

Ruimtelijke onderbouwing Zandput “XXXXXXXXXX”, extensieve recreatie



ARBO &
VEILIGHEID



MILIEU &
OMGEVING



MANAGEMENT &
SYSTEMEN



TRAINING &
OPLEIDING



DIGITAL
TOOLS

1. Inleiding	5
1.1. Algemeen	5
1.2. Aanleiding en doel	5
1.3. Plangebied	6
1.4. Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1. Bestaande situatie	8
2.2. Gewenste situatie	9
3. beleidskader	14
3.1. Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Conclusie	15
3.2. Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014	15
3.2.2 Kaarten bij Structuurvisie ruimtelijke ordening N-Brabant 2014	16
3.3. Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie+ Duurzaam verbinden Gemert-Bakel 2011-2021	17
3.3.2 Vigerend bestemmingsplan	17
4. ruimtelijke aspecten	17
4.1. Stedenbouwkundige inpassing	17
4.2. Landschappelijke inpassing	18
4.3. Natuur	19
4.4. Flora- en Fauna	19
4.5. Cultuurhistorie en Archeologie	19
4.6. Infrastructuur	20
5. milieu aspecten	21
5.1. M.E.R. beoordeling	21
5.2. Bodem	21
5.3. Geluid	21
5.4. Geur	21

5.5. Luchtkwaliteit	21
5.6. Externe veiligheid	21
5.7. Bedrijven- en milieuzonering	22
5.8. Gezondheid	22
6. waterparagraaf	22
7. uitvoerbaarheid	23
7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.2. Economische uitvoerbaarheid	24
7.3. Juridische uitvoerbaarheid	24
8. procedure	25

Bijlage:

- 2b) Beeldplan, terrein “zandput [REDACTED]”
- 2c) Topografische kaart Omgeving, A3
- 2d) Kadastrale kaart plangebied [REDACTED]
- 2e) Locatie kaart
- 2f) Notitie “Uitwerking ruimtelijke kwaliteitsverbetering”
- 2g) Afdruk kaart SVRO
- 2h) Bestemmingsplankaart

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling op het wijzigen van het bestemmingsplan van de zandput '██████████'. Van zandwinningsbedrijf/locatie naar een extensieve recreatie met trekkershutten, camperplaats, koffie/theehuis, bedrijfswoning en zonnepanelen op het water.

Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, ten zuiden van Huize Padua. De huidige bestemming van het perceel is “water” en “bedrijfsbestemming” met specifieke vorm van bedrijf – niet agrarisch (zandwinningsbedrijf). Het beoogde plan past daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan die aanwezig is. De gemeente Gemert-Bakel heeft voor de voorziene ontwikkeling een positieve grondhouding aangenomen en positief gereageerd op het principe verzoek. Wel heeft zij een aantal aandachtspunten opgeschreven, om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2. Aanleiding en doel

De zandwinput is jaren lang gebruikt voor het winnen van zand en grind. Op dit moment loopt de winning van zand op zijn einde en is de zandwinput afgewerkt, conform de vergunning, met een landelijke inpassing.

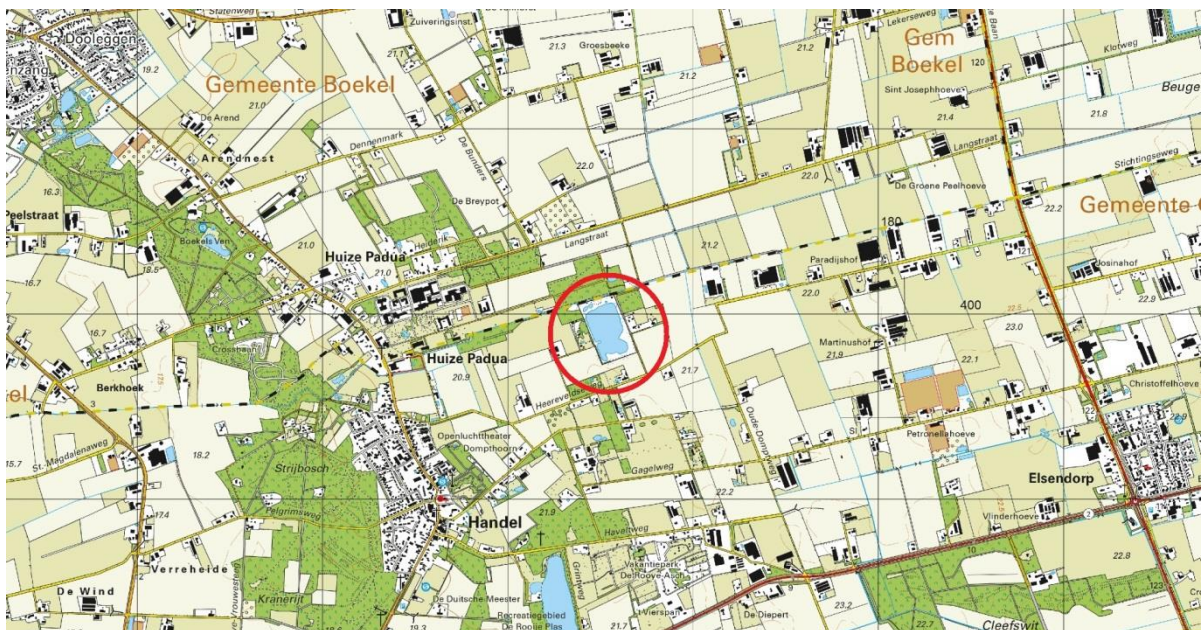
De zandwinput is inmiddels bij de provincie, conform de voorschriften uit de ontgrondingsvergunning afgemeld. De omgevingsdienst heeft een eindmeting uitgevoerd en we verwachten binnenkort de definitieve bevestiging van de provincie Noord-Brabant, dat zij akkoord is met de afwerking en dat de ontgroning-vergunning beëindigd is.

