

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder W. van Zeeland
Behandelend ambtenaar	:	de heer J. van Kempen
Zaaknummer		40441-2023
Bijlagen	:	1. Omschrijving ontwikkelingen
Datum B&W vergadering	:	12 december 2023

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herz. december 2023"

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

Het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied, herziening december 2023'.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over bovengenoemd bestemmingsplan. De procedure van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

Inleiding

In het afgelopen jaar zijn er weer meerdere nieuwe plannen in het buitengebied ontwikkeld. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Tevens is gebleken dat op enkele locaties de verbeelding en planregels aanpassing behoeven. Dit wordt ook hersteld.

Dit bestemmingsplan is als voorontwerp voorgelegd ter advisering aan het waterschap en de provincie. Na advies kan het plan in procedure worden gebracht.

Kernboodschap

Ontwikkelingen

Er worden met dit plan elf ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de bijlage wordt hier een korte uiteenzetting van gegeven. Deze partiële herziening is opgesteld ten behoeve van de volgende locaties en ontwikkelingen:

- **Dr. de Quayweg 75-79 in De Mortel:**
 - ontkoppeling van de gekoppelde agrarische bedrijfslocatie aan Dr. de Quayweg 75 en 79, waarna de locatie Dr. de Quayweg 79 doorgaat als melkveebedrijf met één bedrijfswoning en de locatie Dr. de Quayweg 75 als burgerwoning wordt, waarbij vervolgens die burgerwoning verplaatst wordt naar een locatie op een beperkt grotere afstand van de Dr. de Quayweg.;
- **Dr. de Quayweg 80 in De Mortel:**
 - omzetting van een agrarisch verwant bedrijf naar een stalhouderij/ paardenhouderij, met huisvesting voor groots en ruiters;
- **Dr. de Quayweg 84 in De Mortel:**
 - omzetting van een agrarisch bedrijf in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij naar een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een stal-/ paardenhouderij, inclusief het aanleggen van extra rijbakken en paddocks, het bouwen van een houtopslag, het aanleggen van een vijver en het aanleggen van een noordelijke ontsluiting;

- **Fuik 24 in Handel:**
 - omzetting van een agrarisch bedrijf (VAB) naar niet-agrarisch bedrijf, met uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de achterzijde, vervanging van de bestaande inpandige bedrijfswoning door een vrijstaande bedrijfswoning en herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB);
- **Kapelweg ong. in Handel:**
 - toevoeging van een ruimte voor ruimtewoning, in een bebouwingsconcentratie (lintkernrand oostzijde kern Handel), met sloop van de bestaande bebouwing (schuurtjes en dierenverblijven);
- **Koksedijk 6-10 in Gemert:**
 - omzetting van een agrarisch bedrijf (VAB, nertsen) naar een niet-agrarisch bedrijf (opslag en ondergeschikte handel in vrachtwagens) met een bedrijfswoning (met schoonheidssalon aan huis) en naar een burgerwoning (met opslag ten behoeve van personal training aan huis).
- **Pandelaar 75 in Gemert:**
 - Toevoeging van een woning binnen de grens van het bestaand stedelijk gebied van de kern Gemert (locatie maakt wel geheel deel uit van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017).
- **Peeldijk 43 in Handel**
 - Vergroting van een agrarische bouwkaavel, waarbij de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd, ten behoeve van de bouw van een nieuwe bedrijfshal (waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt) en een nieuwe bedrijfswoning (waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar kantoor), en toevoeging van de aanduiding 'teelt ondersteunende voorzieningen' aan de omliggende agrarische gronden.
- **Stippelbergseweg 55 in De Mortel**
 - Verschuiving van een woonperceel, gelegen binnen het NNB, om een bestaande uitbreiding van de woning en een bestaand bijbehorend bouwwerk daarbinnen te laten vallen, en herbegrenzing van het NNB.
- **Weijer 3-5 en Bocht 20 in Milheeze**
 - Vergroting van twee woonpercelen, bij Weijer 3 om het bestaande bijbehorende bouwwerk en zwembad binnen het woonperceel te laten vallen en bij Weijer 5 om de bouw van een bijbehorend bouwwerk mogelijk te maken, en vergroting van een agrarisch bouwperceel ten behoeve van de bouw van een extra loods bij het agrarisch bedrijf aan Bocht 20.
- **Zand ong. in Bakel**
 - Toevoeging van een ruimte voor ruimtewoning, in de bebouwingsconcentratie 't Zand (lint in nevelkernrand Bakel-noord).

Herstelwijzigingen

Er worden in dit plan vier regelingen hersteld. In de bijlage wordt hier een korte uiteenzetting van gegeven. In deze partiële herziening zijn de volgende herstelwijzigingen meegenomen:

- **Snelle Loop – Serisweg/ Koksedijk, Gemert**
 - Vervangen van de in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" vastgelegde bestemming 'Leiding' door de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsleiding', passend bij de hier aanwezige bovengrondse hoogspanningsverbinding.
- **Geluidzone De Peel**
 - De zone voor grondgebonden geluid rond De Peel (de 50 dBA contour), zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017", komt niet overeen met de daadwerkelijke contour zoals die in de "Regeling algemene regels ruimtelijke ordening" (Rarro) is vastgelegd. Gemeenten worden geacht aanwijzingen uit de Rarro in hun bestemmingsplannen te verwerken. Derhalve wordt de zone afgestemd op de daadwerkelijke ligging van de contour conform de Rarro.

- **Esdonk 32, Gemert**
 - Onbedoeld is in het wijzigingsplan Esdonk 32, Gemert de grens van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet om een bestaand en beoogd bijbehorend bouwwerk gelegd. Deze zijn daardoor gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen dergelijke bouwwerken niet zijn toegestaan. De grens tussen beide bestemmingen wordt aangepast zodat de bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' vallen.
- **Kreijtenberg 4a, Milheeze**
 - Onbedoeld is voor de op de locatie Kreijtenberg 4a te realiseren woning, bij achtereenvolgende bestemmingsplanherzieningen, de mogelijkheid vervallen om de woning als 'bio-woning' met een grotere maximale inhoud te realiseren. Voor de locatie wordt wederom de aanduiding 'bio-woning' opgenomen, die het mogelijk maakt een woning te realiseren met een maximale inhoud van 1.050 m³, zoals ook aanvankelijk toegestaan.

Vervolgstappen

- Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2023' wordt vanaf 21 december 2023 ter inzage gelegd (6 weken);
- Het bestemmingsplan is (op afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Na instemming van het college van B&W wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie t.b.v. de aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financiën

Kostenverhaal verloopt via een plankostenscan als het gaat om een bouwplan zoals benoemd in de Grexwet, of via leges als het gaat om andere (bouw)plannen. Eventuele planschadevergoedingen worden verhaald op de initiatiefnemers conform planschadeovereenkomsten.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.

BIJLAGE 1 Omschrijving ontwikkelingen en herstelwijzigingen

1 Dr. de Quayweg 75-79, De Mortel

Aanleiding en situatie

De locatie Dr. de Quayweg 75-79 betreft een melkveebedrijf met twee bedrijfswoningen, bestaande uit een gekoppeld bouwvlak. Initiatiefnemers wensen de twee locaties te ontkoppelen, waarna de locatie Dr. de Quayweg 79 doorgaat als melkveebedrijf met één bedrijfswoning en de locatie Dr. de Quayweg 75 een burgerwoning wordt. Vervolgens wil initiatiefnemer de woning op de locatie Dr. de Quayweg 75 slopen en op een andere plaats op de locatie een nieuwe woning bouwen. Daarbij wordt de woonbestemming van vorm veranderd.

Locatie

Het plangebied betreft de locatie Dr. De Quayweg 75 en 79 te De Mortel. Het plangebied ligt op een afstand van circa 2,2 kilometer ten oosten van de kern Gemert en 2,7 kilometer ten noordoosten van de kern De Mortel.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (ruimtelijke onderbouwing Dr. de Quayweg 75-79, De Mortel, Agron Advies, 2023)

Huidige situatie

Op de locatie Dr. de Quayweg 79 is het melkveebedrijf met één bedrijfswoning gelegen. Op de locatie Dr. de Quayweg 75 (1.074 m²) is de tweede bedrijfswoning gelegen. De twee locaties worden ontsloten door een eigen weg, die ter hoogte van nr. 75 aansluiting vindt op de Dr. de Quayweg. De huidige woning nr. 75 is georiënteerd op de Dr. de Quayweg. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' met als maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

Het plan

Het plan betreft het ontkoppelen van de twee locaties, waarna de locatie Dr. de Quayweg 79 doorgaat als melkveebedrijf met één bedrijfswoning en de locatie Dr. de Quayweg 75 een burgerwoning wordt. Vervolgens wordt de woning op de locatie Dr. de Quayweg 75 gesloopt en herbouwd. Daarbij wordt de woonbestemming van vorm veranderd, zodat de woning op iets grotere afstand van de Dr. de Quayweg komt te liggen. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats vanaf de eigen weg.

Het initiatief is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan. De gronden binnen de huidige agrarische bestemming zijn bestemd voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf.

Het relatieteken tussen beide locaties dient te worden verwijderd. Op de locatie Dr. de Quayweg 79 dient de maatvoering maximaal aantal wooneenheden te worden teruggebracht tot één. Op de locatie Dr. de Quayweg 75 dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in 'Wonen'. Door de wijzigende positionering van de woning dient het bestemmingsvlak van vorm te worden veranderd (verschoven). De oppervlakte van het bestemmingsvlak blijft hierbij ongewijzigd (1.074 m²). De verschuiving van het bestemmingsvlak in zuidelijke richting zorgt er voor dat er een ruimtelijke relatie blijft met nr. 79, zoals deze er altijd is geweest als landarbeiderswoning bij het agrarisch perceel.

Landschappelijke inpassing

Haaks op de Dr. De Quayweg wordt aan de westzijde van de locatie een nieuwe houtsingel gerealiseerd. Deze houtsingel fungeert als landschappelijk inpassingselement voor de nieuwe bebouwing. Ook wordt hier een natuurlijke vijver gerealiseerd, die tegelijkertijd een ecologische functie kan vervullen. De gronden rondom de vijver worden voorzien van een kruidenrijk grasland. Aan de noordzijde van het nieuwe bijbehorend bouwwerk wordt een viertal beuken geplant, zodat ook deze zijde landschappelijk wordt ingepast. De tuin rondom de woning wordt in de nieuwe situatie omzoomd door een lage beukenhaag. Vanuit de woning resteert daarmee zicht op het omliggende open landschap en op de boerderij.



Figuur 1.2 Toekomstige situatie en landschappelijke inpassing (landschappelijk inpassingsplan Agron Advies, 2023)

Bodemonderzoek en -sanering

Op de locatie Dr. de Quayweg 75 is een verontreiniging met minerale olie ter plaatse van het vulpunt van een ondergrondse olietank geconstateerd. Nader bodemonderzoek en sanering van de tank zijn noodzakelijk. Onderzoek en sanering worden momenteel voorbereid en zullen geheel zijn uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Het uitvoeren van de sanering voor de vaststelling van het plan is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

2 Dr. de Quayweg 80, De Mortel

Aanleiding en situatie

De locatie Dr. de Quayweg 80 betreft in de huidige situatie een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een agrarisch verwant bedrijf. Initiatiefnemer wenst deze locatie te ontwikkelen tot een stal-/paardenhouderij. Binnen de stal-/paardenhouderij worden bedrijfsmatig paarden gehouden, hieronder begrepen activiteiten als africhten, trainen, berijden ervan. De bestaande schuur wordt hiervoor gesloopt en vervangen door nieuwe paardenstallen met bijbehorende voorzieningen en huisvesting van grooms (paardenverzorgers).

Locatie

Het plangebied betreft de locatie Dr. De Quayweg 80 te De Mortel. Het plangebied ligt op een afstand van circa 2,8 kilometer ten noordoosten van de kern De Mortel.



Figuur 2.1 Ligging plangebied (ruimtelijke onderbouwing Dr. de Quayweg 80, De Mortel, Agron Advies, 2023)

Huidige situatie

De locatie Dr. de Quayweg 80 betreft een agrarisch verwant bedrijf waar in de bestaande planologische situatie een bedrijf in cultuurtechnische werken gevestigd is. Deze bedrijfsactiviteiten zijn in de feitelijke situatie reeds beëindigd. In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied een bedrijfswoning aanwezig en een tweetal bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal circa 575 m². Het plangebied heeft deels de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant' en deels de bestemming 'Agrarisch'.

Het plan

Het initiatief betreft het realiseren van een stal-/paardenhouderij. De stal-/paardenhouderij is hierbij in hoofdzaak gericht op het stallen, africhten, opleiden en trainen van paarden, met name voor de springsport. Tevens wordt ruimte geboden voor het verblijven van grooms binnen het bedrijf.

