

Bijlagen
Bestemmingsplan
“Gemert-Bakel Buitengebied herziening
april 2010”

Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel

Besluitnr. 51

van 23 JUN 2010

Mij bekend

De griffier.



Inhoudsopgave

1. Overzicht alle wijzigingen ten opzichte van bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”	4
2. Bijlage Blaarpeelweg ong. en Hazenhutsedijk 11a in De Rips	6
3. Bijlage Sparrenweg ongenummerd in Gemert.....	9
4. Bijlage Broekstraat 53 in Gemert.....	16
5. Bijlage Oudestraat 4 in Bakel	18
6. Bijlage H.J. IJpenberglaan 24-26	20
7. Bijlage Koekoekweg 13, De Mortel	24
8. Bijlage Pandelaar ong., Gemert.....	32
9. Bijlage Lijsterlaan 28 in De Mortel.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10. Bijlage Bernhardstraat 25 in Bakel.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
11. Bijlage Sportpark Geneneind in Bakel	58

1. Overzicht alle wijzigingen ten opzichte van bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”

Adres	Plan	Wijziging	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
Laren 2a, Milheeze	Bestaand biologisch varkensbedrijf	Aanpassen bestemming conform feitelijk gebruik	Agrarisch bedrijf, Intensieve veehouderij	Agrarisch bedrijf, Grondgebonden
Neerstraat 11a, Bakel	Wijzigingsprocedure gevoerd tbv. bouw melkveestall	Vergroten bouwblok tot 1,5 ha.	Agrarisch bedrijf, grondgebonden	Nvt. Enkel bouwblokvergroting
Gerele Peel 16, Elsendorp	Nieuwbouw bedrijfswoning	Vergroten bouwblok tot 2,5 ha	Agrarisch bedrijf	nvt. Enkel bouwblokvergroting
Haveltweg 45, Handel	Oprichten van een dierenverblijf	Vergroten bouwblok	Wonen	Nvt. Enkel bouwblokvergroting
Burgemeester Nooijenlaan 7, De Rips	Oprichten van vergistingssysteem	Vergroten bouwblok tot 3 ha.	Agrarisch bedrijf	Nvt. Enkel bouwblokvergroting
Gerele Peel 34, Elsendorp	Vergroten tuinbouwkas	Vergroten bouwblok tot 3,9 ha	Agrarisch bedrijf (sa-gt)	Nvt. Enkel bouwblokvergroting
Blaarpeelweg 17 De Rips	Verplaatsing intensieve veehouderij	Toevoegen agrarisch bouwblok aan Blaarpeelweg	Agrarisch (landelijk gebied)	Agrarisch-agrarisch bedrijf
Hazenhutsedijk 11a, De Rips	Verplaatsing intensieve veehouderij(zie boven)	Herbestemmen agrarisch bouwblok in Wonen	Agrarisch-agrarisch bedrijf	Wonen
Sparrenweg ong. Gemert	Verplaatsen van een boomkwekerij. Artikel 19.1 procedure in 2007 gevoerd	Perceel aan de Sparrenweg bestemmen voor boomkwekerij	Agrarisch(landelijk gebied)	Agrarisch-Agrarisch bedrijf, Grondgebonden
Broekstraat 53 in Gemert	Bouwen van een RvR woning. Agrarisch bedrijf aan Broekstraat 47 is opgeheven	Woonbestemming toevoegen	Agrarisch(landelijk gebied)	Wonen
Oudestraat 4 in Bakel	Bouwen van een RvR woning. Intensieve veehouderij wordt opgeheven	Agrarisch bedrijf herbestemmen als Wonen	Agrarisch-agrarisch bedrijf	Wonen
Padenstructuur Bakel	Er wordt een onverhard wandelpad gerealiseerd ten zuiden van Bakel	Paden bestemmen	Agrarisch(landelijk gebied)	Verkeer, aanduiding onverhard.
H.J. IJpenberglaan 24-26	Er is in het verleden een bouw-vergunning verleend voor het splitsen van de woning	Twee woningen bestemmen ipv 1 woning	Wonen, één bouwvlak	Wonen twee bouwvlakken
Koekoekweg 13, De Mortel	Bestaand recreatiebedrijf op bestemming burgerwoning zonder bouwvergunning	Bestemmen als recreatiebedrijf, feitelijk gebruik	Wonen	Recreatie
Pandelaar ong., Gemert	Bouw van een woning met toepassing van de BLOregeling	Bouwblok Wonen toevoegen	Agrarisch(landelijk gebied)	Wonen
Sportpark	Uitbreiding sportpark	Bestemming sport	Bestemming	Sport

Geneneind	Geneneind met sporthal	aan gehele terrein toekennen	Sportterrein in BP buitengebied 1998	
Natuurontwikkeling Kawaise Loop	Herontwikkeling Kawaise Loop	Bestemming Water toekennen ten behoefte van de ontwikkelingen	Agrarisch	Water
Esdonk 45 in Gemert	Aanpassing bouwblok n.a.v. uitspraak Raad van State	Vormverandering bouwblok	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch - Agrarisch bedrijf.

2. Bijlage Blaarpeelweg ong. en Hazenhutsedijk 11a in De Rips

Provincie Noord-Brabant

Betroffen bij bouwverg. nr. 620.2....

d.d. 12 juli 2007

Coördinator van de afd. Ruimtelijke Ontwikkeling

Het college van burgemeester

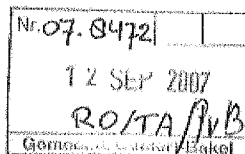
en wethouders van Gemert-Bakel

Postbus 10.000

5420 DA GEMERT

VERZONDEN

11 SEP 2007



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Verklaring van geen bezwaar ten behoeve van het verplaatsen van een nertschenhouderij naar een nieuwe locatie in landbouwontwikkelingsgebied De Rips

Geacht college,

Bij dezen besluiten wij de door u gevraagde verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van vrijstelling voor bovenvermeld project te verlenen. Wij overwegen daarbij het volgende.

Het project voorziet in de bouw van een nertschenhouderij aan de Blaarpeelweg ong. in De Rips, gemeente Gemert-Bakel, kadastraal bekend gemeente Gemert-Bakel, sectie A, nummers 3954 en 3955.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 1998 "Het is best buiten" en binnen het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is uitvoering van dit project niet toegestaan aangezien het bestemmingsplan geen mogelijkheden kent voor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

Het project betreft verplaatsingen van een tweetal pelsdierhouderijen in het kader van de uitvoering van het Reconstructieplan De Peel naar een locatie die ingevolge genoemd Reconstructieplan is gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied. Een farm is gelegen aan de Hazenhutsedijk 11a te De Rips en gelegen in een extensiveringsgebied natuur en een (kleinere) farm is gesitueerd aan de Berken 6 te Milheeze en ligt in een extensiveringsgebied wonen.

Een van de doelstellingen uit genoemd Reconstructieplan is het tot stand brengen van een afwaartse beweging vanuit de als zodanig aangewezen extensiveringsgebieden. Beoogd wordt intensieve veehouderijen uit extensiveringsgebieden natuur en overig te verplaatsen naar een duurzame locatie in het verwevingsgebied of landbouwontwikkelingsgebied met als doel het terugdringen van de ammoniakbelasting op natuurgebieden en het terugdringen van het aantal stankgehinderten.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij zijn opgenomen in aangehaald Reconstructieplan dat op 29 juli 2005 in werking is getreden.

Datum

4 september 2007

Ons kenmerk

1313405/1328201

Uw kenmerk

RO/TA/PvB/05.2744

Contactpersoon

P.W.J.M. Carvers

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 64

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

Diversen (pak A)

E-mail

P.Carvers@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, hals Provinciehuis of met de treintaxi.

090707hb26

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij zijn opgenomen in aangehaald Reconstructieplan dat op 29 juli 2005 in werking is getreden. Dit betekent dat het Reconstructieplan De Peel het vigerende beleid bevat voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij en dat initiatieven daaraan getoetst moeten worden. Dit plan maakt nieuwvestiging van een intensieve veehouderij onder voorwaarden in een Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) mogelijk. Nieuwe bouwblokken kunnen worden toegekend indien een onderzoek aantoont dat binnen een straal van 10 kilometer van de beoogde nieuwvestigingslocatie geen reële mogelijkheid bestaat om het bedrijf te (her)vestigen op een bestaande of voormalige agrarische bedrijfslocatie of op een niet-agrarische locatie dan wel indien toepassing wordt gegeven aan een door ons geaccordeerd Ontwikkelingsplan dat voldoet aan de randvoorwaarden als geformuleerd in paragraaf 6.6.2. van het Reconstructieplan. U heeft voor het landbouwontwikkelingsgebied De Rips een landbouwontwikkelingsplan (LOP) opgesteld met daarin de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden met randvoorwaarden voor het betreffende gebied dat wij hebben geaccordeerd bij besluit van 9 mei 2006.

Datum
4 september 2007
Ons kenmerk
1313405/1328201

Onderhavig project past binnen de uitgangspunten van dit LOP en voldoet aan de daarin opgenomen milieuhygiënische aspecten. Het project voldoet tevens aan de spelregels van het beeldkwaliteitsplan behorende bij dit LOP die met name betrekking hebben op natuur- en landschappelijke aspecten en omvang, vorm en indeling van het bouwblok.

Nu het project past binnen het LOP en de ruimtelijke onderbouwing voor het afgeven van de verklaring van geen bezwaar voldoende gebleken resteert nog toetsing aan de overige voorwaarden die het Reconstructieplan stelt aan nieuwvestiging. Een nieuwvestiging is op basis van dat plan alleen mogelijk indien dit gepaard gaat met het planologisch, juridisch en feitelijk opheffen van een bouwblok voor de intensieve veehouderij buiten een verwevingsgebied- of landbouwontwikkelingsgebied (behoudens de niet duurzame locaties als bedoeld in 11.6.1.ad b van het plan). Voorts moet de omvang van de op te heffen locaties tenminste de omvang hebben van een volwaardig bedrijf en is een nieuw bouwblok enkel mogelijk voor de vestiging van een volwaardig bedrijf. Uit onderwerpelijke aanvraag blijkt dat bij bovengenoemd project sprake is van volwaardig bedrijf. De beoogde omvang van de nertsenhouderij is 15.000 fokteven van nertsen, overeenkomend met 735 NGE en is daarmee, mede gelet op de verleende milieuvergunning, ruim voldoende om te worden gekwalificeerd als een volwaardig agrarisch bedrijf.

Wij gaan ervan uit dat de uitplaatsingslocatie, Hazenhutsedijk 11a te De Rips in het kader van de komende herziening van het op 21 augustus 2007 door ons gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' planologisch en juridisch zal worden opgeheven en dat in de tussentijdse periode in de bescherming van deze locatie wordt voorzien door het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Het slopen van de bestaande nertsensheds aan de Hazenbutsedijk 11a is gewaarborgd door de tussen initiatiefnemer en de provincie gesloten verplaatsingsovereenkomst.

Voor wat betreft het bedrijf gelegen aan de Berken 6 in Milheeze is het slopen van de nertsensheds gewaarborgd door een tussen initiatiefnemer en het gemeentebestuur van Gemert-Bakel gesloten overeenkomst dat de bouwvergunning voor het op te richten bedrijf aan de Blaarpeelweg eerst wordt verleend nadat de te slopen objecten daadwerkelijk zijn gecomoveerd.

Gelet op het bovenstaande achten wij het project ruimtelijk aanvaardbaar.

Het waterschap Aa en Maas heeft positief geadviseerd over de inhoud van de waterparagraaf in het plan. Aspecten van cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard vormen geen beletsel voor het projectplan.

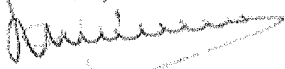
De inspecteur van de ruimtelijke ordening is d.d. 16 juli 2007 inzake bovenvermeld project gehoord.

Een afschrift van dit besluit hebben wij heden toegezonden aan degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen uw voornemen vrijstelling te verlenen.

Een afschrift van dit besluit hebben wij heden toegezonden aan de aanvrager van de vrijstelling.

Uw aanvraag alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,


drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost

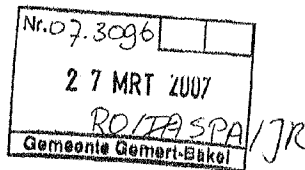
Datum

4 september 2007

Ons kenmerk

1313405/1328201

3. Bijlage Sparrenweg ongenummerd in Gemert



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Het college van burgemeester
en wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

VERZONDEN 23 MAART 2007

Onderwerp

Verklaring van geen bezwaar ten behoeve van de nieuwvestiging van een
agrarisch bedrijf op het perceel Sparrenweg ong. te Gemert

Geacht college,

Bij dezen besluiten wij de door u gevraagde verklaring van geen bezwaar, als
bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten
behoefte van vrijstelling voor bovenvermeld project te verlenen.

Wij overwegen daarbij het volgende.

Inleiding/aanleiding

De familie Donkers heeft het voornemen om op een perceel aan de Sparrenweg
ong. (kadastraal sectie O, nummer 440) in het buitengebied van Gemert een
agrarisch bedrijf (boomteelt) met loods en bedrijfswoning te realiseren. Het
perceel waarop de realisatie van het agrarische bedrijf is voorzien ligt in het
vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' met de bestemming 'Agrarisch
gebied'. De nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf met opstallen is niet
mogelijk gelet op de op het projectperceel rustende bestemming. Om het
project desondanks te kunnen realiseren is vrijstelling van het vigerende
bestemmingsplan vereist. Hiervoor wordt een zelfstandige projectprocedure ex
artikel 19, lid 1 WRO gevolgd.

Gebiedsprofiel

Het projectgebied, dat in het primaire buitengebied ligt, bevindt zich in de
gemeente Gemert-Bakel en ligt aan de oostkant van de kern Gemert. Het
perceel, kadastraal sectie O nr. 440, en aangrenzende percelen, zijn thans al in
gebruik voor het boomteeltbedrijf. Bebouwing is niet aanwezig op de project-
locatie. Op een perceel ten noorden van de projectlocatie bevindt zich een
ander agrarisch bedrijf. Verder bevinden zich ook een aantal burgerwoningen
aan de Sparrenweg. Het gebied laat zich karakteriseren als een overwegend
agrarisch landschap. Uit de kartering van de flora en fauna in het gebied valt op

Datum

20 maart 2007

Ons kenmerk

1162509/1275899

Uw kenmerk

030367

Contactpersoon

H.J.F.M. Verputten

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 24 06

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

pakket A

E-mail

HVerputten@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de trein/taxi.

092107hb8



te maken dat op of in de nabijheid van de projectlocatie geen bijzondere flora- en faunasoorten voorkomen. In het reconstructieplan De Peel, waarbinnen de projectlocatie is opgenomen, heeft het gebied de aanduiding 'verwevingsgebied', wat geen belemmeringen oplevert voor de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Datum

20 maart 2007

Ons kenmerk

1162509/1275899

Projectprofiel

Zoals boven aangegeven, herbergt het perceel thans geen bebouwing, maar wordt het gebruikt ten behoeve van het in de volle grond telen van bomen. De geteelde boomsoorten bestaan uit prunus, taxus, buxus en ilex.

Op het perceel zal een loods opgericht worden met een oppervlakte van 800 m². Verder is een bedrijfswoning beoogd. Het agrarische bouwblok zal een oppervlakte krijgen van 3.850 m².

Streekplanafwijking

De projectlocatie is in het streekplan aangeduid als AHS-Landbouw.

In paragraaf 3.4.8 van het streekplan is aangegeven voor welke agrarische bedrijvigheid in de AHS-Landbouw nieuwvestiging is toegestaan. Voor grondgebonden agrarische bedrijven bestaat deze mogelijkheid slechts indien er sprake is van de verplaatsing van een grondgebonden veehouderij uit Midden- en Oost-Brabant naar een nieuw bouwblok in West-Brabant. Dit betekent dat medewerking aan het onderhavige project slechts kan geschieden indien afgeweken wordt van het streekplanbeleid. Het streekplan bepaalt dat wij bevoegd zijn om af te wijken van een beleidslijn uit hoofdstuk 3 van het streekplan in die gevallen, waarin de handhaving van die beleidslijn gevolgen zou hebben, die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidslijn te dienen doelen.

Zoals blijkt uit paragraaf 3.4.8 zijn wij van mening dat nieuwvestiging van agrarische bouwblokken in de AHS-Landbouw in beginsel uitgesloten is. Nieuwe agrarische bouwblokken achten wij in zijn algemeenheid niet meer van deze tijd, aangezien overal in de provincie (voormalige) agrarische bouwblokken voorkomen. Op veel van deze locaties is het bijbehorende agrarische bedrijf gestaakt, of staat men op het punt dat te doen, onder andere ingegeven door de, vanuit bedrijfseconomische redenen, noodzakelijke schaalvergroting van agrarische bedrijven en de inwerkingtreding van de reconstructieplannen. In onze ogen staat dan ook vast dat er thans al veel (voormalige) agrarische bouwblokken beschikbaar zijn, dan wel binnen afzienbare tijd beschikbaar komen.

Wij zijn bevoegd af te wijken van een beleidslijn uit hoofdstuk 3 van het streekplan in die gevallen waarin de handhaving van de beleidslijn gevolgen zou hebben, die onevenredig in verhouding zijn tot de met de beleidslijn te dienen doelen.



De volgende omstandigheden rechtvaardigen een afwijking van het streekplan.

Datum

20 maart 2007

Ons kenmerk

1162509/1275899

- Uitbreiding Wolfsveld

In 1998 heeft initiatiefnemer de gronden waarop het boomteeltbedrijf thans is gevestigd (aan de Wolfsboscheweg 34 te Gemert) verkocht aan Unidek BV. Dit bedrijf heeft de gronden nodig voor een geplande uitbreiding. In de koop-overeenkomst is aanvankelijk bepaald dat initiatiefnemer recht heeft op het voortgezette gebruik van de gronden gedurende een periode van vijf jaar. Na het verstrijken van die periode zijn pachtovereenkomsten van jaar tot jaar afgesloten. Unidek heeft thans aangegeven geen verdere pachtovereenkomsten meer af te sluiten nu uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Wolfsveld aanstaande is. De bedrijfsuitbreiding van Unidek maakt onderdeel uit van de volgende fase van het bedrijventerrein Wolfsveld. U heeft ons doen toekomen de Structuurvisie Wolfsveld - de Fuik, waaruit blijkt dat realisering van de uitbreiding van het bedrijventerrein op zeer korte termijn zijn beslag zal krijgen. Deze structuurvisie bevat, naast een beschrijving van de gewenste verplaatsing van het bedrijf van Donkers, ook een visie op de inrichting van het gebied. Hierin wordt ook inzicht geboden in de beoogde functie van de projectlocatie die gelegen is aan de rand van de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld.

- Besluit GS d.d. 26 september 1999 ten aanzien van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel

In het goedkeuringsbesluit van 26 september 1999 hebben wij ten aanzien van de door de initiatiefnemers van het project tegen dit bestemmingsplan ingediende bedenkingen het volgende overwogen:

'Alleen in incidentele gevallen en indien de maatschappelijke noodzaak kan worden aangetoond en tevens hergebruik van vrijkomende locaties niet mogelijk is, kan aan volwaardige agrarische bedrijven een agrarisch bouwblok worden toegekend. Dit is echter een discretionaire bevoegdheid van de gemeenteraad'.

Wij zijn van mening dat, nu uit de bij de onderhavige aanvraag overgelegde bescheiden blijkt dat initiatiefnemer's inzet de afgelopen jaren is gericht op het kunnen voldoen aan de in ons besluit van 1999 neergelegde voorwaarden voor toekenning van een agrarisch bouwblok, het niet redelijk zou zijn om onverkort vast te houden aan de sedert 1999 gewijzigde beleidsuitgangspunten ten aanzien van nieuwvestiging van agrarische bouwblokken. In welke mate de onderhavige aanvraag voldoet aan de destijds geformuleerde voorwaarden wordt hierna puntsgewijs uiteengezet.

a. Volwaardigheid agrarisch bedrijf

Uit het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) van 27 maart 2003 wordt aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten, een agrarisch bedrijf met boomkwekerijactiviteiten, dienen te worden aangemerkt als een volwaardige bedrijfsactiviteit. De commissie heeft haar advies onder andere gebaseerd op het bedrijfsontwikkelingsplan, zoals dat is opgesteld door ABAB Managementadvies d.d. 25 oktober 2002.



b. Maatschappelijke noodzaak

- zorgactiviteiten Padua

Op het bedrijf van initiatiefnemer zijn, naast initiatiefnemer en diens vrouw, een tiental oproepkrachten werkzaam. Deze oproepkrachten zijn afkomstig uit de kern Gemert en bezitten inmiddels de voor het kweken en behandelen van de specifieke boomsoorten vereiste deskundigheid. Verplaatsing van het agrarische bedrijf naar een locatie op ruime afstand van de kern Gemert brengt met zich mee dat deze werknemers en hun deskundigheid verloren gaan voor het bedrijf wat een negatieve invloed zal hebben op het bedrijfsresultaat.

Met GGZ Huize Padua (een instelling die gericht is op de behandeling/begeleiding van psychiatrische cliënten) heeft initiatiefnemer daarnaast een samenwerkingsverband waardoor cliënten van Huize-Padua een kans krijgen om mee te doen aan het gewone arbeidsproces. Deze vorm van activiteitenbegeleiding vormt een belangrijk voorschakeltraject om cliënten voor te bereiden op een arbeidsplaats in de maatschappij. Met een verplaatsing van het bedrijf zou een einde komen aan dit samenwerkingsverband.

Datum

20 maart 2007

Ons kenmerk

1162509/1275899

c. VAB-onderzoek

In april 2002 heeft initiatiefnemer Eijkemans Bedrijfsmakelaardij en Van den Heuvel Makelaardij verzocht om alle VAB-locaties in beeld te brengen voor de verplaatsing van het boomteeltbedrijf van de locatie Wolfsboscheweg 34 te Gemert. De uit deze onderzoeken naar voren gekomen beschikbare locaties (30) zijn gereduceerd tot een viertal locaties, die door ABAB nader zijn onderzocht. De overige locaties zijn op voorhand afgevalen, vanwege evidente ongeschiktheid. De vier overgebleven locaties zijn aan de hand van een aantal criteria, waaronder geschiktheid van de grond voor de boomteeltactiviteiten, beoordeeld. De geschiktheid van de grond is vooral voor de specifieke boomteeltactiviteiten van het agrarische bedrijf van initiatiefnemer van eminent belang.

Uit het onderzoek van ABAB blijkt onomstotelijk dat geen van de vier locaties in aanmerking komt voor de hervestiging van het agrarische bedrijf van initiatiefnemer. Uit een verklaring van de Rabobank d.d. mei 2006 valt bovendien op te maken dat een bedrijfsverplaatsing naar een andere locatie dan die aan de Sparrenweg financieel onhaalbaar is, vanwege de vereiste driejarige teelten voor de eerder genoemde boomsoorten. De investering in de benodigde gronden kunnen daardoor pas in het vierde jaar voor eenderde van het areaal worden terugverdiend, wat bedrijfseconomisch onaanvaardbaar is.

- **Opname uitbreiding Wolfsveld in uitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant**

In het uitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant, zoals vastgesteld door ons bij besluit van 8 maart 2005, is de locatie Wolfsboscheweg 34 opgenomen in een zoekgebied voor verstedelijking en is er volgens de aanduiding op de plankaart een programma voor verstedelijking. Uit de legenda valt op te maken dat er een te ontwikkelen bedrijventerrein beoogd is voor de periode 2005-2015.



De verplaatsing van het agrarische bedrijf maakt de weg vrij voor de ontwikkeling van deze 5 hectare grote uitbreiding van het huidige bedrijventerrein Wolfsveld.

Datum

20 maart 2007

Ons kenmerk

1162509/1275899

Conclusie

Gelet op het provinciale beleid kan medewerking aan dit initiatief slechts worden verleend onder afwijking van het streekplan.

Hoewel de planologische nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie strijdig is met het streekplan menen wij dat een verklaring van geen bezwaar in het kader van artikel 19, lid 1 WRO kan worden verleend onder afwijking van het streekplan.

Overige afwegingen

Wij hebben geconstateerd dat waterschap Aa en Maas op 16 januari 2006 positief hebben geadviseerd ten aanzien van het project. Wij kunnen verder instemmen met de conclusie van de gemeente dat op basis van de voorziene verkeersintensiteiten geen akoestisch onderzoek vereist is. Beperkingen vanuit de Wet geluidhinder zijn dan ook niet aanwezig voor het project. Wij hebben geconstateerd dat in de Structuurvisie voorzien is in een afschermende groene zone tussen de uitbreiding van het bedrijventerrein en de projectlocatie. Hiermee wordt in onze ogen gegarandeerd dat er geen milieuhygiënische beperkingen kunnen optreden, noch voor het agrarische bedrijf noch voor de beoogde bedrijvigheid op het bedrijventerrein.

De projectlocatie is gelegen in een gebied dat op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Archeologisch vooronderzoek is dan ook niet vereist.

Ten aanzien van de projectlocatie hebben wij tenslotte nog overwogen dat een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein in de richting van de locatie thans niet opportuun is, gelet op de aanwezige GHS-waarden aan de zuidoostzijde van de projectlocatie.

De projectlocatie vormt een goede overgang tussen de overwegende rode functies aan de noordzijde ervan en het agrarische gebied aan de zuidzijde ervan. Deze overgang wordt verder versterkt door de in de structuurvisie aangeduide groene zone aan de zuidzijde van de uitbreiding van het bedrijventerrein. De structuurvisie zegt hierover *'De overgang naar de kwaliteit van de open ruimte ten oosten, zuiden en westen van het plangebied is aanleiding te streven naar een speciaal vormgegeven uitbreiding in al deze richtingen, met respect voor het buitengebied'*

Kaartmateriaal in de structuurvisie (onder meer op pagina 50 en 59) laat zien dat ten noorden van de projectlocatie een groenstructuur is voorzien en bospercelen ten noordwesten ervan.

U zult verder deze zone een bestemming geven die bebouwing ervan uitsluit.

Planologische regeling

In de herziening van het bestemmingsplan zal het huidige bouwblok van de heer Donkers komen te vervallen en het perceel zal een bedrijfsbestemming krijgen. Het nieuwe bouwblok van de heer Donkers op de projectlocatie zal een



agrarische bestemming krijgen met bebouwingsmogelijkheden die afgestemd zijn op de bebouwingsmogelijkheden die voorzien zijn met onderhavige aanvraag.

Datum

20 maart 2007

Ops kenmerk

1162509/1275899

Procedureel

Hoofdstuk 5 van het streekplan regelt de bevoegdheid van GS om af te wijken van een beleidslijn uit hoofdstuk 3 van het streekplan in die gevallen waarin de handhaving van de beleidslijn gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidslijn te dienen doelen. Geconcludeerd kan worden dat in het onderhavige geval hiervan sprake is. Bij de voorbereiding van een afwijkingsbesluit dienen GS de volgende procedureregels in acht te nemen:

- Zij volgen de openbare voorbereidingsprocedure ex artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), indien dat een toegevoegde waarde heeft ten opzichte van de plan- of projectprocedure in het kader waarvan het afwijkingsbesluit wordt genomen;
- Over het voorgenomen afwijkingsbesluit vragen zij advies van de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Gelijktijdig met de verzending van het voorgenomen besluit aan de Provinciale Planologische Commissie inzake een gemeentelijke planologische maatregel, voorzover deze tevens een afwijking van het streekplan inhoudt, verzenden Gedeputeerde Staten het voorgenomen besluit, tezamen met bijbehorende adviezen en andere stukken, aan de Statencommissie belast met de ruimtelijke ordening. Indien tenminste drie fracties binnen 7 dagen na ontvangst van het voorgenomen besluit daarom verzoeken, wordt de betreffende streekplanafwijking voor de eerstvolgende commissievergadering geagendeerd. Zonder voornoemd verzoek besluiten Gedeputeerde Staten zonder advies van de Statencommissie.

Daar het verzoek om een verklaring van geen bezwaar de geëigende procedure heeft doorlopen waarbij ook inspraak en het indienen van zienswijzen een belangrijke rol speelt wordt het niet noodzakelijk geacht een openbare voorbereidingsprocedure te volgen. De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen (PCGP) heeft op 27 februari 2007 positief geadviseerd over het voornemen af te wijken van het streekplan. Daarbij heeft ook de inspecteur van de ruimtelijke ordening als lid van de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen positief geadviseerd. Het voornemen is tevens ter kennisname gebracht van de Statencommissie voor Ruimte en Milieu voor haar vergadering van 11 mei 2007. Het voornemen is voor geen enkele fractie aanleiding geweest om deze te agenderen voor deze vergadering. In het kader van de procedure ex artikel 19, lid 1 WRO is één zienswijze ingediend. Met de weerlegging van deze zienswijze door de gemeente kunnen wij instemmen.

De VROM-Inspectie Regio Zuid heeft d.d. 13 februari 2006 schriftelijk aangegeven in te kunnen stemmen met onderhavig project.