In het afwerkingsplan van de zandwinning is opgenomen dat de oevers worden ingericht als landelijke oever met een moeraszone (noordzijde). Aan de noordzijde bevinden zich tevens een aantal poelen die niet in directe verbinding staan met de plas. Aan de zuidzijde is een visoever opgenomen. Door het aanbrengen van begroeiing ontstaat er een leefomgeving voor diverse soorten dieren en planten. Dit sluit bij uitstek aan op de Landmeersloop en het terrein van Huize Padua.

De eigenaar wil de voormalige zandwinput en het terrein er omheen ontwikkelen naar een extensieve recreatie locatie en een locatie voor het duurzaam opwekken van energie, middels een zonnepark op het water. Het plan is om het noordelijk gedeelte van het terrein in te richten voor (extensieve) recreatie met vier trekkershutten, een camperstandplaats, een koffie/theehuis (bestaande kantoorpand op het terrein) en een bedrijfswoning. De recreatie activiteit zal geïntegreerd worden in de omgeving, middels een landschappelijk inpassingsplan. Het zuidelijk gedeelte, de visoever, is te smal voor het plaatsen van de overnachtingsvoorzieningen. De oever met het profiel loopt door tot aan de perceelgrens. Het begint met 10 meter vlak en dan gaat het met 1 meter per 7 meter naar beneden. De helling is hierdoor te steil voor bebouwing. Op het vlakke gedeelte moet ook een pad overblijven voor voertuigen en werktuigen.

Daarnaast is het plan om op het water van de zandput drijvende zonnepanelen te plaatsen om duurzame energie op te wekken. Door zonnepanelen op het water te plaatsen, is het rendement hoger dan op het land. Tevens is het ruimtebeslag anders en wordt er geen grond onttrokken aan de landbouw of het landschap. Doordat het waterpeil lager is dan de bodem in de omgeving, vormen de panelen geen visuele hinder in de omgeving.

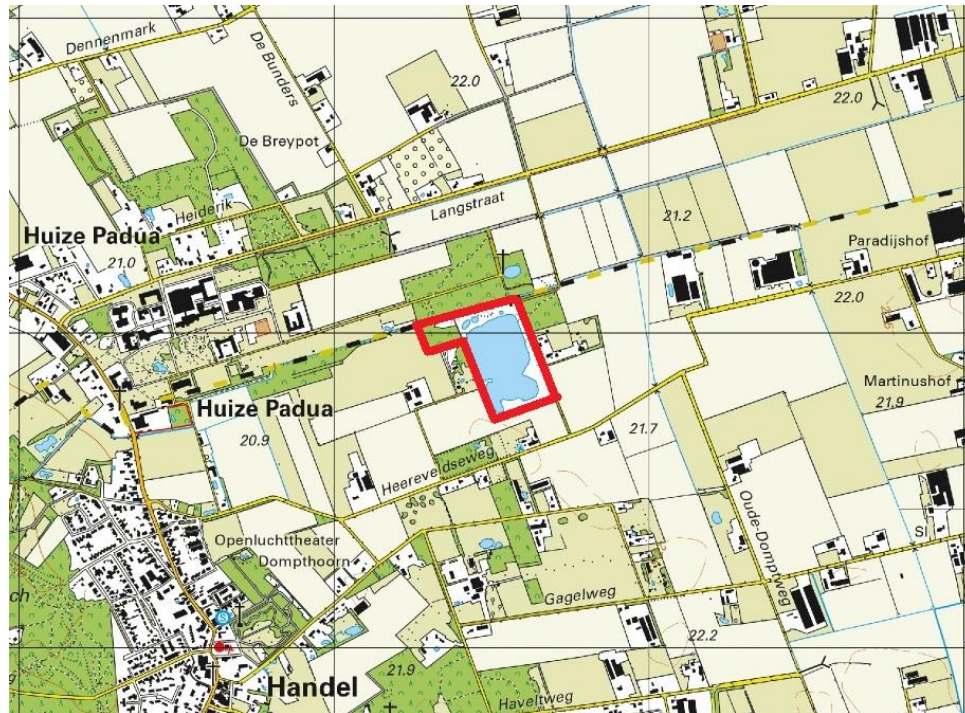
1.3. Plangebied



Figuur 1 Omgevingskaart

Het plangebied ligt ten zuiden van Huize Padua tegen de noordgrens van de gemeente Gemert-Bakel met de gemeente Boekel. Het perceel is plaatselijk bekend als [REDACTED] Handel. Kadastraal bekend onder gemeente Gemert, sectie P, nr. 165, 166 en 167.

