

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder A. van Extel-van Katwijk
Behandelend ambtenaar	:	de heer J. van Kempen
Zaaknummer		67846-2020
Bijlagen	:	1. Omschrijving ontwikkelingen en herstelwijzigingen
Datum B&W vergadering	:	13 oktober 2020

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening oktober 2020"

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

Het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied, herziening oktober 2020'.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over het bovengenoemde 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 vijf locaties de verbeelding en/of planregels niet kloppen. Dit wordt ook hersteld. Dit bestemmingsplan, met zeven ontwikkelingen en vijf herstelwijzigingen, is 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 zeven ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de bijlage wordt hier een korte uiteenzetting van gedaan. Deze partiële herziening is opgesteld ten behoeve van de volgende zeven ontwikkelingen:

- Burgemeester van de Wildenberglaan 46a in De Rips:
 - uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel ten behoeve van een betere situering en inpassing van een groundbank;
- Dakworm ong. in Bakel:
 - ontwikkeling van één Ruimte-voor-Ruimte woning;
- Leemskuilendijk 4 in Bakel:
 - uitbreiden bestaand bedrijfsperceel van een agrarisch technisch hulpbedrijf in combinatie met extra kwaliteitsverbetering op de locatie Geneneind 6 te Bakel. Hier worden enkele bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de intensieve veehouderij functie uitgesloten;
- Rootvlaas 2 in Bakel:
 - beëindigen en saneren intensieve veehouderij en omschakelen naar fourage(handels)bedrijf met behoud van de akkerbouw tak als nevenactiviteit;
- Wijnboomlaan 14 in Gemert:
 - beëindigen en saneren intensieve veehouderij en bouwen van drie ruimte-voor-ruimte woningen. De beide bestaande bedrijfswoningen worden omgezet in burgerwoningen;

- Kaweide 10 in Milheeze:
 - uitbreiden van het bedrijfsperceel en de bouwmogelijkheden daarbinnen van een loonbedrijf;
- Pandelaar 30 in Gemert:
 - beëindigen en saneren veehouderijtak en in aansluiting op de al bestaande camping geheel omschakelen naar recreatie

Herstelwijzigingen

Er worden met dit plan vijf herstelacties mogelijk gemaakt. In de bijlage wordt hier een korte uiteenzetting van gedaan.

Gebleken is, na de vaststelling van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”, dat de bestemming ‘Water’ van de visvijver ten noorden van de Heikantseweg in Bakel zonder dat dit werd beoogd is komen te vervallen. Binnen de toegekende bestemming ‘Natuur’ is het gebruik als visvijver niet toegestaan. Door de visvijver conform het voorheen geldende bestemmingsplan weer onder de bestemming ‘Water’ te brengen wordt het gebruik van de visvijver weer mogelijk gemaakt.

Tevens is gebleken dat op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 op de locatie Geerdenhof in Milheeze abusievelijk een woningbouwmogelijkheid is vervallen. In het voorheen geldende bestemmingsplan Milheeze Noord was aan de oostzijde van de Geerdenhof de bouw van 2 woningen voorzien. Bij de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is wel het bestemmingsvlak voor de woningen opgenomen, maar niet de aanduiding dat daarbinnen 2 woningen mogen worden gebouwd. Daardoor mag binnen het vlak maar één woning gebouwd worden. Door het alsnog opnemen van een aanduiding wordt de bouw van de tweede woning weer mogelijk. Daarnaast wordt aan de Geerdenhof een klein deel van de bestemming ‘Groen’ verplaatst, om de bereikbaarheid en beleefbaarheid van de betreffende groenvoorziening te vergroten.

De molen aan Hoberg 2a in Milheeze betreft een Rijksmonument. Dit is echter niet vastgelegd in het geldende bestemmingsplan, zoals dat voor andere monumenten wel het geval is. Door de aanduiding ‘monument’ op te nemen voor de molen wordt alsnog de beschermende regeling uit het bestemmingsplan van kracht.

De waardevolle houtopstand aan de Grietsteeg in Gemert (zeldzame, 150 jaar oude houtopstand op wal) is in het geldende bestemmingsplan abusievelijk niet van een beschermende regeling voorzien. Door de bestemming ‘Natuur’ en de aanduiding ‘specifieke vorm van natuur – landschapselement’ wordt de houtopstand alsnog van een beschermende regeling voorzien.

Op de locatie Ven 3/3a zijn 2 met vergunning gebouwde woningen aanwezig. Abusievelijk voorziet de regeling in het bestemmingsplan maar in de aanwezigheid van 1 woning. Bij de omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar de woonbestemming is in het verleden verzuimd de aanwezigheid van de tweede woning te regelen. Door het opnemen van een aanduiding wordt de aanwezigheid van de tweede woning ook in het bestemmingsplan vastgelegd.

Vervolgstappen

- Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied, herziening oktober 2020’ wordt vanaf 22 oktober 2020 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 de Staatscourant;
- 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 de Staatscourant;
- 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 planschadeovereenkomst.

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

BIJLAGE 1

1 Burgemeester van de Wildenberglaan 46a in De Rips

Beschrijving

Het gevolg van de flexibele en organische ontwikkeling van de Ploegmakers Groep is het doorlopen van verschillende procedures (bestemmingsplan, omgevingsvergunning). Soms gelijktijdig en soms opeenvolgend aan elkaar. Daarnaast heeft de praktijk bewezen dat de eerder vastgestelde mogelijkheden, misschien niet altijd de juiste waren of te strak waren. Gevolg hiervan is dat de groundbank, die onderdeel van de bedrijfsvoering van de Ploegmakers Groep is, buiten het bouwvlak achter de bestaande bebouwing werd uitgevoerd. De plek was onderdeel van het totale uitbreidingsplan van Ploegmakers Groep, maar tot op heden geen onderdeel van een procedure vorm, waardoor sprake is van een strijdige situatie. Om eenduidigheid te creëren en de strijdige situatie op te heffen is besloten om een herzien van het bestemmingsplan op te stellen en een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Doel daarvan is om Ploegmakers (fysieke) ruimte te geven om hun activiteiten volledig en zonder overlast uit te kunnen voeren. Op 23 december 2019 heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van Ploegmakers Groep aan Burgemeester Wildenberglaan 46a te De Rips.

Plangebied

Het plangebied is aan de Burgemeester van de Wildenberglaan 46a in de Rips gelegen. In figuur 3.1.1 is het plangebied indicatief op de luchtfoto aangeduid. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummers 3910, 4041, 4042, 4534, 4753 en 4754 (gedeeltelijk).