Conclusie

Het project is strijdig met de eerder vermelde beleidslijn in het streekplan. Nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf op de projectlocatie past niet in het provinciale planologische beleid. Gelet op eerder genoemde omstandigheden zijn wij van mening dat het, gelet op bovenstaande, niet redelijk zou zijn om in dit specifieke geval onverkort vast te houden aan het betreffende streekplanbeleid. Naar ons oordeel kan de aangevraagde verklaring van geen bezwaar, onder afwijking van het streekplan, worden afgegeven.

Datum

20 maart 2007

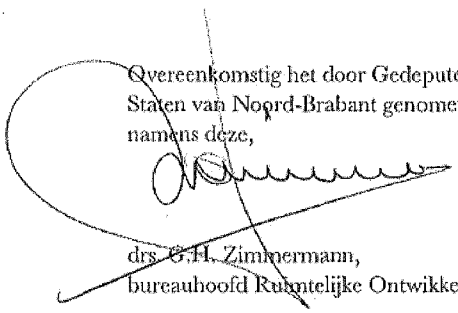
Ons kenmerk

1162509/1275899

Een afschrift van dit besluit hebben wij heden toegezonden aan de aanvrager van de vrijstelling.

Uw aanvraag alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,


drs. B.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost

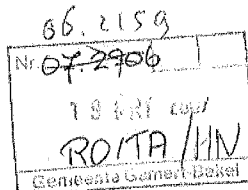


4. Bijlage Broekstraat 53 in Gemert

Provincie Noord-Brabant

VERZONDEN 16 MAART 2007

Het college van burgemeester
en wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT



Onderwerp

Verklaring van geen bezwaar ten behoeve van de bouw van één woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling, Broekstraat ongenummerd (nabij 47) te Gemert ten name van de familie Kuipers

Geacht college,

Bij dezen besluiten wij de door u gevraagde verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van vrijstelling voor bovenvermeld project te verlenen.

Wij overwegen daarbij het volgende.

Uw aanvraag voorziet in de bouw van één vrijstaande woning in het kader van de "Ruimte-voor-Ruimte-regeling" in buurtschap Boekent aan de zuidzijde van de kern Gemert. U hebt de aanvraag ingediend omdat de functie woningbouw niet is toegestaan op grond van het vigerende plan.

Wij hebben geconstateerd dat voorliggend project zowel aan de betreffende streekplancriteria als de bepalingen van onze "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006" voldoet. Hierbij merken wij dat de sloop van 1.018 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik waren bij een intensieve veehouderij evenals de inlevering van 3.505 kg fosfaatrechten is aangetoond.

Wij zijn van oordeel dat het project vanuit provinciaal planologische optiek aanvaardbaar is. Het buurtschap Boekent, dat wij aanmerken als een bebouwingsconcentratie, komt voor op onze cultuurhistorische waardenkaart (CHW) met de aanduidingen 'historische stedenbouw met hoge waarde', 'hoge/middelhoge indicatieve archeologische waarde' en 'historisch-landschappelijk vlak met redelijke hoge waarde'. Verder blijkt dat op de globale streekplankaart buurtschap Boekent is aangegeven als bestaand stedelijk gebied en ligt nabij de grens van het gebied met de aanduiding Groene Hoofdstructuur (leefgebied struweelvogels).

De woning kan op zorgvuldige wijze worden ingepast waarbij de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten worden gerespecteerd. Bij de

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Datum

13 maart 2007

Ons kenmerk

1270491/1275314

Uw kenmerk

06.2159

Contactpersoon

F.M. Jells

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

Diversen (pak A)

E-mail

fjells@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.

031507ea6



realisering van het project wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, de cultuurhistorische elementen en de verkavelingstructuur, waarbij boerderijcomplexen op respectabele afstand van elkaar gesitueerd zijn. Het bouwplan gaat uit van herbouw van een kortgevelboerderij, welke passend is in de karakteristieke verscheidenheid van de oude bebouwing aan de Brockstraat.

Datum
13 maart 2006
Ons kenmerk
1270491/1275314

In het kader van archeologische aspecten hebben wij kennis genomen van het BILAN-rapport "Gemert-Bakel (NB)-Broekstraat 47, Archeologisch vooronderzoek d.d. 16 januari 2007". Het rapport voldoet aan de minimale eisen om een beoordeling mogelijk te maken en wij stemmen in met de aanbeveling om geen archeologisch vervolgonderzoek in het projectgebied uit te voeren.

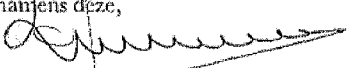
Voorts is ons gebleken dat er zich geen milieuplanologische belemmeringen voordoen. Wij benadrukken evenwel dat de bouwvergunning eerst kan worden verleend wanneer een recent uitgevoerd bodemonderzoek uitwijst dat er geen bodemkwalitatieve beletselen bestaan.

De inspecteur van de ruimtelijke ordening is d.d. 22 september 2006 inzake bovenvermeld project gehoord.

Een afschrift van dit besluit hebben wij heden toegezonden aan de aanvrager van de vrijstelling.

Uw aanvraag alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost

5. Bijlage Oudestraat 4 in Bakel

Provincie Noord-Brabant

Het college van burgemeester
en wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

GEMEENTEN		ING
25 JUL 2007		
afkond	aanb	
co		
05.12.59		
nodig elaan.		
zie wettelijke		
Nr. 07-7378		
25 JUL 2007		
Rosa		
Gemeente Gemert-Bakel		

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Verklaring van geen bezwaar ten behoeve van de bouw van één woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling, Oudestraat ongenummerd (naast nummer 4) te Bakel ten name van familie De Weijer

Datum

10 juli 2007

Ons kenmerk

1307270/1315824

Uw kenmerk

05.1259

Contactpersoon

F. Jeths

Directie

ROH

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

diversen (pak A)

E-mail

fjeths@brabant.nl

Geacht college,

Bij dezen besluiten wij de door u gevraagde verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van vrijstelling voor bovenvermeld project te verlenen.

Wij overwegen daarbij het volgende.

Uw aanvraag voorziet in de bouw van één vrijstaande woning in het kader van de "Ruimte-voor-Ruimte-regeling" in een gehucht rond een bolle akker aan de zuidzijde van de kern Bakel. U hebt de aanvraag ingediend omdat het vigerende plan burgerwoningbouw ter plaatse niet toestaat.

Wij hebben geconstateerd dat voorliggend project, gesitueerd in een bebouwingscluster in de nabijheid van stedelijke bebouwing van Bakel, aan onze streekplancriteria voldoet waarbij wij het volgende opmerken.

De inlevering van 2800 kg fosfaatrechten is aangetoond. De sloop van minimaal 1000m² aan agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik bij een intensieve veehouderij heeft nog niet plaatsgevonden. Wij hebben evenwel kennis genomen van de overeenkomst tussen betrokken partijen waarin verplichtingen zijn opgenomen over voornoemde sloop, in concreto 2377m², alsook over de doorhaling van 700 kg fosfaatrechten. De bepalingen van deze overeenkomst, waar boeteclausules overigens onderdeel van uitmaken, bieden onzes inziens voldoende garanties voor de daadwerkelijke uitvoering van de sloop en de doorhaling van fosfaatrechten.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

0724071s9



Op grond hiervan nemen wij een positief standpunt in. Wij benadrukken evenwel dat u ons zo spoedig mogelijk afschriften toezendt van de doorhaling van 700 kg fosfaatrechten alsook dat u ons informeert over de start van sloopactiviteiten en te zijner tijd de verklaringen van sloop, een en ander conform de afgesloten overeenkomst.

Datum

10 juli 2007

Ons kenmerk

1307270/1315824

Verder is ons gebleken dat de projectlocatie volgens het streekplan is gesitueerd in de AHS-landbouw en dat qua reconstructie geen sprake is, zoals u aangeeft, van een extensiveringsgebied-overig maar van een verwevingsgebied. Deze ommissie heeft in onze optiek evenwel geen consequenties voor onze besluitvorming. Het initiatief is vanuit provinciale ruimtelijke optiek aanvaardbaar en draagt bij aan de doelstellingen ten aanzien van revitalisering van het landelijk gebied.

Voorts is ons gebleken dat er zich geen milieuplanologische belemmeringen voordoen. In dit kader hebben wij kennisgenomen van het positieve advies van waterschap Aa en Maas van 15 maart 2006. Wij benadrukken dat de bouwvergunning eerst kan worden verleend wanneer een recent uitgevoerd bodemonderzoek uitwijst dat er geen bodemkwalitatieve beletselen bestaan.

Ten aanzien van cultuurhistorische aspecten onderschrijven wij de aanbeveling uit het BAAC-rapport A-07.0178 van juni 2007 ('Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Oudestraat 4 te Bakel') dat er geen aanleiding bestaat voor een archeologische opgraving.

De inspecteur van de ruimtelijke ordening is d.d. 27 juni 2006 gehoord.

Een afschrift van dit besluit hebben wij heden toegezonden aan de aanvrager van de vrijstelling.

Uw aanvraag alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze

✓ drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost

6. Bijlage H.J. IJpenberglaan 24-26

Inleiding

In het ontginningsgehucht aan de Hendrik Jan IJpenberglaan lag voorheen een protestantse school, opgericht omstreeks 1950 voor de grotendeels protestantse gemeenschap die de oostelijke veengebieden van de gemeente Gemert-Bakel kwam ontginnen. In 1990 is de school verkocht aan een particulier die er een woning van maakte. In de koopovereenkomst wordt toestemming gegeven door de verkoper, de toenmalige Gemeente Gemert, om het gebouw te slopen en er twee vrijstaande woningen voor in de plaats te bouwen. In 1994 is een bouwvergunning afgegeven om de school fysiek te splitsen in twee woningen. Dit is echter nooit verwerkt in het bestemmingsplan. De verwerking hiervan is het doel van deze bestemmingsplanherziening. Het gebouw is een beeldbepalend pand.



Foto van de Hendrik Jan IJpenberglaan 24-26

Relatie met reconstructie

Het gebied waarin dit perceel is gelegen, ten zuiden van Elsendorp, is aangeduid als 'Extensiveringsgebied natuur' in het Reconstructieplan De Peel. Wonen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan mits er maar één woning in aanwezig is. Op het gebied van de cultuurhistorische waarde van het perceel heeft het Reconstructieplan verder geen specifieke taakstelling.

Provinciaal beleid

Streekplan 'Brabant in Balans 2002'

Het perceel is gelegen binnen de aanduiding 'AHS Landschap'. De cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geeft een redelijk hoge waarde wat betreft historische stedenbouw aan het buurtschap waar de school onderdeel van uitmaakt en een redelijk hoge waardering wat betreft de jonge ontginning De Krim waar het buurtschap in ligt en een hoge tot middelhoge waarde wat betreft archeologie aan het totale buurtschap. Als zodanig valt te concluderen dat het gebied cultuurhistorisch waardevol wordt gevonden op bovenlokaal niveau. Van deze gebieden geeft het Streekplan aan dat alleen ontwikkelingen zijn toegestaan die gericht zijn op behoud of versterking van die waarde. Het plan voldoet hieraan door het pand te splitsen en het bestemmingsvlak tot terug te brengen in de oude staat van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 1998' waardoor twee volwaardige woningen ontstaan die het behoud en onderhoud van de school kunnen dragen.

Bestemmingsplan

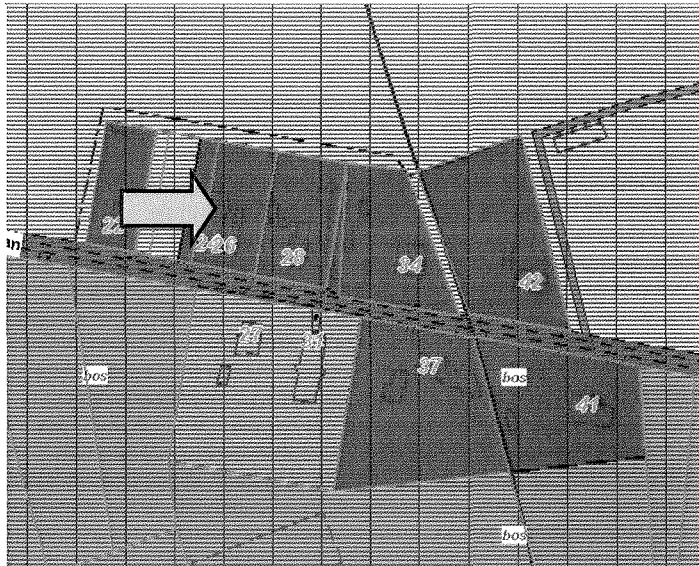
Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'. Dit is door de gemeenteraad goedgekeurd op 20 december 2006, door de Provincie Noord-Brabant gedeeltelijk op 21 augustus 2007 en is onherroepelijk geworden op 26 november 2008. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'burgerwoning'. Het perceel ligt tevens in archeologisch waardevol gebied en in extensiveringsgebied natuur. Het toevoegen van een tweede woning past niet in deze bestemming. Net als voor het vergroten van het bestemmingsvlak is hiervoor een bestemmingsplanherziening nodig. Hierbij moet wel worden gezegd dat cultuurhistorisch waardevolle boerderijen via een wijziging gesplitst kunnen worden, omdat dit als wenselijk wordt gezien; zo kan het onderhoud van het pand onder twee eigenaren worden verdeeld. Een dergelijke herbestemming verhoogt de levensduur van het pand.

Beeldkwaliteitplan Gemert-Bakel

Voor het landelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel is een beeldkwaliteitplan gemaakt dat de gemeente opdeelt in vier cultuurhistorische zones. Het betreffende perceel is gelegen in de jonge heideontginningen. Dit landschap is vanaf 1900 ontstaan. Welstand is akkoord gegaan met de betreffende verbouwing voor dit plan is opgesteld. Deze verbouwing heeft de kwaliteiten van het bestaande gebouw zoveel mogelijk gerespecteerd.

Structuurvisie Plus

De Structuurvisie Plus zegt over de kleine kernen waaronder Elsendorp, dat leefbaarheid en het onderhouden van het voorzieningsniveau erg belangrijk zijn om leegloop te voorkomen. Landelijk wonen wordt als een kracht gezien van de gemeente. Gezien er geen bebouwing wordt toegevoegd, het gaat om een interne splitsing, in een bestaand gehucht, past het plan in de traditie van landelijk wonen zonder dat er netto versterking optreedt in het buitengebied. De school is al sinds 1994 in gebruik als twee woningen. Als zodanig heeft het plan dan ook geen relatie met het woningbouwprogramma.



Bestemmingsplan: De groen gekleurde gedeeltes zijn GHS-natuur. De verticale strepen geven archeologisch waardevol gebied aan, de horizontale strepen extensiveringsgebied natuur. De groenbruine vlakken zijn bestemmingsvlakken Burgerwoning.

Structuurvisie Elsendorp

De Structuurvisie Elsendorp beperkt zich tot de kern Elsendorp. Het gehucht Vossenbergh ligt buiten de visie.

Gebiedsoriëntatie

Natuur en landschap

Het gebied waarin de school ligt is landelijk gebied, in het landgoederengebied onder Elsendorp. De Hendrik Jan IJpenberglaan is een doodlopende zijtak van de Middenpeelweg. Er liggen voornamelijk burgerwoningen aan de weg. De weg loopt dood bij het begin van het natuurgebied De Krim, bestaande uit een heide en een bosgebied dat doorloopt in de aangrenzende Gemeente Sint Anthonis. Dit natuurgebied is van belang als stapsteen van het natuurkerngebied de Stippelberg naar de natuurkerngebieden ten noordoosten.

Milieu (hinder en veiligheid)

De belangrijkste wet op het gebied van hinder en veiligheid is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Milieubeheer (BEVI). Deze bepaalt dat tussen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten een buffer moet liggen. Hierin zijn twee soorten te onderscheiden. Een is het groepsgebonden risico, waarbij de kans op een fataal ongeval bij een groep mensen als gevolg van verblijf (wonen/werken of anderszins) in de nabijheid van een risicovolle inrichting wordt vastgesteld. De ander is plaatsgebonden risico die op hetzelfde neerkomt alleen niet gericht op een groep mensen maar op hen die in de directe omgeving van het bedrijf verblijven. De betrokken gemeente kan rond risicofactoren PR-contouren of veiligheidscontouren vastleggen.

Milieu (water)

De gemeente Gemert-Bakel gaat uit van het beleid zoals dat is vastgesteld door het Waterschap Aa en Maas waarin hydrologisch neutraal bouwen wordt gevraagd. Dit betekent concreet dat de afvoer van water uit het gebied niet vergroot mag worden en waar mogelijk verkleind. De inziging kan worden vergroot door het afkoppelen, dat wil zeggen het scheiden van schoon en vuil water door het regenwater op dak en verharding niet in het riool te storten maar via zaksloot, vijver, wadi of grindkoffers in de bodem te laten zakken. Bij het realiseren van nieuwe bebouwing moet ook de bestaande bebouwing afgekoppeld worden teneinde verbetering van de afvoersituatie te realiseren. Watertoetsen moeten getoetst worden door het waterschap bij zwaardere ruimtelijke procedures.

Milieu (geluid)

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. In de Wet Geluidhinder zijn ter bestrijding van verkeerslawaaai, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). Verder zijn er vanuit de Wet Milieuhinder geluidscirkels rond bedrijven vastgesteld. Er mag geen nieuwe woning binnen een dergelijke geluidscirkel gerealiseerd worden.

Milieu (luchtkwaliteit)

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant.

De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (fijn stof, PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

Nieuwe wetgeving

Ministerie van VROM is bezig om het Besluit Luchtkwaliteit 2005 aan te passen met name t.a.v. de ont koppeling. Nederland heeft in de Wetgeving Ruimtelijke Ordening, de normen voor luchtkwaliteit gekoppeld. De Europese unie schrijft echter zo'n koppeling niet voor. Het ministerie van VROM heeft de gevolgen van ont koppeling bekeken en heeft men gekozen voor een flexibele ont koppeling of 'koppeling op afstand.' Deze koppeling komt in het wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit tot uitdrukking in:

De programma-aanpak

Het wetsvoorstel stelt, dat er geen individuele bouwprojecten aan de normen voor luchtkwaliteit worden getoetst. In de plaats daarvan worden ze getoetst aan programma's voor gebieden. In deze programma's worden maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit én belangrijke ruimtelijke investeringen samengebracht.

De term 'in betekenende mate'

Het wetsvoorstel beperkt zich tot ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de problemen met luchtkwaliteit. Bestuursorganen hoeven alleen nog na te gaan of een voorgenomen project 'in betekenende mate' de grenswaarde (dreigt) te overschrijden. Draagt een project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor.

Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel gedaan en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorblik gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van de etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien de etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

Landbouw en veeteelt

De nieuwe Wet Geurhinder en Veehouderij (1 januari 2007 in werking getreden) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt voor diersoorten waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet Geurhinder en Veehouderij. Voor andere diersoorten worden minimale afstanden aangegeven. De gemeente Gemert-Bakel heeft een eigen geurbeleid, de Nota gebiedsgericht agrarisch geurbeleid, vastgesteld op 28 juni 2007. Op basis van de hierin genoemde normen worden dan ook eventuele belemmeringen berekend.

Cultuurhistorie

De Hendrik Jan IJpenberglaan 24-26 is gelegen in het jonge heideontginningen landschap. Ook is het perceel gelegen in het ontginningsgehucht Vossenbergh. Het buurtschap is gesticht omstreeks 1920. Dit door een Protestantse gemeenschap, die er een eigen kerk en school bouwde. In het buurtschap een N.H. kerkje (ca. 1930, ca. 1980 opnieuw opgetrokken) met pastorie (ca. 1930), een school (ca. 1950), een houten bungalow (1915) en een ontginningsboerderij (ca. 1920). Het kerkje is nog steeds in gebruik bij de Hervormde Gemeente Gemert-Boekel. Het buurtschap kent een samenhang met de omliggende jonge heideontginning in het gebied De Krim. Dit landschap is gevormd vanaf 1900 toen de meer verafgelegen en minder voor landbouw geschikte heidegronden in cultuur werden

gebracht met gebruikmaking van vindingen als kunstmest en in een rationele grootschalige kavelstructuur. Openheid en leegte zijn kenmerkend voor dit landschap.

Projectoriëntatie

Natuur en landschap

Het project is gesitueerd in het landelijk gebied. Het valt niet binnen door de Provincie of het Rijk aangegeven natuurgebieden. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Het gebouw is al sinds 1994 in gebruik als twee woningen dus er worden ook geen verkeersbewegingen toegevoegd. Het plan heeft dus geen invloed op de bestaande natuurwaarden.

Milieu (hinder en veiligheid)

Onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Milieubeheer zijn geen risicofactoren in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Milieu (water)

De gemeente Gemert-Bakel gaat uit van het beleid zoals dat is vastgesteld door het Waterschap Aa en Maas waarin hydrologisch neutraal bouwen wordt gevraagd. Aan de Hendrik Jan IJpenberglaan 24-26 wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Milieu (geluid)

Wegverkeerslawaaï

Het bestaande gebouw ligt aan een doodlopende weg waar een kleine tien andere adressen aan liggen op een afstand van meer dan 600 meter van de doorgaande 80km/u weg. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering van het plan.

Industrielawaai

Industrielawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Milieu (luchtkwaliteit)

Er wordt geen bebouwing toegevoegd en geen verkeersbewegingen toegevoegd als gevolg van het plan/ Er is geen sprake van nadelige effecten als gevolg van dit project op de luchtkwaliteitsnormen. Bij realisatie van dit project worden geen normen overschreden.

Landbouw en veeteelt

De omliggende veehouderijen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor het realiseren van het project noch andersom.

Cultuurhistorie

De kwaliteiten van het omliggende gebied worden niet in het geding gebracht. De openheid van het landschap wordt niet aangetast.

Financiële aspecten

Omdat het hier gaat over een herstel van het bestemmingsplan dat aangepast wordt aan een bestaande situatie zijn geen kosten verbonden aan het plan.

Maatschappelijk draagvlak

In de tijd sinds de bouwvergunning voor het splitsen in 1994 is afgegeven zijn geen bezwaren of klachten over het gebruik gekomen ondanks de onjuiste procedure. Omdat het hier gaat om een bevestiging van de bestaande situatie is het risico op het ontbreken van maatschappelijk draagvlak verwaarloosbaar.

Conclusie

Het initiatief is wenselijk en duurzaam en komt voor verlenen van medewerking in aanmerking via een bestemmingsplanherziening.

7. Bijlage Koekoekweg 13, De Mortel

1. Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Veel aspecten van de Wet luchtkwaliteit worden uitgewerkt in afzonderlijke uitvoeringsregelingen:

- Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM);
- De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM)
- De Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (en bijbehorende Handreiking Projectsaldering);
- De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (en de Handreiking Meten en rekenen luchtkwaliteit);
- Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- Het toekomstige Besluit gevoelige bestemmingen op grond van artikel 5.16a Wet milieubeheer.

Wijziging

Het Besluit luchtkwaliteit 2005, de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn vervallen.

Een belangrijk verschil tussen de nieuwe wetgeving en het Besluit luchtkwaliteit 2005 is dat de nieuwe wetgeving een flexibele koppeling maakt tussen ruimtelijke activiteiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

- Projecten die niet "in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht;
- Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit. Kenmerk is dat hierin een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen is opgenomen, dat ervoor moeten zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en bovendien dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost. In het Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden de effecten van projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Dit programma omvat alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

2. Besluit NIBM

De toelichting bij dit besluit gaat verder door op het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening: *"Bij het bepalen van wat 'niet in betekenende mate' is gaat het uitsluitend om de toename van de concentraties en niet om blootstelling. Dat laatste aspect wordt, zoals hiervoor aangegeven, betrokken bij de ruimtelijke afweging in het kader van onder andere de keuze van locaties voor projecten (goede ruimtelijke ordening)".*

"Bij de beoordeling aan de hand van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening – zeker ingeval van kwetsbare functies als scholen en woningbouw – gaat het vooral om de mate van blootstelling van toekomstige gebruikers van de projectlocatie in kwestie of van de omgeving daarvan, zoals bewoners. Een toetsing aan de grenswaarden is hierbij echter niet aan de orde. Luchtkwaliteit is daarbij wél onderdeel van een bredere afweging, die in bezwaar en beroep kan worden getoetst."

Bepaling NIBM

Om te bepalen of dit deelplan in betekenende mate (in de zin van het Besluit NIBM) bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) en stikstof (NO₂) is een stappenplan te hanteren.

- Stap 1: valt het project onder het uitoefenen van bevoegdheden en de wettelijke voorschriften uit artikel 5.16, lid 2, van de Wet milieubeheer? Omdat voor dit project een voorontwerp BP wordt opgesteld, moet de vraag worden beantwoord of dit project onder de uitoefening van deze wettelijke bevoegdheid valt. Het antwoord is bevestigend: dit project valt onder de uitoefening van deze wettelijke bevoegdheid.
- Stap 2: de vraag moet worden beantwoord of dit project negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de luchtkwaliteit?

Antwoord: van toepassing is de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Deze Ministeriële Regeling is een integratie van de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, met Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit, een gedeelte van de regels uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 over metingen, berekeningen en rapportage en een gedeelte van de Regeling luchtkwaliteit ozon. Inhoudelijk komen de meet- en rekenvoorschriften uit deze regeling overeen met de voorheen geldende regeling. De nieuwe regeling heeft, in tegenstelling tot de voorheen geldende, ook betrekking op de rapportage over luchtkwaliteit.

Onder het regime van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is het Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel uitgevoerd; rapport SRE Eindhoven van 18 mei 2006. De conclusie is dat voor ruimtelijke plannen met een gering effect, die niet aan intensief bereden wegen liggen, geen nader onderzoek vereist is. Het gebied waar het plan

wordt gerealiseerd is te karakteriseren als een gebied waar geen sprake is van intensieve verkeersbewegingen. Op grond van genoemd rapport kan worden geconcludeerd dat dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2).

3. Watertoets

Inleiding

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dienen waterparagrafen te worden opgesteld en voert de gemeente een watertoets uit. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld. Deze worden toegepast bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals ver- en nieuwbouwplannen. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. De initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven.

In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen. Deze principes zijn in het kort:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Vuil water dient via (vuilwater)riolering afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Regenwater dient in principe binnen het plangebied te worden vastgehouden en alleen, indien noodzakelijk, vertraagt afgevoerd te worden via het oppervlaktewater.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Problemen met water mogen in principe niet naar benedenstrooms gebieden afgewenteld worden.

- Hergebruik wil zeggen dat hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem gebruikt kan worden (bv. WC spoelwater). Dit levert een besparing van het gebruik van drinkwater op.
- De mogelijkheid tot infiltratie hangt af van de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwelwater, intermediair of infiltratiegebied), de opbouw van de bodem (i.v.m. infiltratiecapaciteit) en eventueel door water te mobiliseren bodemverontreinigingen. Uitgangspunt is dat infiltratie plaatsvindt op particulier terrein (bij particuliere ontwikkeling) of op openbaar gemeentelijk terrein (nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen).
- Indien niet geïnfiltreerd kan worden wordt onderzocht of er ruimte is voor buffering. Soms kan dit op bestaand oppervlaktewater maar er kan ook gedacht worden aan voorzieningen in de vorm van poelen, wadi's, sloten of vijvers, al dan niet in combinatie met groenvoorzieningen.
- Indien buffering van schoon regenwater niet mogelijk is, is afvoeren van regenwater naar het watersysteem buiten het plangebied de laatste optie. Dit kan uiteraard pas na grondig onderzoek ter plaatse en vaak moeten dan in het achterliggende oppervlaktewatersysteem compenserende maatregelen getroffen worden.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Om te kunnen bepalen of een hydrologische ontwikkeling neutraal heeft plaats gevonden, moet er vergeleken worden met de

oorspronkelijke situatie. (Bij uitbreidingswijken het oorspronkelijke agrarische gebied, bij inbreiding het onverharde oppervlak en bij vervangende nieuwbouw het verharde oppervlak)

De toetsingsaspecten zijn:

- Afvoer uit het gebied
- Oppervlaktewaterstanden
- Overlast (schade)
- Grondwateraanvulling
- Grondwaterstanden

De toetsing van de aspecten zal op drie niveaus plaats vinden, te weten:

- Toetsing op basis van de kengetallen (kleine plannen)
- Toetsing op basis van een bakjesmodel (bij grotere en complexere plannen)
- Toetsing met een (Geo)hydrologisch model (grote ontwikkelingen/plannen)

4. Water als kans

Hierbij wordt de stedenbouwkundige uitgenodigd om water in plangebieden positief te benaderen en hun creativiteit hierbij te gebruiken. Belangrijk is hier dat er bij voorkeur een toegevoegde waarde aan water wordt gegeven (hogere belevingswaarde). Te denken valt hier aan een combinatie aan groen, water en bebouwing/verharding. Het zichtbaar maken van water is het plan is een pré.

5. Meervoudig ruimtegebruik

Hydrologisch neutraal ontwikkelen maar ook de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' impliceren een grotere ruimtevraag voor water dan voorheen het geval was. Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken, wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. Het waterschap ziet hierin kansen om extra ruimte voor water te vinden.