Het bedrijf is een zelfstandige eenheid. Binnen het bedrijf worden paarden van derden gehuisvest met daarbij de groom welke de paarden verzorgt. Dit betreffen paarden veelal uit het buitenland. Het is van belang dat deze paarden separaat van andere paardenhouderijen worden gehuisvest in verband met onder andere ziekten. Door de bedrijfsvoering van deze gespecialiseerde bedrijven is het noodzakelijk om ruiters en de paardenverzorgers (grooms) voor langere periodes te huisvesten op het bedrijf. Dit zodat jaarrond de paarden binnen het

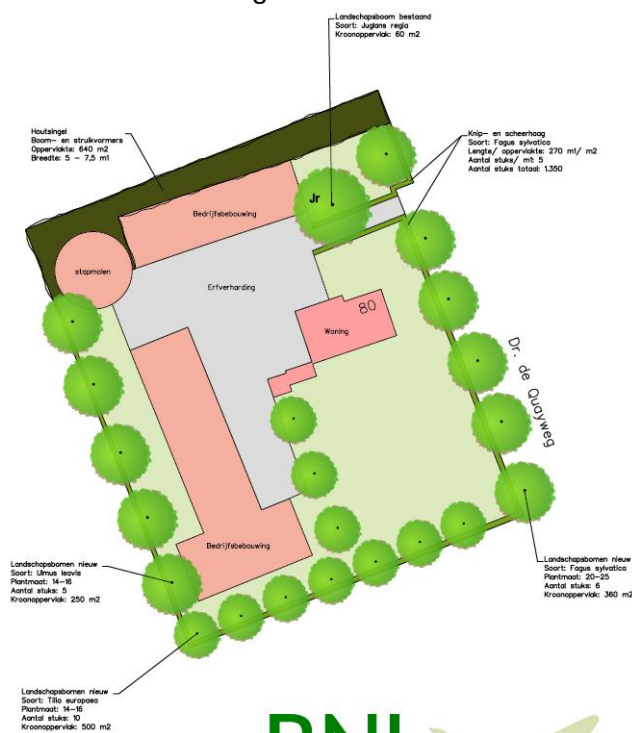
bedrijf getraind en verzorgd kunnen worden. Zowel ruiters als grooms hebben onregelmatige werktijden en door de verantwoordelijkheid voor levende have (van hoge economische waarde) in combinatie met de onregelmatige werktijden is een verblijf voor ruiters en grooms op de locatie een vereiste.

In verband met de paardenhouderij wil de initiatiefnemer een langeercirkel en een tweetal gebouwen oprichten voor de huisvesting van de paarden en huisvesting van de grooms (in totaal worden hiervoor zes studio's gerealiseerd). De schuur noordelijk van de bedrijfswoning blijft behouden. De studio's voor de huisvesting van de grooms worden direct aansluitend aan de stal voor de huisvesting van paarden gerealiseerd. Dit zodat de grooms altijd in de nabijheid van de paarden zijn en zo ook in de nacht zorg kunnen verlenen aan de paarden indien dat noodzakelijk is. De stal en de studio's worden westelijk van de bestaande bedrijfswoning gesitueerd zodat het zicht op de bestaande bedrijfswoning vanuit De Quayweg behouden blijft en vanuit de woning zicht behouden blijft op de zuidelijk en oostelijk gelegen gronden.

In de huidige situatie is sprake van de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant'. In de beoogde situatie blijft de bestemming 'Bedrijf' onveranderd en wordt de functieaanduiding gewijzigd naar 'specifieke vorm van bedrijf – stalhouderij'. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak vergroot. Daarvoor is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering.

Landschappelijke inpassing

In het kader van het planvoornemen vindt er landschappelijke inpassing van het plangebied plaats. De landschappelijke inpassing bestaat uit een robuuste houtsingel aan de noordzijde van het plangebied. De oost-, zuid- en westzijde wordt omzoomd door een beukenhaag met landschapsbomen. In het landschappelijk inpassingsplan is door middel van berekening aangetoond dat met het plan voldoende in de noodzakelijke investering voor kwaliteitsverbetering wordt voldaan.



Figuur 2.2 Toekomstige situatie en landschappelijke inpassing (landschappelijk inpassingsplan Agron Advies, 2023)

3 Dr. de Quayweg 84, De Mortel

Aanleiding en situatie

De locatie Dr. de Quayweg 84 betreft in de huidige situatie een agrarisch bedrijf in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij (paardenfokbedrijf). Initiatiefnemer wenst deze locatie verder te ontwikkelen tot een volwaardige stalhouderij/ paardenhouderij, waar naast de fokkerij ook diverse andere activiteiten met paarden worden verricht, zoals trainen en africhten, en een veterinaire station aanwezig is. Hiertoe worden een aantal extra voorzieningen gerealiseerd, zoals een aantal extra paddocks en een rijbak.

Locatie

Het plangebied betreft de locatie Dr. De Quayweg 80 te De Mortel. Het plangebied ligt op een afstand van circa 2,9 kilometer ten noordoosten van de kern De Mortel.



Figuur 3.1 Ligging plangebied (ruimtelijke onderbouwing Dr. de Quayweg 84, De Mortel, Agron Advies, 2023)

Huidige situatie

De locatie Dr. de Quayweg 84 betreft een agrarisch bedrijf waar in de bestaande situatie een paardenfokkerij gevestigd is. In de bestaande situatie is binnen het plangebied de volgende bebouwing aanwezig: paardenstallen, rij- en trainingshal, hooiopslag, stapmolen, longeerpiste, mestopslag, spuitplaats, werktuigenberging, bijbehorende voorzieningen zoals zadelkamer, kantoor en kantine, verblijf voor stagiaires en een bedrijfswoning.

Op het buitenterrein zijn een rijbak c.q. piste aanwezig en een aantal paddocks (omheind perceel voor het buiten huisvesten van paarden). Voor onderhavig bedrijf is een melding

Activiteitenbesluit van toepassing voor de huisvesting van 99 paarden. Het plangebied heeft deels de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' en deels de bestemming 'Agrarisch'. Tevens is een deel van het plangebied gelegen binnen de bestemming 'Verkeer'. Het huidige bestemmingsvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' heeft een oppervlakte van 17.287 m².

Het plan

Onderhavige ontwikkeling ziet op het verder uitbreiden van de activiteiten en optimaliseren van de huidige bedrijfsvoering. Dit betreft de afronding van de bestaande stalhouderij/ paardenhouderij. Verdere uitbreidingen in de toekomst zijn niet aan de orde. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot onder andere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen zoals paddocks. In de beoogde situatie richt het bedrijf zich niet meer enkel op het fokken van paarden. De stalhouderij/ paardenhouderij is in de beoogde situatie in hoofdzaak gericht op het stallen, africhten, opleiden en trainen van paarden, met name voor de springsport. Het aantal te huisvesten paarden blijft gelijk aan de huidige situatie, te weten 99 stuks paarden. Daarnaast gaat het bedrijf zich verder ontwikkelen c.q. specialiseren in de activiteiten veterinaire merriebegeleiding en hengstenhouderij.

Verder wordt het bedrijf verder geoptimaliseerd op het gebied van dierenwelzijn en op het gebied van trainingsfaciliteiten. Er worden een aantal extra paddocks gerealiseerd voor het buiten kunnen huisvesten van de paarden waarmee de paarden meer bewegingsvrijheid krijgen en meer natuurlijk gedrag vertonen. De paddocks zijn voorzien van een hekwerk met een hoogte van 2,0 m, de weiden rondom het bedrijf zijn voorzien van een hekwerk met een hoogte van 1,5 m. De hoogte van 2,0 m is noodzakelijk, omdat binnen deze paddocks ook springpaarden en hengsten worden gehuisvest. Voor hengsten dient de hoogte extra hoog te zijn ten opzichte van de normale, reguliere hoogte van een paddock.

Ook worden twee extra rijbakken/ pistes gerealiseerd waardoor de trainings- en sportfaciliteiten verder worden uitgebreid en er meer ruimte ontstaat voor het trainen van de springpaarden. Een rijbak is de belangrijkste voorziening voor het africhten en/of trainen van paarden. Om deze reden is binnen het bedrijf behoefte aan extra rijbakken. Hierdoor kunnen de trainingsfaciliteiten verder worden uitgebreid. Een van de twee nieuw op te richten rijbakken wordt voorzien van lichtmasten zodat deze ook in de winterperiode in de avond gebruikt kan worden. Deze rijbak wordt binnen het beoogde bestemmingsvlak gesitueerd.

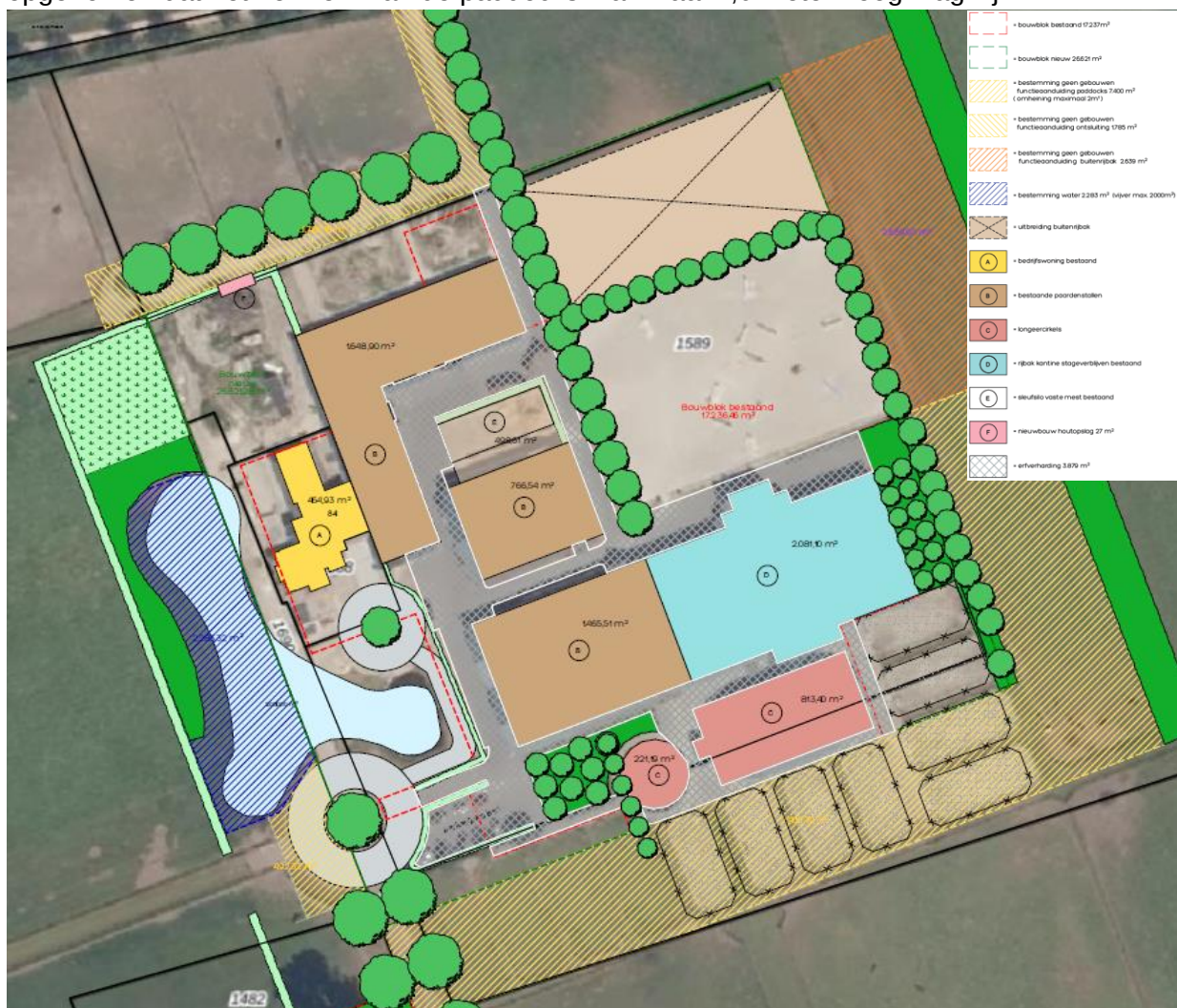
Tevens wordt de ontsluiting aan de noordzijde van het bedrijf, naar de Breemhorstsedijk, planologisch vastgelegd middels een functieaanduiding. Deze ontsluiting wordt gebruikt door het bedrijf om op veilige wijze het natuurgebied Stippelberg en het daarin aanwezige ruiternetwerk te kunnen bereiken.

Verder wordt ten westen van de bedrijfslocatie een natuurvijver aangelegd. De natuurlijk ingerichte vijver heeft een multifunctionele functie. Ten eerste, doet de natuurvijver dienst als thuis voor bijvoorbeeld amfibieën, vogels en reptielen. Ten tweede wordt deze gebruikt ten behoeve van infiltratie van het hemelwater. Ten derde heeft de vijver ook een representatieve functie voor de uitstraling van het bedrijf.