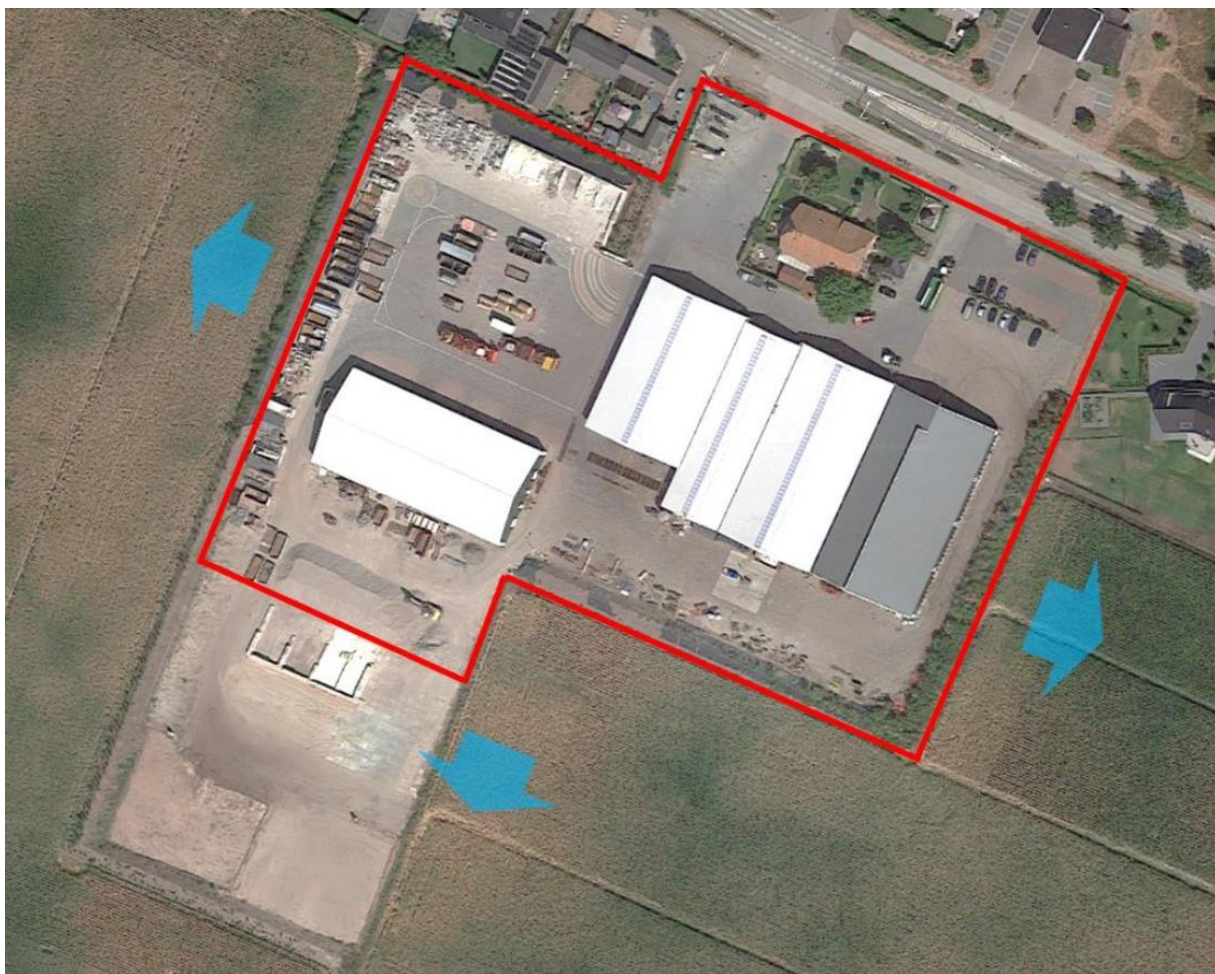


Figuur 1.1 Luchtfoto met ligging plangebied ten opzichte van De Rips (Bron: Reland)

Het plan

De noodzaak tot uitbreiding heeft ertoe geleid dat zorgvuldig is gekeken naar de mogelijkheden die de omgeving hiertoe biedt. De uitbreiding mag bijvoorbeeld geen belemmeringen opleveren voor omliggende functies. Daarbij is gekeken of het bestemmingsvlak in oostelijke, westelijke of zuidelijke richting uitgebreid kan worden en geen of zo min mogelijk beperkingen oplevert voor omliggende functies (figuur 3.1.2).

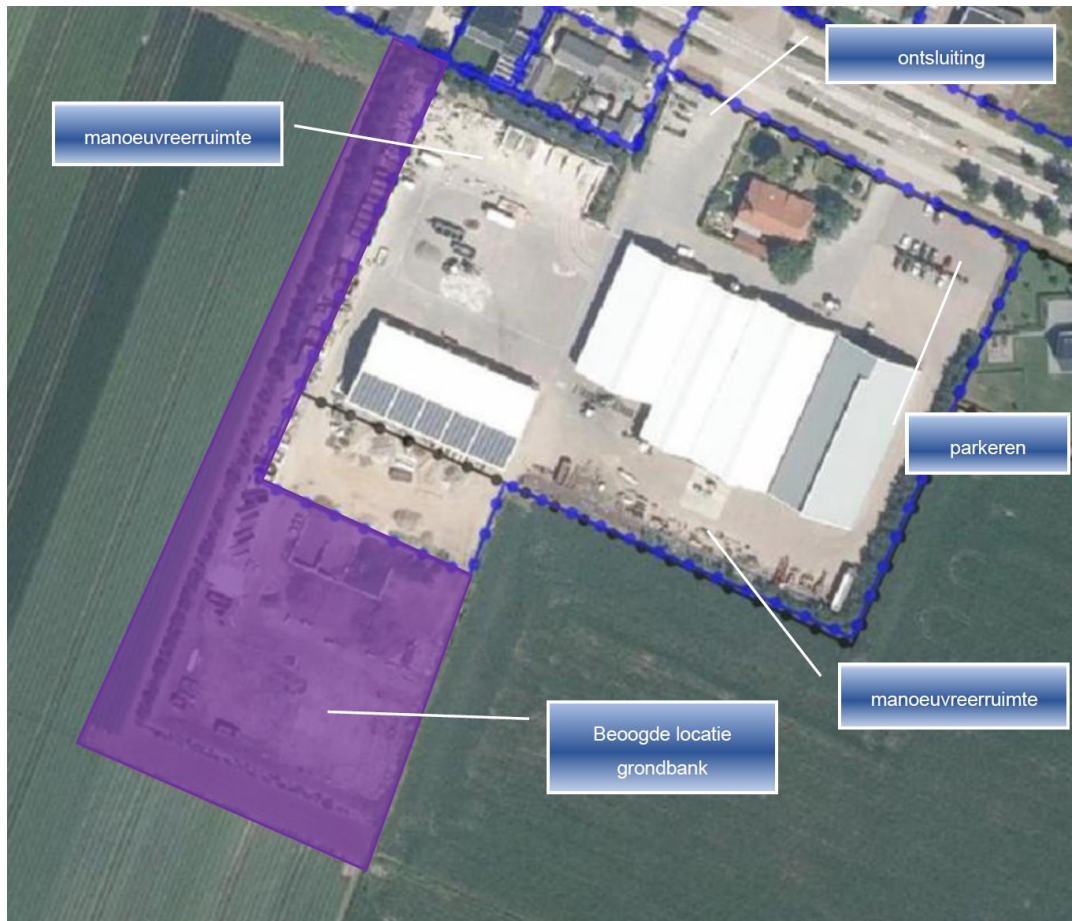
De grond ten oosten van het plangebied en voor een groot deel ten zuiden van de bedrijfslocatie is in eigendom van de buurman. De buurman is niet bereid om (een deel van) de grond te verkopen, waardoor de uitbreiding in oostelijke en deels zuidelijke richting niet mogelijk is. Bij een uitbreiding van het bestemmingsvlak en bouwvlak in westelijke richting bestaat de kans dat er hinder ontstaat ten opzichte van de burgerwoningen welke gelegen zijn aan de Burgemeester van de Wildenberglaan. Door het bedrijf in deze richting uit te breiden bestaat de kans dat het woon- en leefklimaat verslechterd, waardoor uitbreiding in westelijke richting tevens niet gewenst zijn.



Figuur 1.2 Mogelijke uitbreidingsmodelijkheden (Bron: Reland)

Ten slotte is de optie bekeken om het bedrijf in zuidelijke richting uit te breiden achter het meest westelijk gelegen bedrijfsgebouw. Deze grond is in eigendom van de familie Ploegmakers en zal minder belemmeringen opleveren voor de woningen aan de Burgemeester van de Wildenberglaan dan de uitbreiding in westelijke richting. Uitbreiding in zuidelijke richting blijkt dan ook de beste optie.

In figuur 3.1.3 is de gewenste situatie weergegeven. Het bouwvlak is aangepast op basis van de huidige juridische en vergunde situatie. Daarnaast is de achterzijde van het perceel uitgebreid zodat de groundbank binnen de bestemming bedrijf komt te vervallen. Tot slot is de bestemmingsgrens aan de westzijde haaks op de Burgemeester van de Wildenberglaan getrokken zodat er een logische en werkbaar vlak ontstaat. In totaal betreft de oppervlakte van de bestemming bedrijf 29.322 m² (circa 3 hectare).



Figuur 1.3 Nieuwe ruimtelijke en functionele situatie (Bron: Reland)

2 Dakworm in Bakel

Beschrijving

Per besluit d.d. 15 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling Dakworm te Bakel. Het betreft de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning aan de Dakworm ongenummerd (ong.). Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Plangebied

De planlocatie is gelegen ten zuiden van de kern Bakel in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de omgeving waarbij de planlocatie is uitgelicht.



Figuur 2.1 Ligging planlocatie in omgeving, ten zuiden van de kern Bakel (Bron: Crijns Rentmeesters)

De planlocatie bestaat uit een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummer 2245. De planlocatie heeft een oppervlakte van 3.650 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 2.2 Kadastraal overzicht planlocatie (Bron: Crijns Rentmeesters)

Het plan

Beoogd wordt om op de planlocatie één vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning te ontwikkelen. Middels de situering van de woning is rekening gehouden met een open (groene) corridor ten oosten van de planlocatie. De nieuwe woning wordt opgericht achter de voorgevelrooilijn van de noordelijk gelegen woningen en de voorgevel zal iets worden gedraaid ten opzichte van de wegas. Het perceel wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

3.3 Leemskuilendijk 4 in Bakel

Beschrijving

Op de locatie Leemskuilendijk 4 te Bakel is het bedrijf Frank Verhoeven Mechanisatie V.O.F gevestigd. Dit bedrijf betreft een agrarisch technisch bedrijf ten behoeve van de reparatie en het onderhoud van agrarische werktuigen en machines. Het bedrijf richt zich voornamelijk op werktuigen en machines in de tuinbouw, boomteelt, akkerbouw, cultuurtechniek en andere open teelten.

