

Toelichting

Bestemmingsplan

“Gemert-Bakel Buitengebied

April 2012”

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Planopzet	1
Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen	2
2.1 Milschot 36 in De Mortel (Herstelactie)	2
2.2 Wolfsbossheweg 50 in Gemert (Herstelactie))	6
2.3 Zand 8 in Bakel (Herstelactie)	9
2.4 Kapelweg ong. in Handel (Herstelactie)	12
2.5 De Bocht en Kreijtenberg in Milheeze (Herstelactie)	19
2.6 Molenbiotoop in Gemert (Herstelactie)	22
2.7 Weijer 4 in Milheeze (Nieuwe ontwikkeling)	24
2.8 Den Heikop ong. in Elsendorp (Nieuwe ontwikkeling)	26
2.9 Lochterweg 38 in De Mortel (Nieuwe ontwikkeling)	43
Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid	49
3.1. Exploitatieplan	49
3.2. Planschade.....	49
Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	50
4.1 Vooroverleg	50
4.1.1. Provincie Noord Brabant	50
4.1.2. Waterschap Aa en Maas	50
4.1.3. VROM-inspectie	50
4.2. Zienswijzen	50
4.3. Ambtshalve aanpassingen.....	50

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", hebben in ons buitengebied diverse planologische ontwikkelingen plaatsgevonden.

Na vier partiële herzieningen op dit bestemmingsplan, behoeft het plan toch nog een herziening op een aantal locaties.

Tevens zijn er nog een aantal aanpassingen op het bestemmingsplan "Milheeze Noord". Omdat deze locaties gelegen zijn in het buitengebied, worden ze toch opgenomen in dit bestemmingsplan voor het buitengebied.

Ook nu weer betreft het enerzijds de planologische procedure om een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken; en anderzijds het verwerken van herstelacties omdat het huidige bestemmingsplan nog niet strookt met de werkelijke situatie. Bij al deze ontwikkelingen vormen het beleid én de planregels uit het hierboven genoemde integrale bestemmingsplan buitengebied het uitgangspunt.

Herstelacties:

Volgnr.	Locaties	
1.	Milschot 36, De Mortel	Aanpassen bouwblok en 2 bestaande woningen bestemmen
2.	Wolfsboscheweg 50, Gemert	Aanpassen bouwblok
3.	Zand 8, Bakel	Toevoegen (iv) op noordelijk bouwblok
4.	Kapelweg ong., Handel	Toevoegen maximale goot- en bouwhoogte afwijkend van de standaardregels
5.	De Bocht, Milheeze	Aanpassen locatie bouwvlakken
6.	Kreijtenberg, Milheeze	Aanpassen locatie bouwvlakken
7.	Molenbiotop Gemert	Toevoegen zone voor bescherming Molenbiotop voor Molen Den Elding en Volksvriend.

Nieuwe ontwikkelingen:

Volgnr.	Locaties	
8.	Weijer 4, Milheeze	Opheffen agrarisch bedrijf, locatie herbestemmen
9.	Den Heikop ong.	Bouw Ruimte voor Ruimte woning

1.2 Planopzet

Voor alle planontwikkelingen is in hoofdstuk twee een beknopte planbeschrijving opgenomen. Voor de herstelacties wordt de situatie kort omschreven en aangegeven wat de veranderingen zijn. Eventueel van toepassing zijnde beleid wordt tevens aangehaald. Voor de nieuwe ontwikkelingen is een uitvoerigere ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen in hoofdstuk twee. De eventueel bijbehorende adviezen, (aanvullende) onderzoeken etc. zijn separaat bij dit bestemmingsplan gevoegd, welke onlosmakelijk zijn verbonden met onderliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk drie van deze toelichting gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk vier is ten slotte ruimte opgenomen voor het vooroverleg; de resultaten en verwerking van zienswijzen; en eventuele ambtshalve aanpassingen.

Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen

In de dit hoofdstuk staan de locaties van dit bestemmingsplan centraal. Per ontwikkeling wordt aangegeven of het een herstelactie of een nieuwe ontwikkeling betreft.

2.1 Milschot 36 in De Mortel (Herstelactie)

2.1.1 Planbeschrijving

Aan de Milschot 36 in De Mortel is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op dit moment is dit bedrijf ook als zodanig bestemd met de aanduiding 'grondgebonden'. Omdat het bouwblok verkleind is, valt er op dit moment vergunde bebouwing buiten het bouwblok. Tevens is er door het college van B&W in het verleden besloten dat er twee woningen aanwezig mogen zijn, en zo dus ook vergund. Ook deze twee woningen zijn niet als zodanig bestemd. Middels deze herziening zal deze omissie hersteld worden.

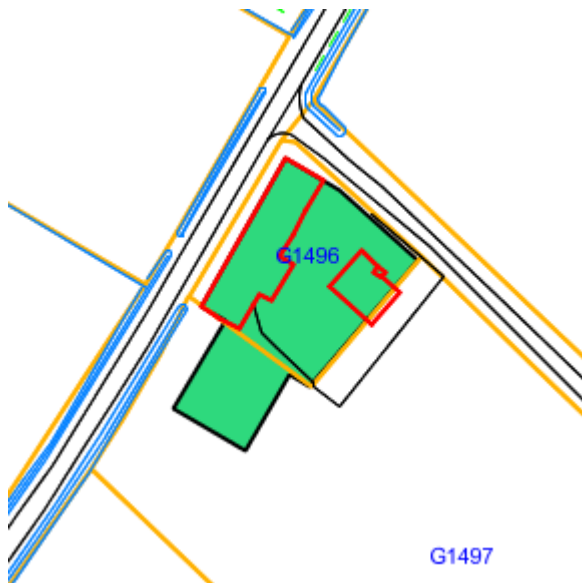
2.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

1.1. Bouwblok

Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" was het bouwblok voor het agrarisch bedrijf aan de Milschot 36 in De Mortel ongeveer 1900 m².

Op onverklaarbare wijze is het bouwblok in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" verkleind, ondanks het feit dat er vergunningen aanwezig zijn (zie onder historie). Dit verkleinde bouwblok is in het bestemmingsplan van 2010 onveranderd overgenomen.

Om alle vergunde bebouwing weer binnen het bouwblok te situeren wordt het bouwblok vergroot tot een oppervlakte van maximaal 2800 m².



Bestemmingsplan "Buitengebied 1998"



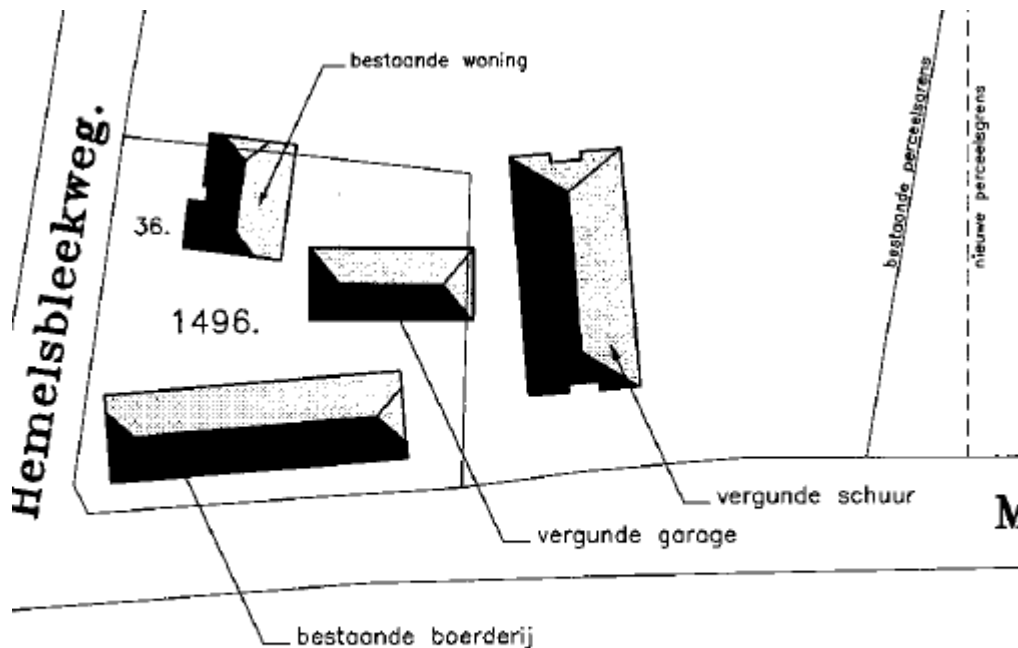
Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" (2010 is gelijk)

1.2. Tweede woning

Er is in 2005 een aanvraag ingediend voor het renoveren/restaureren van de voormalige boerderij aan Milschot 36 in De Mortel en het opnieuw in gebruik nemen van deze voormalige boerderij ten behoeve van wonen. Het bouwplan voldeed niet aan het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Gemert-Bakel 1998". De vergunning tot verbouw van de langgevelboerderij is verleend in het kader van het beleid dat de gemeenteraad in december 2005 heeft vastgesteld om oude boerderijen als cultureel erfgoed te behouden. De bouwvergunning is onherroepelijk en het ligt in de rede dat de woonboerderij in het bestemmingsplan de hiermee samenhangende juridische status krijgt, te weten een positieve bestemming.

1.3. Historie

In 1999 is vergunning verleend voor de bouw van een woning. Deze is ook gerealiseerd. Deze woning is op onderstaande situatietekening aangeduid als 'bestaande woning'. De oorspronkelijke langgevelboerderij, aangeduid als 'bestaande boerderij' is blijven staan en is in gebruik genomen als opslagruimte. Verder is bouwvergunning verleend voor een garage ('vergunde garage') en een schuur ('vergunde schuur'). Deze laatste staat buiten het bouwvlak. Bij besluit van 16 mei 2006 nr. 4909 is bouwvergunning verleend voor de herbouw van de bestaande boerderij tot woonboerderij. Op onderstaande figuur is de bestaande en vergunde bebouwing aangegeven. De vergunde schuur van $\pm 350^2$ is nog niet gebouwd evenmin als de vergunde garage die een oppervlakte heeft van $\pm 130m^2$.



Situatie vergund

2.1. Provinciaal beleid

Als het gaat om een ontwikkeling die afwijkt van een geldend bestemmingsplan, moet worden nagegaan of die ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

Tot 2008 was het ruimtelijk beleid van de provincie grotendeels opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 met de hierop gebaseerde uitwerkingsplannen en beleidsnota's. In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten in juni 2008 een Interimstructuurvisie opgesteld waarin de hoofdlijnen van beleid zijn opgenomen. Gedeputeerde staten hebben in aansluiting hierop de Paraplunota ruimtelijke ordening "Brabant in ontwikkeling" vastgesteld. Inmiddels zijn deze vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011.

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Deze structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Hij bestaat uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid terwijl in deel B vier ruimtelijke structuren worden beschreven namelijk de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte. Voor de onderhavige aanpassing is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

2.1.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Algemeen

De provincie is in 2009 gestart met een herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid. De eerste stap is geweest de vaststelling op 23 april 2010 door provinciale staten van de Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De onderwerpen die in deze verordening geregeld werden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Inmiddels hebben provinciale staten op 10 en 17 december 2010 de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld. Beide documenten zijn hierbij samengevoegd tot één verordening namelijk de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Deze is op 1 maart 2011 in werking getreden.

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is Hoofdstuk 2. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 2.1. bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 2.2. regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksaanduidingen waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1. sub 71 van de verordening. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan. De voorgenomen herstelacties voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er is immers geen vergunning (meer) vereist. Ruimtelijk gezien is er dan geen sprake van een kwaliteitsverbetering.