6. Voorkomen van vervuiling

Het is verboden om vervuild water op oppervlaktewater te lozen en is het daarom wenselijk aan de bron maatregelen te nemen, zoals geen uitlogbare bouwmaterialen gebruiken en bestrating zo te kiezen dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geminimaliseerd wordt.

7. Wateroverlast-vrij bestemmen.

Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de mogelijke wateroverlast op die locatie. De kans op wateroverlast is beschreven aan de hand van werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het heeft de voorkeur te bouwen op locaties waar die voldoet aan de normen voor bebouwing. Als gekozen wordt voor bouwen op locaties met een hogere kans op inundatie, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

8. Waterschapsbelangen

Nieuwe plannen mogen bestaande gebiedsfuncties niet in de weg zitten en dienen dus rekening te houden met ruimteclaims die het waterschap heeft:

- Ruimteclaims voor waterberging
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- Aanwezigheid en ligging watersysteem
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

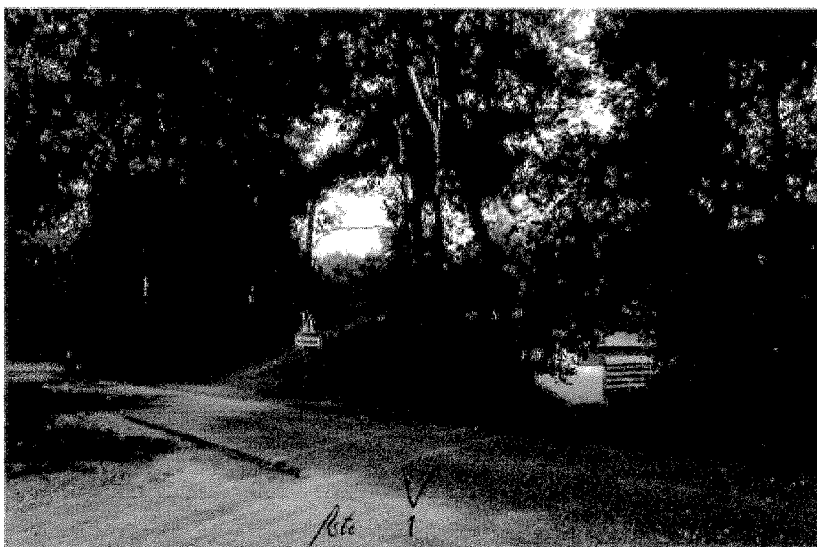
Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente Gemert-Bakel gaat er echter van uit dat bij uitbreiding van bestaande bebouwing, niet alleen de nieuwbouw maar ook de bestaande bouw afgekoppeld wordt.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42.9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.

Er dient een adequate voorziening aangelegd te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur). Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

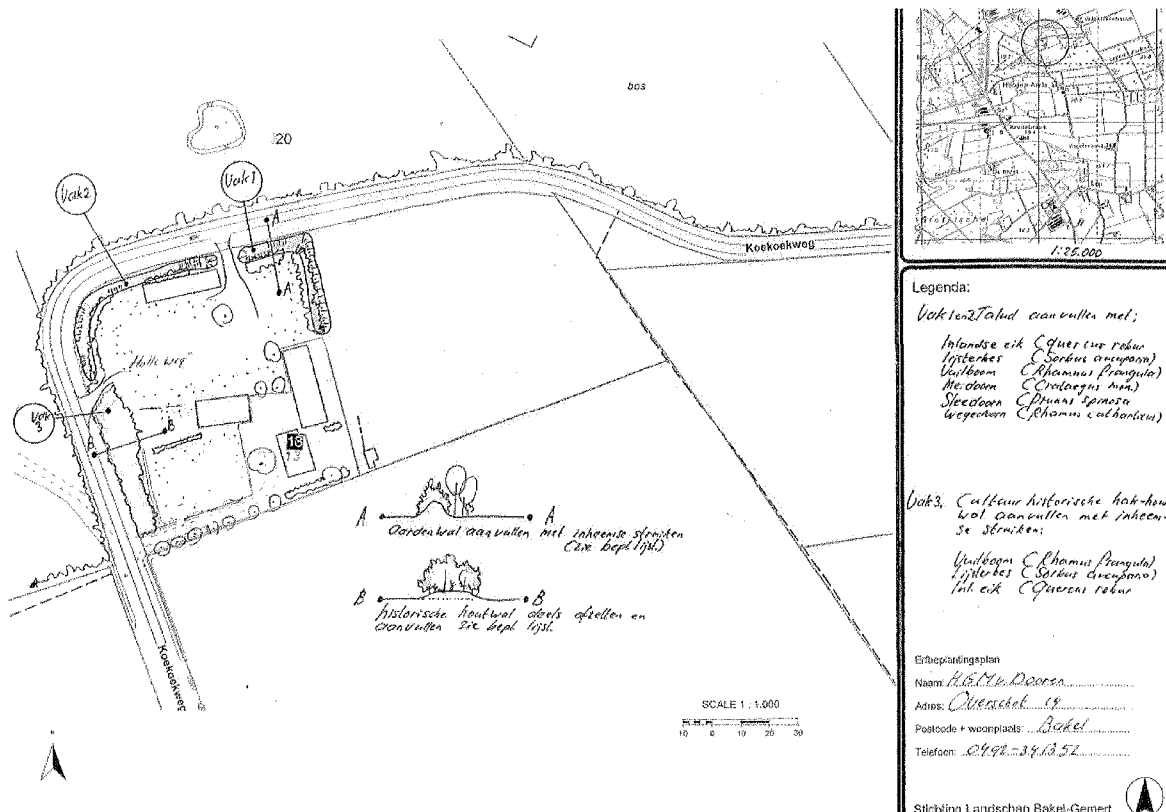
Voor nadere uitwerking van deze berekeningen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door waterschap Aa en Maas in 2007.

4. Erfbeplantingsplan



*Koefhoek weg 13
Oude Sibantia*





Om de volgende redenen is de gemeente Gemert-Bakel akkoord met het beplantingsplan

- De houten schutting is weggehaald, en voor een groot deel voorzien van groenblijvende beplanting.
- Ook de toegang tot het erf voor het recreatie verblijf is door middel van een zogenaamde "holle weg" zodanig aangepast dat de privacy voor dit terrein grotendeels is gewaarborgd, en dan ook aansluit door de cultuurhistorische houtwal.
- Verder is overeengekomen dat via SLBG en Brabants landschap door middel van subsidie de bestaande cultuurhistorische houtwal en de opgehoogde grondwal dit voorjaar wordt ingeplant met inheemse struiken die thuishoren in deze omgeving.
- Op een erfbeplantingsplan van SLBG zijn op een overzichtstekening de plantvakken 1-3 en dwarsprofielen aangegeven welke dit voorjaar van 2010 ingeplant worden.

5. Advies commissie Toerisme en Recreatie

HOOFDSTUK 0 SAMENVATTING

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het plan van de familie van Dooren voor de nieuwvestiging van een recreatiebedrijf met groepsaccommodatie. Zij constateert dat het recreatiebedrijf jarenlang gedoogd is op de huidige situatie. Zij constateert echter ook dat strikte toetsing van het plan aan de geldende criteria uit het streekplan zou leiden tot een negatief advies. De gronden van dit positieve advies worden in deze rapportage nader toegelicht.

De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden. Een duurzame exploitatie is niet mogelijk zonder ingrijpende kwaliteitsverbetering.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

De locatie is gelegen in de AHS Landschap, subzone RNLE Landschapsdeel.

Daarmee valt het plan onder de gebieden waarvoor advisering door de commissie aan de orde is.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

<i>Naam bedrijf</i>	: De Koekoek
<i>Eigenaar</i>	: de heer Van Dooren
<i>Adres</i>	: Koekoekweg 13
<i>Postcode en plaats</i>	: 5425 RZ De Mortel
<i>Kadaster</i>	: sectie G 1083
<i>(voormalige) Gemeente</i>	: Gemert-Bakel
<i>Aanvraag ingediend door</i>	: gemeente
<i>Ligging in</i>	: AHS Landschap, subzone RNLE Landschapsdeel
<i>Gewenste ontwikkeling</i>	: legalisatie recreatie-activiteiten (groepsaccommodatie)

Relevante gegevens bestaande situatie

<i>Grootte perceel</i>	:
<i>Bebouwing</i>	: 400m2, bestaande uit kippehokken, schuur inclusief keuken
<i>Soort voorziening</i>	: groepsslaapvertrekken, douche/toilet, (slecht weer-) activiteitengebouw inclusief keuken;

feitelijke- en juridische situatie opstellen

- voormalige kippenschuur (3): groepsaccommodatie : buiten bouwblok; bouwvergunning
- douche (4): buiten bouwblok; geen bouwvergunning
- recreatieverblijf voor groepsleiding (originele bouwvallige woning herbouwd (5) ; geen bouwvergunning; binnen bouwblok ;
- activiteitengebouw (voormalige schuur) (6), inclusief keuken, douches en toiletten: binnen bouwblok; geen bouwvergunning ;
- burgerwoning(7)

Capaciteit : 70 slaapeenheden

Relevante gegevens gewenste wijzigingen t.o.v. bestaande situatie:

Tot nu toe werden de recreatieactiviteiten van de heer Van Dooren gedoogd door de gemeente. Het gemeentebestuur wil toestaan dat de gebouwen die binnen het bouwblok liggen (5,6) gebruikt worden voor recreatieve doeleinden. De voormalige kippenschuur (3), waarvoor een bouwvergunning is, ligt evenwel buiten het bouwblok; de gemeente wil ook dit onderdeel door een positieve recreatiebestemming legaliseren. Het zonder vergunning gerealiseerde douche/toiletgebouw (4) zal niet worden gelegaliseerd, maar er zal door de gemeente handhavend worden opgetreden, wat betekent dat het gebouw gesloopt zal moeten worden.

<i>Doelgroep</i>	Scouting/Jong Nederland; scholen; clubs/verenigingen
<i>Omschrijving locatie</i>	Het recreatiebedrijf ligt in een bosrijk gebied. Op geringe afstand van het recreatiebedrijf bevinden zich zwem- en golf faciliteiten. De omgeving kent verder enige bezienswaardigheden: zoals het Kasteel Gemert, de Tolbrug in Bakel en het Boerenbond museum. Ook zijn er wandel- en fietsroutes.

Basisinformatie over natuuraspecten:

- *de locatie is gelegen in de volgende streekplanzones:*

AHS Landschap, subzone RNLE Landschapsdeel.

- *de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet*

Er zijn drie soorten vaatplanten, drie soorten zoogdieren en 4 à 6 soorten amfibieën binnen het kilometerhok

- *status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn*
geen status
- *de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet*
geen status
- *de aanwezigheid van rode-lijst soorten*
Vaatplanten, zoogdieren en amfibieën binnen het kilometerhok.
- *de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen).*
Het bedrijf is omringd door bestaand bos- en natuurgebied.

HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE

Bedrijfsbezoek

Op 5 juni 2007 bracht de commissie een werkbezoek aan het recreatiebedrijf aan de Koekoekweg in De Mortel. Tijdens het werkbezoek heeft de heer Van Dooren de plannen toegelicht en heeft de commissie de locatie kunnen beoordelen.

Historische ontwikkeling

Sinds het begin van de jaren tachtig wordt de huidige locatie gebruikt voor recreatiedoeleinden. De voormalige kippenschuren zijn verbouwd tot groepsaccommodatie en de voormalige schuur wordt gebruikt als activiteitengebouw. Naast de tot groepsaccommodatie en verbouwde kippenschuren heeft de ondernemer een nieuw douche/toiletgebouw gerealiseerd. Tot nu toe werden de recreatieve activiteiten door de gemeente gedoogd, maar de gemeente is voornemens het huidige recreatieve gebruik van de locatie en het gebruik van de gebouwen die zich binnen het bouwblok bevinden, alsmede het gebruik van de voormalige kippenschuur, die zich met bouwvergunning buiten het bouwblok bevindt, door middel van een procedure artikel 19 lid 1 WRO en de daarop gebaseerde vergunningverlening te legaliseren.

Planvorming

Het plan voorziet in het legaliseren van recreatieactiviteiten die zich binnen het bouwblok bevinden; ook voorziet het plan in het legaliseren van de recreatieactiviteit in een voormalige kippenschuur die zich met bouwvergunning buiten het bouwblok bevindt.

De gemeente Gemert-Bakel heeft de Adviescommissie Toerisme en Recreatie verzocht een advies uit te brengen over het plan van de heer Van Dooren alvorens de gemeente de procedure vervolgt ex artikel 19, lid 1 WRO.

HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

Volledigheid/duidelijkheid

Bij het werkbezoek constateerde de commissie onduidelijkheden in de feitelijke- en juridische situatie van de diverse opstallen. De beantwoording daarvan heeft enige tijd gevergd.

Bedrijfseconomische haalbaarheid

Op dit moment wordt de groepsaccommodatie geëxploiteerd als nevenactiviteit. Met de aangegeven beperkte jaaromzet kan er geen sprake zijn van een zelfstandige exploitatie. Verwacht wordt dat het huidige product, zonder dat er sprake is van een ingrijpende uitbreiding en kwaliteitsverbetering, ook in de toekomst niet zal leiden tot een volledig zelfstandige exploitatie.

Draagkracht

De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden.

Verrijking van het toeristische product in de streek

Het recreatiebedrijf biedt een eenvoudig groepsaccommodatieproduct aan. De slaapvertrekken zijn ondergebracht in de voormalige kippenschuren. Extra sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd in een apart nieuw gebouw dat buiten het bouwblok is gelegen. De gemeente heeft besloten dit bouwwerk, dat zonder vergunning is gebouwd buiten het bouwblok, niet te legaliseren en handhavend op te treden, hetgeen er toe zal leiden dat deze voorziening gesloopt zal moeten worden en op een andere wijze de noodzakelijke sanitaire voorzieningen gerealiseerd zullen moeten worden. De ondernemer richt zich met het product vooral op scholen en scoutinggroepen. Jaarlijks maken veelal dezelfde groepen gebruik van de accommodatie. De huidige eenvoudige groepsaccommodatie voorziet op dit moment in de vraag van een afnemende en beperkte doelgroep. Het huidige product kan niet als een verrijking van het toeristische product worden aangemerkt.

Beplantingsplan

Over het beplantingsplan zijn op 2 mei 2007 afspraken gemaakt tussen eigenaar en gemeente.

Conclusie per gesteld criterium

De bedrijfseconomische haalbaarheid dient voor de korte of langere termijn te worden aangetoond.

Het huidige product biedt onvoldoende bedrijfseconomische basis om zonder ingrijpende kwaliteitsverbetering een duurzame exploitatie voor de langere termijn mogelijk te maken.

de uitstralingseffecten mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden;

De uitstralingseffecten leiden niet tot een overschrijding van de draagkracht van het gebied.

De nieuwvestiging moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.

De huidige eenvoudige groepsaccommodatie voorziet op dit moment in de vraag van een afnemende en beperkte doelgroep. Het huidige product kan niet als verrijking van het toeristische product aangemerkt worden.

beplantingsplan

Het ingediende beplantingsplan is in overleg met de initiatiefnemer aangepast door de gemeente. Het beplantingsplan wordt door de gemeente opgenomen in de vrijstellingsregeling.

HOOFDSTUK 5. ADVIES

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan. Deze positieve beoordeling is niet het resultaat van de getoetste criteria die van toepassing zijn bij een nieuwvestiging van een verblijfsrecreatieve onderneming in de AHS-Landschap, subzone RNLE, landschapsdeel.

De realiteit is echter dat er sprake is van een bestaande onderneming, welke als nevenactiviteit nabij een burgerwoning wordt geëxploiteerd op basis van een langdurige gemeentelijke gedoogsituatie.

De commissie stelt vast dat de beoordeelde bedrijfsactiviteiten alleen exploitabel zijn als nevenactiviteit en dat het huidige product onvoldoende kwaliteit biedt om een bijdrage te leveren aan de verrijking van het toeristische product van de streek.

Het feit dat de gemeente heeft besloten het door de ondernemer gerealiseerde bouwwerk ten behoeve van sanitaire voorzieningen, dat gelegen is buiten het bouwblok, niet te legaliseren, resulteert in het ontbreken van een noodzakelijk kwalitatief goede sanitaire voorziening. De commissie gaat er van uit dat op een andere wijze voorzien wordt in de realisatie van deze voorziening, zodat een product aangeboden wordt dat in voldoende mate voorziet in de vraag van de huidige beperkte- en afnemende doelgroep.

De draagkracht van het gebied wordt door de huidige bedrijfsactiviteiten niet overschreden.

8. Bijlage Pandelaar ong., Gemert

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Cootjans en de familie van Stiphout hebben in 2008 het verzoek ingediend mee te werken aan de bouw van een woning aan de Pandelaar ong. in Gemert.

De familie van Stiphout is eigenaar van het perceel Pandelaar 100 in Gemert. Het voornemen is om een gedeelte van dit perceel te verkopen aan de familie Cootjans om daar een woning te realiseren.

1.2 Bestemmingsplan

Voor het gebied waar de Pandelaar 100 is gelegen, geldt het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006". Op dit moment is de integrale herziening van dit bestemmingsplan in procedure: "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

De situatie voor het betreffende perceel blijft in de integrale herziening ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2006.

De woning aan de Pandelaar 100 heeft de bestemming 'burgerwoning'. Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is niet mogelijk.

Derhalve is de bouw van de woning strijdig met het bestemmingsplan.

Om de bouw van de woning mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan herzien op de betreffende locatie. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan vast.

Het verzoek voor de bouw van de woning is daarom ook een verzoek om het huidige bestemmingsplan te herzien.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

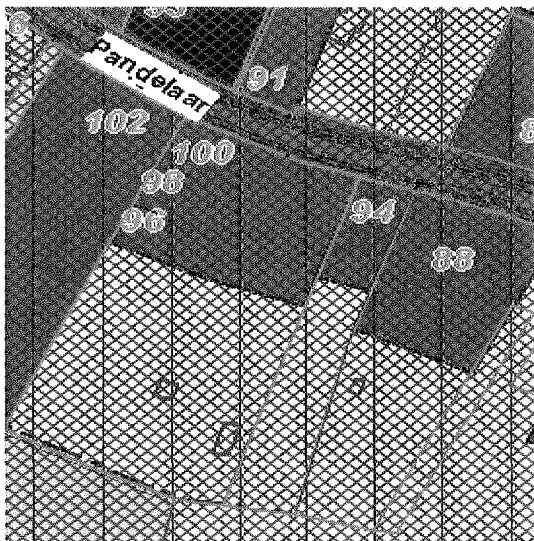
2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Bestemmingsplan

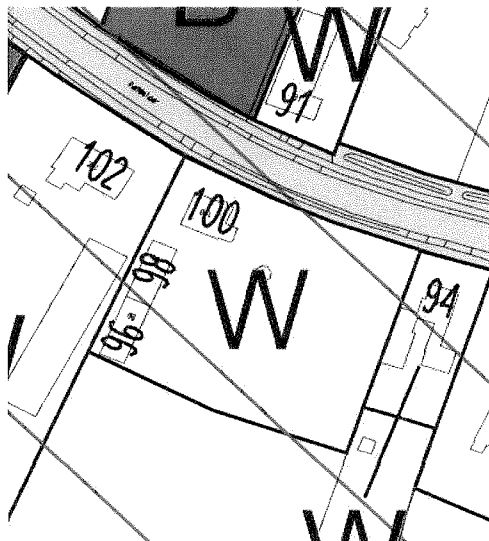
Het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" en de in procedure zijnde integrale herziening "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" geven aan dat de woning aan de Pandelaar 100 de bestemming 'burgerwoning' heeft. Daar is één burgerwoning toegestaan.

Achter het bestemmingsvlak 'burgerwoning' zijn de gronden bestemd als 'landelijk gebied'. De bouw van een woning is daar niet toegestaan.

Huidige bestemmingsplan 2006



Bestemmingsplan 2010 in procedure



Tevens liggen op de gronden aan de Pandelaar in Gemert de gebiedsaanduiding "Extensiveringsgebied wonen". Gebieden gelegen in het Extensiveringsgebied is gericht op het in gang zetten van een afwaartse beweging met betrekking tot de intensieve veehouderij. Toevoeging van burgerwoningen is toegestaan door splitsing van beeldbepalende panden in combinatie met sloop van alle overtollige gebouwen.

2.1.2 BIOregeling

Zowel op provinciaal als op lokaal niveau zijn in de afgelopen jaren diverse (beleids) instrumenten ontwikkeld en ingezet om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door de sloop van ongewenste bebouwing. Kenmerkend voor deze instrumenten is dat de sloop van ongewenste bebouwing wordt gefinancierd uit het behalen van bestemmingswinsten. Het betreft ontwikkelingen die niet direct mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar die mogelijk worden na vrijstelling of wijziging van dat bestemmingsplan. Voor de tot nu toe lokaal ingezette instrumenten geldt dat het behalen van bestemmingswinst fysiek direct gekoppeld is aan de slooplocatie.

Indien de directe fysieke koppeling tussen de locaties waar gesloopt wordt en waar bestemmingswinst wordt behaald echter losgekoppeld wordt ontstaan nieuwe kansen. De behoefte aan bestemmingswinst bij partij A gaat immers niet altijd samen met het hebben van sloopmogelijkheden ter plekken. Anderzijds heeft een eigenaar B van een te slopen object niet altijd de behoefte of mogelijkheden om ter plekke bestemmingswinst te behalen.

De gemeente Gemert-Bakel heeft het beschikbare instrumentarium gecompleteerd met het instellen van een BIO-regeling Gemert-Bakel. Deze regeling maakt het mogelijk om met de verruimde ruimtelijke mogelijkheden op de ene locatie kwaliteitsverbetering van het buitengebied op diezelfde en andere locaties te financieren.

Het primaire doel van de BIO-regeling Gemert-Bakel is het slopen van ongewenste bebouwing in het buitengebied. Dat leidt enerzijds tot gewenste ontstening in het buitengebied. Anderzijds is slopen één van de middelen die ingezet kunnen worden bij het oplossen van de complexe problematiek rond de vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

Indien als tegenprestatie voor behaalde bestemmingswinst onvoldoende sloop kan worden geleverd kunnen middelen ingezet worden voor andere vormen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO, GS 20 juli 2004) betreft een uitwerking van de ruimere mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied die in het Streekplan Brabant in Balans worden voorzien. In de notitie 'buitengebied in ontwikkeling' van 6 juni 2008 geeft de provincie een nadere toelichting op de mogelijkheden:

De nota onderscheidt vier beleidslijnen:

1. Binnen bebouwingsconcentraties: verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verruiming van de mogelijkheden van VAB's.
2. Buiten bebouwingsconcentraties: verruiming van de functies voor VAB's
3. Paardenhouderijen: regeling van de vestigingsmogelijkheden in het buitengebied
4. Nevenfuncties en verbrede landbouw: verruiming van de mogelijkheden voor de uitoefening van nevenfuncties op het agrarisch bedrijf.

De behaalde bestemmingswinst wordt primair ingezet voor sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied. Indien er onvoldoende slooppotentie is kan een deel van de bestemmingswinst worden ingezet voor andere vormen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Indien zich onvoldoende sloopmogelijkheden voordoen kunnen resterende bestemmingswinsten inzet worden ten behoeve van andere vormen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Daarbij kan gedacht worden aan de aanleg van houtwallen, natuurontwikkeling. Daarnaast kunnen allerlei andere reconstructiedoelen, zoals versterking natuur, uitbreiding wandelroutes, maar ook afbraak panden of opknappen waardevolle monumenten gefinancierd worden uit de opbrengst.

De BIO-regeling heeft twee doelgroepen. Enerzijds de partij die bestemmingswinst wil realiseren en voldoet aan hetgeen is gesteld in paragraaf 2.2. Anderzijds de partij die in aanmerking wil komen voor een sloopvergoeding. Kenmerkend voor de BIO-regeling is dat beide partijen niet dezelfde hoeven te zijn.

De partij die bestemmingswinst (hierna te noemen partij A) wil realiseren dient deze bestemmingswinst volledig beschikbaar te stellen aan het behalen van kwaliteitswinst in het buitengebied, bij voorkeur middels sloop.

Daarbij wordt de volgende flexibel toe te passen standaardformule gehanteerd:

Netto bestemmingswinst op locatie waar bestemmingswinst wordt behaald	€ A
Door betrokkenen zelf gerealiseerde kwaliteitsverbetering (sloop of anders)	- € B

Storting in het BIO Fonds	= € C

De gerealiseerde netto bestemmingswinst in het geval van de uitbreiding/bouw van bijgebouwen of door het toevoegen van een burgerwoning wordt berekend op basis van een vast bedrag per m2. Op basis van een aantal getaxeerde praktijkvoorbeelden is hiervoor het bedrag vastgesteld op € 140,- per extra m2, die is verkregen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging.

Bij de bouw van een woning wordt altijd een bestemmingsvlak(en dus bestemmingswinst) van 1000 m2 gerealiseerd en is de bestemmingswinst dus altijd € 140.000,-

2.1.3 Gebiedsvisie Gemert-West

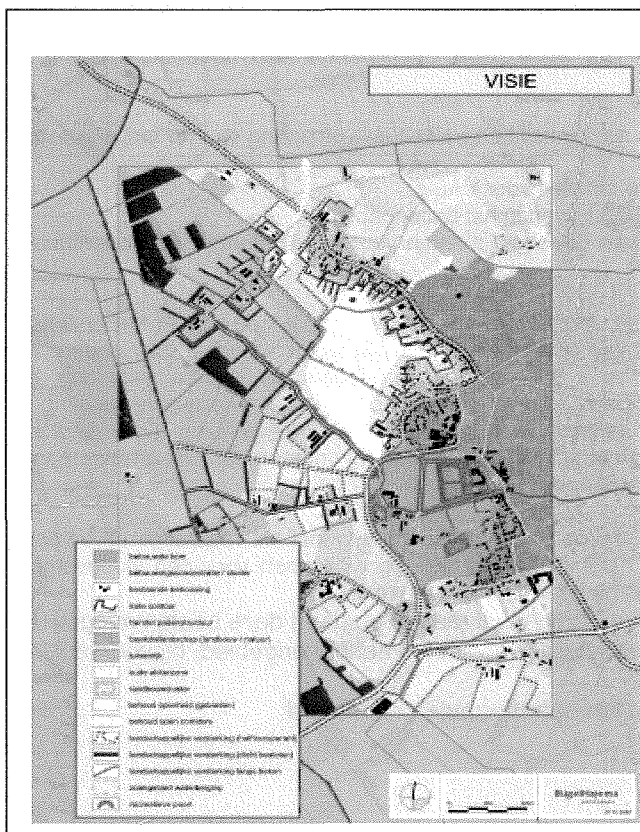
Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is niet zonder meer mogelijk. Zowel het beleid van de gemeente als van de provincie luidt dat het toevoegen van een woning mogelijk is in een bebouwingsconcentratie. Hierbij kan men denken aan kernrandzone, bebouwingslinten of bebouwingsclusters. Deze voorwaarden is ook in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling opgenomen.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een bebouwingsconcentratie zal er een gebiedsvisie ontwikkeld moeten worden. Een bepaald gebied zal hierdoor beoordeeld worden op zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden, kwaliteiten en ontwikkelingen.

Op 9 oktober 2008 is de gebiedsvisie Gemert-West vastgesteld door de gemeenteraad. Ook in deze visie is bekeken waar de bestaande bebouwingsconcentraties zijn en waar eventueel bebouwing mogelijk is.

Binnen de rode contouren is nog enige bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat er binnen elke rode contour altijd het toevoegen van een woning mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen.

Deze gebiedsvisie biedt de grondslag voor het beoordelen of de ontwikkellocatie in aanmerking kan komen voor bebouwing.



Het doel van deze visie is landschappelijke gebieden te behouden, de verschillende kenmerken en kwaliteiten te versterken en nog herkenbaarder te maken. Toch willen we het gebied niet op slot zetten, maar leef- en bruikbaar te houden. Recreative en toeristische potenties van Gemert (dorp, kasteel, tuinen en het buitengebied met boerenbondmuseum) kunnen worden versterkt.

Maar niet alle functies passen in alle gebieden en de bijzondere kwaliteit van het gebied vraagt om een zeer zorgzame benadering. Over het algemeen is het hele gebied zodanig dorps en landelijk op een zeer traditionele wijze, dat grootschalige, hedendaagse en stedelijke functies niet goed in het gebied passen.

BEBOUWINGSCONCENTRATIES

(Pandelaarse Kampen, de Pandelaar, de Bloemerd, de Haag, Witte Brug, de Heuvel)

- nieuwe bebouwing alleen bij rood voor rood regelingen en landschappelijke versterking;
- uitbreidingen binnen uitbreidingslijn mogelijk, mits landschappelijk goed ingepast;
- planmatige uitbreiding bij de Bloemerd bij behoud openheid 'van boom tot boom en de Rips' (Op het weiland bij de Bloemerd staat een boom en aan de noordelijke rand van de Akkerzone staat een grote populier. Deze open relatie en de verbinding over de akkerzone heen zijn te behouden);
- functieveranderingen binnen bestaande bebouwing zijn onder ruimtelijke, landschappelijke en/of stedenbouwkundige voorwaarden mogelijk.