De eigenaar is voornemens om een efficiëncyslag op zijn bedrijf toe te passen en het toekomstperspectief van het bedrijf te vergroten. Om dit mogelijk te maken dient er een fysieke uitbreiding plaats te vinden. In 2011 is reeds een wijzigingsprocedure doorlopen ten behoeve van deze uitbreidingswens. De vergunningsprocedure is vervolgens ten tijde van de crisis (2011) doorlopen, waardoor sprake was van veel onzekerheid. De ondernemer heeft vervolgens besloten om de uitbereiding conform vergunning niet te realiseren. Zaak was om te overleven.

Tijden zijn veranderd en de noodzaak tot uitbreiding is gebleven. Het initiatief is echter wel in de loop der tijd veranderd. Dat heeft deels te maken met de wens/noodzaak van de ondernemer en deels vanwege externe factoren, waaronder de aanwezigheid van een gasdrukregelstation. Conform het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan. Om de gewenste bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Voordat een dergelijke procedure kan worden opgestart, dient het college van burgemeester en wethouders een besluit tot medewerking te geven.

Op 11 maart 2019 is ten behoeve van de gewenste bedrijfsuitbreiding een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel om medewerking te verlenen aan het planvoornemen van de initiatiefnemer. Na enkele aanpassingen en verduidelijking heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel op 26 november 2019 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan voorgestane ontwikkeling. Eén van deze voorwaarden had betrekking op een extra kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Om die reden is de locatie Geneneind 6 te Bakel onderdeel van het plangebied geworden. Ter plaatse worden enkele bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de intensieve veehouderij functie uitgesloten. Ten behoeve van deze procedure is onderliggend bestemmingsplan opgesteld.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee plandelen, namelijk Leemskuilendijk 4 te Bakel en Geneneind 6 te Bakel (figuur 3.1).



Figuur 3.1 Situering twee planlocatie ten opzichte van de kern Bakel (Bron: Crijns Rentmeesters)

Leemskuilendijk 4 Bakel.

Dit plandeel is ten oosten van de kern Bakel gelegen, binnen de kadastrale percelen welke bekend staan als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummers 1850 (deels) en 1851 (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Planlocatie Leemskuilendijk 4 te Bakel (Bron: Crijns Rentmeesters)

Geneneind 6 te Bakel

Dit plandeel is ten noorden van de kern Bakel (tegen het sportpark van de kern Bakel) gelegen. Het plandeel Geneneind 6 te Bakel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie U, nummers 206 en 576 (deels). In figuur 3.3 is dit plandeel weergegeven.



Figuur 3.3 Planlocatie Geneneind 6 te Bakel (Bron: Crijns Rentmeesters)

Het plan

De initiatiefnemer heeft het plan om een nieuwe bedrijfsloods te realiseren. Een loods die meer ruimte biedt voor de ondernemer, zorgt voor een praktische en efficiëntere aanpak van zijn bedrijfsactiviteiten. Bovendien moet er een oplossing worden gevonden voor opslag, stalling (nu veelal buiten en soms zelfs naast de ontsluitingsweg) en ontsluiting. Nu wordt de halve berm soms gebruikt van de ontsluitingsweg van het gasdrukregelstation. Voor het keren en draaien is zelfs een stuk van het perceel van de burens nodig. Het bedrijf heeft een ruimte nodig met een oppervlakte van 1.375 m². Vanwege de aanwezigheid van het gasdrukregelstation geldt voor verblijfplaatsen een verplichting om afstand te bewaren ten opzichte van het gasdrukregelstation. Dat niet alleen, er gelden zelfs restricties ten aanzien van de realisatie van aanplant (worteldiepte etc). Om een goede nieuwe situatie te creëren is gekeken naar een logische nieuwe plek die een aantal zaken en uitgangspunten combineert en verbindt. Met deze nieuwe situatie is rekening gehouden met ontsluiting, scheiding "privé – bedrijf", uitstraling, landschappelijke inpassing en verbinding met naastgelegen perceel (testen van machines).



Figuur 3.4 Planvoornemen bedrijfslocatie Leemskuilendijk 4 (Bron: Crijns Rentmeesters)

Tabel 3.1 Nummers op figuur 3.4 (Bron: Crijns Rentmeesters)

Nummer	Functie
1	Zoekruimte nieuwe loods
2	Huidig bijgebouw woning
3	Bedrijfsgebouw
4	Ontsluiting woning
5	Ontsluiting bedrijf

Om te kunnen voorzien in de behoefte van het bedrijf is gekeken welke alternatieven voor handen zijn. Volgens het bestemmingsplan zijn er wel uitbreidingsmogelijkheden voor een bedrijf in het buitengebied, maar zijn deze beperkt. In ieder geval te beperkt voor onderhavige ontwikkeling. Alternatieven zijn verplaatsing van het hele bedrijf, een satellietvestiging openen of een agrarisch bedrijf opkopen en daar een transitie toepassen. Dit bleek echter onrealistisch, onhaalbaar en niet te financieren. Zeker niet omdat de locatie aan Leemskuilendijk 4 blijft bestaan en de locatie in de huidige situatie goed past in de omgeving en geen overlast tot gevolg heeft. Daarom zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer omtrent kwaliteitsverbetering. Wanneer het initiatief fysiek kan bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving, vergelijkbaar met de transitie van een agrarisch bedrijf, dan worden er twee vliegen in één klap geslagen.

Deze kwaliteitsverbetering is gevonden aan Geneneind 6 te Bakel. Op deze locatie is een gemengd bedrijf aanwezig welke zich richtte op het houden van melkrundvee, varkens en paarden. Opfok van jongvee en paarden vindt nog steeds plaats, maar het houden van varkens en melkrundvee is inmiddels gestopt. De stallen zijn daardoor overbodig geraakt en kunnen worden gesloopt. Echter kan niet worden deelgenomen aan een sloopregeling, waardoor het aan de financiële middelen ontbreekt om de sloop te financieren. De eigenaar is voornemens om een aantal bedrijfsgebouwen te slopen en de intensieve veehouderij uit te sluiten. Gezien de ligging ten opzichte van het sportpark, past dit niet alleen in fysieke zin bij de ambities van de gemeente Gemert-Bakel, maar draagt het ook bij aan een verbetering van

het woon- en leefklimaat ter plaatse. De bedrijfsbebouwing voor de paardenhouderij blijft gehandhaafd, waaronder machineberging/garage (bijgebouw) en een nog te realiseren stapmolen. In figuur 3.3.7 is een luchtfoto weergegeven waarop te zien is welke gebouwen worden gesloopt.

In tabel 3.2 is de toekomstige oppervlakte aan bebouwing op de locatie Geneneind 6 te Bakel weergegeven.

Tabel 3.2 Bebouwing nieuwe situatie (Bron: Crijns Rentmeesters)

nummer	Gebouw/bouwwerk	Oppervlakte in m2
1	Paarden	882
2	Paarden	176
3	Paarden / jongvee	220
4	Mestsilo	131
5	Schuur	122
6	Melkveeststal	460
7	Woning	206
8	Bijgebouw	28 + 122 nog niet gerealiseerd inmiddels wel vergund
9	Varkensstal	324
10	Te realiseren paardenstal	183
11	Te realiseren stapmolen	115
	Totaal bebouwing huidige situatie excl. woning en bijgebouw	2.315
	Totaal te slopen bebouwing (6 en 9)	784
	Totaal nog te realiseren bebouwing (10 en 11)	301
	Totaal aanwezige bebouwing toekomst (excl. woning en bijgebouw)	1.832
	Totaal sloop i.h.k.v. kwaliteitsverbetering	483



Figuur 3.5 Locatie aan Geneneind 6 met te slopen bebouwing rood omkaderd (Bron: Crijns Rentmeesters)

Conform het principebesluit was het noodzakelijk om elders een oppervlakte van 548,75 m² te slopen. In dit geval wordt daar niet geheel aan voldaan. Het verschil is ongeveer 65 m², waardoor op de locatie aan Leemskuilendijk nog extra kwaliteitsverbetering (ter waarde van € 1.645,-) uitgevoerd dient te worden. Dit gebeurt in de vorm van een bijdrage aan de ecologische zone ten westen van de locatie aan Leemskuilendijk 4. Door die zone robuuster te maken wordt niet alleen geïnvesteerd in landschap, maar ook in natuur en biodiversiteit. Hierdoor vindt zowel op Geneneind 6 een flinke kwaliteitsverbetering plaats (beëindiging varkens en melkrundvee, sloop van bebouwing) en nabij het plangebied aan Leemskuilendijk 4 te Bakel in de vorm van natuur en landschap.