Daarnaast wordt een binnen het beoogde bestemmingsvlak een houtopslag opgericht.

Ten behoeve van het planologisch vast leggen van deze activiteiten en bouwwerkzaamheden dient de bestemming gewijzigd te worden naar stalhouderij en het bestemmingsvlak vergroot te worden tot een oppervlakte van 26.936 m².

Een stalhouderij betreft in deze een bedrijf in hoofdzaak gericht op het, al dan niet in combinatie met het fokken van paarden en/of pony's, (productiegericht en/of gebruikgericht) houden, africhten, trainen, stallen en verzorgen van paarden, het beoefenen van paardensport, het geven van lessen ten behoeve van de paardensport, het bieden van veterinaire merriebegeleiding, inclusief inseminatie en het daarvoor houden van hengsten. De ontsluiting van het plangebied aan de noordzijde, de paddocks en de natuurlijke vijver blijven bestemd als 'agrarisch'. Een deel van de natuurlijke vijver wordt gerealiseerd binnen de huidige bestemming 'verkeer'. Deze bestemming dient gewijzigd te worden naar de bestemming 'agrarisch'. De natuurlijke vijver in de vorm van een amfibieënpool is passend binnen de bestemming 'agrarisch'. De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn namelijk mede bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen en ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap. Deze voorzieningen krijgen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan een specifieke aanduiding. In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat het hekwerk van de paddocks maximaal 2,0 meter hoog mag zijn.



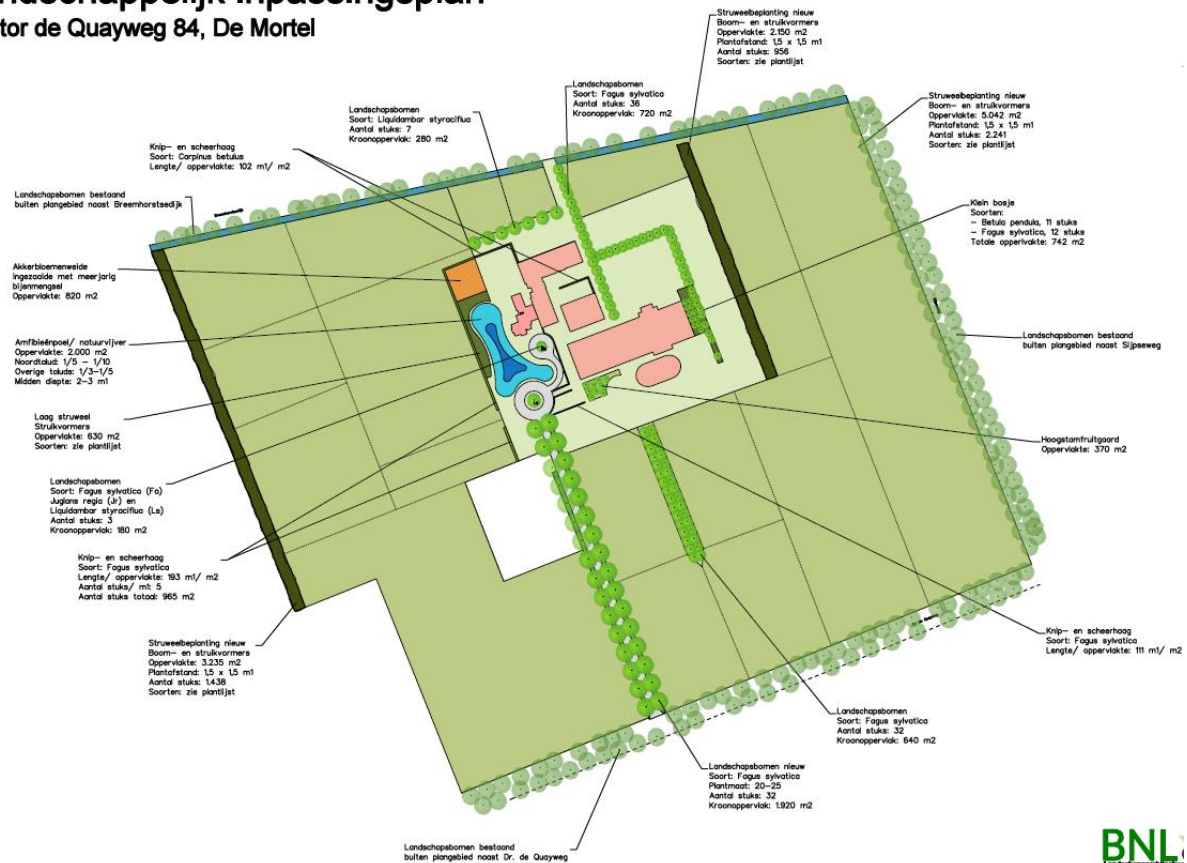
Figuur 3.2 Toekomstige situatie (Inrichtingstekening Donkers Relou, 2023)

Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling dient te voldoen aan de eis van een omvang van landschappelijke inpassing van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsvlak heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 26.937 m². Dit betekent dat een oppervlakte van circa 5.390 m² aan beplanting aanwezig dient te zijn. Op basis hiervan en de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie Dr. de Quayweg 84.

Landschappelijk inpassingsplan

Doctor de Quayweg 84, De Mortel



Figuur 3.3 Landschappelijke inpassing (Landschappelijk inpassingsplan BNL Advies, 2023)

Onderhavige ontwikkeling, vormverandering van het bestemmingsvlak en de vestiging van een stal-/ paardenhouderij betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd'). Dit betekent dat naast de vereiste basisinspanning, bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak, een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de huidige situatie is sprake van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. In de beoogde situatie wordt bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – paardenhouderij'. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak vergroot. Op basis van deze uitgangspunten en de grondwaarden uit de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering en daaruit voortvloeiende noodzakelijk investering in kwaliteitsverbetering. Met de beoogde landschappelijke inpassing wordt hierin voorzien.

4 Fuik 24, Handel

Aanleiding en situatie

Op de locatie Fuik 24 in Handel was in het verleden sprake van een champignonkwekerij. De champignonkwekerij is echter reeds gestaakt. Ter plaatse wordt al sinds circa 20 jaar een niet-agrarisch bedrijf gevoerd in de vorm van een handelsonderneming gespecialiseerd in de ontwikkeling en installatie van roer- en mengsystemen voor met name de agrarische industrie. Bij dit bedrijf vindt bovendien buitenopslag van producten van het bedrijf plaats. Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is noodzakelijk om deze opslag inpandig te laten plaatsvinden. Deze uitbreiding is voorzien aan de achterzijde van het bedrijf. Daarnaast wordt beoogd een nieuwe bedrijfswoning te realiseren ten noordwesten van de bestaande bebouwing, ter vervanging van de nu nog inpandige bedrijfswoning.

Voor de ontwikkeling is herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) op grond van artikel 3.21 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) noodzakelijk. De in de Iov opgenomen begrenzing komt niet overeen met de feitelijke grens tussen het bedrijfsperceel en de omliggende natuurgronden. Herbegrenzing is daarnaast noodzakelijk om de gewenste uitbreiding aan de achterzijde mogelijk te kunnen maken. Per saldo zal hierdoor een deel van de aanduiding NNB komen te vervallen.

Locatie

De locatie Fuik 24 ligt in het buitengebied ten zuidoosten van Handel, in het noordelijk deel van de gemeente Gemert-Bakel. De percelen liggen in een gemengd gebied dat ontsloten wordt door de Haveltweg en Fuik.



Figuur 4.1 Ligging plangebied (ruimtelijke onderbouwing Fuik 24 Handel, Crijns Rentmeesters BV, 2023)

Huidige situatie

Binnen het plangebied is sprake van één bouwvolume, bestaande uit verschillende compartimenten. De bestaande bebouwing kent een oppervlakte van circa 2.850 m². Voorheen was de bebouwing in gebruik als champignonkwekerij. Aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing, in het noorden van de planlocatie, is sprake van een kantoor en tevens een inpandige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is omstreeks 1995 gerealiseerd met als doel als tijdelijke woning te fungeren. Een bedrijfswoning wordt op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 rechtstreeks mogelijk gemaakt. In het verleden is nog een vergunning verleend voor een uitbreiding met 2 champignoncellen aan de achterzijde van

de bedrijfsbebouwing. Deze vergunning is niet geëffectueerd maar nog wel overeind. Vergunning-technisch is de bebouwing dan ook circa 600 m² groter.

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente Gemert-Bakel het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Gemert-Bakel heeft voor De Fuik in 2013 de 'Ruimtelijke visie De Fuik' opgesteld. Beoogd werd om naar aanleiding daarvan een bestemmingsplan op te stellen, waarin de bestaande bedrijvigheid, binnen de mogelijkheden van het provinciale beleid, juridisch planologisch zou worden verankerd. Gezien de diversiteit van de belangen van de verschillende eigenaren is geen algehele bestemmingsplanherziening doorlopen, maar is gekozen voor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure per locatie. Derhalve is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' nog steeds vigerend. Hierin is het plangebied bestemd als 'agrarisch bouwblok'. De omliggende gronden kennen de bestemming 'agrarisch gebied'.

Het plan

Beoogd wordt om de agrarische bestemming te herbestemmen naar bedrijfsbestemming ten behoeve van het ter plaatse gevestigde niet-agrarisch bedrijf met een uitbreiding van het bestemmingsvlak en de bedrijfsbebouwing aan de achterzijde van het bedrijf. In de huidige situatie is sprake van circa 2.850 m² aan bedrijfsbebouwing, met een uitbreidingsmogelijkheid van nog eens 600 m². Beoogd wordt om effectief circa 2.000 m² bedrijfsbebouwing toe te voegen tot in totaal circa 4.850 m². Juridisch gezien betreft dit dan ook een uitbreiding van circa 1.400 m² aan bedrijfsbebouwing.

Tevens wordt beoogd een nieuwe bedrijfswoning te realiseren ten noordwesten van de bestaande bebouwing, ter vervanging van de nu nog in pandige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is reeds bestemmingsplanmatig toegestaan dus juridisch wordt hiermee geen wijziging beoogd.

Met de beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw wordt een oplossing geboden voor de huidige buitenopslag waarmee de bestaande verrommeling ter plaatse wordt opgelost. Met de beoogde bedrijfsbestemming wordt een passende herbestemming gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie ter plaatse. Ter plaatse worden al vele jaren geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer gevoerd. Herbestemming is dan ook een logische stap.

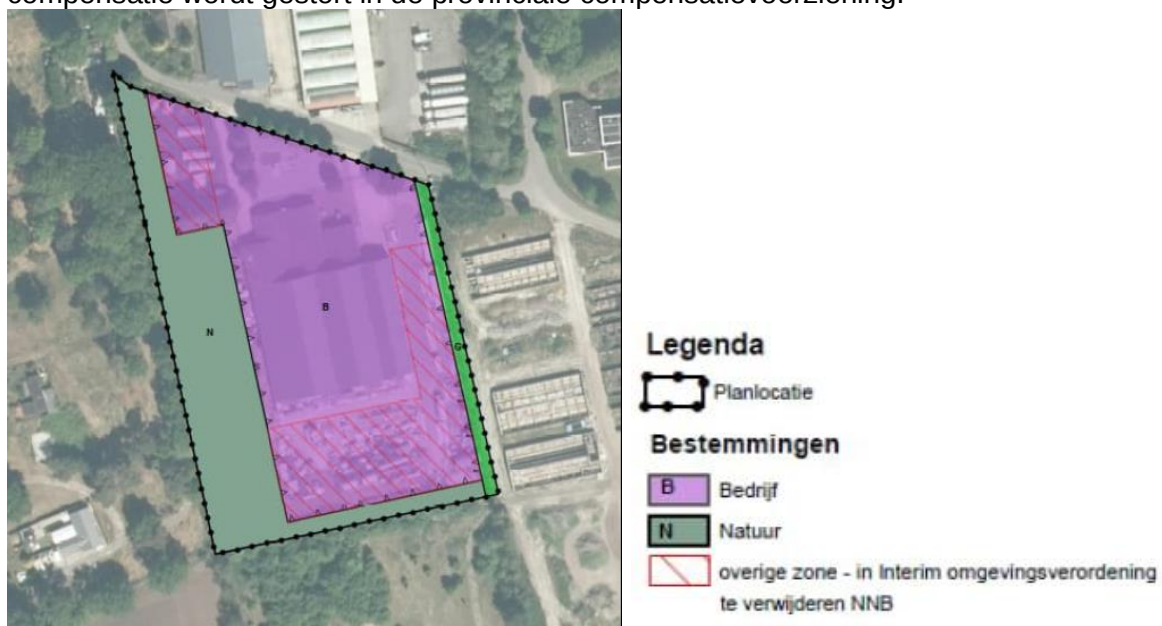


Figuur 4.2 Beoogde herontwikkeling en landschappelijke inpassing Fuik 24 (ruimtelijke onderbouwing Fuik 24 Handel, Crijns Rentmeesters BV, 2023)

Kleinschalige herbegrenzing NNB

Vastgelegd wordt ook dat de aanduiding NNB ter plaatse van de beoogde bedrijfsbestemming in de lov komt te vervallen. Ter plaatse van de planlocatie is het aangeduide NNB gelegen rondom de bestaande bebouwing. Binnen deze aanduiding is echter geen sprake van natuurwaarden. Ter plaatse wordt beoogd de huidige bedrijfsbebouwing uit te breiden en daarmee ook de agrarische bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming. Deze mogelijkheid wordt geboden op grond van artikel 3.21 lov. Door de herbegrenzing komt 3.865 m² aan NNB te vervallen. Daarbij is getoetst dat aan de voorwaarden voor kleinschalige herbegrenzing van het NNB wordt voldaan. Omdat het artikel 3.21 lov niet bedoeld is voor het omzeiling van het beschermingsregime van de NNB dient compensatie plaats te vinden bij kleinschalige ontwikkelingen binnen de NNB. Dit kan plaatsvinden door fysieke of financiële compensatie. Er is geen sprake van verlies van ecologische waarden en kenmerken, daar ter plaatse geen enkele sprake is van waarden. Zo ver als de geschiedenis van initiatiefnemer ter plaatse van de planlocatie reikt, hebben zich ter plaatse geen ecologische waarden en kenmerken bevonden. Desondanks vindt compensatie plaats conform artikel 3.22 lov.