OUDE AKKERZONE

- behoud van de huidige open akkers;
- uitbreiding agrariërs in het landschappelijk halfopen gedeelte van de akkerzone binnen het bestemmingsplan;
- bij uitbreidingen landschappelijke versterking (halfopen) door singels en houtwallen haaks op de wegen.

BEEKDALLANDSCHAP

- geen golfschool in dit gebied;
- ruimte voor landbouw, water en natuur;
- functieverandering onder voorbehoud toegestaan (geen stedelijke functies, geen belemmeringen voor primaire functies, zoals landbouw, water en natuur).

PADENSTELSEL

- herstel van oude onverharde (kerken)paden;
- paden aan de naar het open landschap gerichte kant voor milieuhygiënische redenen met begeleidende hagenstructuur en mogelijk bomen;
- goede regelingen over onderhoud.



2.2. Provinciaal beleid

2.2.1 Reconstructieplan

Volgens het reconstructieplan De Peel is de Pandelaar in Gemert gelegen in de Extensiveringsgebied overig.

Tevens ligt in het binnen de ontwikkelingszone rond de kern zoals opgenomen in het Reconstructieplan.

Rondom steden en dorpen, niet-agrarisch lintbebouwing, bebouwingsclusters en andere grote stankgevoelige objecten zijn gezoneerd binnen het extensiveringsgebied overig. De landbouw wordt hier afgeremd worden overige functies als wonen en werken hier geëxtensieerd.

2.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

De provincie Noord Brabant legt het accent op hun ruimtelijk beleid op zuinig ruimtegebruik. De groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag wil de provincie afremmen.

Omdat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met aantasting van het buitengebied vraagt de provincie in ruil een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders. Dit rood-met-groen beleid is verder uitgewerkt in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling(2004).

Volgens de zonering van het buitengebied ligt de Pandelaar in Gemert in de Agrarisch Hoofdstructuur(overig). De landbouw heeft hier in beginsel de ruimte. Nieuwbouw is hier mogelijk op basis van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

2.2.3 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO, GS 20 juli 2004) betreft een uitwerking van de ruimere mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied die in het Streekplan Brabant in Balans worden voorzien. In de notitie 'buitengebied in ontwikkeling' van 6 juni 2008 geeft de provincie een nadere toelichting op de mogelijkheden:

De nota onderscheidt vier beleidslijnen:

1. Binnen bebouwingsconcentraties: verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verruiming van de mogelijkheden van VAB's.
2. Buiten bebouwingsconcentraties: verruiming van de functies voor VAB's
3. Paardenhouderijen: regeling van de vestigingsmogelijkheden in het buitengebied
4. Nevenfuncties en verbrede landbouw: verruiming van de mogelijkheden voor de uitoefening van nevenfuncties op het agrarisch bedrijf.

Ad 1) Verruiming van de ontwikkelingen binnen bebouwingsconcentraties

- De term bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip voor lint bebouwing, bebouwingsclusters en kernrandzones. De provincie geeft geen harde criteria voor wat een bebouwingsconcentratie is, maar wel een aantal aandachtspunten en typologieën aan de hand waarvan een gemeente de bebouwingsconcentraties nader dient te begrenzen.

- Om de verruimde mogelijkheden te kunnen benutten, dient de gemeente een integrale ruimtelijke visie voor het gebied en zijn omgeving op te stellen. Daarin worden de concentratiegebieden begrensd en wordt aangegeven met welke maatregelen een verbetering van de kwaliteit zal worden bereikt. De gemeente stelt vast welke functies passend zijn en welk bouwvolume toegelaten is in bebouwingsconcentraties, rekening houdend met de aard, schaal en omvang van het gebied. De visie wordt vastgelegd in een via openbare procedure vastgestelde gemeentelijke beleidsnota of in een bestemmingsplan.

- De nota biedt de mogelijkheid om met de toevoeging van burgerwoningen (BIO-woningen) aan een bebouwingsconcentratie sanerings- en sloopactiviteiten of andere verbeteringen van de kwaliteit te financieren. Een voorwaarde is dat het aantal BIO-woningen niet groter is dan het aantal in ontwikkeling genomen of reeds ontwikkelde ruimte voor ruimtekavels in de gemeente.

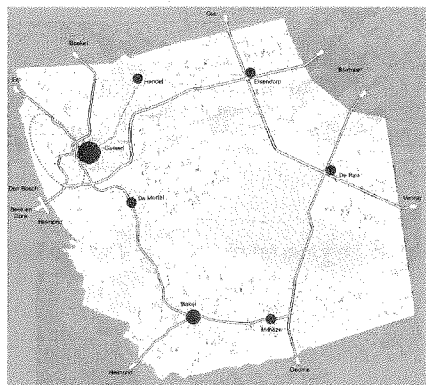
- De gemeente moet aantonen dat de netto-opbrengst potentie bij verkoop van de ontwikkelde woningbouwkavels in een evenredige verhouding staat tot de kosten van de maatregelen voor kwaliteitsverbetering. De verbetering van de kwaliteit in het buitengebied bestaat bij voorkeur uit de beëindiging en sloop van agrarische bebouwing in delen van het buitengebied die vanuit het oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn.

Hoofdstuk 3 Gebiedsomschrijving

3.1 Ligging van het gebied

Het gebied wordt gevormd door het noordwestelijk van de kern Gemert gelegen buitengebied.

Het gebied wordt globaal begrensd aan de noordzijde door de verbindingsweg naar Erp en aan de zuidzijde door de N272, de 'zuidom'. Aan de westzijde wordt de begrenzing bepaald door de Pandelaarse kampen, de Snelle Loop, het zandpad aan de Lage Beemden en de 'West-om'.



3.2 Natuur en landschap

De natuurwaarden van het gebied nemen in westelijke richting, naarmate het landschap natter wordt, toe. De belangrijkste natuurgebieden liggen langs de snelle loop, waar ook het merendeel van de ecologische hoofdstructuur ligt, met de groene hoofdstructuur daaromheen. Maar ook de Rips is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. De mogelijkheid om de Rips weer door het dorp te laten lopen, zou ook ecologisch zeer bijzonder zijn.

Er zijn ook droge natuurgebieden zoals bospercelen of singel- en houtwalstructuren in het landschap aanwezig. Soms is de klassering als ecologische hoofdstructuur niet toepasselijk. Zeker niet, als het gaat om een jonge populierenplantage, die intussen al niet meer bestaat.

3.3 Water

De thema's natuur en water liggen zeer dicht bij elkaar. Maar onder het hoofdstuk Water worden ook antwoorden op technische vraagstukken, zoals waterberging, waterafvoer of wateroverlast, gezocht.

Er ligt een claim als reserveringsgebied vanaf 2050 voor waterberging in de benedenloop van de Snelle Loop, wat vanuit de hydrologische situatie (laag en nat gebied) een voor de hand liggend gebied lijkt, ook al is de begrenzing hiervan nog niet uitgewerkt (zoekgebied). Maar, bestaat er de mogelijkheid dat de noodzakelijke waterberging al bovenstrooms is verzekerd, dan zal het reserveringsgebied komen te vervallen. Binnen het gebied is nog een aantal riooloverstorten, waar in gevallen van heftige regenbuien het rioolwater direct in het oppervlaktewater wordt gestort. De gemeente is druk bezig om aan veel plaatsen

bergbezinkbassins in te richten, om deze ecologische en hygiënische misstanden te voorkomen.

Voor cultuurhistorie en landschappelijke beleving van het gebied is het belangrijk om de oude waterlopen ook watervoerend te houden en weer terug te brengen.

3.4 Milieu

Aan de westzijde van het gebied is sprake van verwevingsgebied en deels extensivering Natuur. Hoewel het terugdringen van milieuhinder vanwege agrarische bedrijvigheid een belangrijk doel is, mag niet voorbijgegaan worden aan het feit dat de agrarische sector én Gemert (cultuurhistorisch) onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en er ook ruimte moet blijven voor een gezonde en innovatieve ontwikkeling van het agrarisch gebruik als belangrijke vormgever en hoeder van het landschap.

3.5 Landbouw en veeteelt

In het gebied is nauwelijks nog intensieve veehouderij aanwezig. Het gebied wordt gedomineerd door landbouw en (melk)rundveehouderij. In potentie is er ook nog weinig ruimte voor intensieve veehouderij door de aanwezigheid van milieugevoelige functies (water, natuur, burgers) in de directe omgeving. De ontwikkelingsrichting is dan ook extensivering van intensieve veehouderij en ontwikkeling van potentiële kwaliteiten op gebied van landschap, natuur en recreatie. Daarnaast is er ruimte voor de (extensieve) rundveehouderij en landbouw om te groeien. Het overgrote deel van de aanwezige bedrijven zijn dan ook (melk) rundveebedrijven.

3.6 Cultuurhistorie

In het dekzandgebied en in het bijzonder op de dekzandruggen is het zeer waarschijnlijk, dat al in het verre verleden menselijke nederzettingen te vinden waren. Voor deze gebieden geldt een hoge of middelhoge archeologische bescherming.

Het westelijke buitengebied kent nog meer cultuurhistorische waarden, zoals de oude dorpskern Gemert als waardevol stedenbouwkundig ensemble, de bouwkundige monumenten, korenmolens, historische groenstructuren (lanen en bos) van het kasteel, cultuurhistorisch behouden gebleven wegen en andere lijnstructuren en het landschap buiten het dorp, zoals de Rips langs de Kampen met de begeleidende groenstrook en de Rips als beek in het dorp.

Het meest bijzondere aan het gebied is, dat al deze waarden, lijnen en plekken, dorp en landschap, boerderij en kasteel op die manier dicht met elkaar verweven zijn. Ieder element voor zich zelf is al

waardevol, maar het Gemertse geheel is meer dan de opsomming van deze elementen.

Hoofdstuk 4 Planomschrijving

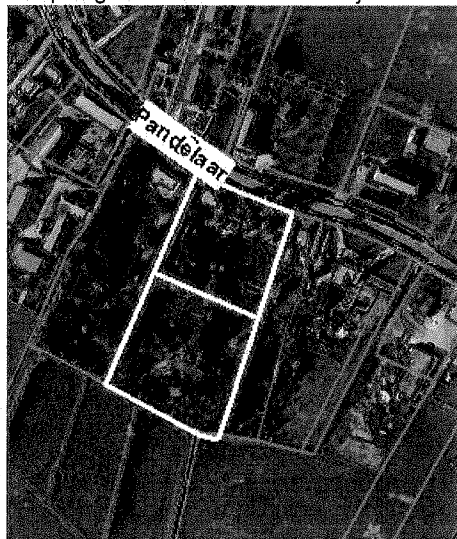
4.1 Plangebied

Het plan is om een woning te bouwen achter de woning aan de Pandelaar 100 in Gemert. Het gehele perceel is nu in eigendom van de familie van Stiphout.

Er zal een gedeelte van het perceel verkocht worden aan de nieuwe eigenaar van de nieuw te bouwen woning.

Het plangebied betreft de achterzijde van het perceel Pandelaar 100 in Gemert. Omdat ook de inrichting van het perceel aan de voorzijde van belang is bij de planontwikkeling wordt ook de voorzijde van het perceel meegenomen.

De woning wordt achter de middellijn gerealiseerd aan het oosten van het perceel.

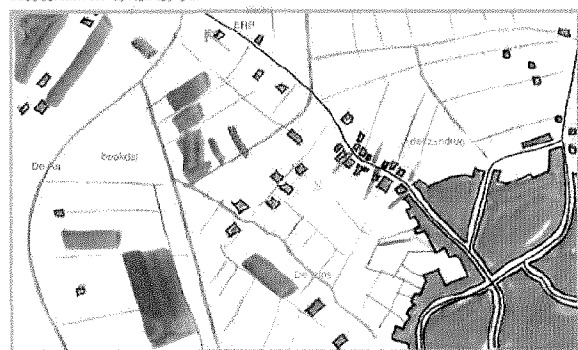
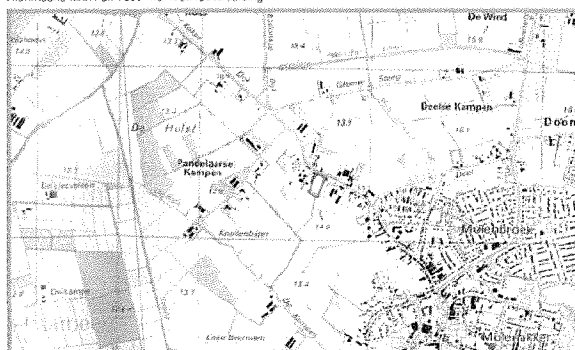
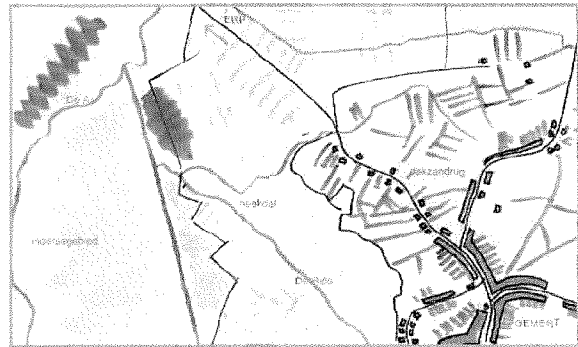
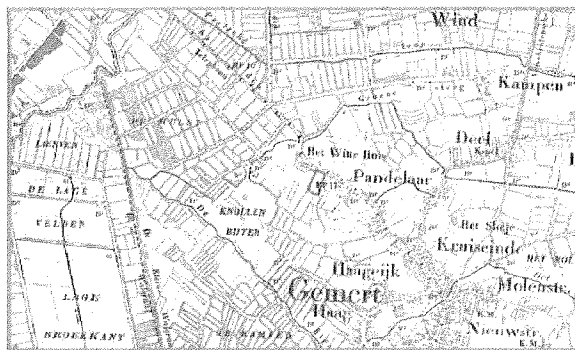


4.2 Landschap en natuur

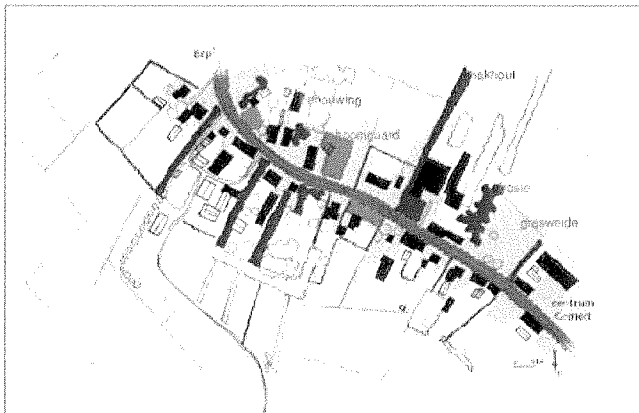
Erfinrichting

De familie Cootjans is voornemens op het perceel van Dhr. en Mevr. van Stiphout achter de Pandelaar 100 te Gemert een nieuw woonhuis te bouwen. Om dit mogelijk te maken zijn architectenbureau Drijvers Oisterwijk en landschapsarchitectenbureau ELINGS gevraagd gezamenlijk een voorstel te maken.

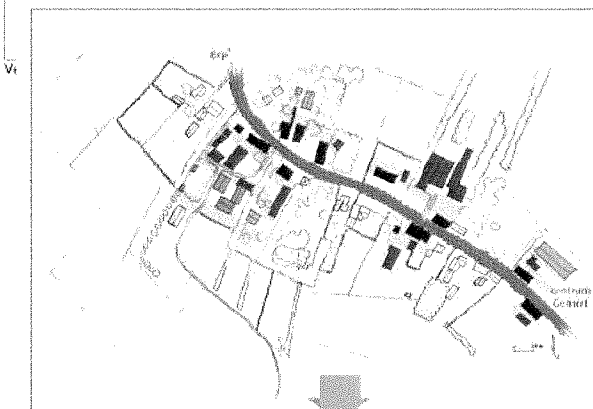
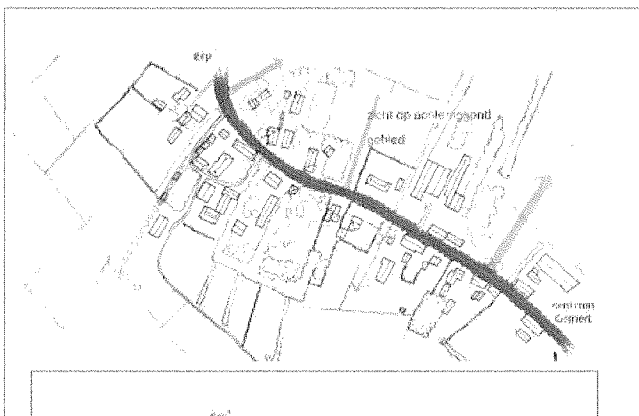
Het voornaamste doel van deze uitwerking is het behouden en versterken van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het bestaande gebied aan de Pandelaar en het achterliggende gebied nabij de Zandweg. Daarnaast is rekening gehouden met de wensen vanuit de gemeente en de betrokken bewoners. De uitwerking laat zien dat deze nieuwbouw op deze bijzondere plek duurzaam is ingepast en mogelijkheden biedt voor de natuur, het landschap, de cultuurhistorie en de recreatieve waarde van het terrein en haar omgeving.



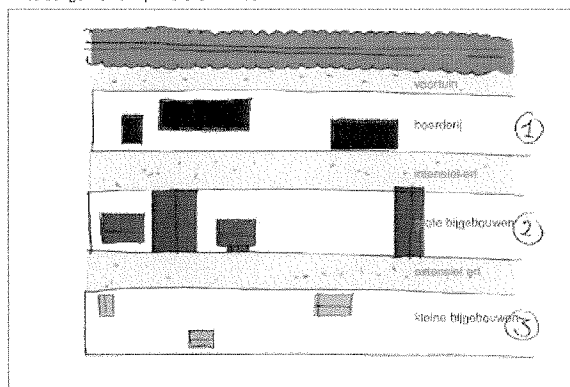
Aan de hand van een drietal themakaarten krijgen we een indruk van de opbouw en kenmerken van de Pandelaar.



Massastudie Pandelaar



Structuur gebouwen op boeren erf Pandelaar



Geschematiseerde structuur gebouwen op boeren erf Pandelaar

Massastudie

De Pandelaar is een groene straat met een divers beeld. Boerderijen, burgerwoningen en verschillende bijgebouwen wisselen elkaar af op verschillende afstanden van de rijbaan. Tussen de woningen zien we veel groen. Opvallend zijn de omhaagde boomgaarden en de begroeide erfafscheidingen met hakhout. Incidenteel ligt er een grasweide tussen de bebouwing. De overige ruimte is ingericht als tuin.

Doorzichten

De Pandelaar is een visueel gesloten straat door de massa van de bebouwing en het vele tuingroen. De incidentele grasweides en enkele karresporen tussen de woningen geven vanaf De Pandelaar zicht op het achterliggend agrarisch gebied.

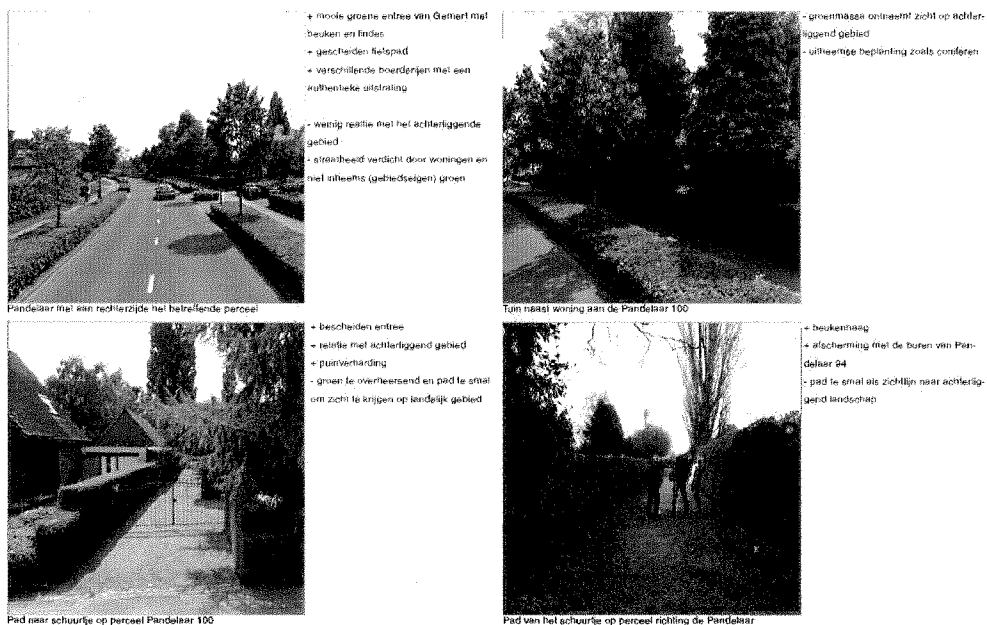
Structuur gebouwen op boeren erf Pandelaar

De oorspronkelijke boerderijen aan de Pandelaar zijn in de loop der tijd uitgebreid richting het landelijk gebied. Hierin is een opbouwende structuur waar te nemen.

De hoofdwoning (1) staat aan de Pandelaar met een voortuin en achter de boerderij het erf. Dit gedeelte van het erf werd intensief beheerd, vaak in combinatie met een moestuin.

Op het tweede gedeelte van het erf staan de grote bijgebouwen als varkens- en koeienschuur en schop (2). Achter deze bebouwingsstrook zien we kleine akkers en weilanden in combinatie met een klein schuurtje of kippenhok (3).

Tussen de boerderijen zijn in de loop der tijd burgerwoningen gebouwd. Deze woningen hebben veelal hun bijgebouw direct zijdelings achter de woning staan.



Er is een beeldanalyse gepresenteerd van het betreffende perceel Pandelaar 100 met zijn naaste omgeving. Aan de hand van + (pluspunt) en een - (aandachtspunt) geven we een indruk hoe wij als landschapsarchitect de ruimte ervaren. Aan de hand van deze beeldanalyse kunnen we het volgende concluderen:

- + onderdeel van een mooie straat; de entree van Gemert
- + groene inrichting
- + agrarische uitstraling door boerderijen, boomgaarden en houtwallen
- + het Zandpad achter de Pandelaar is een mooi natuur en recreatie-gebied
- + gevarieerd beeld
- + oude perenbomen achter op het perceel
- + houtwal met deels inheemse beplanting
- weinig relatie met het achterliggend gebied
- vanaf de Pandelaar is het perceel verdicht en niet beleefbaar
- veel uitheemse beplanting; niet gebiedseigen



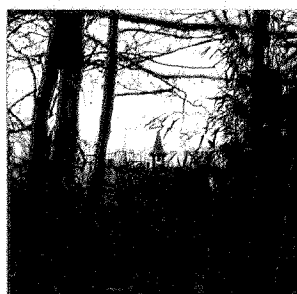
- klein eekhoorje verscholen in groen
- kerstdennen zijn uitheems en niet passend
- schuurrijke belemmerd zicht op achterliggend landschap vanaf de Pandelaar

Het schuurrijke zicht op het perceel aan de Pandelaar 100



- oude Perenbomen
- lichte beplanting
- bamboe en taxus haag

Beplanting achter op het perceel aan de Pandelaar 100



- achterliggend landschap kleinschalig en fraai ingesicht
- klein kapelletje
- veel brouwerij belemmerd zicht op landschap

Kapel gezien vanaf het perceel Pandelaar 100



- kleinschalig agrarisch landschap met uitheems groen

Zicht op achterzijde perceel vanaf het Zandpad

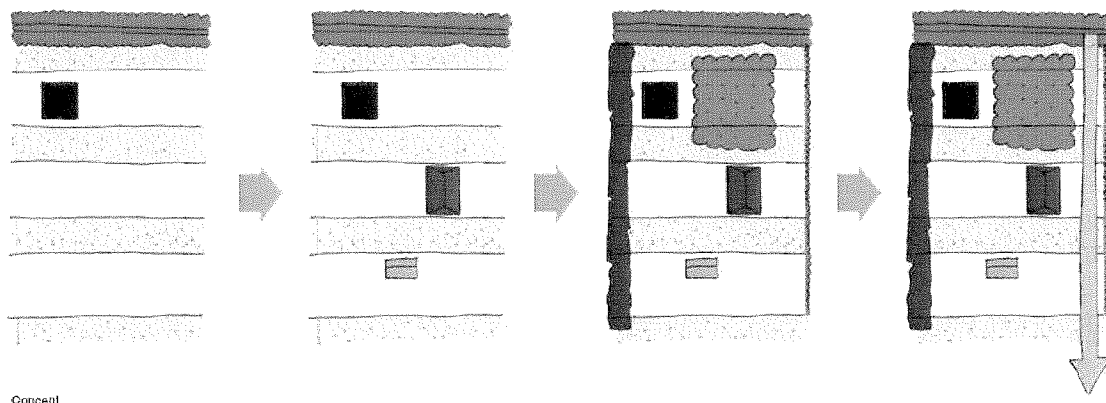
Om duidelijk te krijgen welke uitstraling voor dit perceel van belang is voor de positionering van de nieuwbouw, hebben we op basis van de analyse in combinatie met onze kennis en ervaring een uitgangspuntenlijst opgesteld. Hierdoor wordt duidelijk waar wij belang aan hechten. De uitgangspunten zijn onderverdeeld in de Pandelaar en het erf in relatie tot zijn omgeving. Deze zijn puntsgewijs toegelicht:

Pandelaar

- Authentiek agrarisch karakter versterken
- Doorzicht naar het achterliggend landelijk gebied
- Ruimtelijkheid creëren vanaf de Pandelaar; voorkomen dichtgroei van het lint aan de Pandelaar
- Gevarieerd beeld

Erf

- Waarborgen waardevolle beplanting
- Zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame gebiedseigen materialen
- Rekening houden met de verschillende windstreken
- Intensiviteit van het erf naar het landschap afbouwen
- Woonhuis en bijgebouw een logische plek op het perceel geven die pas bij de opbouw van de structuur van de Pandelaar



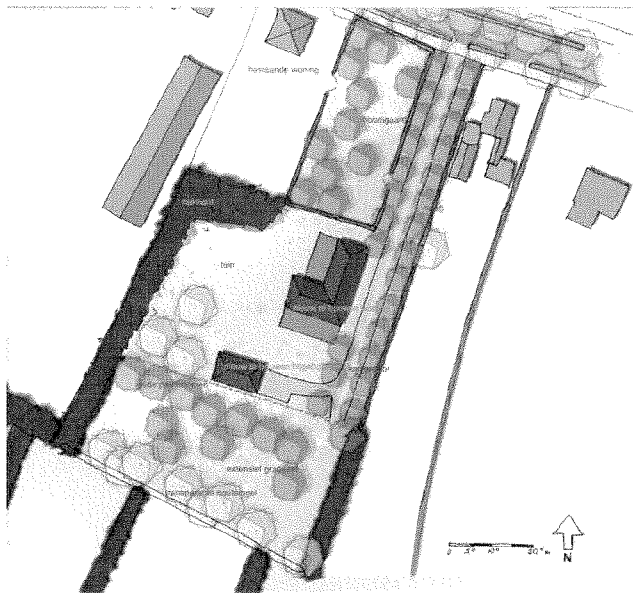
Concept

Visie

Een eigentijds boerderijensemble opzetten in de tweede bouwlijn aan de Pandelaar in relatie tot het omringende agrarische landschap. De inrichting heeft een streekeigen uitstraling met de functies en het gebruik van nu.

Concept

- De burgerwoning aan de Pandelaar 100 vormt de woning in de eerste bouwlijn. De nieuw te bouwen woning staat in de tweede en het bijgebouw in de derde bouwlijn. Daartussen ligt een groene inrichting welke van intensief beheer afbouwend richting het achterliggende landschap naar extensief beheer.
- De erfafscheiding bestaat uit een kenmerkende singel van hakhout. Aan de oostzijde een hoge inheemse haag. Voor de nieuw te bouwen woning ligt een transparante boomgaard; onder de boomkronen is de woning vanaf de Pandelaar zichtbaar.
- Vanaf de Pandelaar is over een pad zicht op het achterliggend gebied. Dit pad vormt de inrit tot de nieuw te bouwen woning en het bijgebouw.



Inrichtingsschets

Hiernaast is het concept uitgewerkt tot een inrichtingsschets op hoofdlijnen. De schets is thematisch onderbouwd:

Boomgaard

Naast de bestaande woning ligt een omhaagde kersenboomgaard. Vanaf de Pandelaar heeft men zicht onder de boomkronen door op de nieuw te bouwen woning. De gevarieerde rooilijn geeft meer ruimte vanaf de Pandelaar. De haag rondom de gaard is van beuken of meidoorn.