Het plangebied is op de onderstaande kaart weergegeven.



Figuur 2 Detail plangebied

De omgeving van het plangebied is een agrarische omgeving met landbouw en veeteelt. Specifiek aan de noordzijde ligt het terrein van Huize Padua, een locatie voor de geestelijke gezondheidszorg. Het gebied is ontstaan door de ontginning van heide gebied, rond 1900, dat sindsdien in agrarische gebruik is geweest. De laatste jaren ziet men ook niet agrarische ontwikkelingen in het gebied.

1.4. Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst de huidige situatie binnen het plangebied beschreven. Vervolgens is het beoogde plan uitvoerig toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 verwoordt de ruimtelijke impact van het plan op de omgeving en de ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het plan. De verhouding van het

plan ten opzichte van de verschillende milieu aspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. In de waterparagraaf (hoofdstuk 6) is aandacht besteed aan het geldende waterbeleid besteed en de gevolgen hiertoe voor het plan. De afsluiting van de ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk 7 en 8 wordt gevormd door een beschrijving van respectievelijk de uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedure van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

De locatie, [REDACTED] is ontstaan door het ontginnen van een heide gebied rond 1900. Sinds circa 1970 is het in gebruik als zandwinlocatie daarvoor was het in agrarisch gebruik. Het perceel is in eerste instantie oppervlakkig ontgraven (droge ontgronding), later is gekozen voor een diepe ontgronding (natte ontgronding). Het diepste punt van de plas is circa 20 meter diep. De huidige ontgrondingsvergunning voor het zuidelijk deel van de plas loopt tot 1 januari 2022, in het noordelijke gedeelte liep de vergunning tot 1 januari 2017. De ontgronding van de plas zit op dit moment in de laatste fase en het afwerken van de oevers, volgens het vergunde afwerkplan en profielen, is uitgevoerd.

Aan de noordzijde is, op het westelijke gedeelte een moeraszone aangelegd, volgens de profielen A-A en B-B (natuuroever profiel). Het oostelijk gedeelte van de noordzijde is uitgevoerd als landelijke oever met het profiel C-C. De term “natuuroever” zegt overigens niets over de status van “Natuur” volgens het beleid van de provincie, het geeft aan welke elementen in de gebied de aandacht krijgen.

Aan de west en oost zijde zijn de oever als landelijke oever afgewerkt. In de Zuidoost hoek van de plas is een visoever gemaakt. Van het afwerkplan, bij de vergunning, kan/mag niet afgeweken worden. De zandwinning bij de provincie afgemeld en deze moet nog akkoord geven op de afwerking en daarmee de ontgrondingsvergunning beëindigen.

Op de luchtfoto (figuur 3) is het plangebied rood omkadert. Aan de zuidzijde is het tijdelijke depot duidelijk zichtbaar, deze ligt buiten het plangebied. Het

tijdelijke depot ligt op een agrarisch perceel en is vergunt. Op het moment dat depot leeg is wordt het perceel weer terug gebracht in de oorspronkelijke staat.



Figuur 3 Luchtfoto perceel [redacted]

2.2. Gewenste situatie

In de omgeving van de zandwinput zijn op dit moment al meerdere lokale en regionale wandelroutes aanwezig. Een aantal van deze routes lopen langs de zandwinput, ten noorden van de put langs de Landmeerseloop en ten oosten over de weg. In de wandelroutes is het terrein van Huize Padua ook opgenomen. Deze wandelroutes hebben een regionale uitstraling en aantrekkingskracht.

Daarnaast is er contact geweest met personen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het “Geopark Peelhorst”. Deze willen de verschillende zandwinlocaties in het gebied van de Peellandbreuk in kaart brengen en de mogelijk geologische vondsten in deze putten tonen en nader toelichten middels informatiedragers. Het plan is om de verschillende winlocaties in een regionale fietsroute op te nemen.

De eigenaar heeft het plan opgevat om hier op aan te sluiten.

De gedachte gaat uit naar een extensieve recreatie met een overnachtingsmogelijkheid in de vorm van trekkershutten (circa 4 plekken) en een standplaats voor een camper. In het huidige bedrijfspand (kantoor) op het

terrein zouden zij graag een koffie/theehuis realiseren om de bezoekers iets te drinken te kunnen aanbieden. Daarnaast kunnen de gebruikers van de trekkershutten hier koffie, thee en een versnapering nuttigen. In dit gebouw is sanitair aanwezig.

In Nederland is een landelijke organisatie die lange afstandsfietsstochten uitzet en publiceert. Zij maken gebruik van trekkershutten voor overnachtingen. In het land zijn er op meerdere locaties trekkershutten aanwezig, soms bij een kleinschalige campings, boerencampings of op een zelfstandige locatie. De routes zijn zo uitgestippeld dat men zelf een fietsvakantie met overnachtingen kan plannen. Op het terrein rond de zandwinput is het plan om een wandelpad met informatieborden aan te leggen, die aansluit op de reeds bestaande wandelpaden in de omgeving.