Binnen de gemeente is door initiatiefnemer reeds 1.500 m² gecompenseerd, waarvoor geen subsidie is verkregen. Daarmee resteert nog 2.365 m² te compenseren NNB. De planlocatie is aangeduid als 'bestaande natuur door derden'. Als natuurbeheertype is opgenomen 'Droog bos met productie' (N16.03). Er is geen sprake van natuur binnen het plangebied. Er is nooit subsidie verleend voor aanleg of instandhouding. De planlocatie is niet aangelegd of beheerd als bos. De ontwikkeltijd van de natuur bedraagt 10 tot 25 jaar. Met een toeslag van 1/3 dient financiële compensatie plaats te vinden met een omvang van 3.153 m². In samenhang met herbestemming van het plangebied vindt financiële compensatie plaats conform artikel 3.24 lov. De verplichting om financieel te compenseren vloeit rechtstreeks voort uit de lov en ontstaat zodra het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. De financiële compensatie wordt gestort in de provinciale compensatievoorziening.



Figuur 4.3 Beoogde planologische situatie met her te begrenzen deel NNB (ruimtelijke onderbouwing Fuik 24 Handel, Crijns Rentmeesters BV, 2023)

De provincie heeft toegezegd om samen met de gemeente in overleg te gaan met de initiatiefnemer over het planvoornemen. Een belangrijk onderdeel hierbij is de compensatie van het NNB. Initiatiefnemer zou hiervoor gronden op het oog hebben die aangekocht kunnen worden. Met de initiatiefnemer is daarop de volgende afspraak gemaakt: het plan Fuik 24 gaat met een verbeterde onderbouwing mee in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening december 2023. Wanneer de provincie een zienswijze tegen dit ontwerpbestemmingsplan indient, en er niet tegemoet gekomen kan worden aan deze zienswijze, dan zal het bestemmingsplan voor de locatie Fuik 24 niet worden vastgesteld.

5 Kapelweg ong., Handel

Aanleiding en situatie

Initiatiefnemers zijn eigenaar van een agrarisch perceel aan de Kapelweg in Handel. Zij hebben het plan opgevat om op dit perceel in het buitengebied een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Om de woning te kunnen bouwen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Locatie

De locatie is gelegen direct ten oosten van de kern Handel, ten zuiden van het processiepark.



Figuur 5.1 Kadastrale aanduiding en luchtfoto (Ruimtelijke onderbouwing Kapelweg ong. in Handel, Projectaandrijving, 2023)

Huidige situatie

Vanuit de kern Handel vormt de Kapelweg een bebouwingslint dat met name in westelijke richting behoorlijk is verdicht in de loop der jaren. Het betreft voornamelijk burgerwoonbestemmingen. Tegen de kern Handel valt het 'kasteeltje' op dat in recente jaren is gebouwd en aan de noordzijde van de Kapelweg ligt de bosrijke zone van het Processiepark. Ter plaatse van de planlocatie staan enkele verrommelde schuurtjes, enig doorzicht naar het achtergelegen landelijk gebied wordt ook bemoeilijkt door een houtwal en ligusterhaag.

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door recreatiegebied De Stippelberg en omliggende landgoederen. Het ongeveer 2.000 hectare grote gebied bestaat in het oosten uit een gemengd bos met landgoederen en bestaat in het westen uit voornamelijk dennenbossen.

Het plan

Het plan behelst de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw op het perceel. Teneinde de zichtlijnen en groene ruimte nog meer te versterken wordt de ligusterhaag die nu het zicht blokkeert, verwijderd, ook bij het naburige perceel. Er ontstaat zo een landschapsvenster van tenminste 50 meter. Het voorterrein en het terrein oostelijk van de nieuwe woning krijgt een relatief open karakter, met lage hagen of een houten hekwerk.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening (Iov) aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar'. Ook geldt de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied' vanwege de ligging nabij de Breuk van Handel. De zone Verstedelijking afweegbaar is bedoeld voor een duurzame afronding van het Stedelijk gebied, oftewel een dorpsuitbreiding. Daarvan is hier geen sprake.

Maar aangezien de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' tot stand is gekomen na toepassing van de lagenbenadering is destijds, bij de aanwijzing ervan, geconcludeerd dat op hoofdlijnen de cultuurhistorische, aardkundige en landschappelijke kwaliteiten verstedelijking van deze zone niet in de weg staan. Dan geldt dat ook voor de bouw van slechts één woning. Verdere verstedelijking oftewel dorps uitbreiding ligt overigens niet in de rede, juist doordat op het naburige perceel een landgoedachtige ontwikkeling is gerealiseerd, waardoor aansluiting van een eventuele planmatige uitbreiding op het dorp niet logisch meer is. De bouw van een woning past veel meer in de ontwikkelingsrichting van dit gebied dan planmatige uitbreiding.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant, die inmiddels is vastgesteld maar pas in werking treedt zodra de Omgevingswet in werking treedt, komt het begrip 'Verstedelijking afweegbaar' niet meer terug. In plaats daarvan worden duurzame stedelijke ontwikkelingen afhankelijk gesteld van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het gebied en de mate waarin aantoonbaar een bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit.

Aangezien planmatige dorpsuitbreiding ter plaatse niet (meer) aan de orde is, wordt het regime van het Landelijk gebied aangehouden. Het bouwen van een nieuwe burgerwoning is ten principale niet toegestaan, tenzij sprake is van een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling. De regels hiervoor zijn opgenomen in de lov. De woning kan alleen gebouwd worden op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Daarvan is in dit geval met de ligging in de lintkernrand aan de zuidkant van de Kapelweg sprake. Er wordt een bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte aangekocht.



Figuur 5.2 Planschets (Ruimtelijke onderbouwing Kapelweg ong. in Handel, Projectaandrijving, 2023)

6 Koksedijk 6-10, Gemert

Aanleiding en situatie

Vanwege het verbod op het houden van nertsen is initiatiefnemer genoodzaakt geweest om te stoppen met de nertsenhoudery. Initiatiefnemer is voornemens om een bedrijf op te richten met betrekking tot opslag voor derden en handel in vrachtwagens aan de Koksedijk 10. In de woning aan de Koksedijk 10 is initiatiefnemer voornemens om een schoonheidssalon te starten als beroep aan huis. De 2e bedrijfswoning (Koksedijk 6) zal in de beoogde situatie worden bewoond door de broer van initiatiefnemer en wordt losgekoppeld van het bedrijf aan de Koksedijk 10. Hij is voornemens in een bijgebouw van circa 300 m² een beroep aan huis, als personal trainer uit te oefenen. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Locatie

De projectlocatie is gelegen aan de Koksedijk 6 en 10 te Gemert. De projectlocatie ligt op circa 1 kilometer ten noordwesten van de kern van Gemert aan de N616.



Figuur 6.1 Luchtfoto planlocatie (Toelichting Bestemmingsplan Koksedijk 6 en 10 Gemert, Van Dun Advies, 2023)

Huidige situatie

Initiatiefnemer exploiteerde aan de Koksedijk 6 en 10 een nertsenhoudery waar 5.100 fokteven werden gehouden. Op de projectlocatie zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig. Direct achter de meest westelijke woning zijn enkele bedrijfsgebouwen gelegen die in gebruik zijn geweest voor het agrarische bedrijf. Achter deze bedrijfsgebouwen zijn de nertsensheds (circa 12.500m²) gelegen. Verder wordt de locatie aan de Koksedijk 6 en 10 voornamelijk omringd door landbouwgronden.

Het plan

Koksedijk 10

Initiatiefnemer is voornemens om bedrijfsactiviteiten op te starten aan de Koksedijk 10. Het bedrijf heeft als hoofdtak het verhuren van opslagruimte aan derden. Het bedrijf heeft als neventak een kleinschalige handel in vrachtwagens (voornamelijk showtrucks) en als aparte activiteit vanuit de woning een schoonheidssalon. De vrachtwagens zullen enkel worden opgeslagen op de planlocatie. Er zullen geen onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan de vrachtwagens worden uitgevoerd binnen de planlocatie. Het betreft enkel de opslag en doorverkoop van vrachtwagens als nevenactiviteit. De opslag en stalling van vrachtwagens vindt uitsluitend inpandig plaats, binnen de te handhaven en de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen. Op de planlocatie zal achter de bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw (circa 850 m²) worden gerealiseerd voor het bedrijf m.b.t. opslag van derden en handel in vrachtwagens. De bestaande bedrijfsbebouwing zal voor een deel gesloopt worden. De bestaande loods direct achter de woning (580 m²) zal behouden blijven. Alle nertsensheds zullen eveneens worden gesloopt.

Bij nieuwbouw bij een bedrijfsbestemming geldt een maximale oppervlakte van bedrijfsbebouwing van 600 m². Het is niet mogelijk om met 600 m² aan bedrijfsbebouwing een rendabele en volwaardige bedrijfsvoering te exploiteren. Voor enkel de neventakken zou dit nauwelijks voldoende ruimte zijn. Voor de bedrijfsvoering is het noodzakelijk om voldoende bedrijfsbebouwing (zijnde 1.430 m²) in gebruik te hebben. De ontwikkeling gaat gepaard met een sloop van circa 1.050 m² aan bedrijfsbebouwing en circa 13.450 m² aan nertsensheds. Dit betreft een sloop van circa 96% van de bedrijfsbebouwing. Er wordt daarbij wel nog 850 m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd. In totaal blijft daarmee circa 9% van de bedrijfsbebouwing bestaan. Hoewel er niet wordt voldaan aan de maximale oppervlakte van 600 m², is het wel aanvaardbaar om het beoogde areaal aan bedrijfsbebouwing te realiseren.

Het huidige bestemmingsvlak is groter dan 1 hectare (circa 3,6 hectare). Het bestemmingsvlak zal verkleind worden tot 6.460 m² en overschrijdt daarmee het maximum oppervlak van 5.000 m². De bedrijfsbebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Echter dient ook de inrit en voortuin binnen de bedrijfsbestemming te worden gerealiseerd zodat de planlocatie ontsloten kan worden. De planlocatie ligt relatief ver van de weg waardoor inrit en voortuin ook veel oppervlakte beslaan. Er wordt niet meer dan 5.000m² functioneel voor het bedrijf gebruikt.

Koksedijk 6

Het bestemmingsvlak aan de Koksedijk 6 zal worden losgekoppeld van het bestemmingsvlak aan de Koksedijk 10. Ook zal de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Bij de burgerwoning wordt een beroep aan huis als personal trainer uitgeoefend. Om deze reden is initiatiefnemer voornemens om een bijgebouw van 300 m² te plaatsen. In dit gebouw zullen sportapparaten worden opgeslagen. Het gebouw zal niet gebruikt worden als trainingsruimte. Klanten zullen wel naar de planlocatie kunnen komen om te overleggen over bijvoorbeeld trainingsschema's en oefeningen. Hier zal het bijgebouw onder andere voor worden gebruikt.

Landschappelijke inpassing

Op basis van de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' is de beoogde ontwikkeling een categorie 2 ontwikkeling. Dit houdt in dat er een landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd welke minimaal 20% van het bestemmingsvlak voorziet van een landschappelijke inpassing. Ook dient er een aanvullende berekening te worden gerealiseerd in het kader van de kwaliteitsverbetering. Uit de gemaakte berekening blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een toename van de waarden van de gronden. Een extra investering is daarom niet noodzakelijk. Wel dient er een landschappelijke inpassing van de planlocatie te worden gerealiseerd bij onderhavige ontwikkeling.