Kaartlagen

Op grond van het provinciaal beleid is niet alleen ruimtelijke kwaliteitswinst bepalend. Er moet ook rekening worden gehouden met andere onderdelen van het provinciaal beleid die in de verordening zijn opgenomen en wel in de verschillende kaartlagen. Deze zijn in de volgende figuur opgenomen.

	
Kaartlaag 1, ontwikkeling stedelijk gebied: geen specifieke aanduiding	Kaartlaag 2, ontwikkeling intensieve veehouderij: extensiveringsgebied
	
Kaartlaag 3, overige agrarische ontwikkelingen en windturbines: geen specifieke aanduiding	Kaartlaag 4, water: geen specifieke aanduiding

	
Kaartlaag 5, natuur en landschap: groenblauwe mantel	Kaartlaag 6, cultuurhistorie: geen specifieke aanduiding

Het perceel ligt binnen het extensiveringsgebied ontwikkeling intensieve veehouderij. In dergelijke gebieden is het beleid gericht op het terugdringen van de intensieve veehouderij. Het verplaatsen en splitsen van een pand levert wat betreft dit aspect geen bijzondere aandachtspunten op. Het betreft hier een grondgebonden agrarisch bedrijf waar regels voor zijn opgenomen in artikel 6.4. Daarin is bepaald dat uitbreiding wel mogelijk is onder voorwaarden. Het gaat hier slechts om een herstelactie en kan er niet gesproken worden van nieuwe uitbreiding.

Conclusie provinciaal beleid

Vanuit het oogpunt van het provinciaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor het herstellen van deze planologische situatie.

2.1.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Het betreft hier een bestaande situatie welke als zodanig wordt bestemd. Er zijn geen concrete ontwikkelingen waardoor de financiële en maatschappelijke haalbaarheid hier niet specifiek onderzocht is. Er wordt niet verwacht dat er geen draagvlak voor deze herstelactie aanwezig zal zijn.

2.2. Wolfsbossheweg 50 in Gemert (*Herstelactie*)

2.2.1 Planbeschrijving

In augustus 2011 is er een verzoek van de eigenaar van de woning aan de Wolfsbossheweg 50 in Gemert binnengekomen. In dit verzoek werd opgemerkt dat een gedeelte van hun woonperceel niet als zodanig is bestemd.

Het westelijk gedeelte van hun perceel is op dit moment bestemd als Natuur. Echter dit gedeelte is volledig in gebruik als tuin.

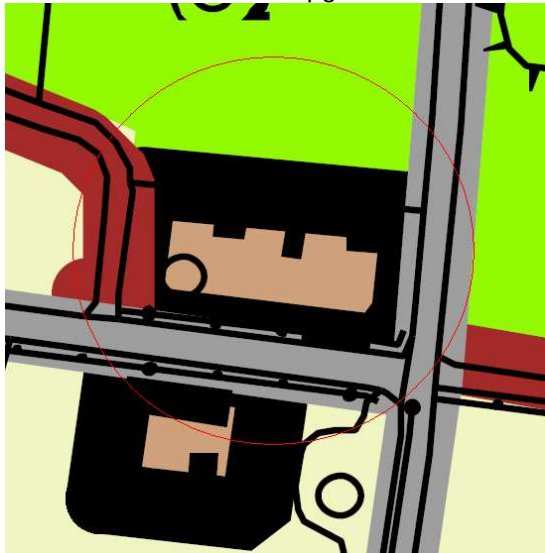
Het verzoek is om het gehele woonperceel de bestemming Wonen te geven.

2.2.2 Ruimtelijke onderbouwing

1.1. Bouwblok

Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" was het bouwblok voor de burgerwoning aan de Wolfsbossheweg 50 in Gemert ongeveer 2400 m².

In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" is dit bouwblok verkleind en is het westelijk gedeelte bestemd als natuur. Echter was er wel bebouwing aanwezig welke hierdoor buiten het bouwblok is komen te liggen en onder het overgangsrecht is gevallen. Om alle vergunde bebouwing weer binnen het bouwblok te situeren wordt het bouwblok vergroot tot een grootte gelijk aan het bouwblok zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1998".



Bestemmingsplan "Buitengebied 1998"



Bestemmingsplan "Buitengebied 2006"
(2010 gelijk)

Uit de (lucht)foto is ook gebleken dat het westelijk gedeelte volledig in eigendom van dezelfde eigenaar, in gebruik is als natuurlijke tuin.



2.1. Provinciaal beleid

Tot 2008 was het ruimtelijk beleid van de provincie grotendeels opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 met de hierop gebaseerde uitwerkingsplannen en beleidsnota's. Inmiddels zijn deze en vele andere beleidsdocumenten vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011.

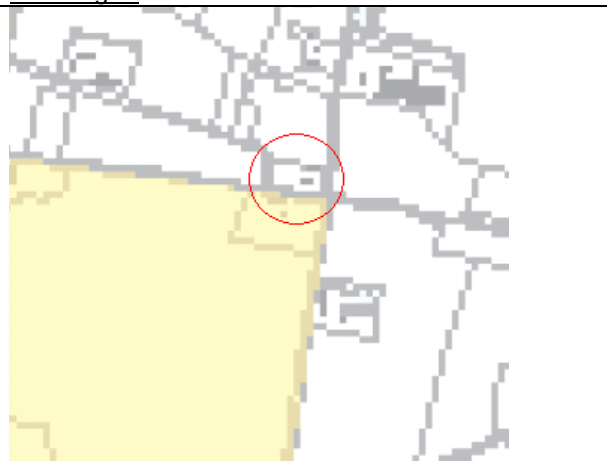
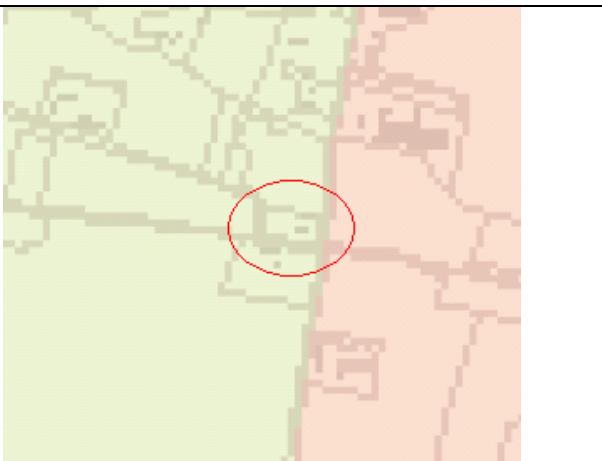
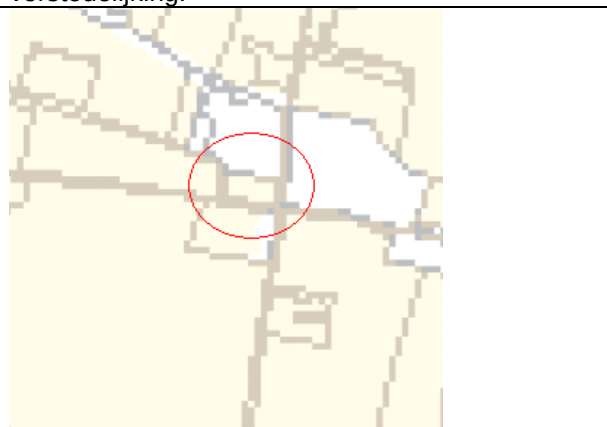
2.1.1. Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

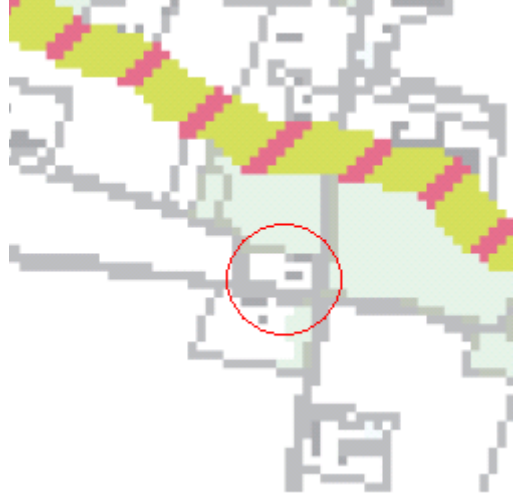
Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is Hoofdstuk 2. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 2.1. bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 2.2. regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1. sub 71 van de verordening. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan. De voorgenomen herstelactie voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ook het vergroten van het bouwblok genereert niet meer bouwmogelijkheden. Aangezien de bouwmogelijkheden zijn gemaximeerd tot een bepaalde omvang (600 m³ voor de woning en 100 m² voor de bijbouwen). Deze omvang is gelijk ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Er zal dan ook geen ruimtelijke ontwikkeling kunnen plaatsvinden waar de kwaliteitsverbetering voor in dit bestemmingsplan moet worden gewaarborgd.

Kaartlagen

	
Kaartlaag 1, ontwikkeling stedelijk gebied: geen specifieke aanduiding, wel nabij zoekgebied verstedelijking.	Kaartlaag 2, ontwikkeling intensieve veehouderij: extensiveringsgebied
	
Kaartlaag 3, overige agrarische ontwikkelingen	Kaartlaag 4, water: geen specifieke aanduiding

en windturbines: agrarisch gebied	
 Kaartlaag 5, natuur en landschap: geen specifieke aanduiding. En noorden en oosten, aangeduid als EHS	 Kaartlaag 6, cultuurhistorie: geen specifieke aanduiding

Het perceel is gelegen in het agrarisch gebied, maar wel gelegen tegen het zoekgebied verstedelijking. Tevens ligt het perceel tegen de beschermde EHS aan. Echter door de planologische aanpassing van de locatie wordt de EHS niet aangetast.

Conclusie provinciaal beleid

Vanuit het oogpunt van het provinciaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor het herstellen van deze planologische situatie.

2.2.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Het betreft hier een bestaande situatie welke als zodanig wordt bestemd. Er zijn geen concrete ontwikkelingen waardoor de financiële en maatschappelijke haalbaarheid hier niet specifiek onderzocht is. Er wordt niet verwacht dat er geen draagvlak voor deze herstelactie aanwezig zal zijn.

2.3. Zand 8 in Bakel *(Herstelactie)*

2.3.1 Planbeschrijving

Aan de Zand 8 in Bakel zit een agrarisch bedrijf aan weerszijden van de weg. Er is hier sprake van een 'gekoppeld bouwblok'.

Door de koppeling wordt voorkomen dat er twee inrichtingen opgericht kunnen worden op elk separaat bouwblok.

De inrichting aan Zand 8 in Bakel heeft zowel een grondgebonden (melkvee) als een intensieve tak (vleesvarkens). Daarvoor heeft het bouwblok tevens de functieaanduidingen 'grondgebonden' en 'intensieve veehouderij' gekregen. Hiermee is uitvoering van beide bedrijfstakken mogelijk.