Op het terrein is onder andere een oeverwaluwand en vleermuizenheuvel aanwezig en zijn er in het zand enkele interessante geologische vondsten gedaan. Op de informatieborden wordt uitleg gegeven over de zandwinningactiviteiten op deze locatie en in de omgeving. De aanwezigheid van de peellandbreuk heeft dit gebied gekenmerkt en ontwikkeld. De menselijke activiteiten in de afgelopen 100 jaar zijn terug te voeren naar de aanwezigheid van deze breuk. Doordat de diverse zandwinlocaties, diepe en ondiepe winningen, met elkaar verbonden zijn, ontstaat er een beeld van de omgeving en de bevolking die daar leefde.

In de omgeving worden op dit moment meerdere innovatieve plannen ontwikkeld, zoals B&B, dagrecreatie/dagbesteding voor hulpbehoevende ouderen en (jong)volwassenen, verblijfsrecreatie en landelijke activiteiten (bijvoorbeeld fietsroutes en wandelroutes). Bij het onderhoud van de oever rond de zandput wordt gebruikt gemaakt van de dagbesteding.

Daarnaast is het gebied achter Huize Padua ingericht als “wandelpark”. Recent is het project “Herenboeren Landmeerse Loop” van start gegaan. Dit project is gelokaliseerd op een terrein naast de zandput en op het terrein van Huize Padua.

Het gebruik van de waterplas

Een gedeelte van de plas wordt ingericht als moerasgebied (westelijk gedeelte van de noordzijde) en als een visoever (zuid-oostzijde), dit is volgens het afwerkplan horend bij de ontgrondings-vergunning, hier mag niet van afgeweken worden. Op de waterplas is het plan, drijvende zonnepanelen aan te brengen om duurzame energie op te wekken. Door zonnepanelen op het water te plaatsen, is het rendement hoger dan op land. Tevens is het ruimtebeslag anders en wordt er geen grond onttrokken aan de landbouw of het landschap. Hiervoor zijn reeds contact gelegd met lokale derde partijen, om ze aan te sluiten bij een lokale initiatief voor duurzame opwekking van energie. Voor het plaatsen van de zonnepanelen wordt een aanvullende procedure gevolgd. Naast de bovenstaande ontwikkeling is het nodig om een (bedrijfs-)woning op het terrein te realiseren. Er wordt gedacht aan een “verdiept liggende” woning. De woning zou verdiept aangelegd kunnen worden aan de noordzijde van het terrein met een gronddak (of een soort sedum-dak), die is begroeid met gras, kruiden en struweel. Hierdoor valt de woning weg in de omgeving. Aan de voorzijde van de woning(zuidzijde) komt een glazen wand, waardoor er een uitzicht is over de waterplas en de omgeving. Zie de bijgevoegde beeldplan(bijlage 2a) voor een beeldimpressie van het terrein. In de aanvullende notitie(bijlage 1a) is de noodzaak van een bedrijfswoning verder onderbouwd. Om het bovenstaande te realiseren, moet het bestemmingsplan voor het terrein aangepast worden.

Met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ingedachte, wordt de volgende bestemming aangevraagd:

- recreatieve bestemming (extensief)
 - vier trekkershutten
 - standplaats voor campers
 - koffie/theehuis
 - (bedrijfs)woning
- nevenbestemming: zonnepark op water
(Voor het plaatsen van de zonnepanelen wordt een aanvullende procedure gevolgd)

Doordat het gehele terrein een landschappelijke inrichting krijgt, past het in de omgeving en vormt het geen storend element. Door de exploitatie van een extensief recreatiebedrijf middels trekkershutten, blijft het terrein toegankelijk voor de omgeving en zal verwildering en verloedering tegen worden gegaan. Er is aansluiting gezocht bij de dagbesteding voor hulpbehoevende (jong)volwassenen, zij verzorgen het onderhoud van de begroeiing van rond de plas.

Zie bijlage 3a, b en c "Landschappelijke inpassing Zandwinplas van [REDACTED]", [REDACTED] dec 2019.

In bijlage 2h vindt u een bestemmingsplan kaart.

De keuze voor de inrichting van het terrein, op de wijze zoals nu gepresenteerd, ligt in het feit van de beschikbare ruimte. Aan de zuidzijde, de visoever, is onvoldoende ruimte aanwezig om overnachtingsvoorzieningen te realiseren. Het profiel van de visoever begint, vanaf de erfgrans, met 10 meter vlak en daarna met een 1 op 7 profiel naar beneden. Dit is een daling van 1,50 meter over 10,50 meter. Dit is te steil om iets op te bouwen. De eerst 10 meter die vlak is moet ten eerste gebruikt worden om met een voertuig (trekkers en werktuigen) rond de plas te kunnen rijden. Dan blijft er nog slechts 5 tot 6 meter over voor bebouwing. Daarnaast dient de plas landschappelijk afgewerkt te worden door het beplantingsplan. Door de beperkte ruimte aan de zuidoever is het een en ander moeilijk samen tot een geheel te maken.

De [REDACTED] weg is een semi verharde weg, die veelvuldig gebruikt worden door lokaal (agrarisch) verkeer. Dit levert de nodige hinder op, met name in droge perioden is stof vorming een groot probleem. In deze situatie is het niet gewenst om trekkershutten naast deze weg te plaatsen.

