Den Elding, zowel in de functie als werktuig als wat betreft de waarde als landschapsbepalend element. Daarom is een vrijwaringszone in het bestemmingsplan opgenomen, een cirkel rond de molen. Binnen de vrijwaringszone mag de bouwhoogte maximaal 3,6 meter bedragen binnen de eerste 100 meter van deze zone. Voor het overige deel van de zone geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van een formule volgens de methode van 'Laméris' (zie kader).

*De formule volgens de methode van Laméris: $H(x) = x / n + c * z$.*

Waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

Afbeelding 18. Berekening bouwhoogte volgens de methode van Laméris

In dit specifieke geval betekent dit: $H(x) = 260 \text{ m} / 50 + 2,34 \text{ m} = 7,54 \text{ m}$. De maximale bouwhoogte bedraagt 7,54 m.

Van deze maatvoering kan worden afgeweken als het een bestaand bouwwerk betreft met een grotere hoogte of als het een bouwwerk betreft, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, waarbij aan de voorwaarden wordt voldaan dat het binnen de bestaande contouren van het voorste gebouw blijft en dat, indien het als vrijstaand gebouw wordt opgericht de maximale afstand tot bestaande gebouwen 10 meter is. De nieuwe recreatieverblijven worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd, er vindt geen nieuwbouw plaats. De functieaanduiding 'molenbiotoop' blijft van toepassing, zodat bij eventuele vervangende nieuwbouw in de toekomst de nieuwe gebouwen aan bovenstaande voorwaarden moeten voldoen.

Conclusie

Er is op dit punt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.13 Gezondheid

Op basis van de aspecten die in voorgaande paragrafen zijn onderbouwd, is er op de elementen die invloed kunnen hebben op de gezondheid van de bewoners en recreanten (zoals fijnstof, geur en geluid) geen sprake van belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat. Tevens geldt dat de recreatieve functie (en de woonfunctie) al aanwezig is op deze locatie en planologisch is geregeld, zodat het gezondheidsaspect geacht wordt eerder te zijn beoordeeld. De invloed op de gezondheid wordt niet beter of slechter indien er meer gasten kunnen verblijven.

Indien de nabij gelegen veehouderij ontwikkelplannen ten uitvoer wil brengen, zal de gemeente Gemert-Bakel deze toetsen aan het toetsingskader 'Beleid toetsen volksgezondheid bij procedures voor veehouderijen'.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor de Buitengebied in Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Binnen de bestemming Recreatie wordt het enerzijds mogelijk gemaakt om binnen de bestaande bebouwing verblijfseenheden te realiseren en anderzijds om kampeermiddelen en trekkershutten te plaatsen op het omliggende kampeerterrein. De oppervlakte van de trekkershutten wordt in de planregels gemaximeerd tot 20 m². Zij kunnen geplaatst worden binnen het bouwvlak, dat ten opzichte van het voorheen geldende bouwvlak is vergroot maar waarop middels een aanduiding uitsluitend trekkershutten mogen worden geplaatst en geen andere bebouwing. De landschappelijke inpassing is verzekerd door een bestemming 'Natuur-landschapselement' ter plaatse van de te versterken houtwal en koppeling van het inpassingsplan aan de regels.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM Omgevingsdialoog

7. CONCLUSIE

De omschakeling van de voormalige intensieve veehouderij op het adres Pandelaar 30 naar een recreatief bedrijf volgt uit het succes van de Dorpscamping, die daar als recreatieve nevenactiviteit reeds mogelijk is gemaakt. De ontwikkeling van de camping heeft de ondernemer het vertrouwen gegeven om definitief de stap naar omschakeling te zetten. Daartoe wordt de camping uitgebreid met een aantal standplaatsen en worden een aantal verblijfsrecreatieve eenheden toegevoegd in de bestaande bebouwing. Ruimtelijk is de impact van deze veranderingen beperkt ten opzichte van de huidige situatie. Er vindt zelfs een verbetering plaats doordat een intensieve veehouderijlocatie aan de rand van de dorpskern definitief wordt geamoveerd. Het landschap wordt versterkt doordat de houtwal op de zuidelijke perceelsgrens aangevuld wordt. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingsplan / situatietekening functioneel
2. Plan voor kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing
3. Verkennend bodemonderzoek, Archimil, april 2020
4. Akoestisch onderzoek industrielawaai, NIPA Milieutechniek, april 2020
5. Waardestellend onderzoek oude akkers
6. Quick scan Flora en Fauna, Archimil, april 2020
7. Berekening stikstofdepositie
8. Bijlage 'Parkeren Dorpscamping Gemert'



Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

PROJECTAANDRIJVING
Casper Kalb