4 Rootvlaas 2 in Bakel

Beschrijving

De initiatiefnemer heeft de wens zijn varkenshouderij te beëindigen. Hij heeft zich ingeschreven voor de deadline van 15 januari 2020 voor de 'Warme saneringsregeling; beëindiging varkenshouderijlocatie' (SRV). Meedoen aan de subsidieregeling heeft als gevolg dat de milieuvergunning voor deze locatie wordt ingeleverd en de varkensstallen op het perceel moeten worden gesloopt (ca. 2160 m²). De omgeving heeft, ook gezien de korte afstand tot het stedelijk gebied vanaf het plangebied, baat bij deze ontwikkeling. Zo zal de milieusituatie binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied verbeteren door afnemende milieu emissies.

Het beëindigen van de veehouderij staat niet op zichzelf aangezien het perceel een geschikte herbestemming moet krijgen zonder intensieve veehouderij. Initiatiefnemer zou het bedrijfsperceel graag willen overdragen aan zijn dochter en schoonzoon. Zijn schoonzoon heeft een fouragehandelbedrijf dat zich richt op het verhandelen en (internationaal) transporteren van agrarische producten, hoofdzakelijk bestaande uit of resulterend in hooi, stro, strooisels, kuilgras, ruwvoerders en organische mineralen. Het gaat uitsluitend om kant-en-klaar producten die geen verdere bewerking hoeven te ondergaan. Daarnaast wenst de initiatiefnemer ondergeschikt aan het fouragehandelbedrijf akkerbouwactiviteiten uit te voeren.

Op 11 februari 2020 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten om medewerking te verlenen aan de realisatie van bovenstaande beoogde situatie. De gemeente heeft enkele aanvullende randvoorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling van de beoogde situatie. In voorliggende toelichting wordt ingegaan op deze randvoorwaarden en overige relevante wet- en regelgeving en beleid. De beoogde situatie dient uiteindelijk te leiden tot een bestemmingswijziging waarbij een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd.

Plangebied

Het plangebied Rootvlaas 2 te Bakel ligt in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel op een afstand van circa 300 meter van de kern Bakel. Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummers 2868, 2869 en 2870. In figuur 3.4.1 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven met een rode cirkel.



Figuur 4.1 Geografische ligging plangebied (Bron: Opentopo)

Het plan

Zoals in de aanleiding is aangegeven wenst de initiatiefnemer het huidige agrarische bedrijf te staken en het fouragehandelbedrijf van zijn schoonzoon te vestigen binnen het plangebied. Daarnaast wenst de initiatiefnemer ondergeschikt aan het fouragehandelbedrijf akkerbouwactiviteiten uit te voeren. Het fouragehandelbedrijf is actief in het vervoeren van compost/bodemverbeteraars naar Frankrijk en Duitsland. Deze compost en bodemverbeteraars worden opgehaald bij verschillende bedrijven in de regio (o.a. in Helmond, Asten, Deurne en Ysselsteyn). Het is niet toevallig dat deze bedrijven in de omgeving gevestigd zijn; een deel van de productie bestaat namelijk uit veenproducten die van oorsprong in de omgeving werden gewonnen. Naast veenproducten gaat het om compostproducten. De bedrijven waar het fouragehandelbedrijf mag laden, verwerken zelf hun producten tot compost en bodemverbeteraars. De schoonzoon van de initiatiefnemer verzorgt vervolgens het transport naar met name Frankrijk en Duitsland. Daar worden de compost en bodemverbeteraars vooral gebruikt in de wijnbouw en andere land- en tuinbouw. Om niet met een lege vrachtauto huiswaarts te keren wordt in Frankrijk en Duitsland hooi en stro ingekocht. In de streken waar de heenvracht gelost mag worden is dit type product namelijk wat ruimer voor handen dan in Nederland. De schoonzoon van de initiatiefnemer verzorgt vervolgens het transport van dit product richting Nederland en verhandelt het product zelf aan vooral agrariërs in de regio rondom Bakel. Daarbij moet worden opgemerkt dat vraag en aanbod van beide producten (compost/ bodemverbeteraars en hooi/stro) in de verschillende seizoenen niet helemaal op elkaar zijn afgestemd. Vooral in de zomer is bijvoorbeeld het aanbod aan hooi en stro hoog, terwijl de afzet minimaal is. Voor de bedrijfsvoering zou het efficiënter zijn om in die perioden fourageproducten (hooi en stro) op te slaan in een eigen loods, zodat de producten op een gunstiger moment kunnen worden afgezet (wanneer de vraag weer groter is). Ten behoeve van het fouragehandelbedrijf wordt een nieuwe loods beoogd van ca. 1000 m² (50 meter lang bij 20 meter breed). Op die manier kunnen de producten droog worden

opgeslagen. Hierbij wordt aan de noordzijde een kantoor/ spreekruimte beoogd (5 meter lang bij 20 meter breed), vervolgens wordt een dichte werkplaats beoogd (15 meter lang bij 20 meter breed). De overige oppervlakte (30 meter lang bij 20 meter breed) wordt een open loods voor het opslaan van fourageproducten en overige machines /voertuigen zoals de vrachtwagens. Er zal geen sprake zijn van buitenopslag van machines, voertuigen, goederen en/of producten. Daarnaast wordt een wasplaats voorzien (10 meter bij 20 meter) t.b.v. het wassen van de voertuigen. Verder heeft het agrarisch bedrijf in de huidige situatie een akkerbouwtaak met 15 ha grond. Het is de wens van initiatiefnemer om deze akkerbouwtaak nog een aantal jaren voort te zetten. Daarbij is er behoefte aan ruimte voor het stallen van werktuigen, machines en dergelijke. Hiervoor kunnen de bestaande werktuigenloods en open loods (weliswaar na verplaatsing naar een plaats binnen het bouwvlak) gebruikt worden. De activiteiten van het akkerbouwbedrijf vinden hoofdzakelijk plaats ter plaatse van de agrarische cultuurgrond, in de zin van het bewerken van akkers en verbouwen van gewassen. De enige activiteiten van het akkerbouwbedrijf die binnen het toekomstige bouwvlak zullen plaatsvinden, is de opslag van landbouwmaterieel (tractor(en), machines en werktuigen). Gelet op de omvang van akkerbouwbedrijf (slechts circa 15 ha cultuurgrond) en de activiteiten die binnen het bouwvlak zullen plaatsvinden, gaat het om een kleinschalige activiteit met een zeer beperkte impact op de omgeving. De akkerbouwtaak is in die zin dan ook passend als nevenactiviteit bij het agrarisch verwante bedrijf (hoofdactiviteit).

5 Wijnboomlaan 14 in Gemert

Beschrijving

Op de locatie Wijnboomlaan 12-14 is een varkenshouderij gevestigd. Het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) is hier van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Oude akker' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' van toepassing. De locatie Wijnboomlaan 12 betreft de tweede bedrijfswoning die in het bestemmingsplan is aangeduid als plattelandswoning.

De initiatiefnemer is voornemens de varkenshouderij te beëindigen en de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' (voor de bedrijfswoningen Wijnboomlaan 12 en 14). Daarnaast wordt een drietal Ruimte-voor-ruimte woningen opgericht ten westen van de woning Wijnboomlaan 14.

Deze ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan; er wordt een drietal woningen gerealiseerd binnen een agrarische bestemming. Daarnaast dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Derhalve dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in een bebouwingscluster rondom de Wijnboomlaan in het buitengebied van Gemert, op een afstand van circa 750 meter van de kern Gemert. De percelen waaruit het plangebied bestaat, staan kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie H, nummers 2400 (ged.) en 2790.

Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Wijnboomlaan. Aan de overige zijden grenst het aan omliggende landbouwgronden. De omgeving is overwegend agrarisch van

karakter met enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het volgende figuur geeft een weergave van de ligging van het plangebied.



Figuur 5.1 Ligging plangebied (Bron: Agron Advies)

Het plan

De initiatiefnemer is voornemens de varkenshouderij te beëindigen en de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' (voor de bedrijfswoningen Wijnboomlaan 12 en 14). Daarnaast wordt een drietal Ruimte-voor-ruimtevoningen opgericht ten westen van de woning Wijnboomlaan 14. De volgende figuur toont de gewenste situatie.



Figuur 5.2 Beoogde situatieschets (Bron: Agron Advies)

Alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en ingezet in het kader van de Ruimte-voorruimte-regeling.

Er ontstaan op deze wijze een vijftal woonbestemmingen met de volgende oppervlaktes:

- Ruimte-voor-ruimte-kavel 1 (westelijke): circa 2.100 m²;
- Ruimte-voor-ruimte-kavel 1 (middelste): circa 1.200 m²;
- Ruimte-voor-ruimte-kavel 1 (oostelijke): circa 1.200 m²;
- Woonbestemming Wijnboomlaan 14: circa 2.075 m²;
- Woonbestemming Wijnboomlaan 12: circa 2.095 m².

Deze ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Er wordt een drietal woningen gerealiseerd binnen een agrarische bestemming. Daarnaast dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Derhalve dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. De ontwikkeling wordt meegenomen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

6 Kaweide 10 in Milheeze

Beschrijving

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbebouwing van het loonbedrijf ter plaatse van het adres Kaweide 10 uit te breiden. Enerzijds door een beperkte uitbouw van de huidige schuur te realiseren en anderzijds door een nieuwe vrijstaande werktuigberging op te richten.