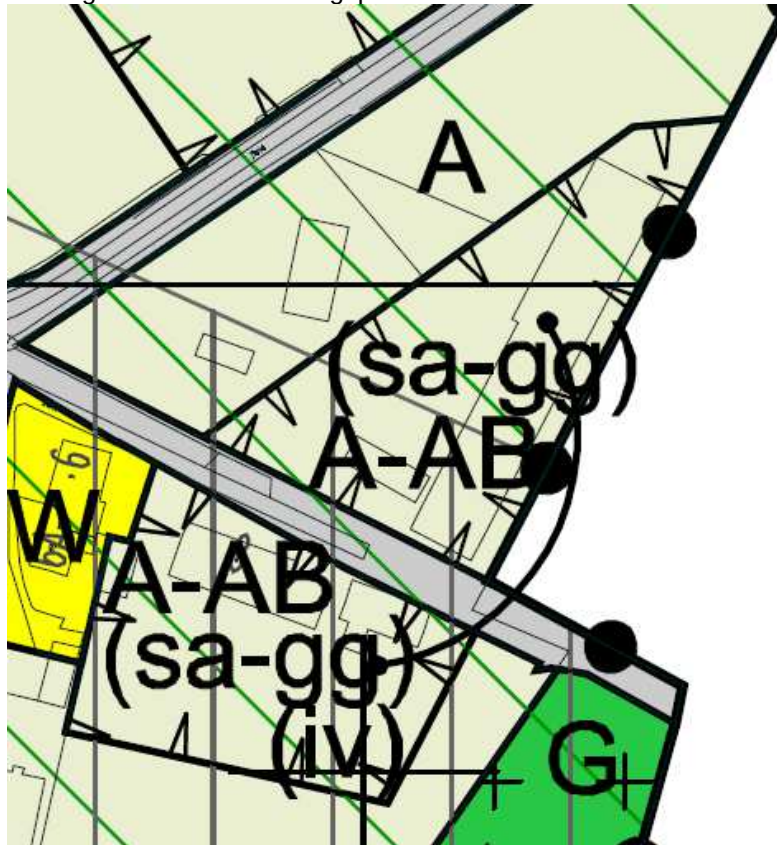
Echter bij de integrale herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is de aanduiding 'intensieve veehouderij' weggefallen op het noordelijke bouwblok van de inrichting.

Dit wordt middels deze herziening hersteld.

2.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

1.1. Bouwblok

In het geldende bestemmingsplan is het bouwblok aan de Zand 8 in Bakel als volgt uitgevoerd:



Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

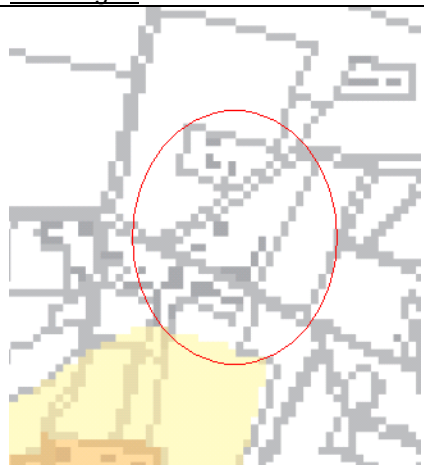
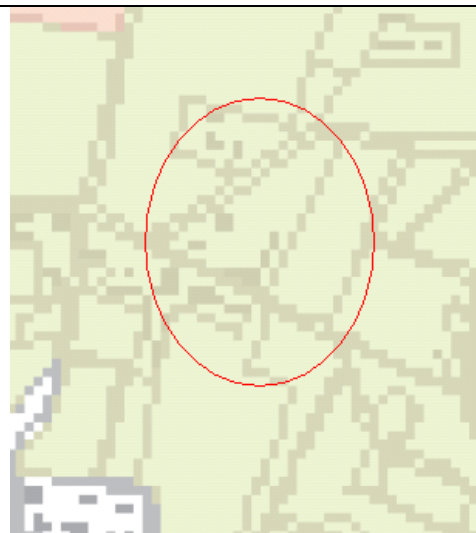
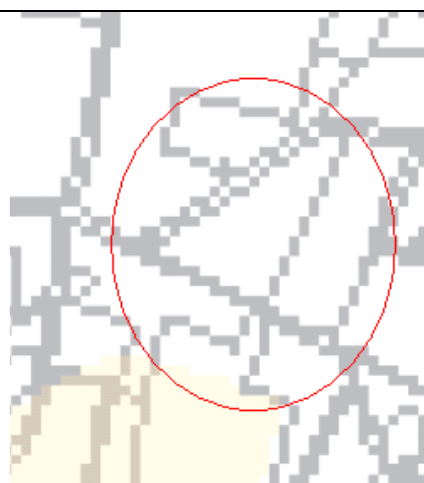
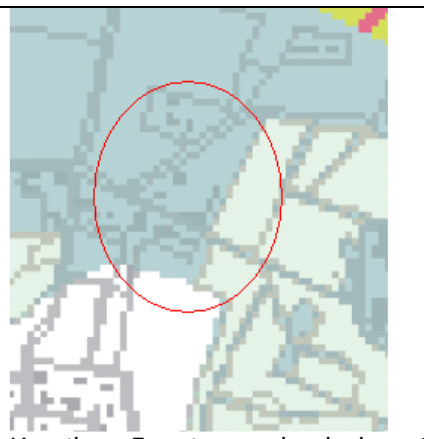
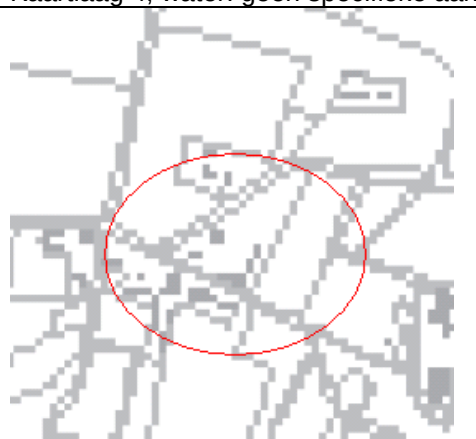
Hierdoor ontstaat de verwarring dat de intensieve tak van het bedrijf niet op het noordelijke bouwblok aanwezig mag zijn. Er zou dan strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaan. Dit is niet de bedoeling. Daarom is het wenselijk om tevens de aanduiding 'iv' toe te kennen op het noordelijke bouwblok.

2.1. Provinciaal beleid

2.1.1. Verordening Ruimte

Volgens de verschillende kaartlagen, behorende bij de Verordening zijn de volgende kenmerken toegekend aan Zand 8 in Bakel:

Kaartlagen

 Kaartlaag 1, ontwikkeling stedelijk gebied: geen specifieke aanduiding, wel nabij zoekgebied verstedelijking.	 Kaartlaag 2, ontwikkeling intensieve veehouderij: extensiveringsgebied
 Kaartlaag 3, overige agrarische ontwikkelingen en windturbines: geen specifieke aanduiding	 Kaartlaag 4, water: geen specifieke aanduiding
 Kaartlaag 5, natuur en landschap: Groen blauwe mantel	 Kaartlaag 6, cultuurhistorie: geen specifieke aanduiding

Conclusie Verordening Ruimte

In de Verordening ruimte is de locatie aangeduid als Extensiveringsgebied gelegen in de Groenblauwe mantel.

Vestigingen en uitbreidingen van intensieve veehouderijen is hier uitgesloten.

Het gaat in deze situatie echter niet om een vestiging of een uitbreiding van intensieve veehouderij.

Hier wordt alleen de feitelijke situatie ook als zodanig bestemd.

De planregels zoals behorend bij dit bestemmingsplan stellen ook dat als een agrarisch bedrijf zowel de aanduiding 'grondgebonden' als 'intensieve veehouderij' heeft, de intensieve tak slechts is toegestaan voor zover deze op het moment van ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan mocht worden uitgeoefend op grond van een verleende milieuvergunning. Daarbij stellen de regels dat er niet uitgebreid mag worden in het extensiveringsgebied ten behoeve van een intensieve veehouderij.

In dit geval leidt de herstelactie dan ook niet tot nieuwe (uitbreidings)mogelijkheden. Hiermee is deze herstelactie niet in strijd met de Verordening Ruimte.

2.3.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Het betreft hier een bestaande situatie welke als zodanig wordt bestemd. Er zijn geen concrete ontwikkelingen waardoor de financiële en maatschappelijke haalbaarheid hier niet specifiek onderzocht is. Er wordt niet verwacht dat er geen draagvlak voor deze herstelactie aanwezig zal zijn.

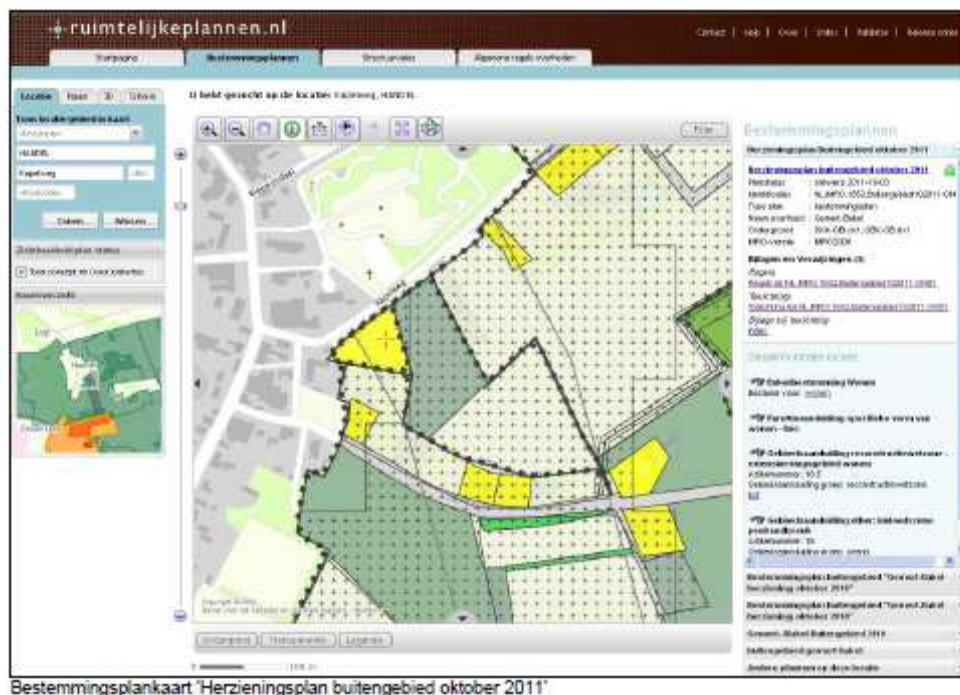
2.4. Kapelweg ong. in Handel (Herstelactie)

2.4.1 Planbeschrijving

Het ingediende schetsplan voor een nieuwe woning aan de Kapelweg ongenummerd in Handel, kadastraal bekend onder Gemeente Gemert-Bakel, sectie B, nummers 1062, 2418 en 2468, voldoet niet aan de maatvoeringvereisten van het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2010'. Voor de medewerking aan de woning hebben de eigenaren eerder meegedaan aan de BIOregeling.

In ruil hiervoor wordt natuur ontwikkeld en een wandelpad aangelegd (beide openbaar toegankelijk) zodat een doorsteek mogelijk wordt gemaakt van de Haveltweg naar de Kapelweg. De afgelopen periode is het ontwerp van de woning verder uitgewerkt. Omdat de goot- en bouwhoogte van het ontwerp niet voldoen aan de geldende planregels, is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' noodzakelijk. Daarnaast wordt er op de peelrandbreuk en dieper dan één meter onder het maaiveld gebouwd en wordt de maximale onderlinge afstandsgrens van 15 meter tussen gebouwen overschreden.

De bestemmingsplanwijziging betreft een lichte aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het mogen bouwen van een BIO-woning met bijgebouwen is in het verleden al een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd horende bij bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, oktober 2010' in werking treden op 15 maart 2011, en bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, april 2011' in werking treden op 23 september 2011. Hiervoor is in het verleden een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld waar we in deze af en toe naar verwijzen.



2.4.2 Ruimtelijke onderbouwing

1. DOEL

Het college van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel heeft, in de vergadering van 13 december 2011 besloten: *"medewerking te verlenen aan het bouwplan met afwijkende goot- en bouwhoogte, ondergronds bouwen, bouwen op de peelrandbreuk en de overschrijding van de maximale onderlinge afstandsgrens van gebouwen"*.

2. PLANTOELICHTING

2.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt het project omschreven. Hierbij wordt eerst aandacht besteed aan de huidige situatie: de ligging van het plangebied in Handel, de omgeving en bebouwing. Daarna wordt het project nader beschreven.

2.2. GEBIEDSOMSCHRIJVING EN BESTAANDE TOESTAND

Voor de beschrijving van de huidige situatie: de ligging van het plangebied in Handel, de omgeving en bebouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die vervaardigd is ten behoeve van de deelname aan de BIO-regeling.