Aan de noordzijde is een strook met een breedte van 45 meter (vlak) beschikbaar naast het huidige kantoor. Deze strook is breder dan volgens het profiel is getekend. In het verleden is de insteeklijn opgeschoven, waardoor het bedrijfsterrein (werkterrein) ruimer werd.

Langs de erfafscheiding (noordzijde) ligt al een verharde rijpad langs het gehele perceel. De toegangspoort zit direct achter het kantoor. De [REDACTED] maakt ter hoogte van het kantoor een bocht naar rechts (van de plas af)

hierdoor is de eventuele stof vorming hier minder, immers de snelheid van de voertuigen is eruit. Tevens staan de trekkershutten hier verder van de weg af. Daar komt bij dat aan de noordzijde de bebouwing makkelijker landschappelijk in gepaste kan worden. Hier staat al een pand en in het perceel zijn reeds volgroeide bomen aanwezig. Met de aanvulling uit het landschappelijke inpassingplan, bijlage 3, valt de bebouwing weg in de omgeving.

De uitvoering van de trekkershutten ligt nog niet vast. De stedenbouwkundige ziet liever een trekkershut die past in het kampenlandschap, een Finse blokhut past hier niet in. Er zijn meerdere vormen van een trekkershut denkbaar, als basis vorm de “traditionele kippenhok” model.

Hieronder is een alternatief geprojecteerd.



Figuur: alternatief trekkershut.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt een aantal PKB's, waaronder de Nota Ruimte. Het Rijk schetst in de SVIR de ambities voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan de provincies en gemeentes overgelaten. Lagere overheden krijgen een grotere rol volgens het principe "decentraal, tenzij...". De gebruiker moet weer centraal komen te staan. De Rijksoverheid richt zich daarom op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. De Rijksoverheid heeft 13 rijksbelangen benoemd waarbij zij de verantwoordelijkheid behoudt. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd, waaronder de 13 rijksbelangen vallen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de volgende 13 rijksbelangen wil het Rijk verantwoordelijkheid nemen en resultaten boeken:

- Excellente ruimtelijk-economische structuur;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en transitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- In stand houden van wegen, sporen en vaarwegen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoutwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het plan, om de “Zandput van [REDACTED]” om te zetten naar recreatie, raakt geen nationaal belang en zal getoetst worden aan het provinciaal- en/of gemeentelijk beleid.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Aangezien onderhavig plan om de “Zandput van [REDACTED]” om te zetten, geen nationaal belang schaadt, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.1.3 *Conclusie*

Op het plangebied als zodanig wordt in het rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

3.2. **Provinciaal beleid**

3.2.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014*

Op 7 februari 2014 heeft de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014 vastgesteld. De SVRO is op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO geeft het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer, van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant en vormt een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van het Rijk en gemeenten op het vlak van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economische-, sociaal-, cultureel- en ecologisch beleid. De juridische

vertaling van het beleid zoals gesteld in de SVRO is opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving bepaalt mede de kwaliteit van leven. De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijke gebied.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat in hoofdlijnen uit een multifunctioneel landelijk gebied. Waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar de ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine dorpskernen. Het plangebied is gelegen in het structuur gebied “Gemengd landelijk gebied” met “beperkingen veehouderij”. Op het plangebied, rust geen beperking ten aanzien van cultuur historische of archeologische waarde (bron: verordening ruimte Noord-Brabant, jan 2019).

Op 25 oktober 2019 heeft de provincie Noord-Brabant, de “Interim omgevingsverordening Noord-Brabant” vastgesteld. Hierin is het perceel  benoemd als “Gemengd landelijk gebied”. Het perceel ligt in een gebied “geen attentiezone waterhuishouding”. De “Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant” legt geen beperking op de voorgenomen activiteit.

3.2.2 Kaarten bij Structuurvisie ruimtelijke ordening N-Brabant 2014

In bijlage 2f vindt u een afdruk van de kaart uit het SVRO Noord-Brabant met daarop het plangebied aangegeven.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie+ Duurzaam verbinden Gemert-Bakel 2011-2021*

In de structuurvisie+ duurzaam verbinden Gemert-Bakel 2011-2021 heeft de gemeente haar visie beschreven over de mogelijke en gewenste ontwikkelingen in haar gemeente. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. De gemeente werkt samen met de sociale partners en het bedrijfsleven om gezonde en kwalitatief goede leef- en werkomgevingen in te richten en vraaggerichte voorzieningen op peil te houden.

Ten aanzien van recreatie & toerisme heeft de gemeente de volgende visie. De gemeente streeft naar een transitie van agrarisch- en intensieve veeteelt naar een toeristisch en recreatief aantrekkelijke gemeente. Hierbij wordt gedacht aan een lokale, regionale uitstraling, maar ook een nationale en internationale uitstraling wordt niet uit het oog verloren.

De plannen om de “zandput van [REDACTED]” te ontwikkelen naar een extensieve recreatie met trekkershutten sluit aan op de gemeentelijke visie en beleid, om de lokale recreatieve functie te versterken.