Figuur 6.2 Beoogde situatie met landschappelijke inpassing (Toelichting Bestemmingsplan Koksedijk 6 en 10 Gemert, Van Dun Advies, 2023)

In het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel is de projectlocatie gelegen in de aanduiding 'Het kampenlandschap met oude akkers'. Kenmerkende landschapselementen betreffen houtwallen- en singels die een aaneengesloten geheel vormen waartussen de erven gelegen waren. Hierdoor kenmerkt het kampenlandschap zich van oudsher door een groen en kleinschalig karakter.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd. Het landschappelijke inpassingsplan sluit aan bij het kleinschalige en groene karakter in de omgeving. Door beplanting rondom de planlocatie te realiseren wordt de kleinschaligheid benadrukt.

Bodemonderzoek

Op de locatie Koksedijk 10 dient de grond onder de te saneren nertsensheds nog onderzocht te worden. Dit terreindeel dient als verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging te worden aangemerkt. Voor de terreindeel dient aanvullend een verkennend bodem- en asbest in grond onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt momenteel voorbereid en zal geheel zijn uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Het uitvoeren van het onderzoek voor de vaststelling van het plan is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

7 Pandelaar 75, Gemert

Aanleiding en situatie

Initiatiefnemer is eigenaar en bewoner van een woonperceel aan de Pandelaar 75 in Gemert. Hij heeft het plan opgevat om op zijn erf, aan de zuidkant van de bestaande woonboerderij, een nieuwe vrijstaande woning te bouwen.

Locatie

De planlocatie is gelegen aan de noordkant van Gemert, aan de uitvalsweg Pandelaar. Het perceel is 2.900 m² groot.



Figuur 7.1 Kadastrale aanduiding en plangebied (Ruimtelijke onderbouwing Pandelaar 75 Gemert, Projectaandrijving, 2023)

Huidige situatie

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). In de loop der jaren heeft op diverse plekken in het bebouwingslint verdichting plaatsgevonden.

Het perceel heeft deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Agrarisch. Verder zijn van toepassing de dubbelbestemming 'Waarde-oude akker' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - invloedzone Peelrandbreuk', 'vrijwaringszone – molenbiotoop -3' en (deels) 'overige zone – beperkingen veehouderij'. Het realiseren van een nieuwe woning is niet toegestaan binnen de planregels van dit bestemmingsplan.

Het plan

Het plan betreft de realisatie van een nieuwe woning. Het woonhuis kent een enkelvoudige bouwmassa, waarin een bijgebouw is geïntegreerd. De voorgevel ligt iets terug ten opzichte van de bestaande woning, zodat het een ondergeschikte positie inneemt op het erf. De ruimte tussen de woning en de bebouwing aan Den Elding wordt ingericht als dierenweide en landschappelijke inpassing. Deze zone blijft onbebouwd.



Figuur 7.2 Ontwerpschets, rood omcirkeld de nieuwe woning (Ruimtelijke onderbouwing Pandelaar 75 Gemert, Projectaandrijving, 2023)

Figuur 7.3 Begrenzing Stedelijk en landelijk gebied in Iov (Ruimtelijke onderbouwing Pandelaar 75 Gemert, Projectaandrijving, 2023)

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening (Iov) aangemerkt als deels Stedelijk en deels Landelijk gebied. De woning kan worden opgericht binnen de begrenzing van het Stedelijk gebied, zonder ruimtelijk gezien het contact met het bestaande erf te verliezen. Voor de woning binnen het bestaand Stedelijk gebied geldt, dat de gemeente hierbij een hoge mate van beleidsvrijheid heeft. Door de landschappelijke inpassing en de relatie van het nieuwe bouwvolume met het bestaande (compacte) erf wordt invulling gegeven aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik. Door een opnemen van een bouwvlak op de verbeelding wordt bewerkstelligd dat gebouwen binnen de contour van de begrenzing stedelijk gebied worden gebouwd. De buitenste bouwgrens loopt gelijk met deze contour.

Op de bij het gemeentelijke Afwegingskader bebouwingsconcentraties behorende kaart is te zien dat de planlocatie is gelegen op het snijvlak tussen het bestaand stedelijk gebied en het gehucht/de bebouwingsconcentratie Pandelaar. Dit correspondeert ook met de begrenzing van de werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening. Beide aanduidingen impliceren dat een 'rode ontwikkeling' hier is toegestaan, in dit geval het bouwen van een woning.

8 Peeldijk 43, Handel

Aanleiding en situatie

Op Peeldijk 43 is een bedrijf gevestigd ten behoeve van de teelt van aardbeien. Voorheen was hier een gemengd bedrijf gevestigd met rundvee en vleesvarkens. In 2018 is het gehele veebestand ingetrokken ten behoeve van omschakeling naar tuinbouwbedrijf. De agrarische gronden op dit perceel zijn in gebruik met teeltondersteunende voorzieningen. De permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van initiatiefneemster, maar zijn in strijd met de geldende bestemmingsregeling.

Initiatiefneemster wil de teeltondersteunende voorzieningen legaliseren, alsmede de bestemming van het bouwvlak wijzigen, waarbij de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' komt te vervallen.

Verder wil initiatiefneemster de bestaande bebouwing amoveren, met uitzondering van de huidige bedrijfswoning. Aan de westelijke zijde wil initiatiefneemster een nieuwe bedrijfswoning realiseren aan de Heideweg. De voormalige bedrijfswoning zal dienst gaan doen als kantoor. Deze kantoorfunctie zal altijd ten dienste staan van het agrarische bedrijf van initiatiefneemster. De kantoorfunctie is ondergeschikt aan het agrarische bedrijf. Daarnaast wil initiatiefneemster nog een nieuw bedrijfsgebouw realiseren.

Locatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Ten zuidoosten van de kern Handel, aan de doorgaande weg (N272) tussen Gemert en Elsendorp.



Figuur 8.1 Luchtfoto met rood omlijnd plangebied (Ruimtelijke onderbouwing Peeldijk 43 Handel, Drieweg Advies, 2023)

Huidige situatie

Het plangebied heeft in totaal een oppervlakte van 81.525 m² (8,2 ha) en is momenteel in gebruik als teeltondersteunende voorziening (6,3 ha), voormalig intensieve veehouderij (1,1 ha) en overige agrarische doeleinden (0,8 ha).

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Peeldijk, in het oosten door een houtsingel van eiken, in het zuiden door een brede waterloop en de Heideweg snijdt het plangebied aan de westzijde.

In het vigerende bestemmingsplan zijn op de planlocatie de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' van toepassing. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn bedrijfsgebouwen toegestaan. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing op een klein deel van het plangebied.

Aan de zuidzijde van het perceel, grenzend aan de watergang is binnen het plangebied een strook van 5 meter opgenomen ten behoeve van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterloop'. Op deze gronden is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

Aan de oostelijke zijde van het perceel is op de perceelsgrens de bestemming 'Natuur' opgenomen met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van natuur – landschapselement'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van kleinere, beeldbepalende landschapselementen in de vorm van opgaand groen als houtwallen, houtsingels en bomenrijen.

Het plan

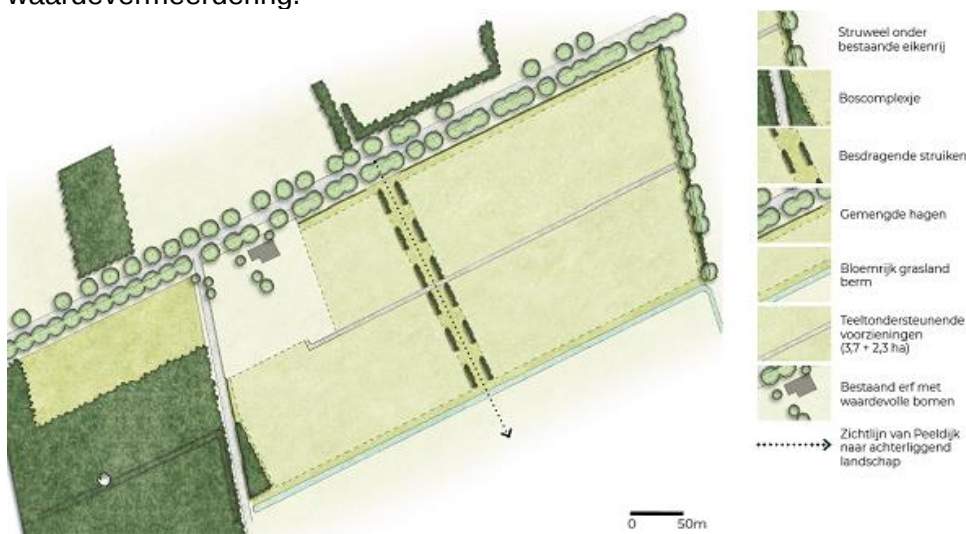
Voor de legalisering van de permanente teeltondersteunende voorzieningen kan van een in het geldende bestemmingsplan daartoe opgenomen afwijkingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt, omdat de gewenste oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen de via afwijking toegestane 4 hectare overschrijdt.

Met uitzondering van de huidige bedrijfswoning wil initiatiefneemster de bestaande bebouwing amoveren. Aan de westelijke zijde wil initiatiefneemster een nieuwe bedrijfswoning realiseren aan de Heideweg. De voormalige bedrijfswoning zal dienst gaan doen als kantoor. Voor het slopen van de oude bedrijfsgebouwen komt een nieuwe bedrijfshal in de plaats binnen het huidige bouwvlak. Deze gebouwen zullen op een grotere afstand dan 15 meter van elkaar worden gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale onderlinge afstand van 15 meter tussen bouwwerken voorgeschreven. Van deze regel kan worden afgeweken wanneer een inrichtingsplan uitwijst dat de grotere afstand blijft passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

De grotere afstand heeft een eenvoudige reden. Binnen het perceel van initiatiefneemster zijn enkele bomen aanwezig welke op de Groene Kaart staan van de gemeente Gemert-Bakel. De situering van de paardenkastanje leidt ertoe dat de huidige bedrijfswoning op een grotere afstand zal komen van het te realiseren bedrijfsgebouw en de te realiseren bedrijfswoning. Uit het inrichtingsplan blijkt dat de paardenkastanje met de voorgenomen situering van de bouwwerken, behouden kan blijven, evenals de overige waardevolle bomen binnen de planlocatie.

Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling valt onder categorie 2 in de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd. Voor ontwikkelingen behorende in categorie 2 is een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie. De inpassing is opgedeeld in een landschappelijk inpassingsplan voor de teeltondersteunende voorzieningen en een erfinrichtingsplan voor de nieuwe ontwikkeling op het bestaande erf. Met de daarin opgenomen maatregelen wordt voorzien in de benodigde 20% omvang landschappelijke inpassing en de benodigde kwaliteitsverbetering ten gevolge van de optredende waardevermeerdering.



Figuur 8.2 Landschappelijke inpassing teeltondersteunende voorzieningen (Ruimtelijke onderbouwing Peeldijk 43 Handel, Drieweg Advies, 2023)

De teeltondersteunende voorzieningen worden landschappelijk ingepast door middel van een gemengde haag aan de zijde van de Peeldijk, zodat het zicht op de teeltondersteunende voorzieningen afgeschermd wordt door groen. In zowel de gemengde haag als de teeltondersteunende voorzieningen is een opening gecreëerd, waardoor een zichtlijn ontstaat naar het achterliggende landschap. Hierdoor wordt het perceel opgesplitst in een deel van 3,6 ha en 2,2 ha aan teeltondersteunende voorzieningen. Deze zichtlijn wordt geaccentueerd door middel van groepen van bes-dragende struiken. Deze groepen, van ieder 20m lang, worden onderbroken door bloemrijk grasland om doorkijk naar het achterland te garanderen.

De inpassing van het erf bestaat aan de oostzijde van het perceel uit een houtsingel haaks op de Peeldijk. Deze houtsingel vormt een groene scheiding tussen het erf en het agrarisch perceel. Aan de zijde van de Peeldijk en de Heideweg bestaat de erfafscheiding uit een aaneengesloten beukenhaag en aan de zuidzijde wordt een gemengde haag aangeplant om aan te sluiten bij de sfeer rondom het agrarisch perceel.



Figuur 8.3 Erfinrichtingsplan (Ruimtelijke onderbouw Peeldijk 43 Handel, Drieweg Advies, 2023)

De ontsluiting van het erf vindt plaats via de bestaande inrit, waarna de oprit zich splitst richting de bestaande woning (kantoor) en de nieuw te ontwikkelen bedrijfswoning. Iedere woning heeft een achtertuin omringd door een beukenhaag, waardoor een structuur van hagen ontstaat wat voor een rustige en landelijke sfeer zorgt op het erf. Daarnaast worden er fruitboomgaarden ontwikkeld aan de voorzijde zowel aan de Peeldijk als aan de Heideweg. Een tweede oprit bevindt zich aan de zuidzijde van het perceel aan de Heideweg. Door deze tweede inrit kan het agrarisch verkeer gescheiden worden. De inrit wordt versterkt door de gemengde haag aan de zuidzijde en een beukenhaag met bomenrij aan de noordzijde van de oprit.