2.3. PROJECTBESCHRIJVING

In deze paragraaf wordt het plan, bestaande uit een woning en de aanleg van natuur en wandelpad, in de relatie met haar omgeving nader omschreven. Naast de afweging van het college, worden de stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden opgesteld.

2.3.1. Aanleiding

Het ingediende schetsplan voor een nieuwe woning aan de Kapelweg ongenummerd in Handel voldoet niet aan de maatvoeringvereisten van het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2011'. Voor de medewerking aan de woning hebben de eigenaren eerder meegedaan aan de BIO-regeling. In ruil hiervoor wordt natuur ontwikkeld en een wandelpad aangelegd (beide openbaar toegankelijk) zodat een doorsteek mogelijk wordt gemaakt van de Haveltweg naar de Kapelweg. De afgelopen periode is het ontwerp van de woning verder uitgewerkt.

Omdat de goot- en bouwhoogte van het ontwerp niet voldoen aan de geldende planregels, is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' noodzakelijk. Daarnaast wordt er op de peelrandbreuk en dieper dan één meter onder het maaiveld gebouwd en wordt de maximale onderlinge afstandsgrens van 15 meter tussen gebouwen overschreden.

2.3.2 B&W-besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel heeft, in de vergadering van 13 december 2011 besloten:

- Medewerking te verlenen aan het bouwplan met afwijkende goot- en bouwhoogte, ondergronds bouwen, bouwen op de peelrandbreuk en de overschrijding van de maximale onderlinge afstandsgrens van gebouwen;
- Indien door de aanvrager aan de gestelde voorwaarden (o.a. goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing incl. onderzoeken, verbeelding en planregels) wordt voldaan, het plan in haar totaliteit mee te nemen in de eerste volgende herziening van het bestemmingsplan;
- De bestemmingsplanwijziging als een lichte aanpassing van het bestemmingsplan te beoordelen.

2.3.3 Richtlijnen en argumentatie beeldkwaliteit

T.a.v. het B&W-besluit ligt o.a. de volgende afweging ten grondslag:

- *IDOP-Handel*: Streven vanuit het IDOP-Handel is de grenzen tussen landschap en dorp herkenbaar maken + iedere entree kan daarbij een eigen gezicht te geven.

Randvoorwaarde: *"de entrees van af de Kampen moeten vooral groen zijn. De lanen vanaf de Kampen dienen zover mogelijk het dorp inlopen. Een mooie boomgroep kan de grens tussen binnen en buiten kan markeren"*.

Landhuis in parkachtige setting

Het initiatief gaat uit van een functionele en vooral ook esthetische verknoping van een parklandschap met een grote vijver en architectuur. Het parklandschap past bij de omgeving, denk aan het Processiepark, het bosrijke gebied ten zuiden van het gebied en de sfeer en karakter van het huidige perceel. De winst die de gemeente boekt is dat een deel van het parklandschap in de toekomst deels wordt opengesteld voor publiek. In het gepresenteerde ruimtelijke ontwerp past een landhuisachtige bebouwing, in dit geval in historiserende architectuur. De woning reageert in vormgeving op de omliggende monumentale bebouwing. Denk vooral aan de oude pastorie, de boerderijachtige bebouwing aan het Mariahofke en de kerk. Het merendeel van de genoemde bebouwing heeft een overwegend horizontale geleding. Samen met de kerk is de woning een verticaal accent. Dit is stedenbouwkundig en architectonisch gewenst. Maar ook vanuit landschappelijk en watertechnisch oogpunt is de beperkte voetprint en verticale geleding een verbetering.

Argumentatie beeldkwaliteit (door de gemeente):

- "Het initiatief is gebaseerd op een functionele en esthetische relatie tussen rood, groen en blauw. De groen-blaauwe ontwikkelingen zijn afgestemd op het karakter van het gebied en deels openbaar toegankelijk gemaakt. De nieuwe en bestaande sfeer en karakter van het gebied verdraagt een woning in landhuistypologie. Dit wordt nog versterkt door de torenvormige volume.
- De uitstraling en vormgeving van de woning reageert op de monumentale omgeving, in het bijzonder de oude pastorie. In plaats van de overwegend horizontale geleding van de pastorie en nabij gelegen boerderijachtige bebouwing, wordt hier nadrukkelijk gezocht naar een verticale geleding. Stedenbouwkundig is dit akkoord als accent van de dorpsrand en het begin van de bebouwde kom. De vormgeving van de woning is op de verticale geleding ingericht door in Hollands renaissance stijl te bouwen.
- De beperkte voetprint van de woning is gunstig.
- Het terrein is bijzonder nat. Hoe minder volume op maaiveld, hoe beter.
- Het landschap wordt op ooghoogte zo min mogelijk dichtgezet.
- De kwaliteit van de historische architectuur wordt bepaald door de uitvoering. Dit is gezien de ambities van de opdrachtgever "in goede handen".

Ook de commissie beeldkwaliteit heeft in de gespreksnotitie van 17-11-2011 positief op het ontwerp gereageerd.

2.3.4 Planuitwerking



Sfeerimpressie (plan zoals besproken in commissie Beeldkwaliteit)



Sfeerimpressie (plan zoals besproken in commissie Beeldkwaliteit)



Schetsimpressie van ontwerp ten behoeve van B&W-besluit



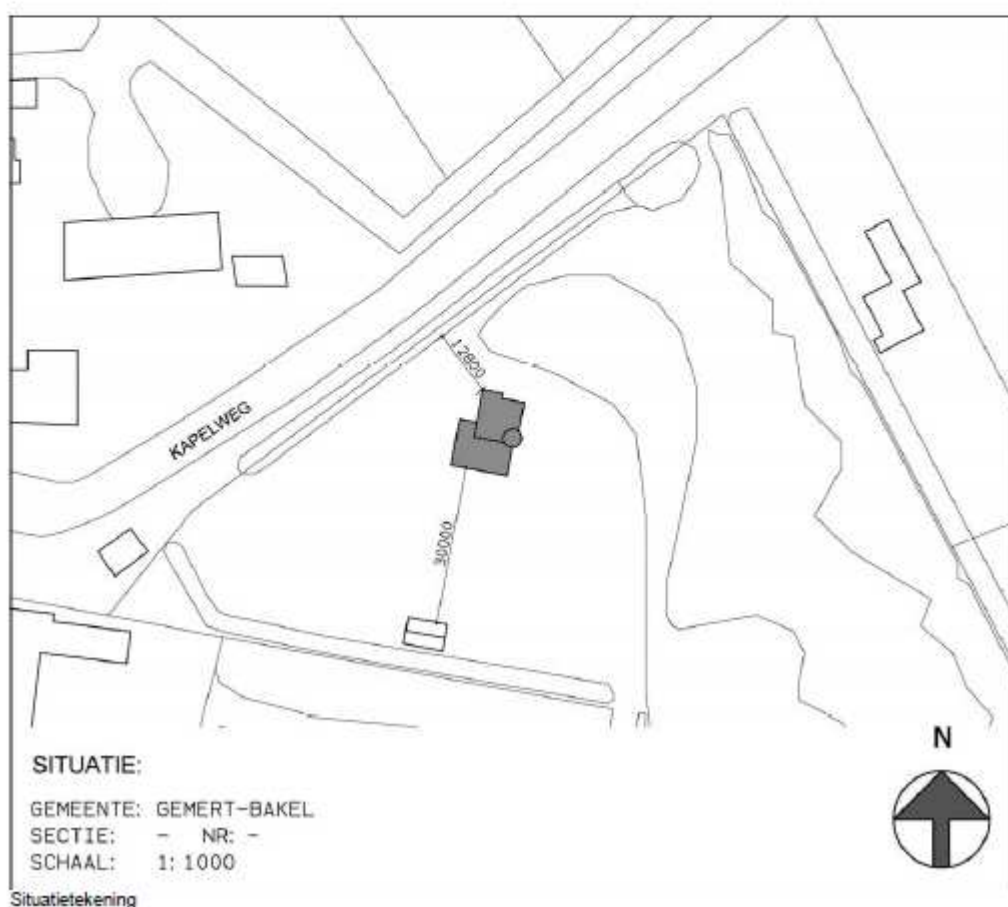
Schetsimpressie van ontwerp ten behoeve van B&W-besluit



Vogelvlucht schets (massavorm is indicatief)



Concept plattegronden ten behoeve van B&W-besluit



3. VIGEREND BELEID

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar de vorige ruimtelijke onderbouwing.

3.1 Bestemmingsplan (BP)

3.1.1. Algemeen

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, oktober 2010' in werking treden op 15 maart 2011, en de bestemmingsplanherziening 'Gemert-Bakel Buitengebied, april 2011' in werking treden op 23 september 2011.

3.1.2. Plangebied

Bestemming en strijdigheid:

Het ontwerp is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat:

- A. de maximale goothoogte van 4,5 meter wordt overschreden (8,7 meter);
- B. de maximale nokhoogte van 8 meter wordt overschreden (13 meter);
- C. de maximale onderlinge afstandsgrens van 15 meter tussen gebouwen overschreden;
- D. bouwen dieper dan één meter onder het maaiveld;
- E. bouwen in invloedszone peelrandbreuk.

4. PLANONTWIKKELING

4.1 INLEIDING

In de vorige ruimtelijke onderbouwing zijn de gevolgen voor de bestemmingswijziging van het perceel naar woondoeleinden al uitvoerig beschreven. Daarbij zijn de gevolgen op het perceel en haar omgeving nader onderzocht. De opmerkingen die in de vorige RO zijn gemaakt met betrekking tot het bouwen op de peelrandbreuk en bouwen dieper dan één meter onder het maaiveld zijn nog steeds van kracht. In de volgende paragraaf worden de conclusies en vervolgstappen uit de vorige ruimtelijke onderbouwing nogmaals geciteerd.

4.2 ONDERGRONDS BOUWEN + PEELRANDBREUK

Zowel provincie als waterschap zien hier geen reden om bebouwing met een kelder en de aanleg van een vijver tegen te houden. Burgemeester en Wethouders kunnen dan ook ontheffing verlenen voor deze bouw. Bouwen op een breuklijn brengt risico's met zich mee. Als er een breuk is, is het vervolgens handig (in bouwfase) om te weten of je te maken hebt met kweldruk (wijst). Zeker als er een kelder gebouwd gaat worden kan het zijn dat de kweldruk een probleem gaat worden als er wordt bemalen om de kelder aan te leggen. De initiatiefnemer doet er verstandig aan om zich hiervan goed op de hoogte te stellen alvorens hij start met bemalen om onnodige kosten te voorkomen.

4.2.1. Vervolgstappen

- Aandacht voor water bij initiatiefnemer bij de aanleg van de kelder
- Voor de aanleg van de kelder is het wel nodig om te bronneren. U bent in elk geval verplicht een melding van bronnering te doen bij het waterschap en de gemeente. Dit kan op twee manieren:
 - o aanvraag van een watervergunning bij de gemeente of het waterschap.
 - o melding bij de gemeente (zie digitaaloket gemeente Gemert-Bakel) en een melding bij het Waterschap Aa en Maas (zie http://www.aaenmaas.nl/producten_en/waterschapsloket).

Advies provincie

Zowel het te bouwen huis als de voorgenomen vijver liggen op circa 80 m afstand ten oosten van een tak van de Peelrandbreuk. Op basis van de gegevens van de grondwatertrappenkaart ligt de grondwaterstand op de percelen vrij diep: de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 80 tot 120 cm beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 200 cm beneden maaiveld. Het rapport "Nadere inventarisatie wijstgebieden" (waterschap Aa en Maas, 2007) geeft aan dat in de percelen geen wijstverschijnselen zijn. Dit wordt bevestigd door de grondwaterstandgegevens. Gezien genoemde gegevens worden geen hydrologische consequenties verwacht van de bouw van een huis met kelder en de aanleg van de vijver.