Karrespoor

Naast de boomgaard ligt een karrespoor. Dit vormt de toegang tot de nieuwe woning en zijn bijgebouw. Het karrespoor is ruim van opzet, dat wil zeggen 12m breed. Naast de rijbaan ligt een grasberm met bomen, die een tunneleffect creëren naar het achterliggend land. Hierdoor ontstaat een relatie met de Pandelaar het achterliggende agrarisch landschap. De bermen vormen tevens retentie voor het regenwater.

Nieuw te bouwen woning

De nieuwbouw ligt aan het karrespoor. Het privéleven is georiënteerd op het zuid- en westzijde van de boerderij. Hier ligt de tuin. Het woonhuis en het bijgebouw zijn architectonisch met elkaar verbonden. De westzijde van de tuin is omsloten door een singel van hakhout. De zuidzijde is transparant.

Extensief grasland

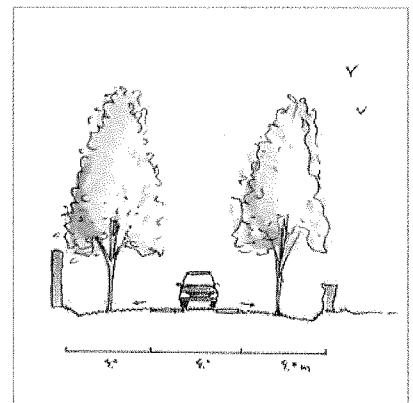
Aan de zuidzijde van het perceel zijn vele bestaande bomen behouden. Met name de oude perenbomen zijn kenmerkend voor de plek. De houtsingel op de erfgrens aan de zuidzijde is uitgedund, zodat een relatie ontstaat met het achterliggend landelijk gebied.



Bestaande perenbomen



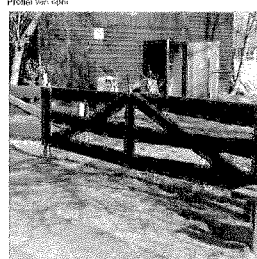
Tunneleffect van een laan



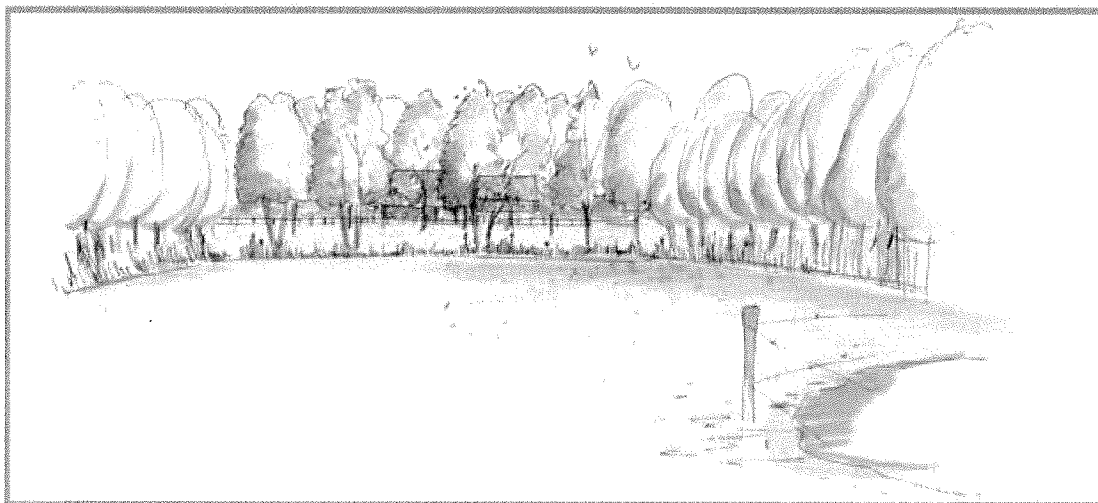
Profiel van oprij



Oorspronkelijke afsluiting van een boerderij



Houten poort



Aanzicht vanuit het landelijk gebied

Flora en Faunawet

Betreft de Flora en Faunawet wordt er ondanks de minimale ingrepen in de natuur een quickscan uitgevoerd.:

VOORWOORD

Naar aanleiding van de geplande nieuwbouw van een woonhuis op een terrein aan de Pandelaar in de gemeente Gemert is een quickscan uitgevoerd om de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten dieren en planten in het kader van de Flora- en faunawet vast te stellen. De resultaten van dit onderzoek geven aan of de geplande maatregelen nadelig kunnen zijn voor beschermde planten of dieren. Zo ja, dan wordt aangegeven voor welke soorten ontheffing moet worden aangevraagd.

Opdrachtgever van het project is bureau Elings, contactpersoon is Bart van Dijk. Vanuit Ecologica zijn de werkzaamheden uitgevoerd door Bart Hendriks.

1. INLEIDING

Er is een quickscan uitgevoerd om de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten dieren en planten in het kader van de Flora- en faunawet vast te stellen. Dit gebeurt in verband met de geplande nieuwbouw aan de achterzijde van een grote tuin aan de Pandelaar in de gemeente Gemert. Naast de aanwezigheid van beschermde soorten wordt bepaald of voor deze soorten een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is. De resultaten van dit onderzoek geven aan of geplande maatregelen nadelig kunnen zijn voor beschermde planten en dieren of gebieden. Dit rapport doet verslag van deel 1 van het flora- en faunaonderzoek.

1.1. Flora- en faunawet en ruimtelijke planvorming

De bescherming van specifieke soorten is in Nederland geregeld via de Flora- en faunawet (1 april 2002). Dit is een raamwet gebaseerd op reeds bestaande Nederlandse soortbeschermingswetten en zorgt voor de implementatie van de Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn. Doel van de Flora- en faunawet is dan ook om het voortbestaan van honderden van de 40.000 in Nederland voorkomende planten- en diersoorten te garanderen. Onder de beschermde soorten vallen voor het grootste deel alle van nature in Nederland voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën en een groot aantal vissen. Daarnaast nog redelijk wat planten en enkele veelal zeldzame ongewervelden en schaal- en schelpdieren die niet onder de Visserijwet vallen. Consequentie van deze wet is dat een ontheffing moet worden aangevraagd als door activiteiten een beschermde soort of leefgebied van een beschermde soort kan worden aangetast. Ruimtelijke ingrepen hebben verschillende consequenties. Zo kan er o.a. verstoring, versnippering of vernietiging van leefgebieden optreden. Een activiteit in het projectgebied kan daarnaast ook directe en indirecte negatieve effecten hebben op beschermde soorten in de omgeving. Vertraging in het planproces hoeft niet plaats te vinden indien tijdig wordt gestart met onderzoek in het kader van de ontheffingsaanvraag. Ook kan de procedure worden vereenvoudigd door de planning van de werkzaamheden af te stemmen op de periode waarin de soorten het minst kwetsbaar zijn. Zo kunnen de negatieve effecten van de maatregelen tot een minimum worden beperkt.

Verbodsbepalingen:

Iedere initiatiefnemer voor een ruimtelijke ingreep heeft de plicht zich te houden aan de verbodsbepaling uit de Flora- en faunawet.

Globaal komt het er op neer dat alle handelingen die een negatieve invloed hebben op beschermde soorten in principe verboden zijn (zie kader 1).

Daarnaast heeft iedere initiatiefnemer ook een zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen betrokken bij het project zó dient te handelen, of juist deze handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende plant- en diersoorten daarvan géén of zo min mogelijk hinder ondervinden. In bijna ieder projectgebied is wel een beschermde soort aanwezig of te verwachten, omdat er ook zeer algemene soorten beschermd zijn. Dit betekent dat de hierboven genoemde verbodsbepalingen daarom vrijwel altijd van toepassing kunnen zijn op elk project. Concreet houdt dit in dat er dus vrijwel altijd een onderzoek moet worden uitgevoerd waarin wordt vastgesteld of negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten.

AMvB artikel 75

Op 23 februari 2005 is de "AMvB artikel 75" van de Flora- en faunawet

Kader 1

Samenvatting van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet:

- Het is verboden beschermde planten te vernietigen, te beschadigen, te ontwortelen of op andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te beschadigen of met het oog daarop op te groeien;
- Het is verboden beschermde dieren openbaar te verspreiden;
- Het is verboden eieren, leden of andere voortplantings- of voortplantingsproducten van beschermde dieren te beschadigen, te vernietigen, af te halen, weg te nemen of te verspreiden;
- Het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te ruilen, af te halen of te nemen, te beschadigen of te vernietigen.

Kader 2

streng beschermd	bijzondere beschermde soorten die staan in bijlage 3 van de AMvB (incl. Rode lijst categorie bedreigd, ernstig bedreigd of verdwenen) en/of in de Habitatrichtlijn op bijlage 4.
overig beschermd algemeen	soorten die niet onder niveau 1 en 3 vallen, zeer algemene soorten (genoemd in de bijlage van de AMvB).

in werking getreden. De beschermde soorten van de Flora- en

faunawet worden in de AMvB in

drie verschillende beschermingsniveaus verdeeld: streng beschermde soorten, algemene soorten en overige soorten (zie kader 2) (LNV, 2005).

De AMvB regelt een vrijstelling voor algemeen voorkomende beschermde soorten voor drie categorieën van activiteiten:

- bestendig beheer en onderhoud
- bestendig gebruik
- ruimtelijke ontwikkeling en inrichting

Als de maatregelen onder één van deze categorieën vallen, is een ontheffingsaanvraag voor algemene beschermde soorten niet nodig. Als er volgens een goedgekeurde gedragscode

wordt gewerkt, is ook geen ontheffing nodig voor de normaal beschermde (overige) soorten.

Voor vogels moeten de maatregelen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, ofwel er moet worden gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Alleen voor streng beschermde soorten is vrijwel altijd een ontheffing nodig. Ook als de maatregelen niet vallen onder de bovengenoemde drie categorieën is altijd een ontheffing nodig.

Toetsing

Het verschil tussen de beschermingsniveaus zit verder in de toetsing die plaatsvindt om de ontheffingsaanvraag te beoordelen. Deze is veel uitgebreider bij streng beschermde soorten

en bij vogels. Bij de zeer algemene soorten en overige beschermde soorten wordt alleen getoetst

of de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar brengen. Voor streng beschermde soorten en vogels wordt een uitgebreide toets uitgevoerd, die globaal bestaat uit:

- de maatregelen mogen het voortbestaan van de soort niet in gevaar brengen.
- er is geen alternatief voor de maatregel.
- met de maatregel wordt een maatschappelijk belang gediend, conform een specifieke lijst.
- er moet zorgvuldig worden gehandeld.

Dienst Regelingen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (=LNV) toetst een ontheffingsaanvraag eerst op volledigheid en legt de aanvraag voor inhoudelijk advies voor aan de regiodirectie van LNV. LNV beoordeelt vervolgens op juistheid en actualiteit van verspreidingsgegevens, effectinschatting, gevolgen van de ingreep voor de gunstige staat van instandhouding van de betreffende beschermde soorten, maar ook het verkennen van alternatieven en het afwegen van belangen (Broekmeyer et al., 2003). Dit advies wordt vervolgens voorgelegd bij Dienst Regelingen, die wel of niet de ontheffing verleent. Dienst Regelingen neemt in principe binnen 8 weken een besluit over de ontheffingsaanvraag. Deze termijn kan verlengd worden tot 6 maanden wanneer daar aanleiding toe is. De praktijk van de afgelopen jaren wijst uit dat een termijn van 5-6 maanden regelmatig voorkomt.

1.2. Onderzoeksaanpak

Omdat vooraf niet kan worden voorzien of een ontheffingsaanvraag nodig is, valt de aanpak uiteen in twee fasen. Indien geen ontheffingsaanvraag noodzakelijk is, hoeft fase 2 niet te worden uitgevoerd. Dit rapport doet verslag van fase 1 waarin wordt onderzocht voor welke ingrepen een ontheffingsaanvraag nodig is.

Fase 1:

1. Gebiedsbezoek

Gedurende een gebiedsbezoek op dinsdag 26 januari 2010 is een overzicht opgesteld van aanwezige biotooptypen en beplantingen met hun omvang. Waarnemingen van beschermde soorten zijn genoteerd. Een gebiedsomschrijving wordt weergegeven in hoofdstuk 2.

2. Uitvoeringsmaatregelen

Er is kort omschreven welke maatregelen in het plangebied zullen plaatsvinden en, voor zover bekend, in welk seizoen ze zullen worden uitgevoerd. Op basis hiervan is gekeken op welke soortgroepen effecten te verwachten zijn. Een beknopt overzicht van de maatregelen wordt gegeven in hoofdstuk 3.

3. Bronnenonderzoek

Omdat één gebiedsbezoek onvoldoende is om een volledig beeld te krijgen van de aanwezige beschermde flora en fauna is tevens een bronnenonderzoek uitgevoerd naar beschikbare veldgegevens. Alle verzamelde gegevens zijn meegenomen in de analyse.

4. Interpretatie voorkomen beschermde soorten

Aan de hand van de aanwezige biotopen en biotoopkwaliteit is ingeschat welke beschermde soorten in het onderzoeksgebied aanwezig zijn, naast de waargenomen soorten. Dit is gedaan op basis van 'expert judgement'. Het gaat hier om soorten die daadwerkelijk voorkomen op de locaties waar de maatregelen effect op kunnen hebben. Ook is bekeken of indirecte effecten te verwachten zijn. Aangegeven is of locaties gebruikt worden als permanent leefgebied, foerageergebied, overwinteringsgebied etc. Een overzicht van alle waargenomen en te verwachten beschermde soorten is te vinden in hoofdstuk 4. Indien aanvullend onderzoek noodzakelijk is, wordt dit geadviseerd.

5. Inschatten noodzaak ontheffingsaanvraag

Per aanwezige of te verwachten soort is aangegeven onder welk beschermingsniveau deze valt. Tenslotte wordt beknopt aangegeven wat de te verwachten effecten van de maatregelen op de aanwezige beschermde soorten zijn. Op basis hiervan wordt ingeschat of een ontheffingsaanvraag nodig is.

Fase 2:

6. Maatregelen en maatschappelijk belang

In deze fase is het nodig de maatregelen en de periode waarin de maatregelen zijn gepland concreet uit te werken en te motiveren. Indien soorten waarvoor ontheffing wordt aangevraagd streng beschermd zijn, moet ook gemotiveerd worden wat het maatschappelijk belang is van de ingrepen. Bovendien moet de locatiekeuze dan ook nader worden gemotiveerd (ontbreken van alternatieven).

7. Effecten op beschermde soorten

Op basis van de onderzoeksgegevens moet verder worden uitgewerkt wat de effecten zijn van de uit te voeren maatregelen op de aanwezige beschermde flora en fauna, op individueel niveau en op populatieniveau. Hierbij moet rekening gehouden worden met drie aspecten, namelijk de populatieomvang, het verspreidingsgebied en de natuurlijkheid van de situatie.

8. Mitigatie en compensatie

Indien er significante effecten op aanwezige beschermde soorten zijn te verwachten, moet worden aangegeven hoe deze effecten kunnen worden verzacht (= mitigeren). In tweede instantie moet er gekeken worden naar compensatie indien mitigerende maatregelen onvoldoende zijn.

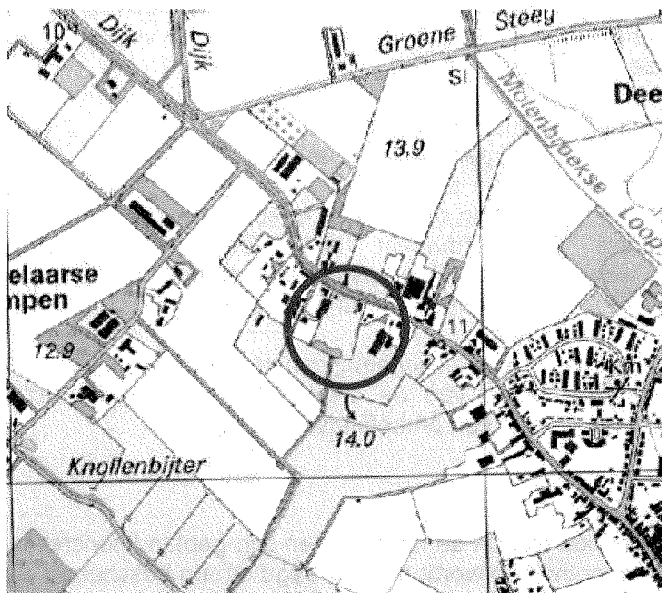
Indien van toepassing zullen de resultaten van de analyses van fase 2 in een vervolgrapport worden verwerkt, dat dient als toelichting op de ontheffingsaanvraag.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Ligging

Het onderzoeksgebied is gelegen aan de noordwestzijde van het centrum van Gemert. Het onderzoeksgebied ligt in het kilometerhok met de Amersfoortcoördinaten 174-397.

Figuur 1: ligging onderzoeksgebied (rood omcirkeld).



Figuur 1: ligging onderzoeksgebied (rood omcirkeld).

Beschrijving

Het onderzoeksgebied betreft een grote tuin, waarbij een groot deel een zeer gecultiveerd en intensief onderhouden karkater heeft. Er zijn diverse lijnvormige haagstructuren aanwezig en verder diverse cultuurplanten en- struiken en gemaaid gazon. De achterzijde van het perceel wordt begrensd door een rij elzen. Daarnaast zijn aan de achterzijde enkele sparren te vinden. Ten zuiden van het onderzoeksgebied zijn enkele vrij recent aanlegde singels te vinden bestaande uit es en els. Het omringende gebied heeft verder overwegend een agrarische karakter. Aan de zuidzijde is verder nog een tweetal poelen aanwezig waarvan er één nauwelijks waterhoudend was ten tijde van het veldbezoek. De oeverzone is bij beide poelen zeer smal en gaat snel over in het bemeste monotone grasland.

Foto 1: voorzijde onderzoeksgebied

Foto 2: poel en grasland ten zuiden van onderzoeksgebied



Foto 1: voorzijde onderzoeksgebied

Foto 3: gesnoeide houtsingel



Foto 2: poel en grasland ten zuiden van onderzoeksgebied

Foto 4: omgeving ten zuiden onderzoeksgebied

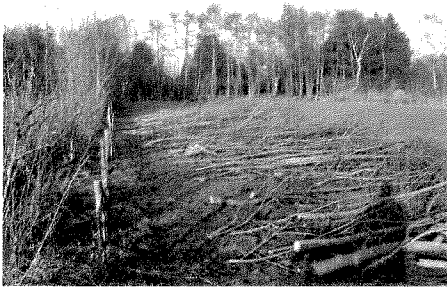


Foto 3: gesnoeide houtsingel



Foto 4: omgeving ten zuiden onderzoeksgebied

3. GEPLANDE MAATREGELEN

Er zal binnen het onderzoeksgebied nieuwbouw plaatsvinden van een woonhuis.

Gezien de plannen zullen de noodzakelijke maatregelen bestaan uit:

- Verwijderen van vegetatie en rooien van bomen
- Graafwerkzaamheden
- Bouwwerkzaamheden

In het kader van de wetgeving vallen de maatregelen onder de categorie ruimtelijke inrichting en ontwikkeling (AMvB art. 75).

Indien een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is (fase 2), moeten de maatregelen meer in detail worden beschreven en moet worden aangegeven wanneer iedere maatregel wordt uitgevoerd.

4. BESCHERMDE FLORA EN FAUNA

Algemeen

In dit hoofdstuk worden alle beschermde soorten genoemd die in het onderzochte gebied of in de directe omgeving zijn waargenomen of te verwachten. Het betreft hier soorten die voorkomen in de biotopen die bij de gebiedsbeschrijving zijn genoemd. Indirecte effecten zijn hierbij meegenomen.

Verspreidingsgegevens Er is vooral gebruik gemaakt van de gegevens uit bronnen als bijvoorbeeld waarneming.nl en van eigen waarnemingen en inschattingen. Verder is de algemene literatuur geraadpleegd. De gegevens van het Natuurloket bleken onvoldoende relevant.

Toelichting

In de volgende paragrafen worden per soort steeds de volgende gegevens vermeld:

- Naam
- Jaar Het meest recente jaar waarin de soort daadwerkelijk is waargenomen
- Gebiedsfunctie De functie die het gebied heeft voor de betreffende soort.
 Onderscheiden worden:
 Flora
 • Mogelijke groeiplaats
 • Groeiplaats
 Fauna
 • Mogelijk leefgebied
 • Waarschijnlijk leefgebied
 • Leefgebied
 • Mogelijk foerageergebied
 • Waarschijnlijk foerageergebied
 • Foerageergebied
- Beschermingsstatus
 • FF 1 = Algemeen
 • FF 2 = Beschermd
 • FF 3 = Streng beschermd

In de paragrafen wordt ook ingegaan op de waargenomen en te verwachten beschermde soorten per soortgroep. Bij zoogdieren wordt apart ingegaan op grondgebonden zoogdieren en vleermuizen, vanwege

hun verschil in leefwijze en daarmee te verwachten effecten van de maatregelen. Er wordt per soortgroep gemotiveerd of een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is en zo ja, voor welke soorten.

Planten

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het onderzoeksgebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Dit is gezien de tijd van het jaar niet verwonderlijk. Gezien het gecultiveerde karakter en het omringende zwaar bemeste agrarische landschap zijn deze ook nauwelijks te verwachten. In de onderstaande tabel is de enige te verwachten soort weergegeven.

Naam	Jaar	Gebiedsfunctie	FF 1	FF 2	FF 3
brede wespenorchis (<i>Epipactis helleborine</i>)	-	mogelijke groeiplaats	x		

De algemene brede wespenorchis komt mogelijk binnen het onderzoeksgebied voor. Voor deze soort geldt een algehele vrijstelling. Nader onderzoek is niet nodig. Grondgebonden zoogdieren Tijdens het veldbezoek zijn geen zoogdieren waargenomen. Het onderzoeksgebied kan voor meerdere grondgebonden zoogdiersoorten echter geschikt zijn als leef- of foerageergebied. Onderstaande tabel geeft een overzicht van te verwachten soorten beschermde grondgebonden zoogdieren.

Naam	Jaar	Gebiedsfunctie	FF 1	FF 2	FF 3
aardmuis (<i>Microtus agrestis</i>)	-	mogelijk leefgebied	x		
boermuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	-	waarschijnlijk leefgebied	x		
boospitsmuis (<i>Sorex araneus</i>)	-	waarschijnlijk leefgebied	x		
bunzing (<i>Mustela putorius</i>)	-	mogelijk foerageergebied	x		
dwergpspitsmuis (<i>Sorex minutus</i>)	-	mogelijk leefgebied	x		
egel (<i>Erinaceus europaeus</i>)	-	mogelijk leefgebied	x		
huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	-	waarschijnlijk leefgebied	x		
konijn (<i>Oryctolagus cuniculus</i>)	-	mogelijk leefgebied	x		
mol (<i>Talpa europaea</i>)	-	mogelijk leefgebied	x		
rosse woelmuis (<i>Clethrionomys glareolus</i>)	-	waarschijnlijk leefgebied	x		
veldmuis (<i>Microtus arvalis</i>)	-	waarschijnlijk leefgebied	x		
wezel (<i>Mustela nivalis</i>)	-	mogelijk leefgebied	x		
woelrat (<i>Arvicola terrestris</i>)	-	mogelijk leefgebied	x		

De te verwachten beschermde grondgebonden zoogdieren zullen vooral te maken krijgen met verstoring. Voor kleinere soorten, zoals muizen en mollen, kan door berijding en vergraving van het terrein ook leefgebied verloren gaan. Individuen kunnen dus ernstig benadeeld worden, maar op populatieniveau zijn voor geen enkele soort significante effecten te verwachten. Alle te verwachten zoogdieren zijn bovendien algemene beschermde soorten. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling (art. 75 Flora- en faunawet) bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting zoals hier het geval is. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Vleermuizen

Binnen het onderzoeksgebied is geen bebouwing aanwezig. De aanwezige bomen die (mogelijk) worden gerooid zijn nog vrij jong of bevatten geen holtes of scheuren. Deze bomen zijn derhalve niet geschikt als vaste verblijfplaats. Het gebied zal waarschijnlijk alleen van belang zijn als onderdeel van het foerageergebied en mogelijk als onderdeel van een vast vliegroute.

In de onderstaande tabel zijn de te verwachten soorten weergegeven.

Naam	Jaar	Gebiedsfunctie	FF 1	FF 2	FF 3
gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	-	waarschijnlijk foerageergebied			x
laatzvlieger (<i>Eptesicus serotinus</i>)	-	mogelijk foerageergebied			x
rosse vleermuis (<i>Nyctalus noctula</i>)	-	mogelijk foerageergebied			x
ruige dwergvleermuis (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	-	mogelijk foerageergebied			x

Als gevolg van de plannen zijn er geen significante effecten te verwachten op de waarden van het gebied als foerageergebied. Ook worden er geen significante effecten verwacht op eventueel aanwezige vaste

vliegroutes omdat de landschapstructuur niet verandert. Nader onderzoek of een ontheffing is dan ook niet nodig.

Vogels

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen zogenaamde vaste nesten aangetroffen. Dit zijn nesten die meerdere jaren worden gebruikt zoals de nesten van roofvogels, uilen en gierzwaluwen. Deze nesten zijn jaarrond beschermd. Er zijn echter geen jaarrond beschermde nesten aanwezig binnen het onderzoeksgebied. Wettelijk gezien kan er voor broedvogels binnen het broedseizoen vrijwel nooit een ontheffing worden verleend. Daarom is het van groot belang met deze dieren rekening te houden. Dit betekent dat graafwerkzaamheden en maatregelen waarbij vegetatie wordt verwijderd in principe buiten het broedseizoen plaats moeten vinden. Daarnaast moet er voor worden gewaakt dat er zich in de kale situatie geen broedgevallen voordoen zolang er nog maatregelen genomen moeten worden.

Amfibieën

Het omringende intensief gebruikte agrarische gebied is ongeschikt voor amfibieën. De poel ten zuiden van het onderzoeksgebied echter wel geschikt voortplantingsbiotoop voor amfibieën. Mogelijk dat het onderzoeksgebied dienst doet als overwinteringsgebied voor amfibieën. Ook zwervende dieren kunnen zich te allen tijde binnen het onderzoeksgebied bevinden.

In de onderstaande tabel zijn de te verwachten soorten weergegeven.

Naam	Jaar	Gebiedsfunctie	FF 1	FF 2	FF 3
alpenwatersalamander (<i>Mesotriton alpestris</i>)	-	mogelijk leefgebied		x	
bruine kikker (<i>Rana temporaria</i>)	-	waarschijnlijk leefgebied	x		
gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)	-	waarschijnlijk leefgebied	x		
groene kikker (<i>Rana esculenta synklepton</i>)	-	mogelijk leefgebied	x		
kleine watersalamander (<i>Lissotriton vulgaris</i>)	-	mogelijk leefgebied	x		

De strenger beschermde alpenwatersalamander zou zich mogelijk op enig moment binnen het gebied kunnen bevinden. De kans hierop wordt echter niet groot geacht maar kan evenmin worden uitgesloten. Voor de overige soorten geldt een algemene vrijstelling (art. 75 Flora- en faunawet) bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting zoals hier het geval is. Aangezien de aanwezigheid van de strenger beschermde alpenwatersalamander niet kan worden uitgesloten wordt nader onderzoek aangeraden.

Reptielen, vissen en ongewervelden

Gezien de biotoopvoorkeur en actuele verspreiding zijn deze soortgroepen in het onderzoeksgebied niet te verwachten. Nader onderzoek of ontheffing is dan ook niet nodig.

5. CONCLUSIES

Planten

Binnen het onderzoeksgebied kan één algemene beschermde plantensoort voorkomen. Voor deze soort geldt echter een algemene vrijstelling. Nader onderzoek of een ontheffing is dan ook niet nodig.

Zoogdieren

Er zijn voor grondgebonden zoogdieren alleen effecten te verwachten op vaste rust- en verblijfplaatsen van enkele algemene beschermde soorten. Met betrekking tot de geplande maatregelen en ontwikkelingen geldt voor deze soorten echter een algemene vrijstelling, waardoor nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing niet nodig is. Er kunnen vier beschermde vleermuissoorten in het onderzoeksgebied voorkomen. Er worden geen verblijfplaatsen verwacht. Ook zijn er geen nadelige effecten op het foerageergebied of aanwezige vliegroutes te verwachten. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Vogels

Het is noodzakelijk maatregelen die van invloed zijn op broedvogels buiten het broedseizoen uit te voeren, aangezien een ontheffingsaanvraag voor broedvogels vrijwel niet haalbaar is. Er dient te allen tijde rekening te worden gehouden met vaste verblijfplaatsen. Deze zijn echter niet aangetroffen.

Amfibieën

Het onderzoeksgebied zelf is van marginaal belang voor amfibieën. Mogelijk dat de zuidrand gebruikt wordt als overwinteringsplek voor amfibieën. De ten zuiden van het gebied gelegen poel is wellicht in gebruik als voortplantingsplek. Voor de meeste soorten geldt een algemene vrijstelling (art. 75 Flora- en faunawet) bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting zoals hier het geval is. De strenger beschermde alpenwatersalamander zou mogelijk op enig moment zich binnen het gebied voorkomen. De kans hierop wordt echter niet groot geacht maar kan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de alpenwatersalamander wordt dan ook aangeraden.