Centraal op het perceel wordt een wadi ontwikkeld met een oppervlakte van 190 m² om de gewenste 60 mm per m² verharding op te vangen. De wadi wordt aangekleed door twee bestaande waardevolle bomen, een acacia en paardenkastanje. Daarnaast wordt er een solitaire sierappel toegevoegd om het ensemble van bomen te versterken.

Om aan de gewenste compensatie van 20% van het perceeloppervlak te komen, wordt op een agrarisch perceel aan de overzijde van de Heideweg een extra strook bosplantsoen ontwikkeld dat zal dienen als zoom voor de bestaande bebossing.

9 Stippelbergseweg 55, De Mortel

Aanleiding en situatie

In november 2019 heeft een controle plaatsgevonden door de gemeente, waarbij de toezichthouder heeft geconstateerd dat er een aantal strijdigheden zijn met de planologische regelgeving. Het betreft een aantal gebouwde bijgebouwen en aangelegde verharding binnen de bestemming 'Natuur' alsmede een aantal zonder omgevingsvergunning uitgevoerde vergrotingen van de woning. Naar aanleiding van die constatering hebben verschillende overleggen plaatsgevonden tussen de (toenmalige) eigenaar en de gemeente om te bezien in hoeverre legalisatie mogelijk is. Dat heeft geleid tot een aanvraag tot vergroting van het bestemmingsvlak Wonen.

Locatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied ten oosten van De Mortel, in de bossen aan de rand van natuurgebied De Stippelberg.



Figuur 9.1 Kadastrale ondergrond (Ruimtelijke onderbouw Stippelbergseweg 55 De Mortel, Projectaandrijving, 2023)

Huidige situatie

Het betreft een solitair gelegen woning op een zeer ruim bosperceel van 2,86 ha. De woning wordt in hoofdzaak ontsloten via de onverharde Stippelbergseweg, waarop ook de voorzijde van de woning is georiënteerd.

Het gedeelte van het perceel buiten het huidige bestemmingsvlak Wonen heeft de bestemming Natuur, met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze bestemming zou gewijzigd moeten worden in de bestemming Wonen.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kent de optie van wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van een vergroting van het bestemmingsvlak. Deze wijzigingsbevoegdheid kan hier echter niet worden toegepast, omdat de locatie gelegen is in het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en dat is een van de uitsluitende voorwaarden.

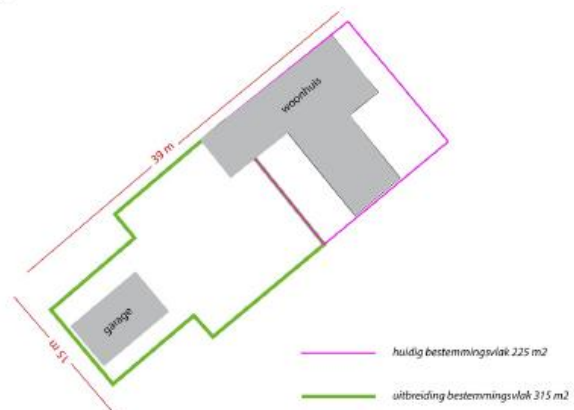
Het plan

Verzoeker wil een van de bijgebouwen behouden, omwille van zijn woon- en leefgenot. Binnen de woning is geen gelegenheid tot het stallen van de auto, fietsen of materialen die nodig zijn voor het onderhoud van het terrein en zaken die te maken hebben met verduurzaming van de woning. Omwille van duurzaamheid van de materialen en de veiligheid is het noodzakelijk dat bij de woning een bijgebouw aanwezig is en dit past ook bij een reguliere woonbestemming.

De huidige garage aan de westzijde is hiervoor het meest geschikt en bouwkundig ook in de beste staat. De overige bebouwing kan verwijderd worden en dat is inmiddels ook gebeurd. De oppervlakte van de bijgebouwen is daarmee ruim passend binnen het beleid ten aanzien van bijbehorende bouwwerken binnen woonbestemmingen in het buitengebied (max. 150 m²).



Figuur 9.2 Situatieschets, rood = slopen, grijs = behouden (Ruimtelijke onderbouwing Stippelbergseweg 55 De Mortel, Projectaandrijving, 2023)



Figuur 9.3 Gewenst bestemmingsvlak (Ruimtelijke onderbouwing Stippelbergseweg 55 De Mortel, Projectaandrijving, 2023)

Een deel van de aanbouw is nu buiten het bestemmingsvlak gelegen. Door het bestemmingsvlak aan deze zijde te vergroten kan een vergunning voor dit deel van de aanbouw worden verleend en wordt deze strijdigheid hersteld.

Omdat de begrenzing van een bestemmingsvlak zo eenvoudig mogelijk en handhaafbaar moet zijn ontstaat – om zowel de volledige woning als de garage binnen het bestemmingsvlak te krijgen – een vergroting van 315 m². Het totale bestemmingsvlak wordt dan 540 m².

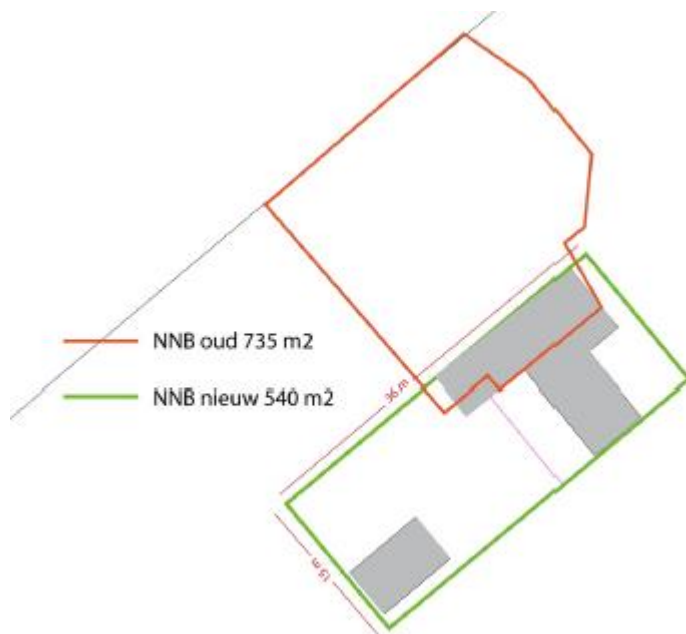
Teneinde meer waarborgen op te nemen dat legalisering van bijgebouwen buiten het bouwvlak alleen de garage betreft, is op de verbeelding een aanduiding opgenomen dat op de overige gronden van het uitgebreide bestemmingsvlak, tussen de woning en de garage, geen bebouwing is toegestaan. Dit deel van het perceel wordt ook niet aangemerkt als erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht, zodat vergunningsvrije bouwwerken er zijn uitgesloten. De maximum oppervlakte van de garage is vastgelegd op 60 m². Dat is meer dan de huidige oppervlakte van de garage, maar dit maakt een aanpassing mogelijk om de dak-gevelverhouding middels een overstek in overeenstemming te brengen met het beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

Aanpassen begrenzing werkingsgebied NNB

De begrenzing van het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' komt niet overeen met de begrenzing van het NNB. Het bestemmingsvlak 'Wonen' ligt dus deels in het NNB. De woning zelf ligt voor een deel in het NNB, voor een ander deel niet. Het lijkt evident dat bij de vaststelling van de grenzen niet zorgvuldig genoeg is gemeten. Het 'gat' in de NNB heeft een oppervlakte van ca. 735 m². Deze situatie vraagt om aanpassing, omdat er duidelijk geen aansluiting is tussen de werkelijke (woon)situatie, de ecologische waarden en de wijze waarop het planologisch is vastgelegd. Met één herziening van het bestemmingsplan kan de planologische situatie duurzaam worden hersteld, waarbij de doelstellingen zijn:

- Woon- en leefgenot van de eigenaar-bewoners handhaven;
- Ecologische en natuurwaarden behouden en waar mogelijk versterken;
- Duidelijk onderscheid (planologisch en feitelijk) tussen het deel dat voor woondoeleinden wordt gebruikt en het deel waar het primaire gebruik natuur is.

Daartoe wordt het 'gat' in de NNB verlegd naar de oppervlakte van het nieuwe, uitgebreide bestemmingsvlak en het huidige 'gat' wordt toegevoegd aan het NNB. Een uitruil, als het ware. Daarbij zal per saldo 195 m² worden toegevoegd aan het NNB.



Figuur 9.3 Oude en nieuwe uitsnede uit het NNB (Ruimtelijke onderbouwing Stippelbergseweg 55 De Mortel, Projectaandrijving, 2023)

Artikel 5.3 van de Iov bepaalt dat Gedeputeerde Staten bevoegd zijn de in de verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als er sprake is van kennelijke onjuistheden in de begrenzing (lid 1, onder d.). Daarvan is hier sprake. Wijziging van het NNB is mogelijk indien wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het NNB te verbeteren. Het deel van het perceel dat nu wordt toegevoegd aan het NNB (het 'gat' in de NNB) was tot voor kort ingericht als siertuin, als gevolg van deze ontwikkeling en de gekoppelde voorwaarden ten behoeve van landschappelijke inpassing wordt hier bos aangeplant, wat de ecologische samenhang van het gebied versterkt. Het deel dat nu woonbestemming wordt, wordt ook nu al gebruikt voor die functie en er is bebouwing aanwezig. De ecologische kwaliteit is daar reeds lange tijd niet meer of minimaal aanwezig. De initiatiefnemers hebben tot doel om hun ecologische footprint te verkleinen en hebben de woning gekocht om een meer duurzaam bestaan te kunnen leiden. Daartoe zal ook de omgeving van de woning worden heringericht met bos en bloemrijk grasland (dit is inmiddels uitgevoerd).

Omdat de uitbreiding van het bestemmingsvlak ten koste gaat van het NNB (zij het niet cumulatief door de wijziging van het werkingsgebied), is compensatie aan de orde. De oppervlakte natuur die gecompenseerd moet worden is het verschil tussen het nieuwe bestemmingsvlak en het huidige bestemmingsvlak en dat verschil is 315 m². De keuze voor een fysieke dan wel financiële compensatie is aan de initiatiefnemer. Echter fysieke compensatie op een oppervlak van 315 m² levert nauwelijks een robuuste bijdrage aan de natuurdoelen. Vandaar dat initiatiefnemer kiest voor een financiële compensatie. Die kan benut worden voor inrichting en beheer van een groter, robuuster compensatiegebied. De compensatie zal worden gestort in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling.

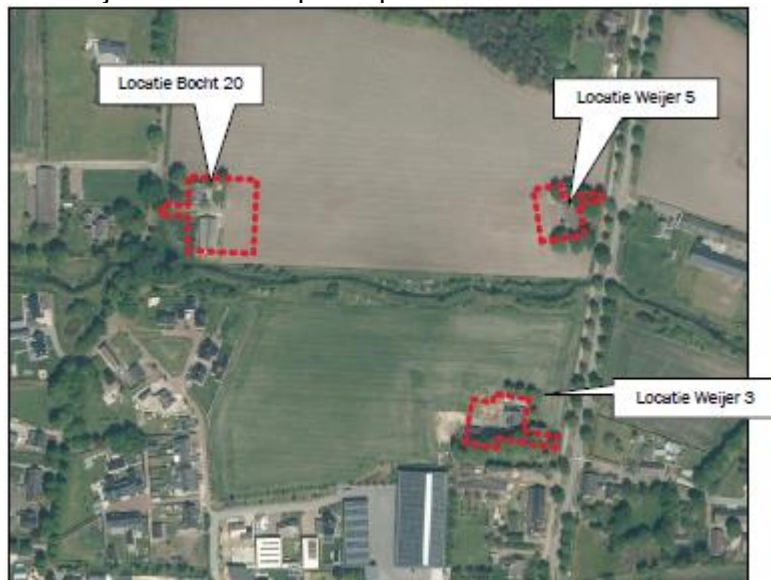
10 Weijer 3-5 en Bocht 20, Milheeze

Aanleiding en situatie

De initiatiefnemer is voornemens de bestemmingsvlakken 'Wonen' op de locaties Weijer 3 en 5 te Milheeze te vergroten om de oprichting van een bijgebouw bij de bestaande woning Weijer 5 mogelijk te maken en het bestaande bijgebouw en het zwembad bij de woning Weijer 3 binnen de bestemming 'Wonen' te situeren. De locaties Weijer 3 en 5 betreffen voormalige veehouderijen die zijn beëindigd en gesaneerd in het kader van de ontwikkeling van Milheeze-Noord. Op de locatie Bocht 20 is een extra loods voorzien, voor de stalling en het onderhoud van akkerbouwmachines. Binnen de vigerende agrarische bedrijfsbestemming ontbreekt hiervoor de ruimte.

Locatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Milheeze, tussen de wegen Weijer en Bocht. Het bestaat uit een aantal percelen, waaronder de bouwpercelen Weijer 3 en 5 en Bocht 20. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de weg Weijer, de doorgaande weg tussen Deurne en De Rips; aan de westzijde aan de weg Bocht. Het plangebied is gelegen aan weerszijden van de Esperloop.



Figuur 10.1 Luchtfoto ligging percelen plangebied (Ruimtelijke onderbouwing Weijer 3-5 en Bocht 20 Milheeze, Agron Advies, 2023)

Huidige situatie

De locaties Weijer 3 en 5 betreffen voormalige veehouderijen die zijn beëindigd en gesaneerd in het kader van de ontwikkeling van Milheeze-Noord. De oppervlakte van het bouwvlak Weijer 3 bedraagt circa 700 m². De woonbestemming Weijer 5 ligt strak om de woning en heeft een oppervlakte van circa 300 m². De gronden rondom de locatie hebben de bestemming 'Agrarisch'. De locatie Weijer 3 heeft bovendien de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimtewoningen'.

De locatie Bocht 20 betreft een voormalige varkenshouderij, waarvan in 2017 het gehele veebestand is ingetrokken. Ook deze veehouderij is gesaneerd in het kader van de ontwikkeling van Milheeze-Noord. Het resterende akkerbouwbedrijf heeft een bouwvlak op maat met een oppervlakte van circa 1.450 m². De gronden rondom de locatie hebben de bestemming 'Agrarisch'. Binnen het agrarisch bestemmingsvlak is een bedrijfswoning aanwezig en een loods van circa 370 m². De locatie wordt momenteel gebruikt voor het akkerbouwbedrijf van de initiatiefnemer. Het bedrijf heeft circa 35 hectare in gebruik waarop verschillende gewassen worden geteeld (bieten, maïs, aardappelen, wortelen en klein deel graszoden). De loods wordt gebruikt voor stalling en onderhoud van landbouwmachines.

Het plan

De woonbestemming Weijer 3 wordt vergroot tot 2.030 m² om het bestaande zwembad en bijgebouw die momenteel buiten het bestemmingsvlak liggen binnen het bestemmingsvlak 'wonen' te brengen. Binnen het beoogde bestemmingsvlak 'wonen' worden binnen de beoogde omvang de woning, bijgebouwen, ontsluiting en bijbehorende tuin gesitueerd.

De woonbestemming Weijer 5 wordt vergroot tot 1.568 m² om de oprichting van een bijgebouw van maximaal 150 m² bij de woning mogelijk te maken. Binnen het beoogde bestemmingsvlak 'wonen' worden binnen de beoogde omvang de woning, bijgebouwen, ontsluiting en bijbehorende tuin gesitueerd.

Het agrarisch bestemmingsvlak Bocht 20 wordt uitgebreid tot 3.660 m² om de oprichting van een nieuwe loods van 500 m² mogelijk te maken. De nieuwe loods is noodzakelijk voor de stalling van akkerbouwmachines en ander materieel (onder andere gewasbeschermingsspuit, tractoren, ploegen) en het onderhoud van landbouwmachines. Daarnaast zal een gedeelte worden gebruikt ten behoeve van de opslag en het sorteren van aardappelproducten. Tevens wordt binnen het beoogde bestemmingsvlak voorzien in ruimte voor het manoeuvreren van vrachtwagens en landbouwvoertuigen en wordt ruimte gereserveerd voor het realiseren van bijgebouwen bij de bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf aan Bocht 20 betreft een grondgebonden teeltbedrijf, dit wordt zo vastgelegd in het bestemmingsplan. Omschakeling naar een veehouderij en overig agrarisch bedrijf wordt uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan.

Landschappelijke inpassing

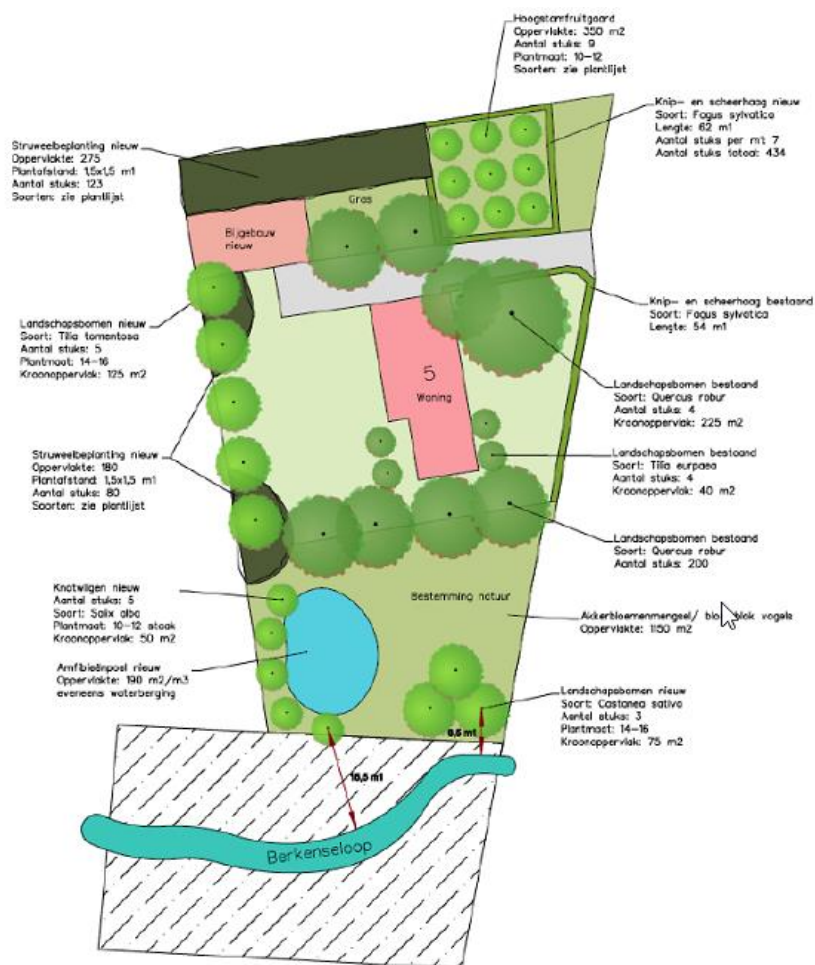
Onderhavige ontwikkeling ziet op de vergroting van de bestaande woonbestemmingen Weijer 3 en 5 en vergroting van het agrarisch bouwvlak Bocht 20. Het betreft hier een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd').

Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

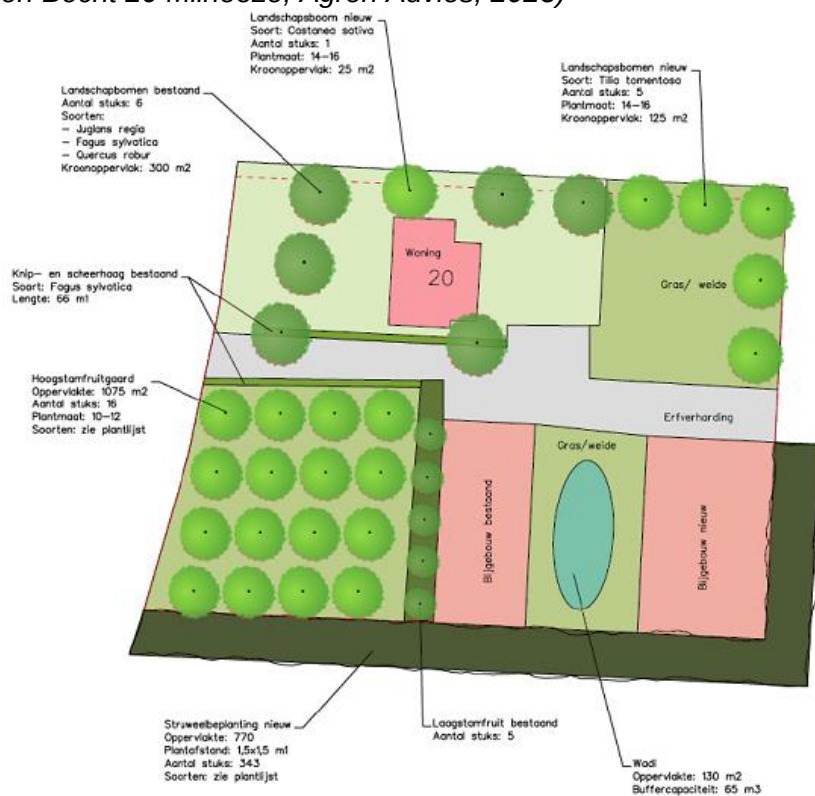
Er wordt geïnvesteerd in het aanbrengen en onderhoud van beplanting om de locaties landschappelijk in te passen en om de gronden in te richten als natuur. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.



Figuur 10.2 Landschappelijk inpassingsplan Weijer 3 (Ruimtelijke onderbouwing Weijer 3-5 en Bocht 20 Milheeze, Agron Advies, 2023)



Figuur 10.3 Landschappelijk inpassingsplan Weijer 5 (Ruimtelijke onderbouwing Weijer 3-5 en Bocht 20 Milheeze, Agron Advies, 2023)



Figuur 10.4 Landschappelijk inpassingsplan Bocht 20 (Ruimtelijke onderbouwing Weijer 3-5 en Bocht 20 Milheeze, Agron Advies, 2023)

11 Zand ong., Bakel

Aanleiding en situatie

De initiatiefnemers zijn eigenaar van een perceel aan de straat 'Zand', dat wordt gebruikt als volkstuin. De initiatiefnemers wensen op deze locatie een woning te ontwikkelen met toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling (hierna: RvR). Er wordt ter plaatse geen bedrijfsbebouwing gesaneerd, dus de RvR-titel wordt door de initiatiefnemers aangekocht. Naast de woning wordt tevens een bijgebouw gerealiseerd dat gebruikt gaat worden als garage/privé-opslag/hobby-werkplaats.

Locatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van de kern Bakel en heeft een totaaloppervlak van 1570 m².



Figuur 11.1 Kadastrale situatie van het plangebied (Ruimtelijke onderbouwing Zand ong. Bakel, Reland locatieontwikkeling, 2023)

Huidige situatie

Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt als volkstuin. De initiatiefnemer wenst de huidige activiteiten ten behoeve van de volkstuin te staken om het perceel geschikt te maken voor woningbouwontwikkeling. Rondom de volkstuin zijn enkele houtopstanden en struwelen aanwezig.

De realisatie van een RvR-woning is volgens het provinciaal beleid alleen mogelijk in een bebouwingsconcentratie. Op het moment dat kan worden onderbouwd dat de omgeving de kenmerken heeft van een bebouwingsconcentratie is realisatie van een RvR-woning mogelijk. De bebouwing aan Zand maakt deel uit van het bestaande oude lintgehucht 't Zand aan de noordzijde van de kern Bakel. De bebouwing is op deze locatie geclusterd en vormt in de omgeving een concentratie van bebouwing. Ondanks dat de omgeving niet direct is aangemerkt als 'bebouwingsconcentratie' heeft het hier wel alle ruimtelijke, stedenbouwkundige en visuele kenmerken van.

Het gehucht wordt beschreven als een lintgehucht maar heeft eerder de eigenschappen van een lintgehucht aan of nabij wegenkruisingen. Aan Zand bevinden zich namelijk veel doodlopende weggetjes waaraan bebouwing is gelegen met een verschillende oriëntatie en een geclusterde ligging ten opzichte van elkaar. De planlocatie ligt aan de oostelijke rand van het gehucht 'Zand'. Het gebied maakt daarbij deel uit van het kampenlandschap met karakteristieke houtwallen en -singels.

Aan de noordzijde van het gehucht is verdichting nog wel wenselijk en is een RvR-kavel goed voorstelbaar. Op deze locatie draagt een RvR-kavel namelijk positief bij aan de

De toevoeging van een nieuwe RvR-woning binnen de bestaande bebouwingsconcentratie is hiermee voorstelbaar en draagt bij aan de verdere herkenbaarheid van het bebouwingscluster in zijn geheel.

De op te richten woning wordt met de lange gevel parallel aan de weg gesitueerd op een afstand van 5 meter van de weg en mag maximaal de afmetingen van 8 x 18 meter hebben. Omdat de oppervlakte van het perceel relatief beperkt is kan de woning niet nog verder van de weg af worden gesitueerd. Het bijgebouw wordt gebouwd op een afstand van 2 meter van het woonhuis. De afstand van het bijgebouw tot de noordelijke perceelsgrens mag 3 meter bedragen. Het bijgebouw wordt vanwege bezonning aan de noordzijde van de woning geplaatst. Aan de voorzijde van het bijgebouw worden achter de voorgevel van het hoofdgebouw twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Op deze wijze ontstaat een compact boerenerf tussen de landschappelijke inpassing aan de zuid- en westzijde en het hoofd- en bijgebouw. Deze ruimte wordt gebruikt als tuin.