Wel willen wij erop wijzen dat, op basis van deze gegevens de vijver toch een behoorlijke diepte zal moeten hebben (dieper dan 2 m beneden maaiveld) wil deze in de zomer watervoerend blijven.

Advies Waterschap Aa en Maas

De locatie ligt dichtbij en bovenstrooms van de breuk (de zijde waar eventuele wijstverschijnselen/hogere grondwaterstanden optreden). De locatie ligt niet in een gebied die een aanduiding hebben voor wijst maar de effecten van de breuklijn kunnen lokaal sterk verschillen.

Bouwen op een breuklijn brengt risico's met zich mee. Voorstel van initiatiefnemer is om een grondwateronderzoek uit te voeren naar grondwaterstanden/ voor een exacte bepaling van de breuklijn). Voorstel van het waterschap is om in het onderzoek ook de kweldruk te bepalen. Op basis van de resultaten uit dit onderzoek zal blijken of de breuklijn wordt verstoord.

2.4.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

In het verleden is al een exploitatie- en planschadeovereenkomst opgesteld en afgerond. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid van deze ontwikkeling (woningbouw en natuurontwikkeling) is ook eerder onderbouwd in bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2011".

2.5. De Bocht en Kreijtenberg in Milheeze (Herstelactie)

2.5.1 Planbeschrijving

Op 30 september 2010 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan "Milheeze Noord" vastgesteld. Dit plan is reeds in werking getreden.

De Bocht en Kreijtenberg in Milheeze is onderdeel van dit bestemmingsplan. Echter zijn de afspraken, zoals deze met de initiatiefnemer zijn gemaakt, niet juist overgenomen. Om de afspraken na te komen worden de bouwvlakken in de bestemming Wonen aangepast. De oppervlakte van de bouwvlakken blijven gelijk.

2.5.2 Ruimtelijke onderbouwing

Het plan "Milheeze Noord" is erop gericht om een aantal grootschalige agrarische complexen op strategische locaties op te heffen en weer terug om te vormen tot in het oorspronkelijke beeld passende onderdelen die in samenhang het plangebied weer een stuk van zijn bijzondere eigen karakter teruggeven.

De maatregelen die worden voorgesteld komen in het algemeen neer op de volgende hoofdzaken:

- Opruimen (slopen) van grootschalige, niet passende bebouwing, veelal stallen.
- Behoud c.q. inpassing van nog passende (dan wel niet-storende) bebouwing (veelal het woongedeelte van de boerderijen) en landschapselementen.
- Het toevoegen van nieuwe bebouwing (woningen en langs de rand van het dorp bedrijfsbebouwing) als financiële compensatie voor de sloop van de storende bebouwing en het op passende wijze (her-) inrichten van de locaties.
- Het op zodanige wijze inpassen van de toe te voegen bebouwing dat deze refereert aan de oorspronkelijke karakteristiek van het plangebied. Dit is nagestreefd door deze bebouwing karakteristiek vorm te geven en te clusteren tot nieuwe gehuchten, zoals ook vroeger de boerderijen op kruisingen van wegen en paden bij elkaar gegroepeerd stonden.
- De nieuwe gehuchten hebben ieder een eigen vorm en structuur en volgen daardoor variatie en een nieuwe impuls toe aan het vlakke beeld dat nu overheerst.
- De nieuwe gehuchten bestaan niet alleen uit bebouwing en de infrastructuur die nodig is om deze te bereiken, maar ook uit brinken, gezamenlijke erven en landschapselementen die de verweving met de omgeving meer bijzonder maken (poelen, paden, boscomplexen).
- Voor zover in het plangebied gelegen zal aandacht worden gegeven aan de herinrichting van de Esperloop met aanliggende gronden tot een natte ecologische verbindingszone die ook in ruimtelijke zin meerwaarde toevoegt aan het landschap.
- Voor zover mogelijk is nagestreefd de plandelen onderling op een interessante manier met elkaar te verknopen. Dit geldt met name de paden en de waterlopen.

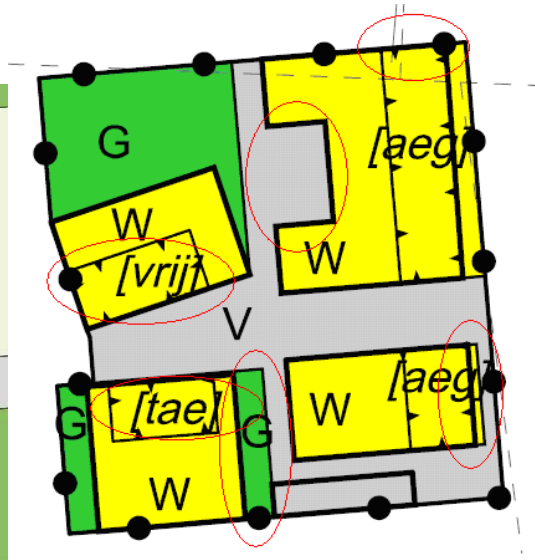
De volgende ontwikkellocatie in het gebiedsplan behoeft correctie: **Bocht ong.**

Het betreft hier een kleine aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Van een viertal bouwvlakken worden de bouwgrenzen enkele meters verschoven. De bouwvlakken en bestemmingsvlakken worden niet groter. Door onderstaande verbeeldingen zijn de veranderingen in beeld gebracht.

Ook wordt hier een perceel herbestemd (B1133). Abusievelijk is dit geheel bestemd als natuur. De bedoeling was echter om een strook van 25 meter langs de Esperloop te bestemmen voor natuur, om hier een ecologische verbindingszone aan te leggen. De overige gronden kunnen de huidige bestemming behouden: Agrarisch. Met dit bestemmingsplan wordt dit hersteld.



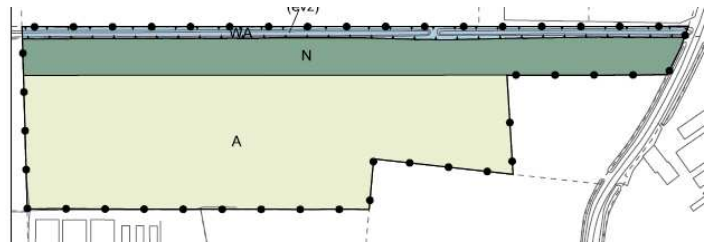
Geldende Bestemmingsplan "Milheeze Noord"



Herziening bestemmingsplan
Rood omlijnd: aanpassingen bouwvlakken



Geldende Bestemmingsplan "Milheeze Noord"



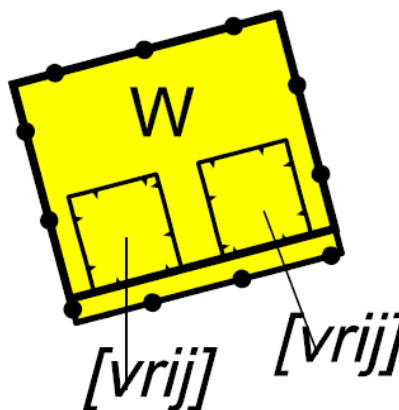
Herziening bestemmingsplan

Daarnaast is er een door een ontwikkelaar verzocht om aanpassing van het bouwplan: **Kreijtenberg ong.**

In overleg met de Provincie zijn van het bebouwingscluster Kreijtenberg vier woningen geschrapt. Dit betekent een andere situatie. Op verzoek van de initiatiefnemers wordt in plaats van een twee-onder-een-kap de mogelijkheid geboden voor twee vrijstaande woningen. Dit betekent dat het bouwvlak aangepast dient te worden en de aanduidingen vervangen moet worden. De grootte van het bestemmingsvlak verandert niet.



Geldende bestemmingsplan "Milheeze Noord"



Herziening bestemmingsplan

2.5.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

De financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan zelf is onderbouwd in bestemmingsplan "Milheeze Noord".

Het aanpassen van de bestemmingsvlakken behoeft geen nader onderzoek betreft de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

2.6. Molenbiotoop in Gemert (*Herstelactie*)

2.6.1 Planbeschrijving

Aan Den Elding 2 in Gemert staat de molen de "Bijenkorf". En aan de Oudestraat in Gemert staat de molen "De Volksvriend"

Voor de molenaar is een goede windvang van cruciaal belang – en voor een watermolenaar is dat een adequate watertoevoer. Maar dat is niet het enige. Molens vormen een karakteristiek - en uniek Nederlands - herkenningspunt in menig dorpsgezicht of landschap. En door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van groot belang.

Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. Daarnaast staat met name de zichtbaarheid van de molen centraal. Deze is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen vaak zo sfeerbepalend is.

2.6.2 Ruimtelijke onderbouwing

1. De Bijenkorf

Aan Den Elding 2 in Gemert staat de molen "De Bijenkorf".

Nu wordt "De Bijenkorf" gedraaid en bemalen door molenaars. Jeroen van Boxmeer is als molenaar in opleiding ook dikwijls actief op de molen.

Zij proberen, door regelmatig te draaien en/of te malen, de molen in een goede conditie te houden.

De molen kwam in het Brabantse Gemert terecht doordat de molen werd gekocht door iemand uit Boekel. Deze liet "De Veenboer" als korenmolenaar herbouwen. Tijdens de wederopbouw in de jaren '70 werden de 2 bijenkorfjes op de molenbaard ontdekt. Dat werd de reden om de molen de naam "De Bijenkorf" te geven. Op 5 september 1975 werd "De Bijenkorf" weer officieel in gebruik genomen. In 2004 werden de wieken vervangen.



Molen "De Bijenkorf"

2. De Volksvriend

Aan de Oudestraat in Gemert staat de molen de Volksvriend.

Als men komende vanuit de richting Beek en Donk de bebouwde kom van Gemert via de Zuid-Om nadert, dan bevindt zich langs de weg aan de rotonde met de Oudestraat de molen die schuilgaat achter de grote mengvoederfabriek. Deze molen staat bij de Gemertenaar bekend onder de naam 'De Volksvriend'.

In 1863 werd de gemeente verzocht om aan de Oudestraat te Gemert een korenwindmolen te mogen bouwen. Gemeente en ingezetenen hadden daartegen geen bezwaren. In 1865/1866 liet de molenaar zich inschrijven als korenmolenaar op een windmolen. Aangenomen mag dus worden dat rond 1865 de molen in bedrijf kwam. Deze voorloper van De Volksvriend was een Zaanse achtkantige stellingmolen. Elke molen droeg van oudsher een naam en deze molen droeg de naam "De Ruyter". In 1884 wordt er een Hinderwetvergunning aangevraagd voor de oprichting van een stoomkoren en oliemaalderij bij de windmolen aan de Oudestraat.

Op 8 mei 1888 kreeg de molenaar vergunning voor de oprichting van een nieuwe molen. Er werd een stoer aandoende stenen beltmolen opgetrokken. Behalve het malen van graan, zou de molen ook gedroogde bast van eikenbomen tot run vernalen. Deze run werd gebruikt als looistof voor huiden. In Gemert waren in de tweede helft van de 19e eeuw nog verschillende leerlooiers gevestigd, voor wie de run belangrijk was.

In 1963 was De Volksvriend nog als enige windmolen in bedrijf.

In 1972 - de molen was toen al enige jaren niet meer in bedrijf - zakte bij een demonstratie één van de 27 meter lange wieken uit het molenkruis en bleef steken in de molenberg. In 1985 werd de andere wiek uit veiligheidsoverwegingen verwijderd. Sindsdien staat onze Volksvriend zonder armen.



Molen "De Volksvriend"



Voor de instandhouding van de Nederlandse molens wordt voortdurend gestreden. De strijd om de plek die molens in het landschap innemen is in volle gang. Steeds weer dreigen molens tussen oprukkende bebouwing of uitdijende beplanting te verdwijnen.