Reptielen, vissen en ongewervelden

Er zijn geen beschermde reptielen, vissen of ongewervelden aanwezig of te verwachten in het onderzoeksgebied. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag voor deze soortgroepen is niet nodig.

Uitvoer fase 2

Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de alpenwatersalamander wordt aangeraden.

6. AANBEVELINGEN

Los van de conclusies dienen de volgende aanbevelingen te worden gevolgd:

- Beschermde broedvogels kunnen in het gebied voorkomen tussen de aanwezige vegetatie.

Daarom is het van groot belang met het broedseizoen van deze beschermde vogelsoorten rekening te houden. Dit betekent dat maatregelen waarbij vegetatie wordt verwijderd buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden om verstoring te voorkomen. De kans dat er helemaal geen vogels broeden is namelijk vrij klein. Binnen het plangebied is slechts zeer beperkt geschikte broedgelegenheid aanwezig. Aanwezigheid van broedvogels kan echter niet geheel worden uitgesloten. LNV geeft als richtlijn voor het broedseizoen de periode half maart tot half juni. Algemeen wordt aangehouden dat het broedseizoen van de meeste vogels loopt van half maart tot half juli. Om rekening te houden met een klein aantal soorten die eerder of later broeden wordt aangeraden tussen half februari en eind augustus géén maatregelen te treffen. Indien besloten wordt ertoe over te gaan om het gebied vóór de broedtijd kaal te maken en vervolgens in de broedtijd door te werken, is het van belang ervoor te waken, dat er zich in de nieuwe kale situatie geen nieuwe broedgevallen voordoen zolang er nog maatregelen moeten worden uitgevoerd. Sluit de aanwezigheid van nesten uit tijdens alle fasen van de werkzaamheden.

- De zorgplicht dient ook voor andere organismen in acht te worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring wordt voorkomen. Actief doden van dieren is altijd verboden.

BRONNEN

- Broekhuizen, S., Hoekstra, B., Laar, V. van en Thissen, J.B.M (1992). Atlas van de Nederlandse zoogdieren. KNNV uitgeverij.
- Broekmeyer, M.E.A., Ottburg, F.G.W.A. en Kistenkas, F.H. (2003). Flora- en faunawet. Toepassing van artikel 75 in de praktijk. Natuurplanbureau, werkdocument 2003/14.
- Heusden, W.R.M. van en Vreugdenhil, S.J., (2006). Handreiking Flora- en faunawet. Dienst Landelijk Gebied.
- Limpens, H., Mostert, K en Bongers, W. (1997). Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV uitgeverij.
- LNV (2003). Ondernemen en de Flora- en faunawet.
- LNV (2005). Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde dieren en planten!

4.3 Milieu

Bodem

Op het perceel is geen bodemonderzoek bekend. Er zal een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd worden.

Externe veiligheid

Er zijn geen bedrijven in de omgeving welke belemmerend zijn.

Geu

Er zijn geen bedrijven in de omgeving welke belemmerend zijn.

Geluid

De Pandelaar heeft een Hoge geluidbelasting van de weg. Op ongeveer 50 meter van de wegas is de belasting lager dan 48 dB en is er geen hogere waarde procedure noodzakelijk. De woning zal dieper dan 50 meter van de wegas afliggen en is er geen procedure noodzakelijk.



Industrielawaai

De locatie heeft een burgerbestemming, er ligt geen bedrijf in de nabije omgeving waar we mbt Industrielawaai rekening met moeten houden.

Geen belemmering.

4.4 Water

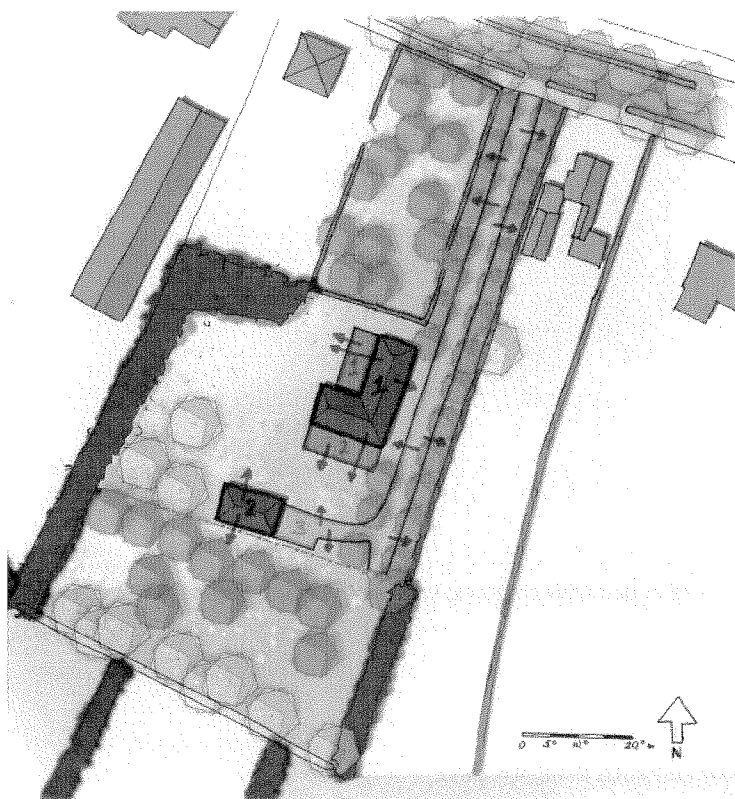
Uitgangspunten

- ☐ De bodem bestaat uit een dekzandrug met leemarm en zwak lemig fijn zand.
- ☐ De infiltratiecapaciteit bedraagt circa 0,11 m/dag
- ☐ Gwt VII met een GHG van > 80 cm –mv en een GLG van > 120 cm –mv. (wateratlas Noord Brabant)
- ☐ Onderstaande tabel met waterkwantiteitsgegevens (T=10 43mm en voor een T=100 52mm)
- ☐ Beleidsuitgangspunten Waterschap Aa en Maas (wateroverlast vrij bestemmen, hydrologisch neutraal bouwen, voorkomen van vervuiling, gescheiden houden van schoon en vuil water, water als kans, meervoudig ruimtegebruik)

Nr.	Onderdeel	m2	Bui 43 mm	Bui 52 mm
1	Gebouw 1	300	13	16
	Gebouw 2	96	5	5
2	Verhard terrein 1: Terras 1	65	3	4
	Verhard terrein 2: Terras 2	87,5	4	5
	Verhard terrein 3: Toegangsweg	536,5	24	28
	Totaal	1085	49	58

Gebouwen

De twee gebouwen hebben gezamenlijk een oppervlakte van 396 m². Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 21 m³ water worden opgevangen. De tuin van de familie Cootjans is naast beide gebouwen gelegen. De totale omtrek om beide gebouwen heen bedraagt 110 meter. Indien rondom beide gebouwen een laagte van 1 meter breed 0,20 meter lager wordt aangelegd is er al voldoende capaciteit om het water op te vangen.



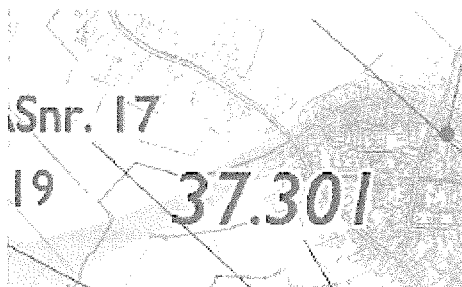
1. Gebouw 1 : oppervlakte = 300 m², omtrek = 90 m
 2. Gebouw 2 : oppervlakte = 96 m², omtrek = 40 m
 3. Terras 1 : oppervlakte = 65 m², omtrek = 18 m (tuinzijde)
 4. Terras 2 : oppervlakte = 87,5 m², omtrek = 27,5 m (tuinzijde)
 5. Toegangsweg : oppervlakte = 536,5 m², omtrek = 230 m
- Richting afwatering

Verhard terrein

Het verharde terrein bestaat uit 3 delen, namelijk 2 terrassen en 1 toegangsweg. De twee terrassen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 152,5 m². Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 9 m³ water worden opgevangen. Indien de aan te leggen laagterondom gebouw 1 in plaats van 1 meter naast de terrassen wordt verbreed naar 2 meter is er voldoende capaciteit om het water op te vangen (totale omtrek van de 2 terrassen tegen de tuinzijde bedraagt 45,5 meter). De omtrek van de toegangsweg bedraagt ca. 230 meter. Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 28 m³ water worden opgevangen. Indien naast de toegangsweg een laagte wordt aangelegd van 0,75 meter breed en 0,20 meter diep is er voldoende capaciteit om dit water op te vangen.

4.5 Archeologie

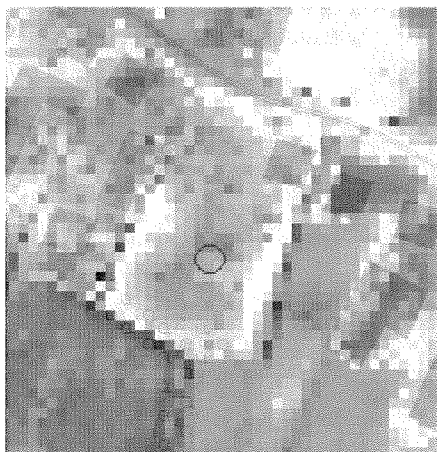
Het plangebied ligt volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant (CHW) in een zone met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De CHW is echter niet altijd actueel en gedetailleerd genoeg. De gemeente heeft daarom besloten een gemeentelijke cultuurhistoriekaart te laten opstellen. De kaart is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Het plangebied heeft volgens de concept archeologiekaart een middelhoge archeologische verwachting.



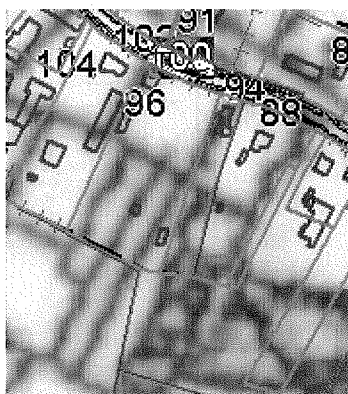
uitsnede archeologiekaart gemeente Gemert-Bakel.

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, gevormd op leemarm en zwak lemig fijn zand. Op de geomorfologische kaart wordt het plangebied geklassificeerd als een dekzandvlakte.

Op de Algemeen Hoogtebestand Nederland is te zien dat het plangebied hoger gelegen is en wat er mogelijk op duidt dat er nog een plaggendeek aanwezig is.



uitsnede AHN

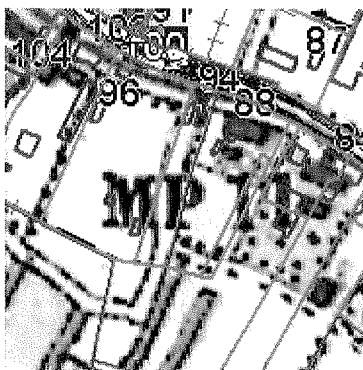


uitsnede historische topografische kaart omstreeks 1900

(het plangebied wordt globaal aangegeven met de rode cirkel).

Uit historische topografische kaarten blijkt dat het plangebied al omstreeks 1855 ontgonnen is.

Uit de historische topografische kaart van omstreeks 1900 blijkt dat het gebied in gebruik als bouwland. Het perceel is vergroot. Er staat geen bebouwing ingetekend.



uitsnede historische topografische kaart omstreeks 1900

Op basis van de te verstoren oppervlakte en diepte is archeologisch (voor)onderzoek echter niet noodzakelijk. Aangezien het landschappelijk een interessante locatie is, zal er een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring De Kommanderij te Gemert geïnformeerd worden over de start van de werkzaamheden. Hij/zij zal aanwezig zijn bij de werkzaamheden en hij/zij zal in staat worden gesteld om een waarneming te verrichten ten behoeve van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart.

4.6 Beeldkwaliteit

Ruimtelijk

- Voorop staat ten eerste het behoud van de open tot half-open bebouwingsbeeld van de Pandelaar en ten tweede behoud van de zichtlijnen. Daarom is het voorstel het perceel in de breedte te splitsen. Daarmee blijft het woonhuis nr. 100 één van de eerste woonhuizen die in het boerderijenlint geplaatst is (jaren '20/'30 van de vorige eeuw).
- De tweede woning wordt opgericht in de tweede bouwlijn met een maximale afstand van 40 meter tot de achtergevel van het bestaande woonhuis. De woning wordt aan de bestaande entree aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd.
- Bijgebouwen dienen in het verlengde van de inrit geplaatst te worden.

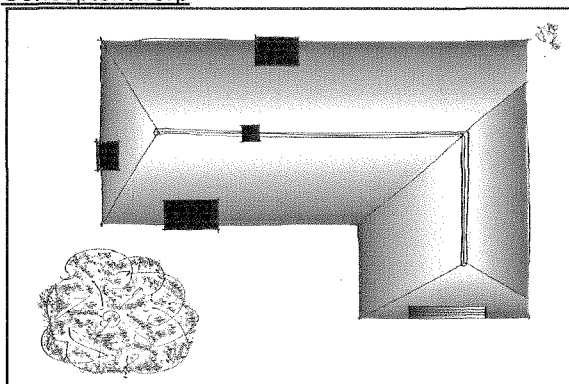
Erfseiding

- Eis is dat de transparantie en openheid van het perceel versterkt wordt.
- De erfseiding tussen beide percelen dient daarom groen ingekleed te worden, te denken aan (beuken)hagen. De bestaande hagenstructuur is wat de gemeente betreft uitgangspunt.
- Muren, hekken of andere hoge afscheidingen zijn niet gewenst.
- De inrit moet een helder signaal geven dat er gewoond wordt in de tweede bouwlijn middels een poort of hek.

Architectonisch

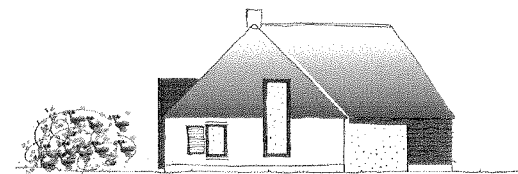
In overleg tussen architect Drijvers, de initiatiefnemers en de gemeente is tot een conceptontwerp gekomen welke de basis zal zijn voor het definitieve ontwerp. Het ontwerp zal door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd worden alvorens er een bouwvergunning kan worden afgegeven.

Conceptontwerp



Voorgevel:

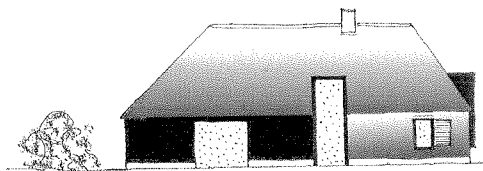
- aanzicht woning vanaf Pandelaar moet historisch passend zijn.
- materialisering passend in omgeving Pandelaar.
- historisch verantwoorde karakterisering van het voorhuis.
- toevoeging ondergeschikte moderne elementen zorgt voor accentuering.
- doorlopende rielen kap.



Dakaanzicht

Linkerzijgevel:

- entree woning vanaf pad.
- historisch verantwoorde opdeling in voor- en achterhuis.
- toevoeging moderne elementen zorgt voor accentuering en opdeling.
- materialisering passend in omgeving Pandelaar en landschap.
- doorlopende rielen kap.

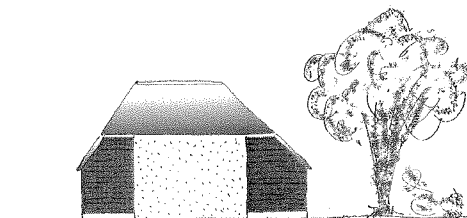


Linkerzijgevel

Voorgevel

Achtergevel:

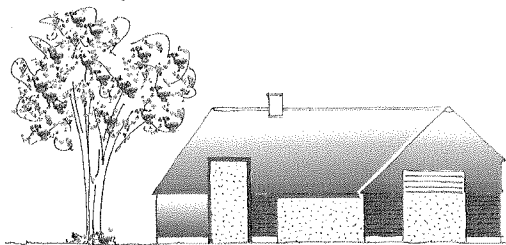
- karakteristiek van open veldschuur zorgt voor inpassing in het landschap.
- openheid vanuit woning naar landschap, terugliggende pulen/stucwerk.
- materialisering passend in landschap.



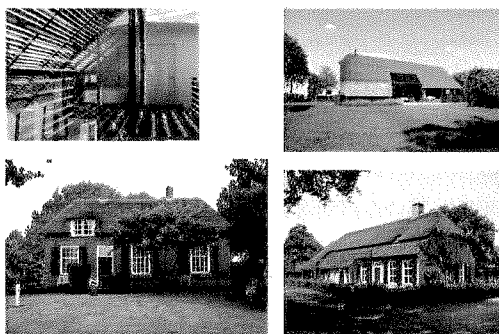
Achtergevel

Rechterzijgevel:

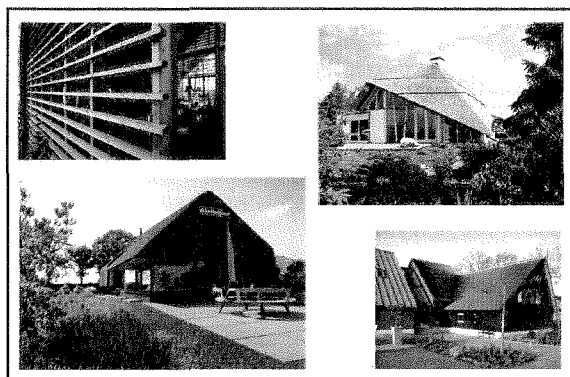
- grote gevelopeningen richting terras en natuur.
- toevoeging moderne elementen zorgt voor accentuering en opdeling.
- materialisering passend in omgeving, maar ook goed aansluitend bij Interieur woning en terrassen.



Rechterzijgevel



Referenties



Referenties

het eerder genoemde BIOfonds betreft een bedrag van € 140.000,- en zal bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan betaald worden. Ter zekerheid van betaling zal er een bankgarantie worden afgegeven voor de start van de planologische procedure. De overige kosten voor onderzoeken en procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 6 Conclusie

De bouw van de woning aan de Pandelaar in Gemert past binnen zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid. Uit integrale toetsing van het plan is gebleken dat er geen verdere bezwaren zijn op het plan. De conclusie kan derhalve zijn, om het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van dit plan.

Hoofdstuk 5 Financiële haalbaarheid

Met de eigenaar van het perceel is een exploitatieovereenkomst opgesteld. Hierin staan alle voorwaarden voor het realiseren van de woning. De bijdrage in

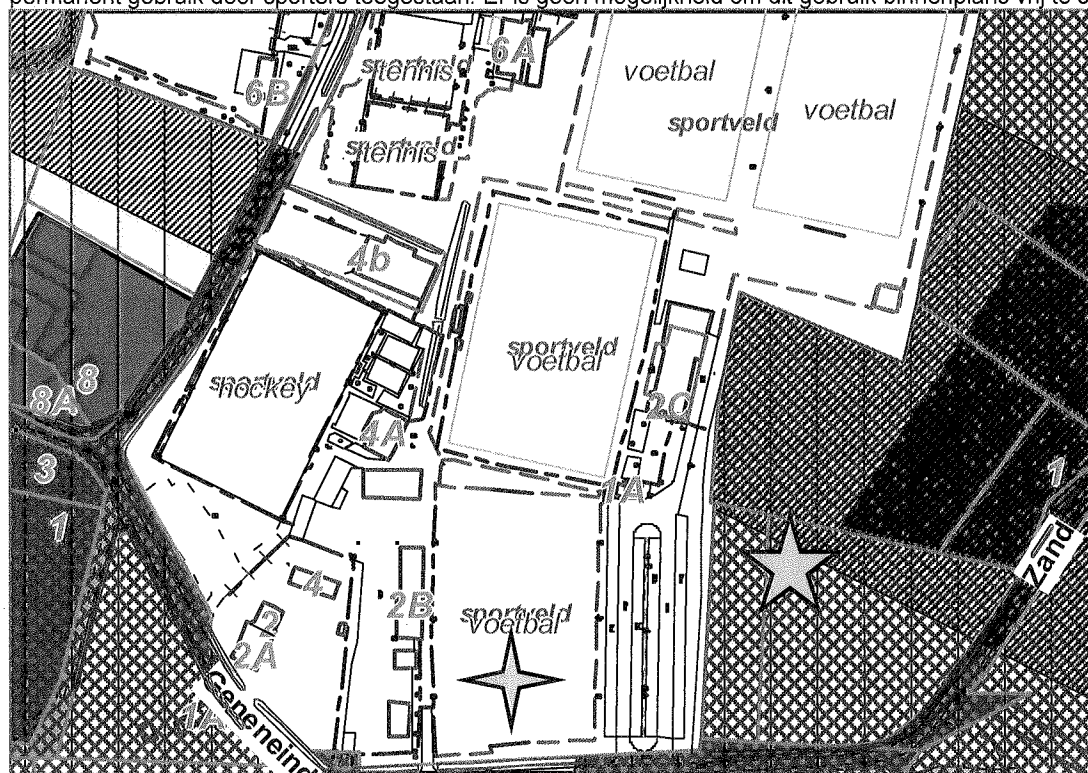
9. Bijlage Sportpark Geneneind in Bakel

Inleiding

De gemeente ontwikkelt samen met de sportverenigingen Yellow Sox en Kpj een sporthal op het bestaande sportpark aan de Geneneind. De sporthal is gepland op het oefenveld gelegen aan de weg. Naast, dat wil zeggen ten oosten van, het bestaande sportveld zijn extra gronden aangekocht om plaats te maken voor een vervangend voetbalveld en twee handbalvelden. Deze twee ontwikkelingen zijn gelegen in twee verschillende bestemmingsplannen. De geplande hal is gelegen op de percelen kadastraal bekend staande als BKL02 U 446 G, plaatselijk bekend staande als de Geneneind o., te Bakel. De geplande sportvelden zijn gelegen op de percelen kadastraal bekend als BKL02 U 412 G, BKL02 U 486 G en BKL02 U 411 G. De reden hiervoor is de continue druk op de beschikbare sportfaciliteiten. Er is te weinig capaciteit.

Op 21 december 1998 stelde de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Gemert-Bakel 1998' vast. Dit besluit is op 28 april 1999 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie voor de sporthal de bestemming 'sportterrein'. Deze bestemming staat de toename van bebouwing toe. Ook de bouw van een sporthal is toegestaan maar deze heeft een maximale hoogte van acht meter. Dit is een ouder bestemmingsplan, tegenwoordig heeft een sporthal een vrije hoogte van acht meter nodig. Als daar de dakconstructie en het verval van het dak bij opgeteld wordt gaat men altijd ruim over acht meter heen. Dit is ook nu het geval. De geplande sporthal zit hier boven.

Naast het bestaande sportterrein begint het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'. Dit is door de gemeenteraad goedgekeurd op 20 december 2006, door de Provincie Noord-Brabant gedeeltelijk op 21 augustus 2007 en is onherroepelijk geworden op 26 november 2008. De planlocatie voor de toe te voegen sportvelden is gelegen in de bestemming Landelijk gebied en deels in de bestemming Agrarisch bedrijf. Op deze gronden is geen permanent gebruik door sporters toegestaan. Er is geen mogelijkheid om dit gebruik binnenplannen vrij te stellen.



Creme-kleurig gebied is Landelijk gebied, groen is Agrarisch bedrijf, bruin is Burgerwoning, wit is sportterrein. De zwarte verticale lijnen geven archeologisch waardevol gebied aan. Het zwarte raster is de

invloedszone van de Peelrandbreuk. De vierpuntige ster geeft de locatie van de geplande sporthal aan. De vijfpuntige ster de locatie van de geplande sportvelden.

Rijks- en provinciaal beleid

Reconstructie

Een belangrijk doel van het Reconstructieplan De Peel in het landelijk gebied is het herstel van natuurlijke waterlopen. De Geneneind in Gemert-Bakel wordt genoemd als een gebied waar in overleg met landbouwers wijstherstel kan plaatsvinden. Het plan schaaft dit voornemen niet doordat hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Verder wordt als ontwikkelingsrichting voor het gebied Bakel-Milheeze de recreatieve uitstraling genoemd, vooral in combinatie met cultuurhistorie. Hiervoor wordt ook het herstel van oude linten en kernranden als doel aangewezen. Geneneind is een cultuurhistorisch gebied. Het valt in extensiveringgebied wonen waar geen uitzicht is voor intensieve veehouderij als ontwikkelingsrichting.

Streekplan 'Brabant in Balans 2002'

Het streekplan gaat uit van vijf principes, deze zijn zuinig ruimtegebruik, de lagenbenadering of meer aandacht voor de laagdynamische processen, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied, en grensoverschrijdend denken en handelen. Voor dit plan zijn zuinig ruimtegebruik en zonering van het buitengebied relevant, net zoals aandacht voor laagdynamische processen. Het plan voldoet aan de eisen van zuinig ruimtegebruik omdat de sportschool De Beek in Bakel eigenlijk wordt verplaatst naar de Geneneind terwijl het initiatief Musis Sacrum een plaats kan krijgen in de voormalige sportschool. Qua zonering van het buitengebied valt het plan in AHS-landbouw overig. Dit betekent dat er geen speciale natuurwaarden in het gebied aanwezig zijn en er, wat dat betreft, meer ontwikkelingen mogelijk zijn, zoals de bouw van een sporthal. Ook de ecologische verbindingzone de Esperloop die in de buurt van het plangebied ligt wordt niet doorkruist.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie-Plus

Sterke punten van Gemert-Bakel zijn ondermeer een hoog voorzieningenniveau en een sterk verenigingsleven. De Gemeente Gemert-Bakel wil dit ondersteunen en onderhouden. Verder is versterking van de natuurlijke en historische structuur benodigd. De kansen voor toerisme en recreatie worden namelijk voornamelijk op het gebied van natuur en cultuurhistorie gezien.

Beeldkwaliteitplan Gemert-Bakel

Voor het landelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel is een beeldkwaliteitplan gemaakt dat de gemeente opdeelt in vier cultuurhistorische zones. Het betreffende perceel is gelegen in het occupatielandschap. Het schetsplan is nog niet beoordeeld aan de redelijke eisen van Welstand voor die zonering.

Landschapsplan Geneneind

Het landschap rond het Geneneind is oud en er heeft een grote dynamiek plaatsgevonden. Als gevolg hiervan zijn de kenmerkende structuren niet meer duidelijk zichtbaar. Het Cultuurhistorisch landschapsplan Geneneind geeft oplossingsrichtingen aan die deze structuren kunnen versterken.

De grootste van deze structuren is de Peelrandbreuk. Deze is in het Geneneind niet goed te beleven. Het landschapsplan wil dit verbeteren door een verdichting van de laaggelegen delen; door middel van houtwallen langs wegen en waterlopen. Op markante plekken moet het hoogteverschil hersteld worden door afgraving en ophogen. Met beplanting het lijnvormige karakter accentueren. De oude akkercomplexen moeten open blijven en geaccentueerd worden met randbegroeiing. Eventueel de bolle vorm herstellen door afgraven en de steilranden behouden en waar mogelijk herstellen. Het huidige sportgebouw naar de westkant van de Geneneind verplaatsen om de openheid te vergroten. Ook zandpaden moeten waar mogelijk aangelegd worden, als het kan hersteld. Het Landschapsplan Geneneind pleit voor een historiserende vormgeving van boerderijen in dit gebied.

Bestuurlijk standpunt college B&W

In zijn vergadering van 31 maart 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten medewerking te verlenen aan het project om een sporthal en drie sportvelden te realiseren aan de Geneneind o. in Bakel.

Gebiedsoriëntatie

Natuur en landschap

Het gebied waarin de sporthal ligt is landelijk gebied. Er liggen een aantal agrarische bedrijven en verder burgerwoningen. Boven het gebied ligt de Esperloop, een ecologische verbindingzone. Er ligt wat bos onder het gebied maar dit heeft geen ecologische betekenis. Het plangebied voor de sporthal is momenteel in gebruik als sportterrein, er zijn dus geen natuurwaarden in het plangebied. Het plangebied voor de sportvelden is momenteel in gebruik als braakliggende akker. Het gebied ligt grotendeels kort braak en er zijn geen waterlopen in het plangebied. Doordat de overige grond in gebruik is als akkerland, is ook hier geen bijzondere flora en fauna te verwachten. Er is geen sprake van natuurwaarden in het gebied zelf.