Hiermee kan de huidige onwenselijke buitenopslag voortaan inpandig plaatsvinden.

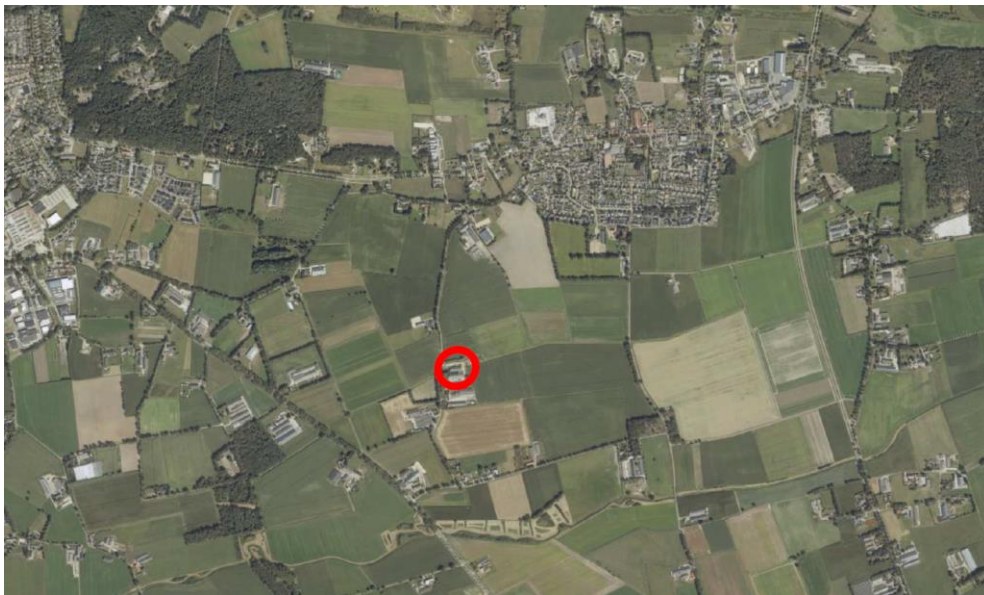
Aangezien het vigerende bestemmingsplan enkel het bestaande oppervlak aan bedrijfsbebouwing toestaat en de uitbreiding bovendien hoofdzakelijk op agrarische grond geprojecteerd is, treedt strijdigheid met de bestemmingsplankaders op. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing biedt derhalve de motivatie om het planvoornemen in juridisch-planologische zin te faciliteren. Verder stemt de planologische situatie niet overeen met de feitelijke situatie. Zo is een eerder vergunde uitbreiding en herinrichting van het bedrijfsperceel niet doorvertaald op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Tevens is gebleken dat de naastgelegen waterloop onjuist gesitueerd is binnen dit bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet derhalve eveneens toe op een correctie van deze onjuistheden.

De gemeente Gemert-Bakel maakt gebruik van periodieke herzieningen van de bestemmingsplannen (veepondes) en maakt daarbij onderscheid tussen binnenstedelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in het buitengebied. Onderhavig planvoornemen wordt meegenomen bij de eerstvolgende partiële bestemmingsplanherziening van het buitengebied. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing zal hierbij deel uitmaken van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

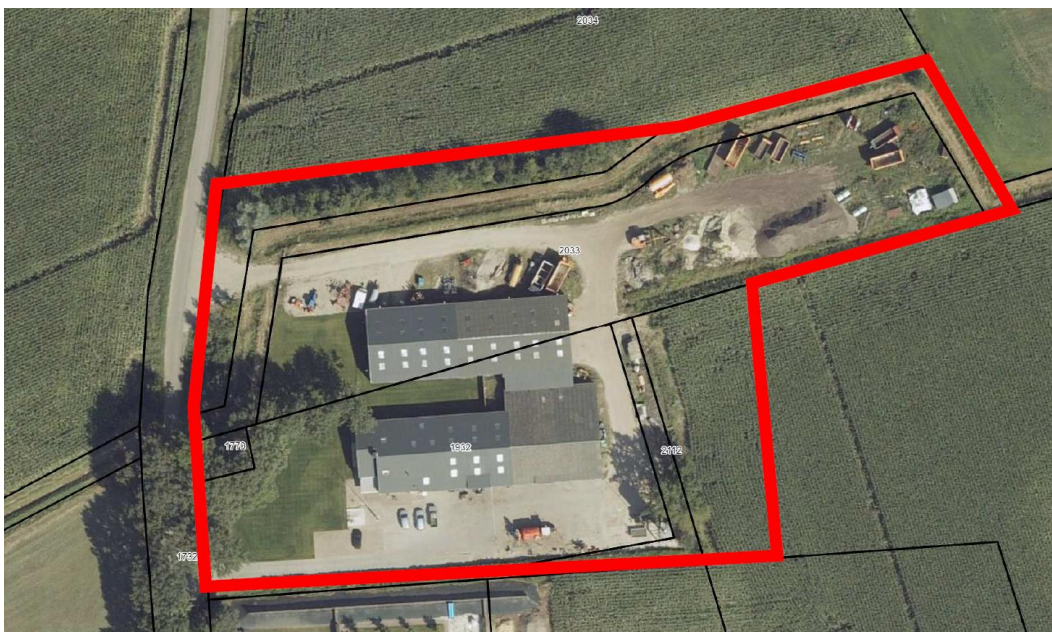
Plangebied

Het plangebied is gelegen op en nabij het adres Kaweide 10 in Milheeze. De locatie bevindt zich daarmee ten zuidwesten van de kern Milheeze. In figuur 6.1 is de indicatieve locatie weergegeven.



Figuur 6.1 Luchtfoto indicatieve locatie plangebied (Bron: www.cyclomedia.nl)

Meer concreet betreft het de percelen kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie C, nummers 1770, 1932, 2032, 2033, 2034 (ged.), 2112 (ged.) en 2115 (ged.). De globale afbakening is opgenomen in figuur 3.6.2.



Figuur 6.2 Globale afbakening plangebied (Bron: www.cyclomedia.nl)

Het plan

De wens bestaat om de betreffende buitenopslag in een nieuwe werktuigberging met een oppervlak van 1.220 m² te stallen. Deze werktuigberging is aan de achterzijde van het perceel beoogd. Tevens is een beperkte uitbreiding (95 m²) van de huidige bedrijfsbebouwing voorzien. In figuur 12 is de beoogde planologische situatie weergegeven. Het totale maximum oppervlak aan bedrijfsbebouwing neemt aan de hand van de ontwikkeling toe van 1.740 m² naar 3.055 m². Hiervoor zal een specifieke aanduiding (maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfsbebouwing) op de verbeelding opgenomen worden, waarmee de ontwikkelruimte voor de beoogde uitbreiding juridisch verankerd wordt.

Tevens zal een en vergroting van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' plaatsvinden. In de huidige situatie omvat dit vlak circa 6.000 m², terwijl in de beoogde situatie sprake is van 7.925 m². Van de toename geldt 1.550 m² ten behoeve van uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (waarvan 330 m² dient als terreinverharding) en 375 m² als doorvertaling van de reeds vergunde situatie.



Figuur 6.3 : beoogde planologische situatie (Bron: Accent adviseurs)

7 Pandelaar 30 in Gemert

Beschrijving

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.

Plangebied

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.