Molens zijn monumenten die de identiteit van menig Nederlands landschap bepalen. Daarom verdienen ze het om hun cultuurhistorische plek daarin te behouden. Molens zijn bovendien levende monumenten. Het zijn werktuigen. Voor hun werking stellen ze specifieke eisen aan hun omgeving. Wordt niet aan die eisen voldaan, dan is de molen gedoemd tot stilstaan en verval.

De omgeving waarmee een molen in relatie staat noemen we de molenbiotoop.

Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en/of het behoud van de molen. Voor de molenaar is een goede windvang van cruciaal belang – en voor een watermolenaar is dat een adequate watertoevoer. Maar dat is niet het enige. Molens vormen een karakteristiek - en uniek Nederlands - herkenningpunt in menig dorpsgezicht of landschap. En door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van groot belang.

Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. Daarnaast staat met name de zichtbaarheid van de molen centraal. Deze is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen vaak zo sfeerbepalend is.

2.6.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Het betreft hier een bestaande situatie welke als zodanig wordt bestemd. Er zijn geen concrete ontwikkelingen waardoor de financiële en maatschappelijke haalbaarheid hier niet specifiek onderzocht is. Er wordt niet verwacht dat er geen draagvlak voor deze herstelactie aanwezig zal zijn.

2.7 Weijer 4 in Milheeze (Nieuwe ontwikkeling)

2.7.1 Planbeschrijving

De eigenaar van het bedrijf aan de Weijer 4, 5763 PD te Milheeze heeft verzocht in het kader van de subsidieregeling Beëindiging intensieve veehouderijen (BIV) van de provincie Noord-Brabant, de bestemming op de locatie Weijer 4 te Milheeze als volgt te wijzigen:

- De eerste bedrijfswoning de bestemming Wonen te geven;
- De tweede bedrijfswoning inclusief een bedrijfsgebouw de bestemming 'Agrarisch-grondgebonden bedrijf' te geven. Het betreft een bouwblok om de bestaande bebouwing heen, om uitbreiding van bebouwing te voorkomen, maar wel met voldoende ruimte voor verharding om te manoeuvreren met machines.
- Aan het overige gedeelte van het agrarisch bedrijf dat wordt opgeheven de bestemming 'Agrarisch' toe te kennen.
- Het bestemmingvlak van de reeds aanwezige burgerwoning in de zuidwesthoek wordt samengevoegd met het nieuwe bestemmingsvlak Wonen, zodat deze woning verder naar achteren teruggebouwd kan worden. Dit is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 24-5-2010 heeft college van de gemeente Gemert-Bakel besloten haar medewerking te willen verlenen aan dit verzoek.

2.7.2 Ruimtelijke onderbouwing

1. Duurzaamheidstoets/ argumenten

1. De voorzijde van het perceel wordt na de opheffing van het agrarisch bedrijf alleen nog gebruikt ten behoeve van de functie Wonen. Zodra het bedrijf is opgeheven worden alle overtollige gebouwen van het agrarisch bedrijf opgeheven. Daarna zal er alleen nog een woning met een bijgebouw overblijven. Een passende bestemming voor deze bebouwing en gebruik ervan is Wonen. Tevens leidt dit niet tot belemmering van overige agrarische bedrijven in de omgeving aangezien de woning niet wordt aangemerkt als geurgevoelig object omdat het een voormalige bedrijfswoning bij een veehouderij is.
2. Aan de achterzijde zal na sloop een loods blijven staan bij de tweede bedrijfswoning. Een passende bestemming voor de achterzijde van het perceel is 'Agrarisch-grondgebonden bedrijf'. In deze loods zal een tractor gestald worden en vindt opslag van materialen plaats ten behoeve van akkerbouw en bosbouwactiviteiten die hier gevestigd zullen blijven. Tevens leidt dit niet tot belemmering van overige agrarische bedrijven in de omgeving.

3. De rest van het perceel wordt bestemd als agrarisch. Voor de inrichting hiervan zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Deze afspraken zijn vastgelegd in een beplantingsplan.
4. Een bestemmingsplanherziening is de enige mogelijkheid om deze bestemmingen toe te kennen op deze locatie. Middels een bestemmingsplanherziening kan deze wijziging worden doorgevoerd.

2. Verordening Ruimte

Artikel 9.9 van de Verordening Ruimte stelt regels inzake de toepassing van de Regeling Beëindiging veehouderij. In deze regeling is gesteld dat op bouwblokken waar de B.I.V. is toegepast alleen intensieve veehouderij wordt toegestaan onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen van hoofdstuk 9 van de Verordening Ruimte inzake hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij.

Omdat er hier geen intensieve veehouderijtak wordt gevestigd dan wel voortgezet vindt bovenstaande regeling geen toepassing. Het omschakelen naar de bestemming Wonen is een passende herbestemming welke niet in strijd is met de Verordening Ruimte.

3. Veiligheidszone tankstation Milheesestraat 19

In de verbeelding is een contour 'veiligheidszone - bevi' opgenomen. Op de locatie Milheesestraat 19 in een LPG-tankstation gelegen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bepaalt de omvang van de plaatsgebonden risicocontour (deze komen niet over het plangebied Weijer 4) en de omvang van het invloedsgebied voor het groepsrisico (deze komt wel over het plangebied Weijer 4). Deze laatste wordt weergegeven met de contour 'veiligheidszone - bevi'. De ontwikkeling op de locatie Weijer 4 heeft geen invloed op het groepsrisico. In 2010 is een onderzoek gedaan naar het groepsrisico rondom het LPG tankstation. In dit onderzoek is aangegeven welke woningen meegenomen zijn binnen de contouren. Er worden in de ontwikkeling op de locatie Weijer 4 geen woningen toegevoegd, alleen het gebruik wijzigt (bedrijfswoning naar particulier gebruik). Dit heeft geen invloed op het reeds eerder berekende groepsrisico. De conclusie van dit onderzoek was dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

2.7.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Het betreft hier een bestaande situatie welke als zodanig wordt bestemd. Er zijn geen concrete ontwikkelingen waardoor de financiële en maatschappelijke haalbaarheid hier niet specifiek onderzocht is. Er wordt niet verwacht dat er geen draagvlak voor deze herstelactie aanwezig zal zijn.

2.8 Den Heikop ong. in Elsendorp *(Nieuwe ontwikkeling)*

2.8.1 Planbeschrijving

De heer W.M.M. Donkers is voornemens een ruimte-voor-ruimte woning op te richten op het perceel aan Den Heikop ongenummerd te Elsendorp.

Om deze woning te realiseren dient in totaal 3.500 kilogram fosfaat uit de markt genomen te worden, deze rechten kunnen elders uit de markt genomen worden. Daarnaast dient tenminste 1.000 m² stalruimte gesloopt te worden. De heer W.M.M. Donkers zal zeker stellen dat 1.000 m² stallen wordt gesloopt en dat mestproductierechten worden ingeleverd. De sloop van de stallen vindt niet plaats binnen het plangebied aan Den Heikop maar elders in het Reconstructiegebied De Peel.

De heer W.M.M. Donkers heeft een verzoek ingediend bij het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel voor het wijzigen van de bestemming van het gebied aan Den Heikop ongenummerd te Elsendorp. Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010".

2.8.2 Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

1.1. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Den Heikop te Elsendorp in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Kadastraal is de planlocatie bekend als gemeente Gemert, sectie C, nummer 3432.

Het gebied wordt globaal begrensd door Den Heikop (westzijde), recreatiepark (zuidzijde), een bedrijf (noordzijde) en landbouwgronden aan de oostzijde.

De volgende figuren geven een weergave van de ligging van het plangebied



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving en begrenzing plangebied



Figuur 2: topografie plangebied en omgeving

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Den Heikop te Elsendorp. Den Heikop is een weg waar zich enkel bestemmingsverkeer bevindt, het betreft dan met name verkeer van en naar de nabijgelegen camping. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als landbouwgrond.



Figuur 3: impressie omgeving plangebied

2.2. Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de nieuw op te richten ruimte-voor-ruimte woning mogelijk te maken. De toe te voegen woning krijgt de uitstraling van een schuurwoning met een eenvoudig hoofdvolume; een rechthoekige plattegrond met een zadeldak. Het ontwerp van deze energiezuinige, duurzame woning is gebaseerd op de typologie van de traditionele Brabantse schuur, vertaald naar een eigentijdse vormgeving en materialisering. De schil van blank houten delen te samen met het gras/sedumdak op de bijbouw en de deels betonnen buitenruimte geeft de woning een uitermate natuurlijke uitstraling. De combinatie van oude bouwprincipes aangevuld met moderne technieken zorgen voor een uitermate duurzame en energiezuinige woning.

Op het perceel wordt voorzien in een poel om de waterberging gestalte te geven. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt erfbeplanting aangebracht en wordt middels een aarden wal een natuurlijke afscheiding gecreëerd tussen het plangebied en de omgeving.

De agrarische functie van de zuidzijde van het perceel blijft bestaan. De vigerende bestemming "agrarisch gebied" op dit gedeelte van het perceel blijft dan ook gehandhaafd.

2.3. Ruimtelijk stedenbouwkundige uitwerking

De nieuw op te richten woning moeten passen binnen de ruimtelijke structuur. De gemeente heeft een aantal voorwaarden gesteld waaraan de nieuw op te richten woning dient te voldoen:

- Eén woning is mogelijk.

Het plan voorziet in de oprichting van één woning.

- Een bepaalde afstand tot de naastgelegen camping, het kantoor aan Den Heikop 6, en MGK koeriers dient te worden aangehouden.

Bij de situering van de nieuw op te richten woning wordt voldaan aan deze afstanden. Dit punt is nader uitgewerkt in deze toelichting.

- Het ontwerp van de woning dient te voldoen aan het beeldkwaliteitplan en gebaseerd op

het inspiratieboek "Het lijkt op ... een boerderij". Het plan zal worden getoetst door de welstandscommissie.

Het ontwerp van de woning is reeds getoetst door de Welstandscommissie en zij hebben positief geadviseerd over het ontwerp.

De hierboven beschreven voorwaarden hebben geleid tot het volgende erfinrichtingsplan:



Figuur 4: situering bestaande en nieuw op te richten bebouwing

3. Beleidskader

3.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die sinds 1 juli 2008 van kracht is, kent een belangrijke rol toe aan structuurvisies. Om aan de nieuwe situatie tegemoet te komen heeft de provincie Noord-Brabant een structuurvisie opgesteld voor haar grondgebied. De Structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd.

Op de "structurenkaart" van de Structuurvisie ligt het plangebied binnen gemengd landelijk gebied. Het gehele landelijke gebied wordt door de provincie beschouwd als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar land- en tuinbouw de dominante functie is.



Figuur 5: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening

Binnen "gemengd landelijk gebied" is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals kleinschalige bedrijvigheid en toerisme en recreatie. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening is nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte, deze verordening wordt hierna besproken.