Milieu (hinder en veiligheid)

De belangrijkste wet op het gebied van hinder en veiligheid is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Milieubeheer (BEVI). Deze bepaald dat tussen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten een buffer moet liggen. Hierin zijn twee soorten te onderscheiden. Een is het groepsgebonden risico, waarbij de kans op een fataal ongeval bij een groep mensen als gevolg van verblijf (wonen/werken of anderszins) in de nabijheid van een risicovolle inrichting wordt vastgesteld. De ander is plaatsgebonden risico die op hetzelfde neerkomt alleen niet gericht op een groep mensen maar op hen die in de directe omgeving van het bedrijf verblijven. De betrokken gemeente kan rond risicofactoren PR-contouren of veiligheidscontouren vastleggen. In de omgeving van het gebied bevindt zich het bedrijf Marcogas dat twee maal 60 kuub propaan in ondergrondse tanks en 36.000 liter verschillende soorten gas in gasflessen heeft opgeslagen.

Milieu (water)

Beleid waterschap Aa en Maas

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21, (rijksbeleid ten aanzien waterhuishoudkundige situaties) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen in het kader van de watertoets een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen. Deze principes zijn in het kort:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling

De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een 7e uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, namelijk wateroverlast vrij bestemmen. Dit tegen de achtergrond van een van de taken van het waterschap, namelijk de zorg voor waterkwantiteit- en waterkwaliteit beheer.

Het achtste aandachtspunt staat voor de Waterschapsbelangen

3. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Vuil water dient via de riolering afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuivering. Schoon afstromend regenwater dient in principe binnen het plangebied te worden gehouden en alleen indien nodig vertraagt af te voeren via het oppervlakte water.

4. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Problemen met water mogen in principe niet naar benedenstrooms gebieden afgewenteld worden.

- Hergebruik wil zeggen dat hemelwater in een zg. grijswatersysteem gebruikt kan worden (bv. WC spoelwater) . Dit levert een besparing van het drinkwater op.
- De mogelijkheid tot infiltratie hangt af van de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwelwater, intermediair of infiltratiegebied) de opbouw van de bodem en eventueel door water te mobiliseren bodemverontreinigingen af. Uitgangspunt is dat infiltratie plaats vind op particulier terrein (bij particuliere ontwikkeling) of op openbaar gemeentelijk terrein (nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen).
- Indien niet geïnfilteerd kan worden wordt onderzocht of er ruimte is voor buffering. Soms kan dit op bestaand oppervlaktewater maar er kan ook gedacht worden in de vorm van wadi's, sloten of vijvers in combinatie met groenvoorzieningen.
- Indien buffering van schoon regenwater ook niet mogelijk is, is afvoeren van regenwater naar het watersysteem buiten het plangebied de laatste optie. Dit kan uiteraard pas na grondig onderzoek ter plaatse en vaak moeten dan in het achterliggende oppervlaktewatersysteem compenserende maatregelen getroffen worden.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Om te kunnen bepalen of een hydrologische ontwikkeling neutraal heeft plaats gevonden, moet er vergeleken worden met de

oorspronkelijke referentie situatie. (Bij uitbreidingswijken het oorspronkelijke agrarisch gebied, bij inbreiding het onverharde oppervlak en bij vervangende nieuwbouw het verharde oppervlak)

De toetsingsaspecten zijn:

- Afvoer uit het gebied
- Oppervlakte waterstanden
- Overlast (schade)
- Grondwateraanvulling
- Grondwaterstanden

De toetsing van de aspecten zal op drie niveaus plaats vinden, te weten:

- Toetsing op basis van de kengetallen
- Toetsing op basis van een bakjes model (bij grotere en complexe plannen)
- Toetsing met een (Geo)hydrologisch model

4. Water als kans

Hierbij wordt de stedenbouwkundige uitgenodigd de om water in plangebieden positief te benaderen en hun creativiteit hierbij te gebruiken.

5. Meervoudig ruimtegebruik

Hydrologisch neutraal ontwikkelen maar ook de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' impliceren een grotere ruimte vraag voor water dan voorheen het geval was. Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken, wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. Het waterschap ziet hierin kansen om extra ruimte voor water te vinden. Een uitnodiging voor stedenbouwkundigen om deze kans aan te grijpen.

6. Voorkomen van vervuiling

Hoewel het waterschap alleen aan het einde zaken kan afdwingen, het is verboden om vervuild water op oppervlaktewater te lozen, is het wenselijk aan de bron maatregelen te nemen, zoals geen uitloogbare bouwmaterialen gebruiken en de aan te leggen bestrating zo kiezen dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geminimaliseerd wordt.

7. Wateroverlast vrij bestemmen.

Bij het de toetsing op Hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt al enige aandacht besteed aan extreme situaties, de NBW norm. (Het Nationaal Bestuursakkoord Water). In feite is dit het mitigeren (compenseren door inrichtingsmaatregelen) in gebieden die wel voldoen aan de NBW norm voor de huidige functie maar niet aan die van de toekomstige functie. De voorkeur heeft echter om te bouwen op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW norm voor de toekomstige functie; 'Wateroverlastvrij bestemmen'. Bij de locatiekeuze moet dus rekening worden gehouden met de wateroverlast problematiek en de NBW normering. De keuze van een slechte locatie kan enorm kostenverhogend worden.

8. Waterschapsbelangen

De uitgangspunten zorgen er voor dat watersysteem belangen een plek krijgen in het Watertoets proces. Daarnaast zijn er nog 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component.

- Ruimteclaims voor waterberging
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- Aanwezigheid en ligging watersysteem
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Voor nadere uitwerking van deze stappen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door waterschap Aa en Maas in 2007

Het waterschap hanteert per 1 februari 2008 een nieuwe normering, gebaseerd op een regen duurlijn bij $T=10 + 10\%$ en $T = 100 + 10\%$. Hiermee dient bij nieuwe planvorming rekening mee worden gehouden.

Milieu (geluid)

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. In de Wet Geluidhinder zijn ter bestrijding van verkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). Verder zijn er vanuit de Wet Milieuhinder geluidscirkels rond bedrijven vastgesteld. Er mag geen nieuwe woning binnen een dergelijke geurcirkel gerealiseerd worden.

Milieu (luchtkwaliteit)

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant.

De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (fijn stof, PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel gedaan en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorblik gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van de etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien de etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

Onderhavig project voorziet in de bouw van een sporthal en enkele sportvelden. Er is sprake van dermate geringe effecten als gevolg van dit project dat de luchtkwaliteitsnormen bij realisatie van onderhavig project nergens overschreden zullen worden.

Landbouw en veeteelt

De nieuwe Wet Geurhinder en Veehouderij (1 januari 2007 in werking getreden) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt voor diersoorten waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet Geurhinder en Veehouderij. Voor andere diersoorten worden minimale afstanden aangegeven. De gemeente Gemert-Bakel heeft een eigen geurbeleid, de Nota gebiedsgericht agrarisch geurbeleid, vastgesteld op 28 juni 2007. Op basis van de hierin genoemde normen worden dan ook eventuele belemmeringen berekend.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een jonge ontginning, overwegend bestaande uit landbouwgronden, in een (voorheen) nat gebied op de Peelrandbreuk. Het betreft een zogenaamde "boerenuitbreidingsontginning", een vroege jonge ontginning, aan de rand van oud cultuurland. Het gebied kent een afwisseling van meer en minder rationeel verkavelde percelen. Plaatselijk nog enkele zandpaden. De ontginning is met name tot stand gekomen in de periode 1750-1850. Centraal in het gebied ligt de Esperloop, een grotendeels gegraven waterloop, die in samenhang met de ontginning van het gebied is gegraven en vergraven. Bij de ruilverkaveling, omstreeks 1975, is de voorheen fijnmazige verkaveling van het gebied gewijzigd en uitgedund. Het gebied kent een samenhang met de akkercomplexen bij Bakel en met de akker bij Esp. De waardering is redelijk hoog. Het complex staat bekend als de Jonge ontginning Geneneindsche Velden.

Archeologie

Archeologisch gezien heeft het gebied een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op de cultuurhistorische waardekaart van de Provincie Noord-Brabant. Het plangebied ligt in een zone met hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Dit geeft aan dat hier vroeger landbouw kan zijn bedreven volgens het potstelsysteem. Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een dekzandrug die aangeduid is als een mogelijk oud bouwlanddek. Uit onderzoek is gebleken dat dit een aantrekkelijke locatie is om zich in het verleden te vestigen.

Planoriëntatie

Natuur en landschap

De Esperloop wordt niet doorkruist door de planontwikkeling. Nieuwe groenelementen worden ingeplant om de bestaande structuur te versterken. De soort elementen worden weergegeven in een beplantingsplan. Dit plan is nog niet uitgewerkt in plantsoorten en plantafstanden maar geeft aan waar beplanting komt en hoe hoog deze beplanting uitvalt. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten die passen in de typologie van het landschap van de Geneneind. In het plan wordt ook de locatie van de waterberging in de vorm van een vijver getoond. In de bouw zal rekening worden gehouden met de termijnen die de Flora en Faunawet voorschrijft om hinder voor dieren te beperken.

Milieu (hinder en veiligheid)

Onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Milieubeheer moet een groepsrisico voor een beperkt kwetsbare locatie verantwoord worden, vanwege een risicofactor in de nabijheid van het plangebied. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft hiervoor een onderzoek laten uitvoeren. Zij hebben besloten op basis van dit onderzoek dat de nabijheid van het bedrijf Marcogas een verantwoord risico inhoudt.

Milieu (geluid)

Het aspect geluid, zowel verkeerslawaai als industrielawaai is onderzocht en vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

Milieu (water)

Overwegingen

- Totaal verharde opp. bedraagt circa 1836 m².
- T=10, 42,9 mm. Te bergen volume circa 79 m³.
- T=100, 52 mm. Vrijkomend hemelwater circa 95 m³.
- GHG bedraagt circa > 100 cm –mv.
- GLG bedraagt circa > 200 cm –mv.
- GWT VII.
- Leemarm en zwak lemig fijn zand.
- K-waarde onbekend.
- Bestemming valt buiten Bestemmingsplan Buitengebied. Direct ten noorden van het plangebied ligt de invloedszone van de peelrandbreuk.

Conclusie

De GHG is laag genoeg om voldoende water te laten infiltreren. De k-waarde is niet bekend, maar als de waterbergingsvoorziening voldoende is, hoeft er geen wateroverlast plaats te vinden. Het te bergen volume dient minimaal circa 78 m³ te bedragen en kan bijvoorbeeld d.m.v. zaksloten of een wadi plaatsvinden. Na een bui dient het water binnen 24 uur geïnfiltreerd te zijn. Het verdient wel zorg dat het hemelwater, afkomstig van het verharde opp., werkelijk in de waterbergingsvoorziening terecht komt d.m.v. een buis of greppel(s).

Landbouw en veeteelt

De omringende veehouderijen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor het realiseren van de sporthal en sportvelden, noch andersom.

Bodem

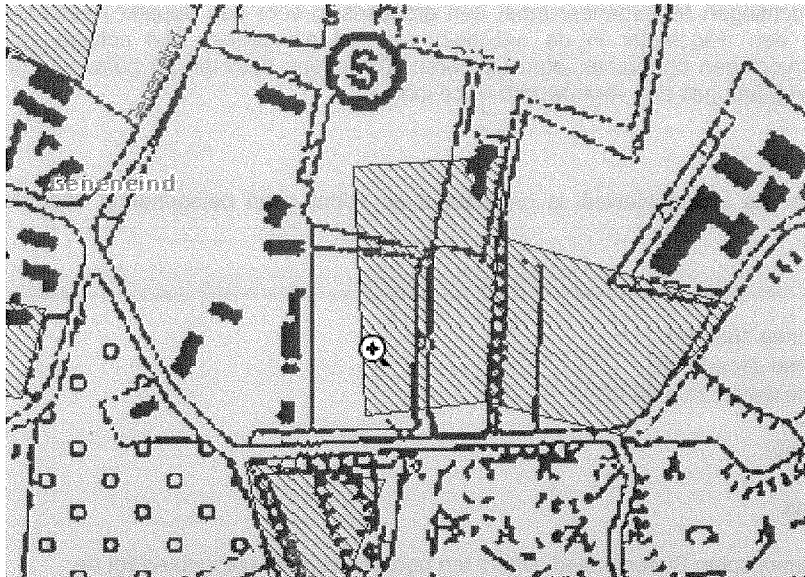
Het bestaande gebruik van de gronden, als bestaand sportveld en als braakliggende akker geven geen aanleiding tot het vermoeden van bodemverontreiniging.

Cultuurhistorie

De plek waar de geplande sporthal is gesitueerd valt aan de zuidwestkant van de Geneneind waar bestaande boomopstanden de openheid breken. De Peelrandbreuk moet volgens het landschapsplan Geneneind duidelijker zichtbaar worden gemaakt in het landschap. Een van de voorgestelde mogelijkheden hiervoor is het herstellen van het reliëf door afgraven. Dit zal geschieden op het plangebied van de sportvelden. De vormgeving van de sporthal is niet historiserend en kan dat ook vrijwel niet zijn. Er is daarom voor gekozen om het gebouw in te planten zodat de zichtbaarheid vanuit de Geneneind verminderd wordt.

Archeologie

In het plangebied is een gearceerd gedeelte aangeven. Met deze arcering wordt aangegeven dat er voor dat gebied een ontgrondingvergunning is afgegeven door de Provincie. Deze heeft de code 2090. In praktijk hoeft dit niet te betekenen dat het ook daadwerkelijk ontgrond is. Als men deze gegevens koppelt aan het hoogtebestand dan ziet men dat het plangebied van de sporthal daadwerkelijk lager ligt. Het in het oosten aangrenzende gearceerde gebied waar de sportvelden zijn gesitueerd liggen niet lager op de hoogtekaart. Dit kan betekenen het plangebied voor de sportvelden gebied niet ontgrond is.



Het plangebied voor de sporthal is volgens de Heemkundekring ook gedeeltelijk verstoord. De middelhoge tot hoge archeologische verwachting dient daarom te worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting. Archeologisch (voor)onderzoek is niet noodzakelijk. Een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring de Kommanderij wordt geïnformeerd over de start van de bouwwerkzaamheden, zodat hij/zij de bodemopbouw in kaart kan brengen ten behoeve van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.



Wat betreft het plangebied van de sporthal, deze bodem wordt opgehoogd zodat het terrein geëgaliseerd kan worden zonder dat het bodemarchief beschadigd wordt.

Financiële haalbaarheid

Het betreft een initiatief van de Gemeente. Deze heeft hiervoor ruimte gemaakt in haar begroting. Er is reëel gezien geen risico op planschade.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het project is voorbesproken met de omwonenden en belanghebbenden. Tevens heeft van het project een schetsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben mede-overheden, omwonenden en belanghebbenden kunnen reageren. Uit de reacties is gebleken dat het plan op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen.

Procedure

De veranderingen die plaatsvinden zijn te groot om binnenplans vrij te stellen. Er is dan ook een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Afweging en conclusie

De bouw van de sporthal en de aanleg van de sportvelden betekenen doorgroeiruimte voor de sportverenigingen. Sportgelegenheid is een belangrijke voorziening voor de inwoners van een gemeente. De aanwezige natuur en landschappelijke waarden worden niet geschaad door de komst van deze voorzieningen, door een zorgvuldige inplanting en voldoende draagkracht in de infrastructuur. De aanleg van de hal en de velden is een wenselijke ontwikkeling.

10. Nota van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2010" heeft met ingang van 5 april 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot 18 mei 2010 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de raad in dienen.

In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

1.

Ontvankelijkheid

Op 4 mei 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- Aan de Lijsterlaan 28 in De Mortel wordt een tweede woning bewoond door de dochter van de heer Niessen. Verzocht wordt om deze woning als tweede bedrijfswoning mogelijk te maken in de bepalingen.
- De bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde is niet toereikend voor de bestaande windmolen(waarvoor in 1988 al besloten is dat die gebouwd mag worden).

Beantwoording

Er is niet inhoudelijk ingegaan op de zienswijze naar aanleiding van de raadsdiscussie alsmede het raadsbesluit inzake het verzoek ten behoeve van de Lijsterlaan 28 in De Mortel op 23 juni 2010.

2.

Ontvankelijkheid

Op 6 mei 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Op de plankaart betreffende de Kaweise Loop in Bakel(plankaart nr. 19) is de bestemming L(eiding) aangegeven ten behoeve van een gastransportleiding. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen in L(eiding)-G(as).

Beantwoording

In de aanduiding voor de leiding is tevens de hartlijn van de leiding ingetekend. In de hartlijn is middels een afkorting aangegeven wat voor leiding het betreft.

In de planregels van het bestemmingsplan is omschreven om wat voor leiding het gaat bij de desbetreffende afkorting. Het is met de bestemming Leiding en een nadere omschrijving van de soort leiding in de planregels voldoende duidelijk om wat voor soort leiding het gaat.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.

Ontvankelijkheid

Tussen 6 mei 2010 en 17 mei 2010 zijn de zienswijzen per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig en op de juiste wijze ingediend en zijn ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De ter visie gelegde exploitatieovereenkomst opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling aan de Bernhardstraat 25 in Bakel was niet ondertekend door de gemeente.
- Het is niet duidelijk waarom het gasopslag- en gasvulstation wel mogelijk is aan de Bernhardstraat 25 in Bakel en niet op een bedrijventerrein.
- De uitbreiding op de 'Bolle akker' is niet getoetst aan de Structuurvisie 2004 van de gemeente.
- De buurt en omwonenden zijn niet volledig ingelicht over de plannen en wordt voorgesteld om de procedure voor de ontwikkeling aan de Bernhardstraat 25 in Bakel aan te houden.
- Het is niet mogelijk om in de gegeven situatie aan de Bernhardstraat 25 in Bakel een verantwoord Rampenplan op te stellen.

- De uitbreiding aan de Bernhardstraat 25 leidt tot een bedrijventerrein.
- Gezien de waarden van het gebied ten noorden van de Bernhardstraat in Bakel is het verstandiger de nieuwe, in ontwikkeling zijnde Structuurvisie van de gemeente af te wachten.

Beantwoording

Er is niet inhoudelijk ingegaan op de zienswijze naar aanleiding van de raadsdiscussie alsmede het raadsbesluit inzake het verzoek tot uitbreiding van het gasvulbedrijf aan de Bernhardstraat 25 in Bakel op 23 juni 2010.

4.

Ontvankelijkheid

Op 7 mei 2010 is de zienswijze per fax op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De onvolkomenheden en ontwikkelingen aan de Bernhardstraat 25 in Bakel en het sportpark Geneneind in Bakel waren reeds bekend bij de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" echter zijn ze toen nog niet verwerkt.
- De ontwikkelingen aan de Bernhardstraat 25 en het sportpark Geneneind in Bakel voldoen niet aan gemeentelijke en hogere regelgeving.
- De ontwikkeling aan de Bernhardstraat 25 in Bakel past niet in het landelijke gebied met essentiële waarden(bolle akker enz.) als mede langs een niet-provinciale weg. De herinrichting van de Bernhardstraat 25 in Bakel doet de karaktertrekken van het gebied op een onredelijke manier teniet.
- Er zijn elders binnen de gemeente betere locaties dan de Bernhardstraat 25 waar de bovengenoemde conflicten(waarden, verkeer, geluid en risico) niet spelen.
- Er zijn onjuiste weergave in de toelichting voor de ontwikkeling aan de Bernhardstraat 25 in Bakel. allereerst wordt gesteld dat er in de sporthal nagenoeg geen mensen aanwezig zijn en dat vrachtautogeluiden niet relevant zijn omdat die wegvallen in het normale verkeer.
- Het archeologisch onderzoek is niet leesbaar. Er is wel gegraven bij het sportveld en geen aanlegvergunning afgegeven voor diverse activiteiten.
- Op de aangegeven locatie was geen historisch kerkepad waardoor er geen sprake is van herstel maar van afbreuk van de bolle akker.

Beantwoording

Er is niet inhoudelijk ingegaan op de zienswijze naar aanleiding van de raadsdiscussie alsmede het raadsbesluit inzake het verzoek tot uitbreiding van het gasvulbedrijf aan de Bernhardstraat 25 in Bakel op 23 juni 2010.

5.

Ontvankelijkheid

Op 7 mei 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De bedrijfsactiviteit aan de Bernhardstraat 25 in Bakel hoort niet thuis op deze locatie op basis van het (provinciale) beleid.
- De aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn niet te motiveren.
- Er wordt geen conclusie getrokken omtrent Flora en Fauna
- Het archeologisch onderzoek vergt nog nader onderzoek.
- Omtrent de verkeersaantrekkende werking worden een niet beargumenteerde conclusies getrokken.
- De omwonenden zijn niet benaderd door de initiatiefnemer

Beantwoording

Er is niet inhoudelijk ingegaan op de zienswijze naar aanleiding van de raadsdiscussie alsmede het raadsbesluit inzake het verzoek tot uitbreiding van het gasvulbedrijf aan de Bernhardstraat 25 in Bakel op 23 juni 2010.

6.

Ontvankelijkheid

Op 7 mei 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De ter visie gelegde exploitatieovereenkomst opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling aan de Bernhardstraat 25 in Bakel was niet ondertekend door de gemeente.
- Het is niet duidelijk waarom het gasopslag- en gasvulstation wel mogelijk is aan de Bernhardstraat 25 in Bakel en niet op een bedrijventerrein.
- De uitbreiding op de 'Bolle akker' is niet getoetst aan de Structuurvisie 2004 van de gemeente.
- De buurt en omwonenden zijn niet volledig ingelicht over de plannen en wordt voorgesteld om de procedure voor de ontwikkeling aan de Bernhardstraat 25 in Bakel aan te houden.
- Het is niet mogelijk om in de gegeven situatie aan de Bernhardstraat 25 in Bakel een verantwoord Rampenplan op te stellen.
- De uitbreiding aan de Bernhardstraat 25 leidt tot een bedrijventerrein.
- Gezien de waarden van het gebied ten noorden van de Bernhardstraat in Bakel is het verstandiger de nieuwe, in ontwikkeling zijnde Structuurvisie van de gemeente af te wachten.
- In de paragraaf 3.5.5.4. Milieu van de toelichting is niet duidelijk wat de risico's zijn binnen de aangegeven risicocirkels op de verbeeldingen. Zijn dit enkel risico's op lichte materiele schade of ook op slachtoffers.
- Gesproken wordt in paragraaf 3.5.5.4. van de toelichting over een maximum aantal slachtoffers van 40. Wat wordt hiermee bedoeld. Voor de heer en mevrouw Arnts is dit onacceptabel.
- Eventuele schade vanwege de uitbreiding aan de Bernhardstraat 25 moet verhaald kunnen worden op de bedrijfsvoerder en degene die eindverantwoordelijk zijn bij het besluit tot goedkeuring van de voorgenomen bedrijfsuitvoering.

Beantwoording

Er is niet inhoudelijk ingegaan op de zienswijze naar aanleiding van de raadsdiscussie alsmede het raadsbesluit inzake het verzoek tot uitbreiding van het gasvulbedrijf aan de Bernhardstraat 25 in Bakel op 23 juni 2010.

7.

Ontvankelijkheid

Op 7 mei 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De ter visie gelegde exploitatieovereenkomst opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling aan de Bernhardstraat 25 in Bakel was niet ondertekend door de gemeente.
- Het is niet duidelijk waarom het gasopslag- en gasvulstation wel mogelijk is aan de Bernhardstraat 25 in Bakel en niet op een bedrijventerrein.
- De uitbreiding op de 'Bolle akker' is niet getoetst aan de Structuurvisie 2004 van de gemeente.
- De buurt en omwonenden zijn niet volledig ingelicht over de plannen en wordt voorgesteld om de procedure voor de ontwikkeling aan de Bernhardstraat 25 in Bakel aan te houden.
- Het is niet mogelijk om in de gegeven situatie aan de Bernhardstraat 25 in Bakel een verantwoord Rampenplan op te stellen.
- De uitbreiding aan de Bernhardstraat 25 leidt tot een bedrijventerrein.
- Gezien de waarden van het gebied ten noorden van de Bernhardstraat in Bakel is het verstandiger de nieuwe, in ontwikkeling zijnde Structuurvisie van de gemeente af te wachten.
- Veel scholen en naschoolse opvang maken gebruik van het terrein "De Groene Long".
- Door een sporthal te realiseren nabij een gasvulbedrijf aan de Bernhardstraat 25 in Bakel gaan deze ontwikkelingen iedereen in Bakel aan en niet alleen de omwonenden.

Beantwoording

Er is niet inhoudelijk ingegaan op de zienswijze naar aanleiding van de raadsdiscussie alsmede het raadsbesluit inzake het verzoek tot uitbreiding van het gasvulbedrijf aan de Bernhardstraat 25 in Bakel op 23 juni 2010.

8.

Ontvankelijkheid

Op 7 mei 2010 is de zienswijze mondeling op het gemeentehuis doorgegeven. Hier is een schriftelijke notitie van opgesteld welk is ondertekend door de heer B. Joosten. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- Het uitzicht van de Blaarpeelweg 7 in De Rips wordt belemmerd door de bouwmogelijkheden van de varkensstallen aan de Burgemeester Nooijenlaan 7 in De Rips.
- Het historisch pand wordt door de bouwmogelijkheden aan het zicht onttrokken, hetgeen niet wenselijk is.
- De woning aan de Blaarpeelweg 7 in de Rips wordt door de bouwmogelijkheden aan de Burgemeester Nooijenlaan 7 in De Rips minder waard.
- De gehanteerde kaart is niet actueel, niet alle bebouwing staat ingetekend.

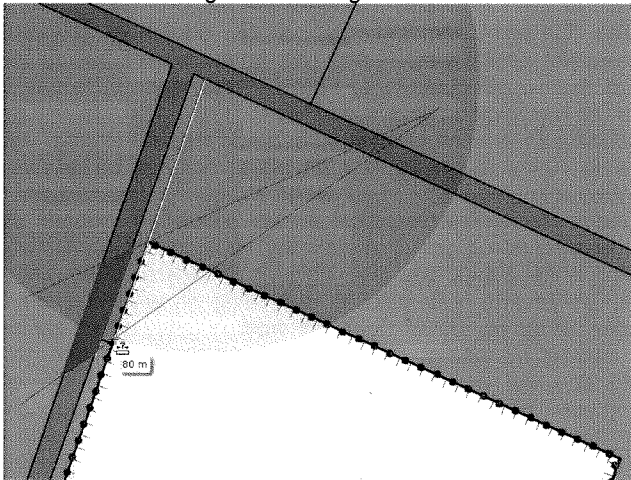
Beantwoording

Op 31 maart 2009 is door B&W besloten medewerking te verlenen aan de bestemmingsvlak wijziging door middel van het voeren van een procedure ex artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Op 24 december 2009 is er een definitief besluit genomen over de wijzigingen en tegen dit besluit zijn geen bezwaren ingediend.

Deze definitieve wijziging is in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2010' meegenomen. Voor het perceel Burgemeester Nooijenlaan 7 in De Rips is de bestemmingsplan herziening eigenlijk een reparatie het bestemmingsplan met eerder genomen besluiten waartegen geen bezwaren zijn ingediend. Het bestemmingsvlak is 30 meter uitgebreid richting de Blaarpeelweg.

- Het is met deze wijziging mogelijk om 30 meter dichterbij de woning te bouwen. Voor de wijziging van het aanzicht zal deze uitbreiding ten opzichte van de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan als minimaal kunnen worden beoordeeld. Hiernaast wordt er in overleg met de aanvrager gezorgd worden voor een correcte beplanting, om direct zicht op de stallen zoveel mogelijk te voorkomen.
- De onttrekking van het zicht is minimaal. Via de Blaarpeelweg blijft het monument zichtbaar. Vanaf de Burgemeester Nooijenlaan zal op een enkele plek onttrekking van het zicht plaatsvinden. Het betreft hier enkel het met rood gemarkeerde gedeeltes. Dit kan als minimaal worden bestempeld.



- De waardedaling zal bij deze afweging niet meegenomen worden. Wanneer de bezwaarde zich benadeeld voelt is er een mogelijkheid om met een aparte procedure de planschade te verhalen.
- Als ondergrond wordt de meest recente Grootchalige Basiskaart Nederland gebruikt. In het buitengebied dient binnen één jaar de kaart weer bijgewerkt te worden. Het is dus mogelijk dat recent gebouwde bebouwing nog niet verwerkt is op de kaart.

Echter geldt daarbij tevens dat de ondergrond van het bestemmingsplan geen juridische status heeft. Het niet opnemen van alle bestaande bebouwing op de ondergrond leidt dan ook niet tot beperking van eventuele (on)mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De zienswijze welke is ingediend door de provincie Noord Brabant op het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" worden als herhaald en ingelast beschouwd.
Omtrent de volgende onderwerpen heeft de provincie een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010":
 - Omzetten van een VAB in een niet-agrarisch bedrijf dan wel een agrarisch verwant bedrijf
 - Aanwezige gebiedswaarden worden niet voldoende beschermd (EHS/GHS)
 - Grondgebonden bedrijven, statische opslag en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen passen niet in de GHS
 - Uitbreiding glastuinbouw is niet passend in de GHS
 - Er is geen ruimte voor Beek en kreekherstel opgenomen in het bestemmingsplan.
 - De adviescommissie Recreatie en Toerisme is niet opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden voor het omschakelen naar een recreatiebedrijf en het realiseren van een landschapscamping.
- Aan de Lijsterlaan 28 in De Mortel wordt een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen welke een verdrievoudiging van de bebouwing toestaat zonder dat er sprake is een concreet initiatief. De provincie kan niet instemmen met de uitbreidingsmogelijkheden.
- Aan de Laren 2 in Milheeze wordt aan een biologisch varkensbedrijf de functieaanduiding 'grondgebonden' toegekend. Volgens de Verordening Ruimte wordt gesteld dat bij een bedrijfsvoering die niet geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt de functieaanduiding 'grondgebonden' kan worden toegekend. Het ontwerpbestemmingsplan mist een onderbouwning of de bedrijfsvoering niet geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en dus de functieaanduiding 'grondgebonden' terecht is.