Het plan

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

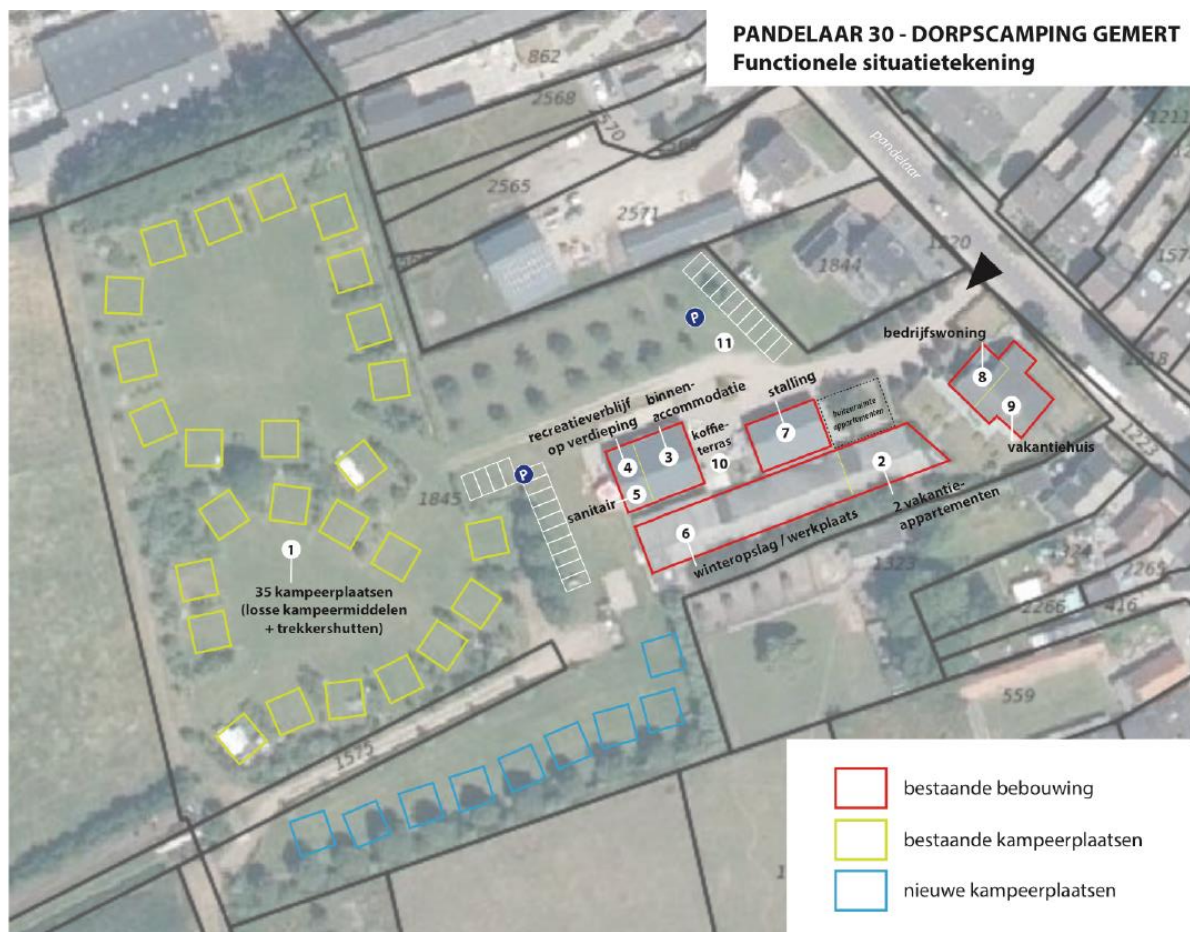
Het resterende deel van het gebouw waar de bedrijfswoning in is gerealiseerd, wordt ook ingericht ten behoeve van recreatief verblijf. Hier kan bijvoorbeeld een grotere familie logeren, maar ook stellen die op doorreis zijn of ouderen die het gemak van een woning willen ondervinden. Er zijn 5 kamers 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. 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. De bovenstaande onderdelen zijn op afbeelding 3.7.3 aangeduid.



Figuur 7.3 Situatietekening (Bron: Projectaandrijving)

8 Vervallen (De Kampen 18 en Kleikampen ong.)

9 Vervallen (Milheesestraat 16)

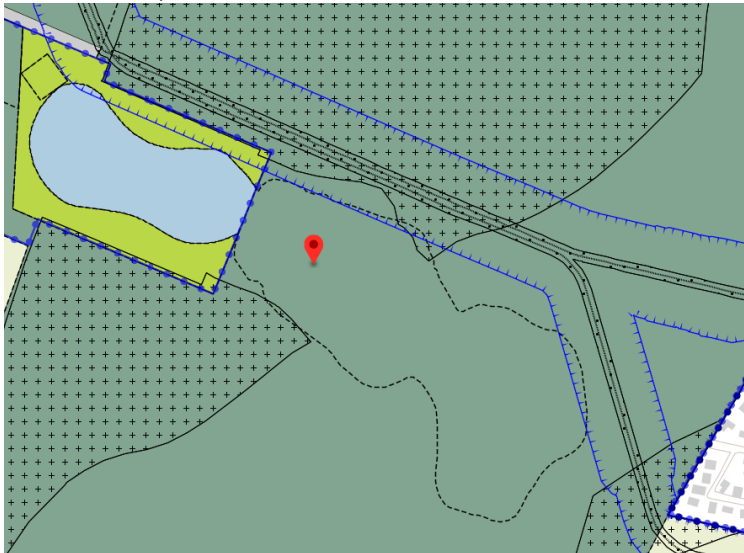
10 Aarlesche vijver, Bakel (herstelwijziging)

Beschrijving

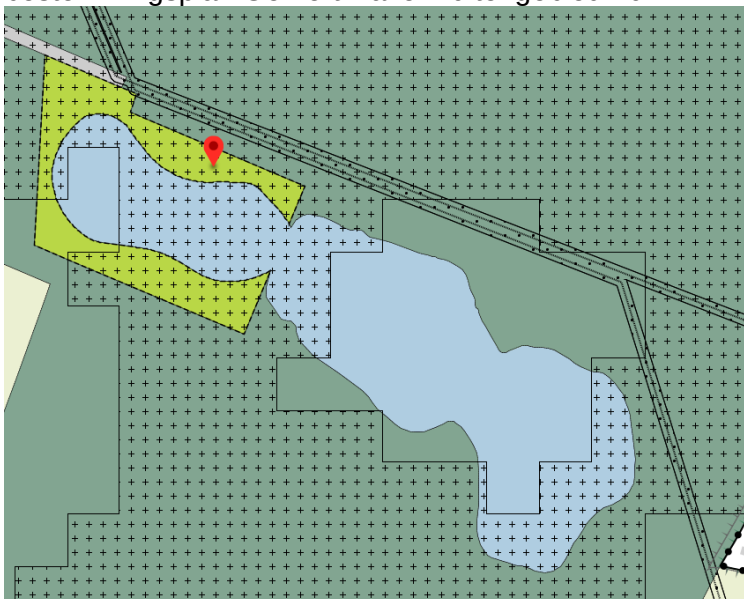
In het bosgebied ten noorden van de Heikantseweg is de Aarlesche vijver gelegen. Voorheen is deze vijver als openbaar viswater gebruikt. Daarbij was het viswater verpacht aan de plaatselijke hengelsportvereniging. In het kader van de ontgrondingen op een aansluitend terrein is deze pacht beëindigd.

In 2020 zijn de ontgrondingen ter plaatse afgerond. Daarna wordt de visvijver weer geschikt gemaakt voor het vissen en het nieuw ontgronde gedeelte gereed gemaakt als zwemwater. De eigenaar van de Aarlese visvijver wil de vijver daarom weer in gebruik (laten) nemen als openbaar viswater.

In het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 heeft de betreffende vijver de bestemming Natuur. Op basis van deze bestemming is het gebruik als visvijver niet toegestaan. Echter is het voorheen geldende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 had de vijver de bestemming Water. Binnen deze bestemming was het gebruik als vijver als viswater, onder de noemer van extensief recreatief medegebruik, wel toegestaan.



bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017



bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is de bestemming Water niet langer aan de vijver toegekend, maar is deze met het omliggende bosgebied onder de bestemming Natuur gebracht. Een expliciete motivering daarvoor is niet gegeven, de bestemmingswijziging is derhalve abusievelijk doorgevoerd. Nu de feitelijke situatie ter plaatse nauwelijks is gewijzigd, ligt herstel van de oorspronkelijk bestemde situatie in de rede om ter plaatse het gebruik als visvijver weer mogelijk te maken.

Plangebied

De gronden zijn kadastraal bekend, als gemeente Bakel, sectie K, nummer 924 (gedeeltelijk). De vijver is bereikbaar vanaf de Heikantseweg en de Grotelseheide, via een onverharde weg.