Landschappelijke inpassing bossages met doorkijken

Landschappelijke inpassing 5 meter breed

Zand

Plangebied: 1573 m²

Bijgebouw maximaal: 8x6 m

Inrit: 4 meter breed

Hoofdgebouw (schuurwoning) maximaal: 8x18 m

Wadi: ca. 60 m² en 0,4 meter diep (vorm nader uit te werken)

Bouwvlak

Beukenhaag voorzijde

Landschappelijke inpassing Vogelbosje

3 leilindes

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing gaat uit van een gemengde haag aan de straatzijde bestaande uit diverse soorten inheemse beplanting. Aan de westzijde wordt een (minimaal) 5 meter brede inpassingsstrook voorzien met een mix van heesterbeplanting en bomen. Deze inpassingsstrook vormt een duidelijke grens tussen de bebouwing en het open gebied. Door de beplanting rondom de bebouwing te concentreren wordt het visuele en ruimtelijke beeld van het kampenlandschap verbeterd en versterkt. Alle bestaande bebouwing wordt verwijderd. In de zuidelijke punt wordt daarnaast een vogelbosje aangeplant. Dit vogelbosje bestaat uit diverse inheemse soorten en zorgt voor een natuurlijke afscherming van de bebouwing vanuit zuidelijke richting gezien. Daarnaast kan het vogelbosje op termijn een natuurlijke functie verrichten voor diverse diersoorten in de directe omgeving.

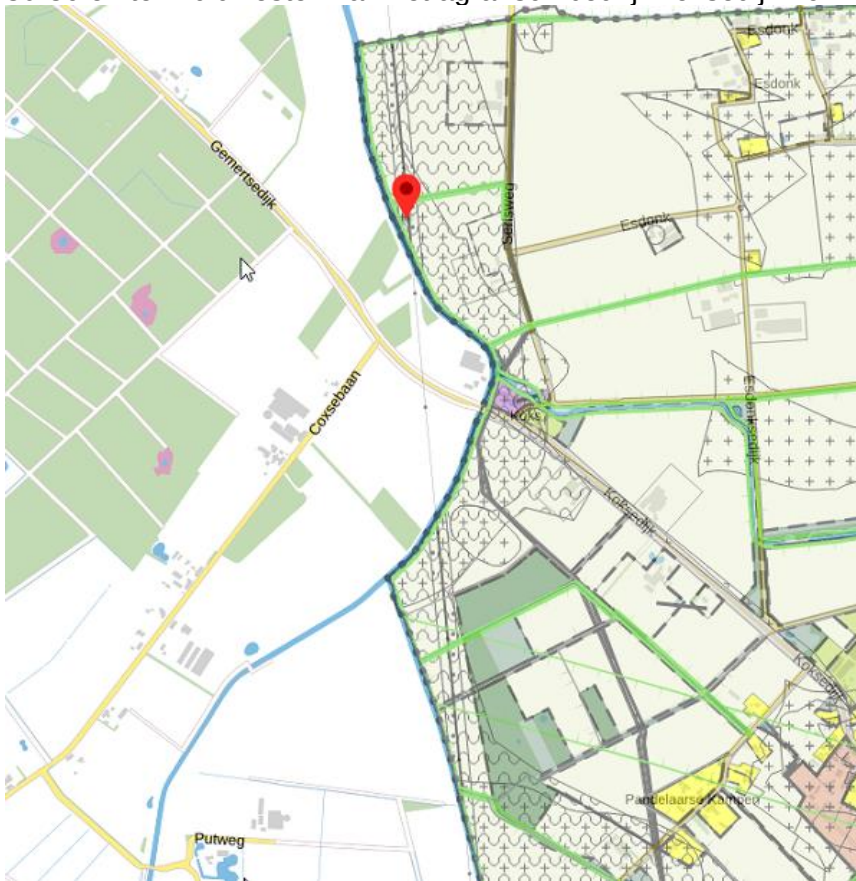
12 Hoogspanningsverbinding tussen Snelle Loop – Serisweg/ Koksedijk

Aanleiding en situatie

In de zones tussen Snelle Loop en Serisweg en tussen Snelle Loop en Koksedijk is een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig. Abusievelijk is aan deze hoogspanningsverbinding in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" de dubbelbestemming 'Leiding' toegekend. Deze dubbelbestemming regelt echter het vervoer van vloeibare stoffen of aardgas. Voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een bovengrondse hoogspanningsleiding is in genoemd bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsleiding' opgenomen. De eveneens opgenomen aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' is wel correct en geeft al aan dat sprake had moeten zijn van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsleiding'.

Locatie

De locatie van deze herstelwijziging is gelegen in de noordwestelijke deel van de gemeente Gemert-Bakel, tussen de Snelle Loop en de Serisweg/ Koksedijk. Het betreft een strook door het grotendeels onbebouwde agrarisch gebied ten westen van het agrarisch bedrijf Serisweg 30-36 en ten zuidwesten van het agrarisch bedrijf Koksedijk 16.



Figuur 12.1 Ligging hoogspanningsverbinding ter plaatse van en in verlengde van 'rode pin'

Planherziening

Om hoogspanningsverbinding ter plaatse van de locatie Snelle Loop - Serisweg/ Koksedijk van een correcte bestemmingsregeling te voorzien, wordt aan de betreffende gronden de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsleiding' toegekend. De aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' blijft daarbij ongewijzigd van kracht.

13 Geluidzone De Peel

Aanleiding en situatie

Door de 'Omgevingsmanager/ Belangenbehartiger Defensie' is geconstateerd dat de op de verbeelding van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" opgenomen 'geluidzone - grondgebonden geluidzonering' rond vliegbasis De Peel (de 50 dBA-contour) niet overeenkomt met de daadwerkelijke zonering, zoals die door het rijk in de "Regeling algemene regels ruimtelijke ordening" (Rarro) is vastgelegd. De zone op de verbeelding is kleiner dan de daadwerkelijke zone. De Rarro bevat ministeriële regels die door gemeentebesturen in acht moeten worden genomen. De gemeente Gemert-Bakel is daarom verplicht de zone uit de Rarro in haar bestemmingsplannen op te nemen.

Locatie

De locatie van deze herstelwijziging is gelegen in de zuidoostelijke hoek van de gemeente Gemert-Bakel, rond vliegbasis De Peel. Het betreft het gedeelte van het buitengebied dat is gelegen tussen de contour van de in het bestemmingsplan opgenomen geluidszone en de contour van de geluidszonering overeenkomstig de Rarro.



Figuur 13.1 Uitbreiding gebiedsaanduiding 'geluidzone - grondgebonden geluidzonering'

Planherziening

Om de geluidzone De Peel correct in het gemeentelijke bestemmingsplan te regelen, moet de gebiedsaanduiding 'geluidzone - grondgebonden geluidzonering' uitgebreid worden. Het gebied gelegen tussen de contour uit het bestemmingsplan en de contour uit het Rarro moet alsnog van de betreffende aanduiding worden voorzien. Voor dit gebied gaat dan ook gelden dat geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogen worden gerealiseerd.

14 Esdonk 32, Gemert

Aanleiding en situatie

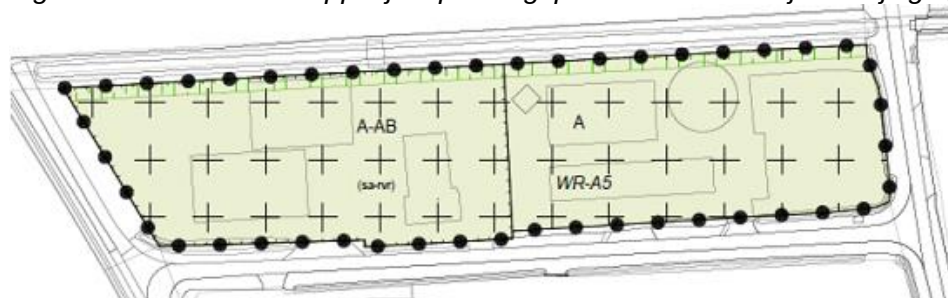
Op de locatie Esdonk 32 te Gemert is een agrarische bedrijf gelegen. Het bedrijf heeft deelgenomen aan de landelijke stoppersregeling voor de varkenshouderij. De varkens zijn weg en de stallen zijn gesloopt. Op 10 mei 2022 is een wijzigingsplan voor de locatie vastgesteld waarbij het bouwvlak is verkleind en de mogelijkheid voor intensieve veehouderij is komen te vervallen. De voor de bloemkwekerij te behouden bebouwing en de bedrijfswoning liggen binnen het bouwvlak. De grens van het bouwvlak is niet op de juiste wijze in de verbeelding opgenomen, waardoor een bestaand bijgebouw en een inmiddels nieuw gerealiseerd bijgebouw bij de woning buiten het bestemmingsvlak zijn gelegen. Uit het landschappelijk inpassingsplan, dat deel uitmaakt van het plan, blijkt de juiste begrenzing van het bouwvlak. Ligging van de bijgebouwen binnen het bouwvlak is wel steeds het oogmerk bij het wijzigingsplan geweest. In het bestemmingsplan dient dit alsnog hersteld te worden.

Locatie

De locatie is gelegen ten noordwesten van de dorpskern Gemert en bevindt zich op de grens tussen de gemeenten Gemert-Bakel en Boekel.



Figuur 14.1 Landschappelijk inpassingsplan behorende bij het wijzigingsplan



Figuur 14.2 Verbeelding bij wijzigingsplan

Planherziening

In het wijzigingsplan 'Esdonk 32, Gemert' is in de verbeelding de vorm van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' niet in overeenstemming met de bij wijziging van de bestemmingen beoogde situatie. Om te voorzien in deze omissie, ontstaan door een foutief ingetekend bestemmingsvlak op de verbeelding, en daarmee de bebouwing die buiten het bestemmings- en bouwvlak is gelegen te legaliseren, wordt de grens van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruimte voor ruimte' aangepast.



Figuur 14.3 Beoogde begrenzing bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf (in rood)

15 Kreijtenberg 4a, Milheeze

Aanleiding en situatie

De woning aan de Kreijtenberg 4a in Milheeze is in 2010 als BIO-woning (Buitengebied in Ontwikkeling) toegewezen als onderdeel van het bredere plan Milheeze-Noord. In het bestemmingsplan "Milheeze-Noord", dat voor het eerst de mogelijkheid tot de bouw van de woning (BIO-woning) op de locatie Kreijtenberg 4a juridisch vastlegde, zijn de bouwmogelijkheden door middel van een bouwvlak met bouwaanduiding 'vrijstaand' en goot- en bouwhoogte bepaald. Het oppervlak van de binnen het bouwvlak ingetekende bouwaanduiding bedroeg 156 m². De in de regels vastgelegde goot- en bouwhoogte bedroegen 3,5 m respectievelijk 10 m. Uitgaande van een zadeldak is binnen deze grenzen de bouw van een woning mogelijk, met een maximum inhoud van circa 1.050 m³. In de planregels van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is geen exacte inhoudsmaat voor de betreffende woning vastgelegd. Deze volgde echter wel uit de oppervlakte van de bouwaanduiding waarbinnen moest worden gebouwd, in combinatie met een maximale goothoogte en bouwhoogte.

Bij opeenvolgende bestemmingsplanherzieningen is steeds een iets andere regeling voor de woonbestemming opgenomen. Dit heeft erin geresulteerd dat op basis van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 voor de woning een maximale inhoudsmaat van 750 m³ geldt, in plaats van de oorspronkelijk toegestane ca. 1.050 m³.

Locatie

De locatie Kreijtenberg 4a is gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Milheeze. De locatie grenst aan het recreatieve bedrijf (bed & breakfast) Kreijtenberg 4. Voor het overige is de locatie omgeven door onbebouwd buitengebied, met daarin de Berkenseloop.



Figuur 15.1 Luchtfoto omgeving Kreijtenberg 4a

Planherziening

Bij de achtereenvolgende vertalingen van deze bouwregelingen in de bestemmingsplannen "Buitengebied Gemert-Bakel 2013", "Buitengebied juli 2016" en "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" is nagelaten de omvang van de bouwmogelijkheden, zoals beoogd in het bestemmingsplan "Milheeze-Noord", adequaat over te nemen en wederom vast te leggen. Hiervoor is in de diverse toelichtingen bij genoemde bestemmingsplannen geen onderbouwing en/of motivering opgenomen. De wijzigingen zijn dan ook niet bewust doorgevoerd, maar het gevolg van het niet juist en/of niet volledig toepassen van de wijze van bestemmen in het buitengebied. Om in de daardoor ontstane omissie te kunnen voorzien, wordt aan de woning de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bio 2' toegevoegd. In de regels wordt toegevoegd dat ter plaatse van deze aanduiding voor de inhoud van de woning, in afwijking van de algemene regel, een maximum geldt van 1.050 m³.