Verordening Ruimte

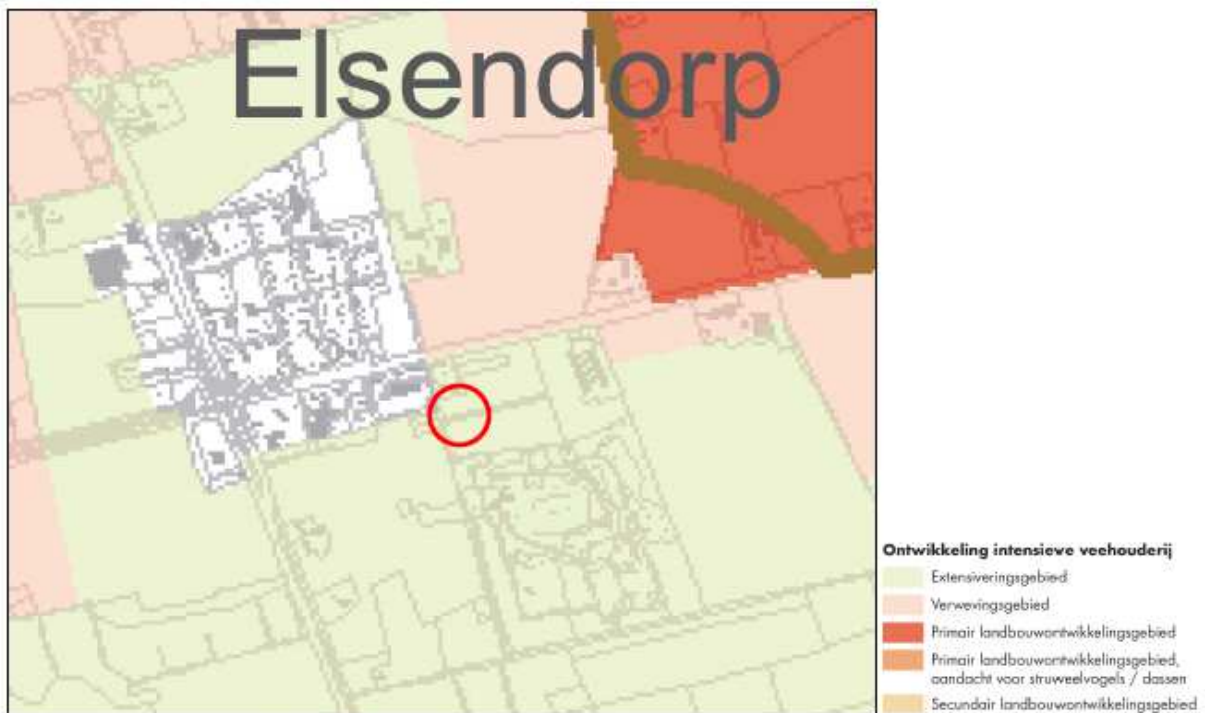
Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Binnen de Verordening Ruimte is het plangebied waar de oprichting van de woning plaatsvindt gelegen binnen "agrarisch gebied", zie figuur 6. Tevens is het plangebied gelegen binnen een extensiveringsgebied, zie figuur 7.



Figuur 6: uitsnede kaart Overige agrarische ontwikkelingen Verordening Ruimte



Figuur 7: uitsnede kaart Ontwikkeling intensieve veehouderij Verordening Ruimte

In artikel 11.2 van de Verordening ruimte zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot ruimte-voor-ruimtekavels:

- een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwonwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de nieuwbouw van □ n of meer woningen waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
- Uit verantwoording blijkt dat:
 - Het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing is;
 - Is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 gestelde nadere regels;
 - Er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen een agrarisch gebied. In de Structuurvisie Elsendorp is het gebied aangeduid als een bebouwingsconcentratie. Een erfbeplantingsplan is opgesteld om de woning landschappelijk in te passen en een kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing is.

In artikel 11.3 van de Verordening ruimte zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot ruimte-voor-ruimtekavels:

- Gedeputeerde Staten stellen nadere regels van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 11.2, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
- Zolang nadere regels, als bedoeld in het eerste lid, nog niet zijn vastgesteld en in werking zijn getreden, wordt de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 aangemerkt als nadere regels, als bedoelde in het eerste lid.

Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006

De beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, op passende locaties de bouw van woningen toe te staan in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Op 20 december 2005 hebben Provinciale Staten van Noord- Brabant de (aangepaste) "Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006" vastgesteld.

De beleidsregel bevat zowel voorwaarden voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen (sloopregeling) als voor de locatie waar de Ruimte voor Ruimte-kavels mogen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-kavels is direct gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1000 m² stallen en de bijbehorende milieuwinst mag één Ruimte voor Ruimte kavel worden gebouwd.

Onderstaand worden de voorwaarden uit de beleidsregel puntsgewijs besproken.

· De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.

Binnen het plangebied vindt geen sloop plaats van bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer sluit overeenkomsten om zeker te stellen dat voor het woningbouwcontingent voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. De overeenkomsten worden overlegd aan het bevoegd gezag voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

· De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Op de structuurvisiekaart welke onderdeel uitmaakt van de Structuurvisie Elsendorp is ten oosten van Den Heikop voorzien in een mogelijke uitbreiding met woningbouw. Het betreft de mogelijkheid om in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling woningbouw te realiseren geclusterd rond een erf.

De woning wordt opgericht aansluitend aan bestaande bebouwing en wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.

· De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. Den Heikop is een bebouwingscluster met gemengde functies waaronder woningen en bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen/ woonboerderijen gelegen. Woningbouw in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte past binnen deze bebouwingsstructuur.

· De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.

Het plangebied is niet gelegen in de Groene Hoofdstructuur.

· Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

In onderhavige toelichting is gemotiveerd dat geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling.

· Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.

De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangen samen met de sloop van 1.000 m² stallen en de intrekking van milieurechten.

· De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.

Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door het plan worden agrarische bedrijven niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

· Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woning wordt wat betreft beeldkwaliteit ingepast in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl en zal aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.

Eerder is een beschrijving gegeven van de nieuw op te richten woning.

· De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

In het plangebied wordt geen bebouwing meer gesloopt. Er is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte en dat dus geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn.

· Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

Initiatiefnemer sluit overeenkomsten om zeker te stellen dat voor het woningbouwcontingent voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. De overeenkomsten worden overlegd aan het bevoegd gezag voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

· Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.

Initiatiefnemer sluit overeenkomsten waarin bovenstaande voorwaarden is vastgelegd. De overeenkomsten worden overlegd aan het bevoegd gezag voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

· Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Initiatiefnemer sluit overeenkomsten waarin bovenstaande voorwaarden is vastgelegd. De overeenkomsten worden overlegd aan het bevoegd gezag voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

In de structuurvisie is het volgende beleid opgenomen met betrekking tot de ruimte-voor-ruimteregeling:

"De ruimte-voor-ruimteregeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Het oprichten van een ruimte voor ruimte woning hoeft niet per sé plaats te vinden op een bestaande locatie. Ruimte voor ruimtewoningen kunnen worden gerealiseerd in bebouwingsconcentraties binnen de zoekgebieden voor verstedelijking zoals opgenomen in de provinciale Verordening ruimte. Buiten de zoekgebieden voor verstedelijking is de bouw van ruimte voor ruimtewoningen op passende locaties alleen mogelijk als initiatiefnemers zelf zorg dragen voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met de realisering van milieuwinst ter plaatse, maar ook door het aankopen van een ruimte voor ruimterecht

bij de Ruimte voor Ruimte CV. Met de provincie wordt overeenkomen dat door de provincie een deel van de opbrengsten van de uitgegeven ruimte voor ruimterechten in het gemeentelijke buitengebiedfonds wordt gestort. De gemeente zet de ontvangen inkomsten in voor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Als instrument voor de bepaling van landschapsprojecten hanteert de gemeente het landschapsonwikkelingsplan (LOP) de Peel. Het LOP bevat een visie op de ruimtelijke, ecologische en recreatieve structuur van het buitengebied. Concreet wordt aangegeven hoe landschappelijke zones zoals beekdalen en akkercomplexen ruimtelijk kunnen worden versterkt.

Om deze visie te realiseren is een groot aantal inrichtingsmaatregelen benoemd, die tot realisatie van de visie moet leiden. Dit betreffen concrete maatregelen zoals realisatie natuurlijke oevers, aanplant van landschapselementen of aanleg van recreatieve routes. Wanneer het buitengebiedfonds ingezet wordt voor van sloop van ongewenste bebouwing, dan wordt de sloopvergoeding berekend conform de uitgangspunten van de Beëindigingregeling Intensieve Veehouderij. Hiertoe zal door de initiatiefnemer een taxatierapport van een erkend taxateur moeten worden overgelegd. Bij initiatieven van aanleg van natuur- en landschapselementen, is het uitgangspunt voor het bepalen van de waarde de normbedragen uit het 'Programma Beheer'."

Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010". Binnen dit bestemmingsplan is een bestemming voor het plangebied opgenomen, te weten "agrarisch", zie figuur 8. De op de verbeelding als "agrarisch" bestemde gronden zijn bestemd voor:

1. Al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
2. Behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals aangeduid op de verbeelding en omschreven in het beeldkwaliteitplan;
3. De gronden met deze bestemming zijn, afhankelijk van de specifieke kwaliteiten, op de verbeelding nader aangeduid als 'Waarde- archeologie', 'Waarde- aardkundig waardevol', 'Waarde- oude akker' en 'Waarde- Natuur en Landschap';
4. Extensief recreatief medegebruik;
5. Waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
6. Indien voorzien van de aanduiding 'evenemententerrein' voor jaarlijks terugkerende evenementen als onder andere Kinder Vakantie Werk en Weijerijfeesten (deze bepaling is niet relevant voor onderhavig planvoornemen).

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een hoogte van maximaal 2,50 meter, een en ander met uitzondering van hekwerken. Afrasteringen met een hoogte van maximaal 1,50 meter zijn daarentegen wel toegestaan.

De bouw van een ruimte-voor-ruimte woning is niet mogelijk op als "agrarisch" bestemde gronden.



Figuur 8: uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010

Structuurvisie Elsendorp

In 2005 is de Structuurvisie Elsendorp vastgesteld. Met betrekking tot wonen is het navolgende opgenomen in de structuurvisie:

"Buiten het centrale woongebied is slechts voorzien in een beperkte uitbreiding van de woonfunctie. Deze zal dan moeten zijn afgestemd op de bedrijfsfunctie (westzijde van de Zeelandsedijk) of het (agrarisch) landschap (oostzijde van het dorp). Op de structuurvisiekaart is ten oosten van Den heikop voorzien in een dergelijke uitbreiding. Het betreft de mogelijkheid om in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling woningbouw te realiseren geclusterd rond een erf. Deze woonvorm refereert aan het beeld van een hoeve met agrarische bijgebouwen rond een erf."

De volgende figuur geeft een uitsnede weer van de structuurvisiekaart met daarop weergegeven het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen een landschappelijk wooncluster.



Figuur 9: uitsnede structuurvisiekaart Structuurvisie Elsendorp

4. Uitvoeringsaspecten

4.1. Milieuaspecten

Bodem

In verband met de wijziging van het bestemmingsplan en de oprichting van een woning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. De resultaten daarvan zijn als volgt samen te vatten.

Uit het onderzoek volgt dat enkele zware metalen in het grondwater de desbetreffende streefwaarden overschrijden. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw,

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling. De rapportage van het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage.

(Agrarische) bedrijvigheid en geur

Ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op de invloed op mogelijke ontwikkelingen.

Veehouderijen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal veehouderijbedrijven, te weten:

- Elsendorpseweg 74
- Elsendorpseweg 79
- Elsendorpseweg 80

Het bedrijf aan de Elsendorpsweg 74 betreft een melkveebedrijf en de bedrijven aan de Elsendorpsweg 79 en 80 betreffen intensieve veehouderijbedrijven.

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden. De geurcontouren geven de vergunde rechten en daarmee de belangen van de veehouderijen weer.



Figuur 10: ligging veehouderijbedrijven directe omgeving plangebied

Bij de veehouderijbedrijven aan de Elsendorpsweg 79 en 80 worden dieren gehouden waarvoor geuremissiefactoren gelden. Voor deze bedrijven zijn de geurcontouren berekend waarbij de norm van 14 ouE/m³ in beeld is gebracht. In de directe omgeving van Den Heikop zijn geen bedrijven gelegen waarvoor vaste afstanden gelden zoals melkveehouderijbedrijven.