Herstelwijziging

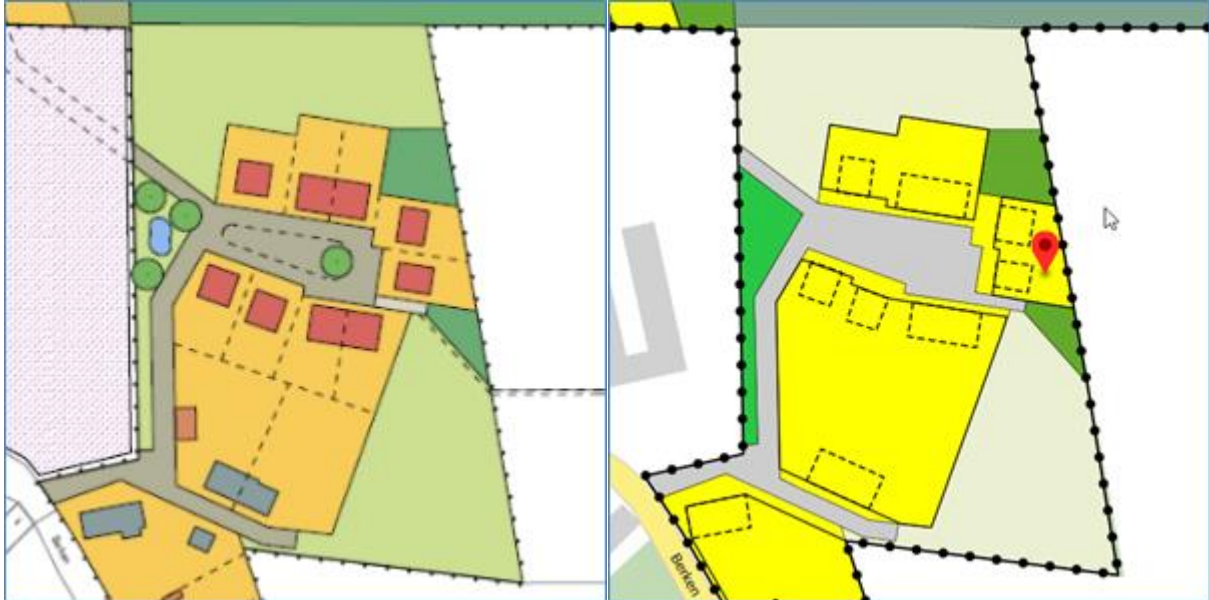
Om het gebruik van de vijver als viswater weer mogelijk te maken wordt aan de vijver de bestemming Water toegekend, conform het voorheen geldende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010. In de regels van de bestemming Water wordt daarbij opgenomen dat het gebruik voor 'waterrecreatieve doeleinden 4' is toegestaan. Op basis daarvan is het gebruik van de vijver voor de hengelsport toegestaan.

De herstelwijziging past binnen het gemeentelijk beleid. Gelet op de status van natuurpoort van de omgeving is vissen als passend aan te merken voor het gebied. Het waterschap heeft eerder al aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het hernieuwd gebruik als visvijver. Geconcludeerd wordt dat vanwege het feit dat het niet gaat om een inhoudelijke wijziging, maar enkel om het herstellen van een omissie, er geen gemeentelijke en/of provinciale belangen in het gedrang zijn.

11 Geerdenhof ong., Milheeze (herstelwijziging)

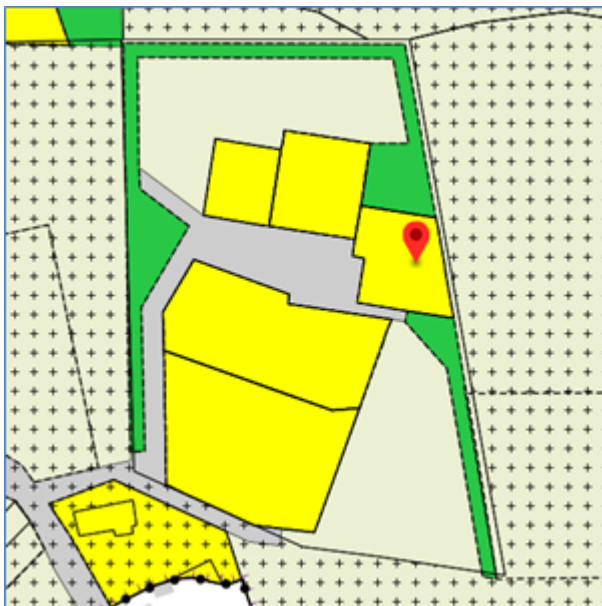
Beschrijving

De Geerdenhof is onderdeel van het plan Milheeze-Noord, dat voorziet in de omzetting van (intensieve) agrarische bedrijfscomplexen in bijzondere woonvormen. Uitgangspunt daarbij is het versterken van de bestaande cultuurhistorische patronen, maar dan wel met een eigentijdse invulling. De nieuwe woningen zijn volgens een 'hoevetypologie' gegroepeerd rond binnenplaatsen. Één van die binnenplaatsen is de Geerdenhof.



bestemmingsplan Milheeze-Noord

De verkavelingsopzet voor de Geerdenhof voorziet in de bouw van 9 (half)vrijstaande woningen rond de binnenplaats. In het bestemmingsplan Milheeze-Noord (vastgesteld op 30 september 2010) is de ligging van deze woningen vastgelegd door middel van bouwvlakken en bouwaanduidingen. Zowel de verkavelingsopzet, als de verbeelding bij het bestemmingsplan laten aan de oostzijde van de binnenplaats 2 vrijstaande woningen zien.

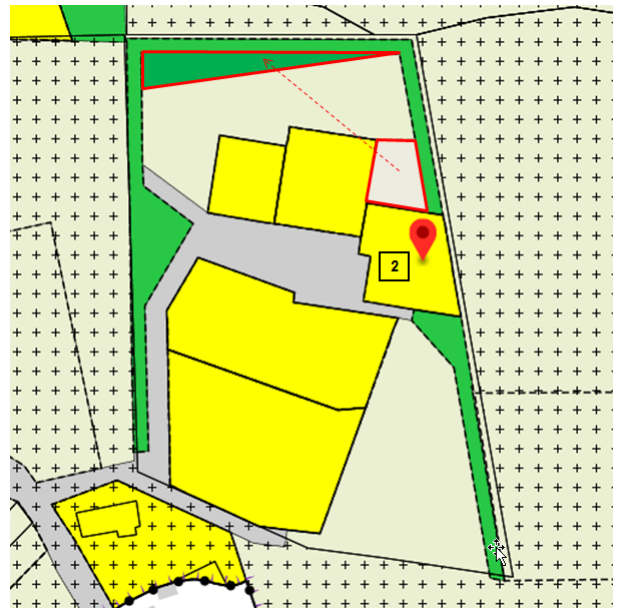


bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Voor de Geerdenhof geldt inmiddels het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 (vastgesteld op 5 juli 2018). In dit plan zijn de woningbouwmogelijkheden uit het

bestemmingsplan Milheeze-Noord overgenomen. Echter is daarbij voor de Geerdenhof een fout gemaakt. Aan de oostzijde van de binnenplaats zijn de beide woonpercelen onder één bestemmingsvlak gebracht, waardoor daar op basis van de bijbehorende bestemmingsregels slechts de bouw van 1 woning is toegestaan. De vorm van het bestemmingsvlak laat daarbij in aanzet nog wel de beoogde onderverdeling in 2 bouwpercelen zien, de feitelijke onderverdeling ontbreekt. De eigenaar van de gronden heeft verzocht de oorspronkelijke bouwmogelijkheden te herstellen.

Onderdeel van de planvorming voor de Geerdenhof zijn ook aanvullende groenvoorzieningen. Één van deze groenvoorzieningen is gesitueerd in de noordoosthoek tussen de woningen aan de noord- en de oostzijde van de binnenplaats. Door de beoogde ligging van de woonpercelen is deze groenvoorziening vanaf de binnenplaats niet bereikbaar en daarmee nauwelijks of niet beleefbaar.



Teneinde de beleefbaarheid van de betreffende groenvoorzieningen te vergroten, zal de aanleg hiervan op een andere locatie gaan plaatsvinden. Door deze groenvoorzieningen aansluitend aan de houtwal/-singel langs de noordzijde van het omliggende agrarische perceel te realiseren, wordt deze beleefbaar vanaf de Geerdenhof en bereikbaar vanaf de toekomstige verbinding tussen de Geerdenhof en de noordelijker daarvan gelegen Fransenhof.

Plangebied

De gronden zijn kadastraal bekend, als gemeente Bakel, sectie B, nummers 1488 en 1490, zijnde de beide woonpercelen, en 1495 (gedeeltelijk), zijnde het perceel waarbinnen de groenbestemmingen zijn gelegen. De omvang van de diverse onderdelen van het plangebied bedraagt samen ca. 2.100 m².

Herstelwijziging

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 zijn de 2 beoogde woonpercelen aan de oostzijde van de Geerdenhof al onder de bestemming Wonen gebracht. Om ook daadwerkelijk de bouw van 2 woningen mogelijk te maken wordt aan het betreffende bestemmingsvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd.

Ter vervanging van de niet bereikbare en nauwelijks waarneembare en daarmee ook nauwelijks beleefbare toekomstige groenvoorziening aan de noordoostzijde van de Geerdenhof wordt het bestaande bestemmingsvlak Groen verlegd naar de noordelijke rand van het omliggende agrarische perceel. De oppervlakte van de aldus te verplaatsen bestemming Groen blijft daarbij gelijk (ca. 400 m²). Ook op de nieuwe locatie sluit de hier te realiseren groenvoorzieningen aan bij de al bestaande houtwallen/-singels en laanbeplanting

rondom het omliggende agrarische perceel. De groenvoorzieningen worden door de verplaatsing beter bereikbaar en hebben daardoor niet alleen een functie voor aanwonenden, maar ook voor passanten.

Geconcludeerd wordt dat vanwege het feit dat het niet gaat om een inhoudelijke wijziging, maar enkel om het herstellen van een omissie en het verbeteren van de beleefbaarheid van de groenvoorzieningen, er geen gemeentelijke en/of provinciale belangen in het gedrang zijn.