3.3.2 *Vigerend bestemmingsplan*

In het vigerend bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” heeft het perceel [REDACTED] een bedrijfsbestemming, met specifiek “zandwinningsbedrijf” en het water gedeelte met de oevers, de bestemming “water”. Het bosperceel, de noordwestelijke hoek van het plangebied heeft de bestemming “Bos” en is aangeduid als NNB gebied.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1. Stedenbouwkundige inpassing

Het plan om de “zandput [REDACTED]” om te zetten naar een extensieve recreatie locatie, met trekkershutten, camperstandplaats, koffie/theehuis (bestaand kantoor) en een bedrijfswoning, brengt een aantal bouwactiviteiten met zich mee. De bouwwerken, trekkershutten zijn gering van omvang en worden gebouwd in een landelijke omgeving. De bedrijfswoning heeft een groter bouwoppervlak en volume. Het is de bedoeling dat deze verdiept wordt aangelegd, met een grond dak voorzien van struweel, op deze wijze wordt de

bedrijfswoning geïntegreerd in de omgeving. Het koffie/theehuis komt in het bestaande kantoorpand en hiervoor zijn geen bouw activiteiten noodzakelijk. Van een stedelijk inpassing is geen sprake, het is eerder de kunst om het geheel landschappelijk in te passen. Door het kleinschalige karakter van de trekkershutten, de gekozen vorm en de gebruikte materialen, zijn de trekkershutten goed landschappelijke in te passen en vallen ze weg in de natuurlijke omgeving, kampenlandschap met oude akkers, en achtergrond. De omgeving van het plangebied wordt beschreven al “Kampenlandschap” met oude akkers. Door de jaren lange zandwinning op deze locatie heeft het plangebied een eigen uitstraling gekregen. Door het terrein opnieuw in te richten kan er weer iets teruggebracht kunnen worden van een natuurlijke aankleding van de omgeving. Hier toe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

4.2. Landschappelijke inpassing

De zandput is/wordt afgewerkt conform het afwerkplan zoals dat in de ontgrondingsvergunning staat. Dit afwerkplan ziet met name toe op de uitvoering van de oevers en onder- en bovenwater profielen, zodat er een stabiele eindsituatie ontstaat.

Door de zandput een extensieve recreatie bestemming te geven met trekkershutten, koffie/theehuis en een bedrijfswoning, moeten de oevers van de zandput verder ontwikkeld worden. Hiervoor worden oevers verder aangekleed met begroeiing, beplanting, wandelpaden en hagen. Op de oevers en in het bos komt een wandelpad, zodat men rond de plas kan lopen/wandelen. Door de aankleding en afwerking van de zandput worden de bouwwerken opgenomen in de omgeving en vormen ze geen storend element in het landschap. Ditzelfde geldt voor de drijvende zonnepanelen op het water, geplaatst op drijvers in een hoek van circa 25 graden ten opzicht van het water, het waterpeil is beduidend lager dan de omgeving. Hierdoor vallen de panelen van een afstand gezien niet op in de omgeving.

Het beeldplan, zoals bij deze ruimtelijke onderbouwing(bijlage 2a), is een vertaling van het afwerkplan naar de ruimtelijke onderbouwing en de landschappelijk inpassing. Deze is verder uitgewerkt in het landschappelijke inpassingsplan, [REDACTED] b, dec. 2019, bijlage 3a, b en c.

4.3. Natuur

Het perceel was tot voor kort in gebruik als zandwinlocatie en ligt niet in een gebied met natuurwaarden. Er worden met de wijziging van het bestemmingsplan naar extensieve recreatie geen effecten verwacht op natura-2000, beschermde natuurmonumenten of Natuur Netwerk gebieden (voorheen EHS). Deze gebieden liggen op zeer ruime afstand.

Het bosgebied “De Stippelberg” ligt op circa 4.300 meter en het Natura-2000 gebied “De Bult” (als onderdeel van de Deurnese Peel) op circa 12.200 meter. In het bosperceel, onderdeel van het plangebied, wordt een wandelpad gemaakt die sluit aan op het pad langs de zandput. In de omgeving, oa langs de Landmeerse Loop, loopt al een wandelpad welke is opgenomen in een groter wandelroute kaart. Het wandelpad rond de zandput sluit hier op aan.

Met de term “natuuroever” op het afwerkplan wordt geen natuur bedoeld zoals in deze paragraaf. In de natuuroever zijn poelen en een moeraszone opgenomen, de term geeft aan welke elementen hier voorrang krijgen.

4.4. Flora- en Fauna

Voor dit project “Zandput [REDACTED]” is geen flora en fauna quickscan uitgevoerd. De wijzigingen die plaats vinden door het aanpassen van het terrein hebben enkel een positief effect op de flora en fauna. Op de westoever is reeds een oeverzwaluwenwand aanwezig. Door het aanplanten van de oevers ontstaat er een geschikte leefomgeving voor allerlei dieren. In het plan is een vleermuizenheuvel opgenomen, waardoor het biotoop voor deze dieren wordt uitgebreid. In het plan is geen kap van bomen of sloop van gebouwen voorzien.

4.5. Cultuurhistorie en Archeologie

Uit het beschikbare kaartmateriaal van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Gemert, blijkt dat er geen verwachtingswaarde is voor archeologisch of cultuurhistorisch materiaal. Door de uitgevoerde zandwinning is de bodem structuur volledig gewijzigd/verstoord en heeft een onderzoek geen zin.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) wordt het terrein van huize Padua, aan gemerkt als “Historische groen”. Op de kaart is een ruime “Vlek” rond het perceel getekend. Uit de onderliggende beschrijving blijkt duidelijk dat het terrein van het voormalige klooster “Huize Padua” wordt bedoeld met de

laan en parkbeplanting uit 1875 – 1897. Het plangebied grenst aan het terrein van huize Padua en met de landelijke inpassing wordt daar aansluiting op gezocht.