Beantwoording

- De zienswijzen op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied" zijn onderdeel geweest van het besluit van de gemeenteraad op 27 mei. Het besluit van 27 mei luidt onder andere dat de zienswijzen gegrond en ongegrond worden verklaard zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen. De beantwoording van de bovengenoemde zienswijzen worden hier nog een keer herhaald.
 - * In het bestemmingsplan wordt primair uitgegaan van een gebiedgericht beleid met versterking van de biotopen en niet van een soortgericht beleid. Bij investeringsmomenten, als bijvoorbeeld bij het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf wordt erfbeplanting op kavelniveau geëist. In het beeldkwaliteitplan staat hoe de erfbeplanting moet worden gerealiseerd. Versterking van biotopen van kwetsbare soorten planten en dieren is een uitgangspunt bij investeringsmomenten. Door uit te gaan van gebiedgericht beleid wordt bij elk investeringsmoment mede een investering in het gebied gedaan. Volgens de algemene bouwregels wordt elk plan beoordeeld op situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Door deze integrale aanpak van ontwikkelingen zal er per geval maatwerk worden geleverd en zal er dus per situatie een beoordeling plaatsvinden omtrent de locatie. Dit is mogelijk op basis van een gebiedsvisie opgesteld voor het betreffende gebied dan wel een specifiek beeldkwaliteitplan voor de locatie. En tevens geldt de mogelijkheid tot omzetting enkel binnen het extensiveringsgebied Wonen waarmee de locatie nabij de woongebieden dient gesitueerd te zijn. In de voorwaarden voor het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is gesteld dat het om een kleinschalig bedrijf dient te gaan en dat de overtollige bebouwing gesloopt dient te worden. Door de integrale aanpak en de toepassing van maatwerk zijn wij van mening dat dit niet zal kunnen leiden tot onevenredig grote niet-agrarische bedrijven. Afhankelijk van de bedrijvigheid zal bepaald worden welke bebouwing overtollig is en gesloopt dient te worden. Publiekgerichte functies zijn niet toegestaan in een VAB zoals gesteld in artikel 31.7. In de begripsomschrijving van een niet-agrarisch bedrijf wordt detailhandel niet expliciet uitgezonderd. Detailhandel is nu volgens de planregels dan ook niet per definitie uitgesloten. Het is dan ook wenselijk om in de begripsomschrijving en de wijzigingsbevoegdheid detailhandel uit te sluiten.
 - * In het bestemmingsplan wordt er uitgegaan van een gebiedgericht beleid met versterking van de biotopen en niet van een soortgericht beleid. Bij investeringsmomenten wordt erfbeplanting op kavelniveau geëist. In het beeldkwaliteitplan staat hoe de erfbeplanting moet worden gerealiseerd. Dit beleid gaat in de gebieden GHS en AHS-landschap dus niet uit van beperkingen in ontwikkelingsmogelijkheden om soorten te beschermen, maar benut juist maatschappelijke investeringsmomenten om biotopen en soorten te versterken. Met dit beleid wordt mede de EHS beschermd dan wel gestimuleerd. De gronden waar nog geen natuur is ontwikkeld in het kader van de EHS, zijn voornamelijk ook nog in gebruik als agrarische gronden. In overeenstemming met het provinciale

beleid(inmiddels opgenomen in het ontwerp Verordening Ruimte fase 1) worden bestaande niet-natuurbestemmingen gerespecteerd. Het bestemmingsplan biedt tevens een mogelijkheid om bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Natuur indien blijkt dat natuur is ontwikkeld ten behoeve van de EHS. Ter beoordeling of de genoemde percelen een natuurbestemming kunnen krijgen zal onderzoek op locatie en overleg met de eigenaar van de percelen dienen plaats te vinden. De zes genoemde locaties zullen dan ook nader onderzocht worden en indien de gemeente van mening is dat hier natuur is dan wel wordt ontwikkeld, dan zal de wijzigingsprocedure ingezet kunnen worden.

* Hiervoor wordt verwezen naar de bovenstaande beantwoording

* De bestaande glastuinbouwbedrijven binnen de gemeente zijn gelegen in het Landbouwonwikkelingsgebied. Het uitbreiden van deze bedrijven zal dan ook niet strijdig zijn met het provinciale beleid omtrent de GHS. Het nieuwvestigen van glastuinbouwbedrijven is niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Er kunnen dan ook geen toekomstige plannen zijn welke strijdig zijn met het beleid voor de GHS.

* De Adviescommissie Recreatie en Toerisme is een kundige adviescommissie voor de beoordeling van een kwalitatief waardig recreatiebedrijf. Er zijn dan ook geen bezwaren om deze adviescommissie voor advies te raadplegen.

- Er is niet inhoudelijk ingegaan op de zienswijze naar aanleiding van de raadsdiscussie alsmede het raadsbesluit inzake de Lijsterlaan 28 in De Mortel op 23 juni 2010.
- Aan de Laren 2 te Milheeze wordt een biologisch varkensbedrijf en een boerderijwinkel gerund. Momenteel is de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. De bedrijfsvoering is gericht op duurzame productie van biologisch varkensvlees. De wet en regelgeving voor de biologische varkenshouderij heeft een Europese grondslag en is in Nederland opgenomen in de Landbouwkwaliteitswet. Naast de wettelijke regels worden ook vanuit marktpartijen aanvullende regels opgelegd in de vorm van kwaliteitsregelingen. Een van de voorwaarden gedurende het productieproces is de verplichte uitloop voor de dieren. Voor zogende zeugen is dat minimaal 2,5 m²/dier, voor vleesvarkens, afhankelijk van het gewicht, gemiddeld 0,8 m²/dier, voor biggen 0,4 m²/dier, voor dragende zeugen 1,9 m² per dier en voor beren 8,0 m²/dier. Daarnaast is vanuit kwaliteitsregelingen weidegang verplicht voor dragende zeugen. Het biologisch houden van varkens is daarmee direct gekoppeld aan en afhankelijk van de grond.
In de bijlagen zijn de oppervlaktes binnen- en buitenruimte aangegeven. De buitenruimte voor varkens is op dit moment 11% groter dan de binnenruimte. Na een beoogde bouwblockwijziging zal de buitenruimte 52 % groter zijn dan de binnenruimte. Hier zijn alleen de delen van het bedrijf meegenomen waar varkens daadwerkelijk komen, dus geen stro-opslag, werkplaatsen e.d.
Gezien de biologische bedrijfsvoering en de benodigde buitenruimte valt het bedrijf niet binnen de definitie van intensieve veehouderij en is de aanduiding 'grondgebonden' beter van toepassing. De bedrijfsvoering vindt in overwegende mate buiten plaats.
In het reconstructieplan de Peel wordt gesproken over stimulering van biologische landbouw. Om dat doel te versterken is het wenselijk het enige biologische bedrijf in deze gemeente ruimte te geven om zich verder te ontwikkelen. Ook het voorbereidingsbesluit voor de landbouw zoals op 19 maart 2010 genomen door Provinciale Staten, geeft extra aanleiding voor het stimuleren van biologische landbouw.

Conclusie

- Detailhandel wordt uitgesloten in de begripsomschrijving van een niet-agrarisch bedrijf alsmede in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 28.3. van het bestemmingsplan.
- In de wijzigingsbevoegdheden opgenomen in artikel 28.10 en 28.11 wordt de voorwaarde van een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme toegevoegd.
- De overige zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.

Ontvankelijkheid

Op 11 mei 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De ter visie gelegde exploitatieovereenkomst opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling aan de Bernhardstraat 25 in Bakel was niet ondertekend door de gemeente.
- Het is niet duidelijk waarom het gasopslag- en gasvulstation wel mogelijk is aan de Bernhardstraat 25 in Bakel en niet op een bedrijventerrein.
- De uitbreiding op de 'Bolle akker' is niet getoetst aan de Structuurvisie 2004 van de gemeente.
- De buurt en omwonenden zijn niet volledig ingelicht over de plannen en wordt voorgesteld om de procedure voor de ontwikkeling aan de Bernhardstraat 25 in Bakel aan te houden.

- Het is niet mogelijk om in de gegeven situatie aan de Bernhardstraat 25 in Bakel een verantwoord Rampenplan op te stellen.
- De uitbreiding aan de Bernhardstraat 25 leidt tot een bedrijventerrein.
- Gezien de waarden van het gebied ten noorden van de Bernhardstraat in Bakel is het verstandiger de nieuwe, in ontwikkeling zijnde Structuurvisie van de gemeente af te wachten.
- De genoemde 40 slachtoffers zijn onacceptabel bij een ongeval aan de Bernhardstraat 25 in Bakel.
- Er is geen duidelijkheid voor de te verwachten schade en wie dat dan gaat vergoeden bij een ongeval aan de Bernhardstraat 25 in Bakel.
- Er treedt waardevermindering op van de woning aan de Speelweide 12 in Bakel door de uitbreiding van het gasvulbedrijf aan de Bernhardstraat 25 in Bakel.
- Als alternatieve locatie wordt het oude munitiedepot op het terrein in Bakel voorgesteld voor het gasvulbedrijf nu gevestigd op de Bernhardstraat 25 in Bakel.

Beantwoording

Er is niet inhoudelijk ingegaan op de zienswijze naar aanleiding van de raadsdiscussie alsmede het raadsbesluit inzake het verzoek tot uitbreiding van het gasvulbedrijf aan de Bernhardstraat 25 in Bakel op 23 juni 2010.

11.

Ontvankelijkheid

Op 17 mei 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- Er is sprake van ad hoc beleid door het ontbreken van een beeldkwaliteitplan voor het gebied aan de Pandelaar in Gemert. Er zijn geen voldoende criteria waarop getoetst wordt of een plan mogelijk is.
- Er zijn geen argumenten voor het ontwerp van de woning aan de Pandelaar ong. in Gemert, mede door het ontbreken van een beeldkwaliteitplan.

Beantwoording

Er is inderdaad niet voor expliciet de Pandelaar een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Wel is er uiteraard het beeldkwaliteitplan welke is opgesteld voor het gehele buitengebied. Dit beeldkwaliteitplan is een geobjectiveerd toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van bouwaanvragen in het buitengebied. Deze geldt voor alle bouwplannen in het buitengebied en zo ook voor de Pandelaar. Daarbij komt dat er in 2008 is gewerkt aan een gebiedsvisie Gemert-West. Hier zijn ook richtlijnen gesteld voor de bouw in Gemert-West. Een beeldkwaliteitplan zal altijd richtlijnen stellen en is het de taak van de gemeente en de initiatiefnemer om een plan te ontwikkelen wat aan deze richtlijnen voldoet. Het is dus ook niet op voorhand te zeggen wat wel en niet mogelijk is. Wel is er te stellen wat voorwaarden en kwaliteiten in het gebied zijn, waar in het plan rekening mee moet houden. Hier is dan ook wel degelijk rekening mee gehouden in de planontwikkeling van de woning aan de Pandelaar. De gemeente zal elk plan degelijk ruimtelijk onderbouwen. Het is niet mogelijk op voorhand te zeggen waar wel een woning mogelijk is en waar niet.

Het is dan ook inderdaad de stelling van de gemeente dat je elk plan op zichzelf moet beoordelen.

De beeldkwaliteit en het ontwerp van de woning wordt uitvoerig besproken in paragraaf 3.3.3.6. van de toelichting van het bestemmingsplan en tevens in de bijlagen. Hier is het beeldkwaliteitplan van het buitengebied alsmede de gebiedsvisie Gemert-West bij betrokken. Het bouwplan is door de welstandscommissie getoetst aan het vastgestelde beeldkwaliteitplan. Bij de vormgeving van het gebouw en de te gebruiken materialen is terdege rekening gehouden met de ligging in het buitengebied. De welstandscommissie heeft positief over het plan geadviseerd. Als conclusie kan gesteld worden dat er vastgesteld beleid is ter toetsing van dergelijke initiatieven. Er is geen sprake van ad hoc besluitvorming. Het betreffende plan voldoet aan de uitgangspunten, zoals in het beleid geformuleerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12.

Ontvankelijkheid

Op 17 mei 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De gronden aan de Kaak 1, 3 en 5 zijn niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De huidige bestemming in het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" is niet meer actueel en moet er een oplossing worden gevonden. Hiervoor zijn cliënten en gemeente al in gesprek geweest.

Zienswijze is om op grond van de volgende argumenten de gronden te bestemmen als Bedrijventerrein:

1. er is overeenstemming met de gemeente, die het terrein met het oog op de nieuwe bestemming heeft verworven.
2. een bedrijventerrein voorziet in de bestaande behoefte aan een dergelijk terrein.
3. voor de verplaatsing van het bedrijf van Roijackers is de locatie aan de Kaak aangewezen
4. de huidige bestemming Agrarisch bedrijf is niet meer reëel
5. het terrein is zeer geschikt voor regionaal bedrijventerrein
6. er zijn al plannen ontwikkeld voor de inpassing van het terrein
 - Het is onduidelijk of het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling en oprichting van het bedrijf Kaashandel Segeren.

Beantwoording

- De zienswijze refereert wederom naar de uitspraak van de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Bakelse Plassen 2008" op 9 oktober 2008. Daarop is eveneens door betrokkene gereclameerd. Hij betoogde dat het terrein De Kaak in het genoemde bestemmingsplan meegenomen zou moeten worden. Daarop is als volgt geantwoord: "...Dat het voor het gebied "Kaak" eveneens noodzakelijk is om op korte termijn een actueel bestemmingsplan op te stellen wordt onderschreven. Echter dit kan ook in een afzonderlijk traject. In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dienen voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen binnen de gemeente ouder dan 10 jaar te zijn geactualiseerd. Aangezien nog geen concrete plannen bestaan voor de percelen aan de Kaak is het onmogelijk aan te tonen of de ontwikkelingen in het ontwerpbestemmingsplan van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van de gronden aan de Kaak. Cliënt van reclamant gaat er van uit dat de gronden in de toekomst voor bedrijventerrein kunnen worden aangewend. Hierover bestaat een verschil van inzicht. Het gemeentebestuur wil op basis van concrete plannen met cliënt van reclamant van gedachten wisselen over de gebruiksmogelijkheden van het terrein aan de Kaak. Wellicht kan dan de basis worden gelegd voor een nieuw bestemmingsplan."

Aldus is besloten door de gemeenteraad. Het besluit staat dus nog steeds. Tot op heden zijn er geen initiatieven of concrete plannen aangereikt op basis waarvan van gedachten gewisseld kan worden over de gebruiksmogelijkheden van De Kaak. Er is dus nu ook geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- In het verleden zijn er plannen geweest voor de ontwikkeling van een Kaashandel aan en nabij de Keizersberg 16 in Elsendorp. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van een bedrijf aan deze locatie.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13.

Ontvankelijkheid

Op 17 mei 2010 is de zienswijze pro forma per post op het gemeentehuis ontvangen. Onverwijld is verzocht om binnen een week de inhoudelijke zienswijze toe te zenden. Deze inhoudelijke zienswijze is niet meer ontvangen voor 04 juni 2010. De zienswijze is niet ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Er is geen inhoudelijke zienswijze ingediend.

14.

Ontvankelijkheid

Op 17 mei 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De geplande nieuwe locaties zijn niet meer nodig omdat er voldoende mogelijkheden zijn op bestaande locaties in het LOG gebied, en er zijn ook voldoende bestaande locaties te koop.
- De afstanden in het LOG dienen minimaal 100 meter te zijn in verband met overlast van stank, vliegen en fijn stof.
- De gehanteerde kaart moet aangepast worden, de Blaarpeelweg ong. is vervallen.

Beantwoording

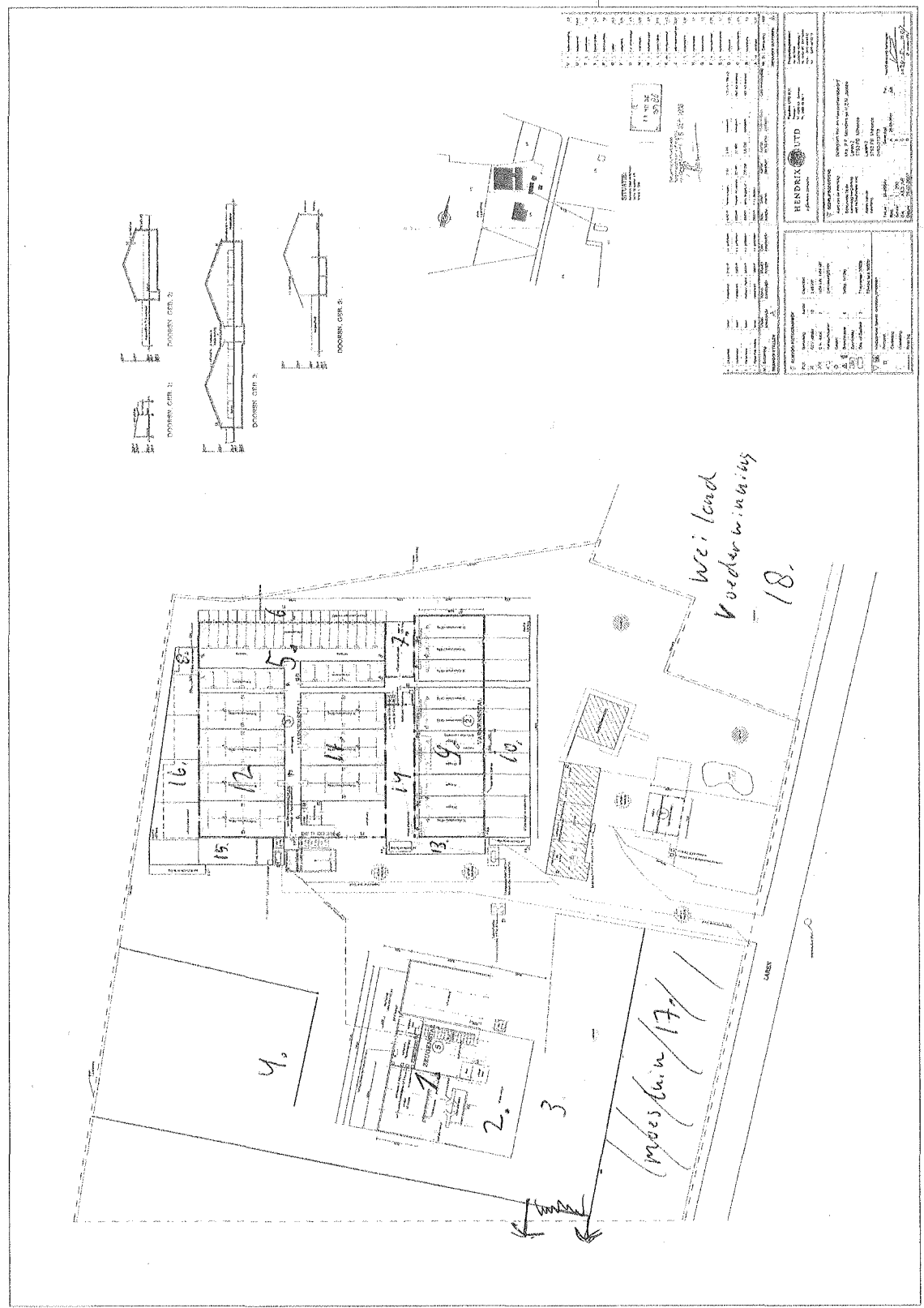
- In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen nieuwvestigingen mogelijk gemaakt voor agrarische bedrijven in het Landbouwontwikkelingsgebied. Het nieuwe bestemmingsvlak opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan aan de Blaarpeelweg 17 in De Rips betreft een verplaatsing vanaf de Hazenhutsdijk 11a in De Rips. De procedure voor deze verplaatsing heeft reeds plaatsgevonden en is al onherroepelijk. In 2007 is hiervoor een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19.1 gevoerd. Hiervoor heeft op 4 september 2007 Gedeputeerde Staten van de provincie een Verklaring van geen bezwaar

afgegeven. Op de genoemde locatie is dan ook geen recht van een nieuwvestiging, maar van bestaande rechten.

- Bij de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf dienen de richtlijnen opgenomen in het beeldkwaliteitplan in acht te worden genomen. In het beeldkwaliteitplan zijn richtlijnen opgenomen dat bij nieuwvestiging de openheid behouden moet blijven door een afstand van minimaal 100 meter bij nieuwe bestemmingsvlakken. Bij de vrijstellingsprocedure is rekening gehouden met de 100 meter afstand tussen de grens van een bestaand bestemmingsvlak en de nieuwe bebouwing. De 20 meter vereiste beplanting is nu opgenomen in het bestemmingsvlak waardoor het bestemmingsvlak dichterbij het naastgelegen perceel komt te liggen. de bebouwing zal echter niet dichterbij kunnen komen. In deze zin voldoet het bestemmingsvlak aan de eisen van het beeldkwaliteitplan.
- Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met het vervallen van de Blaarpeelweg ong. in De Rips. De opgenomen bestemmingsvlakken in het ontwerpbestemmingsplan zijn alleen opgenomen ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



				Tot. binnen	Tot. Buiten	
dracht en gusten stal				316,72	1974,00 m2	
1	binnen	21,40	14,80	316,72 m2		
2	buiten	21,40	10,00	214,00 m2		
3	weide 1	60,00	16,00	960,00 m2		
4	weide 2	40,00	20,00	800,00 m2		
Kraamstal				392,08	138,20 m2	
5	binnen	33,80	11,60	392,08 m2		
6	buiten 1	33,80	2,00	67,60 m2		
7	buiten 2	9,80	5,00	49,00 m2		
8	buiten 3	4,80	4,50	21,60 m2		
Biggenstal				522,60	329,64 m2	
9	binnen	40,20	13,00	522,60 m2		
10	buiten	40,20	8,20	329,64 m2		
Vleesvarkens stal				690,08	482,42 m2	
11	binnen 1	19,40	15,20	294,88 m2		
12	binnen 2	26,00	15,20	395,20 m2		
13	buiten 1	18,00	3,00	54,00 m2		
14	buiten 2	23,80	5,00	119,00 m2		
15	buiten 3	22,20	4,80	106,56 m2		
16	buiten 4	29,40	6,90	202,86 m2		
				1921,48	2924,26 m2	m2 meer buiten dan 1002,78 binnen
				buiten ruimte is	52 % groter dan de binnen ruimte	
17	Moestuin	60,00	20,00	1200,00 m2		
18	weiland gras voor varkens bijvoeren	63,00	42,00	2646,00 m2		

11. Zienswijze Esdonk 45 in Gemert

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" heeft met ingang van 25 januari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 8 maart 2010 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de raad in dienen.

1.

Ontvankelijkheid

Op 5 maart 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De eigenaar van de Esdonk 45 in Gemert is voornemens om zijn bedrijf gedeeltelijk te verplaatsen dan wel uit te breiden aan de overzijde van de straat. Dit met het oog op de beperkte mogelijkheden op de huidige locatie. Over de daadwerkelijke realisatie van het bestemmingsvlak aan de overzijde van de straat bestaat nog geen zekerheid. Om de huidige bedrijfsvoering zeker te stellen en mede om per 1 januari 2013 te kunnen voldoen aan het Besluit Huisvesting wordt verzocht om de westzijde van het bestemmingsvlak gelijk te laten met het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006"

Beantwoording

Op grond van de uitspraak van de Raad van State Afdeling Bestuursrechtspraak op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" is het bestemmingsvlak aan de Esdonk 45 in Gemert weer hersteld volgens het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1998".

De uitspraak van de Raad van State was er op gericht om het bestemmingsvlak aan de oostzijde niet te dicht aan de weg te situeren om confrontatie met de burens aan de overzijde te voorkomen.

De Afdeling heeft zich niet uitgelaten over de westzijde van het bestemmingsvlak.

Wij zien dan nu ook geen nadere bezwaren om het bestemmingsvlak aan de westzijde weer conform bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" op te nemen. Aan de oostzijde zal het bestemmingsvlak wel conform bestemmingsplan "Buitengebied 1998" worden hersteld.

Conclusie

De westzijde van het bestemmingsvlak Esdonk 45 in Gemert zal hersteld worden conform bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006"

12. Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

1. Esdonk 45 in Gemert

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 27 mei 2010 op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" en de informatieavond van de raad van 3 juni 2010 wordt de toelichting Esdonk 45 uit ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" toegevoegd met uitzondering van "voorstel nieuw bouwblok".

Planregels

2. Verordening Ruimte fase 1

- Begripsbepalingen opnemen:

1. Uitbreiding van een agrarisch bedrijf,
2. Vormverandering van een bestemmingsvlak,
3. Bouwlaag (inclusief volière stallen en stalsystemen voor legkippen) en
4. Verplaatsing van een agrarisch bedrijf

- Begripsbepaling aanpassen:

1. Intensieve veehouderij en
2. Duurzame locatie intensieve veehouderij

- Bouwlaag

Artikel 5.3.: onder strijdig gebruik wordt verstaan het binnen gebouwen meer dan één bouwlaag gebruiken voor het houden van dieren.

- Extensiveringsgebied

Artikel 21.1.1. - "Bestaande intensieve..... intensieve veehouderij" aanvullen met "tot 1 januari 2011, mits er voor 1 oktober een ontvankelijke bouwaanvraag is ingediend"

Artikel 26.1.3 - "behoudens.... dierenwelzijn" verwijderen

3. Begrippen

- Plan: "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" vervangen voor "Gemert- Bakel Buitengebied herziening april 2010"
- Bestemmingsplan "NL.IMRO.1652.Buitengebied042010-ON01" vervangen voor "NL.IMRO.1652.Buitengebied042010-VA01"
- Detailhandel uitsluiten bij begripsbepaling "Bedrijf-niet agrarisch"

4. Specifieke gebruiksregels

- Artikel 4.3

Onder "Waarde- Natuur en Landschap" de volgende werkzaamheden toegevoegd conform bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

- Ophogen van de bodem
- Het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden.
- Diepwoelen en diepploegen
- Aanbrengen van oppervlakteverharding
- Aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen
- Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen

- Artikel 6.3

De volgende werkzaamheden worden toegevoegd conform bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

- Afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem
- Ophogen van de bodem
- Het diepploegen en diepwoelen
- Graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren

- Aanleggen van drainage
- Aanbrengen van oppervlakteverharding meer dan 100 m2
- Aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen

- Artikel 10.3

De volgende werkzaamheden worden toegevoegd conform bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

- Ophogen van de bodem
- Het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden.
- Diepwoelen en diepploegen
- Aanbrengen van oppervlakteverharding
- Aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen
- Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen

5. Aanlegvergunning

- Artikel 6.4

De volgende werkzaamheden worden verwijderd conform bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

- Afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem
- Ophogen van de bodem
- Het diepploegen en diepwoelen
- Graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren
- Aanleggen van drainage
- Aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen

- Artikel 10.3

De volgende werkzaamheden worden toegevoegd conform bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

- Vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas

- Artikel 13.3

De volgende werkzaamheden worden toegevoegd conform bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

- Het aanplanten van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting
- Het permanent opslaan van goederen
- Het indrijven van voorwerpen in de bodem

- Artikel 15.4

De volgende werkzaamheden worden verwijderd conform bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

- Ophogen van de bodem
- Het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden
- Het diepploegen en diepwoelen
- Aanbrengen van oppervlakteverharding meer dan 100 m2
- Aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen
- Aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen

6. Overig

- Artikel 5.4

Artikel 21 wordt vervangen voor artikel 19

- Artikel 13.2.

Toevoegen in de tabel bij de belemmeringzone "aan weersijden van de hartlijn"

- Artikel 26.3.
Voorwaarde “geen detailhandel” opnemen
- Artikel 26.10. en 26.11.
Voorwaarde “Advies Adviescommissie Recreatie en Toerisme” opnemen

Verbeelding

7. Bestemmingsvlak Blaarpeelweg 17 in De Rips

Aanpassen vorm en grootte bestemmingsvlak Blaarpeelweg 17 in De Rips. Bouwblok wordt 10 meter korter (136 m bij 230 m). Dit conform de voorwaarden opgenomen bij de vrijstellingsprocedure.

8. Esdonk 45 in Gemert

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 27 mei 2010 op het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” en de informatieavond van de raad van 3 juni 2010 wordt het bestemmingsvlak voor de Esdonk 45 in Gemert opgenomen in dit bestemmingsplan.

Bijlagen

9. Esdonk 45 in Gemert

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 27 mei 2010 op het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” en de informatieavond van de raad van 3 juni 2010 wordt Esdonk 45 in Gemert verwerkt in de tabel.