12 Hoberg 2a, Milheeze (herstelwijziging)

Beschrijving

Aan de Hoberg 2a In Milheeze is de windmolen Laurentia gelegen. Deze molen is al sedert 5 mei 1967 ingeschreven in het Rijksmonumentenregister (onder nummer 8595) en heeft sindsdien de status van Rijksmonument.

In tegenstelling echter tot andere Rijks- en gemeentelijke monumenten in het buitengebied is de molen niet als zodanig aangeduid in het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017. Ook is de molen niet opgenomen in 'Monumentelijst buitengebied', die als bijlage aan de regels bij genoemd bestemmingsplan is opgenomen. Door deze omissie valt de molen niet onder de extra beschermende bepalingen, zoals die voor monumenten in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Plangebied

De locatie, waarop de molen is gelegen, is kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie B, nummer 1111. De molen is gelegen aan de Hoberg, nabij de overgang van deze straat in de Schutboomsestraat en de aansluiting van de Leemskuilendijk.



Herstelwijziging

Om de molen onder dezelfde beschermende werking te brengen als de overige monumenten in het buitengebied. Dit betekent dat aan het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk', waarbinnen de woning is gelegen, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' wordt toegevoegd. In de regels van de bestemming 'Maatschappelijk' is vervolgens geregeld dat het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van het rijksmonument.

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

13 Sparrenweg ong., Gemert (herstelwijziging)

Beschrijving

Aan de Sparrenweg in Gemert, meer specifiek aan de hierop uitkomende onverharde Grietsteeg, is een waardevol landschapselement gelegen. Het landschapselement bestaat uit een wal met houtopstand. Met name de cultuurhistorische waarde van het landschapselement is hoog. Allereerst omdat de houtopstand al meer dan 150 jaar ter plaatse aanwezig is. Op kaarten van 1850 is de houtopstand al zichtbaar. Het betreft daarmee één van de oudste houtopstanden binnen de gemeente Gemert-Bakel. Daarnaast is de waarde hoog omdat het een houtopstand op een wal betreft. Houtopstanden op wallen (houtwallen) zijn zeer zeldzaam. De meeste houtwallen zijn in de loop van de tijd weggezaakt. Voor de houtwal aan de Grietsteeg is dit niet het geval.



De waardevolle landschapselementen binnen het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel zijn in het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 van een beschermende regeling voorzien. Abusievelijk is de houtwal aan de Grietsteeg daarbij niet meegenomen. Door deze omissie geniet dit landschapselement niet de bescherming, die het op basis van de aanwezige waarden wel verdient. Het landschapselement is enkel agrarisch bestemd. Een aangrenzend bosperceel en een bosperceel aan de overzijde van de Grietsteeg kennen wel de bestemming 'Natuur'.

Plangebied

De betreffende houtwal is gelegen langs de Grietsteeg, op circa 65 m van de Sparrenweg. De Grietsteeg sluit aan op de Sparrenweg direct ten noorden van de woning Sparrenweg 11. De houtwal is gelegen binnen twee kadastrale percelen, bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 436 (gedeeltelijk) en 437 (gedeeltelijk).



Herstelwijziging

In deze omissie kan worden voorzien door aan de houtwal alsnog de bestemming 'Natuur' toe te kennen met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschapselement'. In de regels is

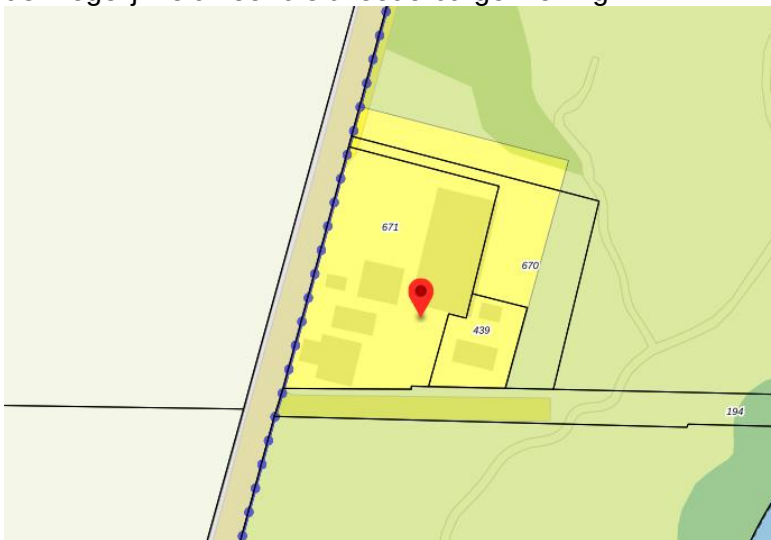
vastgelegd dat de gronden met deze aanduiding specifiek bestemd zijn voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het aangeduide, beeldbepalende landschapselement. Geconcludeerd wordt dat vanwege het feit dat het niet gaat om een inhoudelijke wijziging, maar enkel om het herstellen van een omissie, er geen gemeentelijke en/of provinciale belangen in het gedrang zijn.

14 Ven 3, Bakel (herstelwijziging)

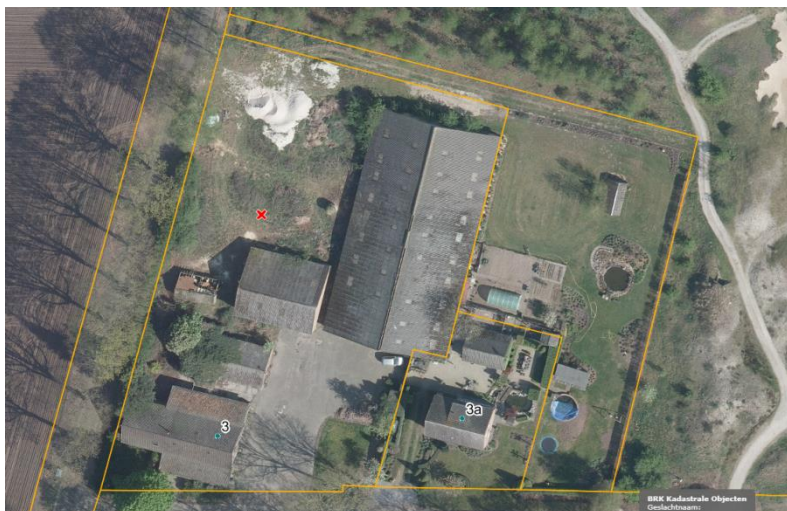
Beschrijving

In het kader van de ontwikkelingen rond de Bakelse Plassen is het agrarisch bedrijf Ven 3 beëindigd. De agrarische bedrijfsbebouwing is daarbij deels gesloopt en de agrarische bedrijfsbestemming is daarbij omgezet in een woonbestemming. In ruil daarvoor is de bouw van een tweede woning toegestaan. De bouwvergunning voor het bouwen van deze tweede woning dateert van 19 oktober 1977. De vergunning maakt het bouwen van een nieuw woonhuis mogelijk, zonder dat daarbij sprake is van vervanging van de bestaande woning Ven 3.

Echter is bij het opstellen van het voorheen geldende bestemmingsplan Bakelse Plassen al de fout gemaakt om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming, zonder daarbij de aanwezigheid van een tweede burgerwoning mogelijk te maken. Bij het opstellen van het nu geldende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is de regeling uit het bestemmingsplan Bakelse Plassen voor de locatie Ven 3 integraal overgenomen, dus zonder de mogelijkheid voor die tweede burgerwoning.



Conform de eerder verleende vergunning en vooruitlopend op de regeling in het bestemmingsplan is de betreffende tweede burgerwoning al wel gebouwd, zijnde de woning Ven 3a. Echter doordat deze woning niet in een bestemmingsplan is geregeld, kan geen medewerking worden verleend aan vergunningaanvragen die zien op wijziging van de gebruiks- en/of bebouwingssituatie ter plaatse.



Plangebied

De gronden zijn kadastraal bekend, als gemeente Bakel, sectie U, nummers 439, 546 (gedeeltelijk), 670 (gedeeltelijk) en 671, zijnde de beide woonpercelen. De omvang van het plangebied bedraagt ca. 8.000 m². De beide woningen zijn gelegen aan een zijtak van het Ven, die bij de ontwikkeling van de Bakelse Vennen grotendeels is komen te vervallen.

Herstelwijziging

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 zijn de 2 beide woonpercelen aan het Ven al onder de bestemming Wonen gebracht. Om ook daadwerkelijk de aanwezigheid van 2 woningen mogelijk te maken wordt aan het betreffende bestemmingsvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat vanwege het feit dat het niet gaat om een inhoudelijke wijziging, maar enkel om het herstellen van een omissie, er geen gemeentelijke en/of provinciale belangen in het gedrang zijn.