4.6. Infrastructuur

De aanwezige infrastructuur wegen, bestaat uit lokale wegen; Heereveldseweg, Langstraat en aansluitende semi-verharde wegen. Deze wegen zijn de lokale verbindingswegen tussen het dorp Handel en de Midden-Peelweg en zijn opgenomen in meerdere fiets en wandelroutes. De wijziging van de bestemming van het plangebied heeft geen gevolgen voor de infrastructuur.

De Gemeente Gemert-Bakel heeft een parkeerbeleid vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er gezorgd moet worden voor voldoende parkeer gelegenheid. De parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden binnen het plangebied. In het beleidsplan zijn ook de parkeernormen opgenomen, echter de activiteit zoals in dit bestemmingsplan genoemd, komen niet voor in de normentabel. Hetgeen het dichtst bij de activiteit komt, is een camping. Dit geeft in onze ogen een overschatting van de parkeerbehoefte, immers het merendeel van de bezoekers zullen per fiets arriveren. Bij gebrek aan beter zijn voor dit project de volgende normen genomen:

- camping standplaats: 1,2 per standplaats
- woning buitengebied: 2,4 per woning

Dit komt neer op 4 trekkershutten x 1,2 en 1 woning x 2,4 = 7,2 parkeerplaatsen. De camperstandplaats wordt gezien als zelfstandige parkeer/standplaats.

Naast ieder trekkershut is een parkeerplaats ingericht, bij de woning zijn 2 parkeerplekken onder een carport en 1 naast de oprit. Deze laatste wordt voorzien van een laadpaal voor elektrische auto's.

De parkeerplekken zijn wel ingetekend, maar zullen niet intensief gebruikt worden.

Bij het koffie/theehuis worden, aanvullend, een aantal parkeerplaatsen gemaakt voor passanten. De doelgroep is wandelaars en fietsers, hierdoor houden we het aantal parkeerplaatsen beperkt. Er zal meer aandacht uitgaan naar een goede gelegenheid op de fietsen neer te zetten, met acculaad voorzieningen.

5. MILIEU ASPECTEN

5.1. M.E.R. beoordeling

Voor deze wijziging van het bestemmingplan is geen MER beoordeling noodzakelijk.

5.2. Bodem

In de bodem zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Een deel van voormalige bedrijfsterrein is verhard met gebroken puin. Er is een bodemonderzoek, mei 2020, uitgevoerd.

5.3. Geluid

Door het beëindigen van de zandwinning activiteiten zal de geluidshinder afnemen. De komende jaren is er enkel nog de activiteit het afvoeren van zand uit het tijdelijke depot. Op het moment als het depot leeg is, zal deze activiteit beëindigd worden. De activiteit extensieve recreatie, met trekkershutten, brengen geen relevante verkeersbewegingen en relevante geluidsemissies met zich mee. Er wordt geen geluidsgevoelig object in het plangebied voorzien. Door de lage intensiteiten en het weinige wegverkeer worden geen belemmeringen verwacht. Het wordt niet zinvol geacht om een geluidsonderzoek uit te voeren.

5.4. Geur

De activiteiten brengen geen geur effecten met zich mee. Daarnaast zijn er ook geen geur emissies uit de naast omgeving te verwachten, voorgrondbelasting. De afstand tot geuruitstoten inrichtingen is ruim voldoende. De toegestane achtergrondbelasting is 20 OuE/m³. Uit een indicatieve berekening, door de gemeente Gemert, blijkt een maximale achtergrond waarde van 13 OuE/m³, dit is lager dan de toegestane norm. Geur vormt dan ook geen belemmering

5.5. Luchtkwaliteit

De activiteit, extensieve recreatie, heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. De wijziging van de bestemming van zandwinlocatie naar extensieve recreatie locatie heeft alleen maar een positief effect op de luchtkwaliteit. De achtergrond belasting voor PM10 is 18-20 µg/m³, de norm is 40. Voor NO2 is de achtergrondwaarde 20 -25 µg/m³, de norm is 40. De achtergrondbelasting, voor zowel PM10 , als NO2, legt geen belemmering op de activiteiten in het plangebied.

5.6. Externe veiligheid

De activiteiten hebben geen gevolgen voor de externe veiligheid. In de omgeving zijn tevens geen risicovolle inrichtingen aanwezig, die invloed kunnen hebben op de geplande activiteit.

5.7. Bedrijven- en milieuzonering

De activiteit, extensieve recreatie met trekkershutten, komt niet voor op de lijst van de VNG. Een kampeerterrein, met receptie en kantine, staat wel op de lijst, maar geeft een te zware classificatie (3.1) en staat niet in verhouding tot de activiteit in het plangebied. De 2 activiteiten zijn in essentie niet met elkaar te vergelijken.

5.8. Gezondheid

De activiteiten hebben voor zover bekend geen gezondheidseffecten. Vanuit de omgeving zijn geen gezondheid beperkende factoren bekend. De afstand tot veehouderijen is voldoende groot, om directe hinder te voorkomen.

6. WATERPARAGRAAF

Het plangebied blijft een open terrein waar het hemelwater rechtstreeks in het water of op de bodem komt en in de bodem kan trekken. De activiteiten brengen geen waterafvoer met zich mee. Het hemelwater wat valt op de daken van de trekkershutten, het koffie/theehuis en de bedrijfswoning wordt afgevoerd naar de waterplas.

Het koffie/theehuis beschikt over een riool aansluiting.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de omgeving van de zandwinput zijn op dit moment al meerdere lokale en regionale wandelroutes aanwezig. Een aantal van deze routes lopen langs de zandwinput, ten noorden van de put langs de Landmeersloop en ten oosten over de weg. In de wandelroutes is het terrein van Huize Padua ook opgenomen. Deze wandelroutes hebben een regionale uitstraling en aantrekkingskracht.

Daarnaast is er contact geweest met personen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het “Geopark Peelhorst”. Deze willen de verschillende zandwinlocaties in het gebied van de Peellandbreuk in kaart brengen en de mogelijk geologische vondsten in deze putten tonen. De vondsten ook nader toelichten middels informatiedragers. Het plan is om de verschillende winlocaties in een regionale fietsroute op te nemen. De eigenaar heeft het plan opgevat om hier op aan te sluiten.

De gedachte gaat uit naar een extensieve recreatie met een overnachtingsmogelijkheid in de vorm van trekkershutten (circa 4 plekken) en een standplaats voor een camper. In het huidige bedrijfspand (kantoor) op het terrein zouden zij graag een koffie/theehuis realiseren om de bezoekers iets te kunnen aanbieden. Daarnaast kunnen de gebruikers van de trekkershutten hier koffie, thee en een versnapering nuttigen. In dit gebouw is sanitair aanwezig. In Nederland is een landelijke organisatie die lange afstandsfietsstochten uitzet en publiceert. Zij maken gebruik van trekkershutten voor overnachtingen. In het land zijn er op meerdere locaties trekkershutten aanwezig, soms bij een kleinschalige camping, boerencamping of op een zelfstandige locatie. De routes zijn zo uitgestippeld dat men zelf een fietsvakantie met overnachtingen kan plannen.

Op het terrein rond de zandwinput is het plan om een wandelpad met informatieborden aan te leggen dat aansluit op de reeds bestaande wandelpaden in de omgeving. Op het terrein is onder andere een oeverwaluwand en vleermuizenheuvel aanwezig. Ook zijn er in het zand enkele interessante geologische vondsten gedaan. Op de informatieborden wordt uitleg gegeven over de zandwinningactiviteiten op deze locatie en in de

omgeving. De aanwezigheid van de peellandbreuk heeft dit gebied gekenmerkt en ontwikkeld. De menselijke activiteiten in de afgelopen 100 jaar zijn terug te voeren naar de aanwezigheid van deze breuk. Doordat de diverse zandwinlocaties, diepe en ondiepe winningen, met elkaar verbonden zijn ontstaat er een beeld van de omgeving en de bevolking die daar leefde. In de regio zijn een aantal kleinschalige recreatie locaties aanwezig, zoals een bed&breakfast (B&B), kamperen bij de boer en natuurkamping. De geplande activiteit is een welkome aanvulling op het huidige aanbod in de regio.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Het project is economisch bekeken op zijn haalbaarheid, geconcludeerd mag worden dat het project een gezonde exploitatie heeft. Er is een exploitatiebegroting opgesteld voor de trekkershutten. De basisgegevens en uitgangspunten hiervoor komen van de “De Groene Koepel” (de organisatie die de trekkershutten ondersteunt). Met 100 overnachtingen per hut per jaar blijft er een resultaat over van circa € 10.000,--.

De opbrengst van het koffie/theehuis zal gering zijn. We gaan er vanuit dat deze activiteit kostendekkend zal zijn.

De waterplas wordt verhuurd voor het plaatsen van de zonnepanelen. De exploitant van de zonnepanelen geeft voor het gebruik van de plas een vergoeding van circa € 25.000,-- per jaar. Een uitgewerkt exploitatieplan is op verzoek in te zien.

7.3. Juridische uitvoerbaarheid

Voor het project zijn er meerdere vergunningen nodig, deze zullen aangevraagd moeten worden. Het gaat dan om de volgende onderdelen:

- Wijzigen van het bestemmingsplan;
- Aanvraag omgevingsvergunning zonnepanelen op water, bij Provincie Noord-Brabant.
- Bouwvergunning voor de trekkershutten en de bedrijfswoning.

8. PROCEDURE

De gemeente Gemert-Bakel zal de wijziging van het bestemmingsplan behandelen en conform de daarvoor gelden procedure regels publiceren. Hierdoor is het mogelijk om in de procedure als belanghebbende zienswijzen in te dienen. Na het indienen van eventuele zienswijzen en de behandeling ervan kan de wijziging van het bestemmingsplan geëffectueerd worden. Als het bestemmingsplan is aangepast, zullen de benodigde bouwvergunningen worden aangevraagd.

Tilburg

Goes

bmdzuid.nl