Aan de Elsendorpsweg 80 wordt beschikt over een vergunning Wet milieubeheer ten behoeve van de huisvesting van vleesvarkens en melkvee. Voor melkvee zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld, voor vleesvarkens wel. De volgende tabel geeft een overzicht van de gegevens die zijn gebruikt ten behoeve van de geurberekening.

De stal waarin de vleesvarkens worden gehuisvest is voorzien van een chemisch luchtwassysteem.

Tabel 1: gegevens Elsendorpsweg 80

	x-coördinaat	y-coördinaat	Gemiddelde gebouw-hoogte [m]	Hoogte emissie-punt [m]	Diameter ventilator [m]	Uittreed-snelheid [m/s]	Diersoort	Aantal dieren	Geuremissie per dier [oue/s]	Emissie totaal
stal F	182225	399356	6,35	5,65	4,45	1,65	vleesvarkens	2976	16,1	47913,6

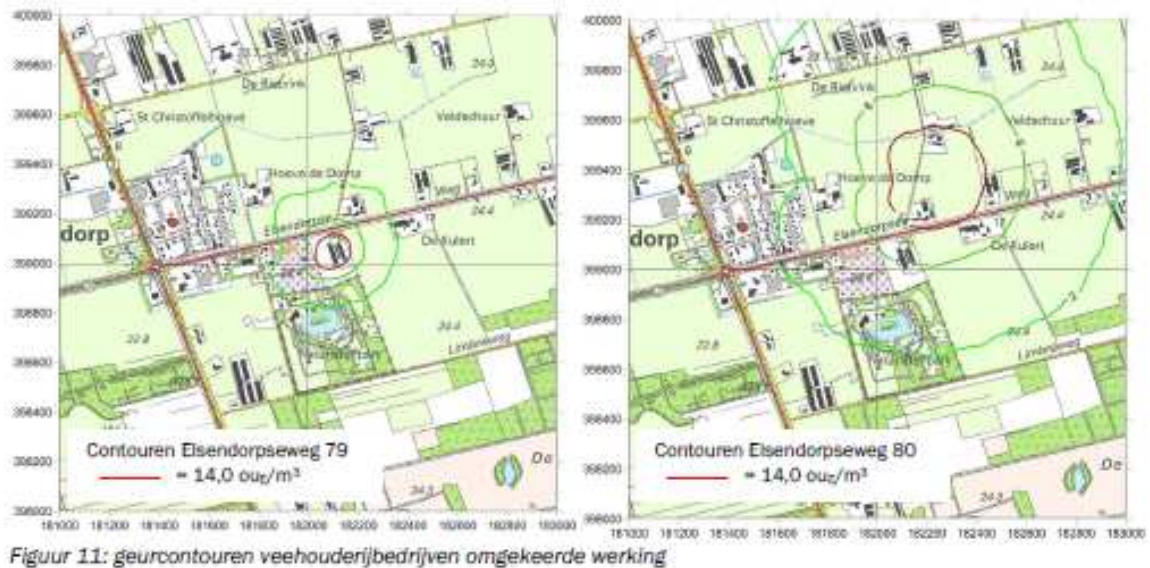
De diameter van de uitstroomopening van de luchtwasser is bepaald aan de hand van de overlegde tekening/dimensionering van de luchtwasser.

Aan de Elsendorpsweg 79 worden in totaal 63.120 opfokhennen < 18 weken op emissiearme wijze gehuisvest. Het betreft in deze het systeem: Mestbandbatterij voor droge mest met geforceerde mestdroging. De volgende tabel geeft een overzicht van de gegevens die zijn gebruikt ten behoeve van de geurberekening.

Tabel 2: gegevens Elsendorpsweg 79

	x-coördinaat	y-coördinaat	Gemiddelde gebouw-hoogte [m]	Hoogte emissie-punt [m]	Diameter ventilator [m]	Uittreed-snelheid [m/s]	Diersoort	Aantal dieren	Geuremissie per dier [oue/s]	Emissie totaal
stal 1	182098	399038	3,0	5,0	0,5	4	Opfokhennen < 18 weken	63.120	0,18	11361,6

De diameter van de ventilatoren was niet bekend, gerekend is met de defaultwaarde van 0,5 m. Daarnaast was hoogte van het emissiepunt niet bekend, evenals de gemiddelde gebouwhoogte. Hierin zijn dan ook aannames gedaan.



De oprichting van de ruimte-voor-ruimte woning vormt geen belemmering voor omliggende agrarische veehouderijbedrijven. Omliggende veehouderijbedrijven worden reeds in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door het nabijgelegen recreatiepark.

Niet agrarische bedrijven

Zoals beschreven dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie "bedrijven en Milieuzonering" (2009) als richtinggevend beschouwd.

Ingevolge bovengenoemde VNG-publicatie bedraagt de richtafstand van het plangebied met betrekking tot geur 30 meter. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van een milieugevoelig object, zoals een woning.

Het recreatiepark aan Den Heikop 18 is gelegen op een afstand van circa 100 meter, het kantoor van Bouwkundig Tekenbureau Donkers is gelegen op een afstand van circa 15 meter en het bedrijf van MKG Koeriers aan Den Heikop 5 is gelegen op een afstand van circa 30 meter.

De minimale afstand tot aan het recreatiepark dient 50 meter te bedragen en tot aan het kantoor 10 meter, aan deze afstanden wordt voldaan.

Door middel van een geluidsonderzoek is aangetoond dat de rechten van het koeriersbedrijf worden gerespecteerd. De berekende geluidsbelasting op de nieuw op te richten woning voldoet aan de gestelde eisen en passen bovendien binnen de beschikking met maatwerkvoorschriften van MKG Koeriers. Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van het akoestisch onderzoek dat is toegevoegd als bijlage.

Geluid/wegverkeerslawaaï

De agrarische grond aan Den Heikop krijgt na de bestemmingsplanwijziging een woonbestemming. Dit betekent een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Het bestemmingsverkeer (circa 10 personenwagens per dag) van de woning zal vrijwel meteen in het normale wegverkeer opgenomen zijn.

Op het terrein binnen het plangebied wordt voldoende gelegenheid aangelegd voor parkeren en keren, waardoor de verkeersdruk niet toeneemt op Den Heikop.

Den Heikop is een rustige weg waarvoor geen geluidscontour is opgenomen. Hierdoor kan worden aangenomen dat de geluidsbelasting op de gevels niet hoger komt dan de gestelde wettelijke norm.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Uit de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen de risicocontouren van inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer van toepassing is, zie figuur 12.

In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Figuur 12: uitsnede risicokaart omgeving plangebied

Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriele regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatie artikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM)

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan een toename van luchtverontreiniging. Deze situaties kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is:

- 1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Toetsing initiatief Den Heikop ongenummerd

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt 25,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De oprichting van de woning aan Den Heikop zal geen invloed hebben op de luchtkwaliteit, het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal. Per dag is sprake van maximaal 10 verkeersbewegingen. Het onderhavige plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook belemmert het plan de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven niet, dit gezien de kleinschaligheid van het plan.

4.2. Overige aspecten

Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Natura2000 en Nb-wetgebieden

De afstand van de locatie tot het dichtstbijzijnde ingevolge de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen gebied bedraagt circa 9,7 km, dit betreft het gebied Deurnese Peel. Het gebied Deurnese Peel is tevens het dichtstbijzijnde Nb-wet gebied.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een aaneengesloten netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van gebieden aangewezen tot de Ecologische hoofdstructuur, zie figuur 13. Gezien de afstand tot omliggende natuurgebieden heeft de oprichting van een woning geen effect op deze gebieden.



Figuur 13: ecologische hoofdstructuur omgeving plangebied

Flora en Fauna

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de woning. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

Een flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Het onderzoek heeft bestaan uit een inventarisatie ter plaatse. De rapportage is toegevoegd als bijlage aan onderhavige toelichting.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten, vissen. Vlinders en libellen en mieren en kevers waargenomen. Mogelijk benutten een aantal vogelsoorten het plangebied als foerageergebied en met name de nabij gelegen beplanting als broedgelegenheid.

Wanneer de werkzaamheden in het geheel buiten het broedseizoen plaatsvinden worden geen nadelige effecten verwacht op vogels.

Met de extra bosschage en erfbeplanting wordt het gebied nog aantrekkelijker voor vogels en andere kleine diersoorten. Daarnaast zorgt het beplantingsplan ervoor dat de gebouwen geen versturende invloed hebben op het omringende landschap. De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. Een ontheffing in de zin van art. 75 van de Flora- en faunawet is dan ook niet nodig.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt erfbeplanting aangebracht en wordt middels een aarden wal een natuurlijke afscheiding gecreëerd tussen het plangebied en de omgeving.

Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke soorten zoals berk en eik en bij de in de omgeving aanwezige kenmerken. Aan de noordzijde staat een bedrijfs- /kantoorpand met vrij strakke bestratings- en beplantingsvormen en aan de zuidzijde ligt een natuurcamping met een aankleding van ontginningsbos. Met het beplantingsplan is een natuurlijke overgang tussen deze twee beplantingsvormen gecreëerd. Het beplantingsplan is toegevoegd als bijlage.

In het plan is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid om middels een wadi hemelwater op te vangen.

Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Uitgangspunt van het beeldkwaliteitplan is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied.

Het plangebied ligt in het jonge heideontginningsgebied, dat gekenmerkt wordt door een rechtlijnige verkavelingsstructuur met zowel grootschalige open ruimte en grootschalig gesloten bos. De wegen zijn voorzien met laanbeplantingen.

De locatie ligt in de open ruimte. Landschappelijk wordt het plan ingepast door aan de achterzijde een redelijk open relatie met het landschap te houden. Langs de grens staan enkele bomen. Langs de zijkant van de kavel ligt deels een amorfe groenwal in de verkavelingsrichting. Langs de voorzijde staat een lage haag. Deze groenelementen vormen een goede landschappelijke inpassing van de ruimte-voor-ruimtewoning. Daarnaast is tevens de woning landschappelijk ingepast doordat het sedumdak boven het bijgebouw dat doorloopt in een talud. Tevens past de identiteit van de woning, eigentijdse schuurwoning, prima in het landschap. Een amfibieënpoel ligt achter op de kavel. Deze versterkt de openheid naar het landschap.

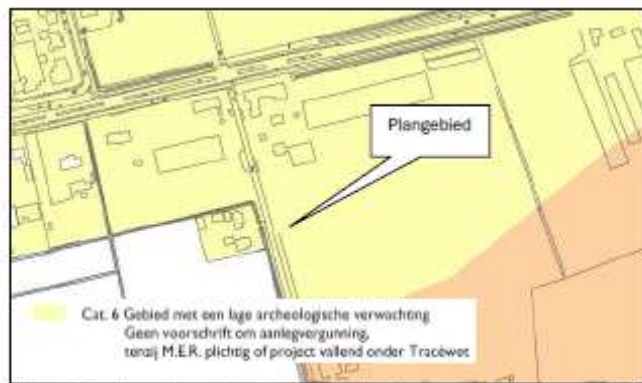
Zoals reeds beschreven krijgt de toe te voegen woning de uitstraling van een schuurwoning met een eenvoudig hoofdvolume; een rechthoekige plattegrond met een zadeldak. Het ontwerp van deze energiezuinige, duurzame woning is gebaseerd op de typologie van de traditionele Brabantse schuur, vertaald naar een eigentijdse vormgeving en materialisering. De schil van blank houten delen te samen met het gras/sedumdak op de bijbouw en de deels betonnen buitenruimte geeft de woning een uitermate natuurlijke uitstraling. De combinatie van oude bouwprincipes aangevuld met moderne technieken zorgen voor een uitermate duurzame en energiezuinige woning.

Cultuurhistorie en archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Archeologische waarden

De inrichting is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, zie figuur 14. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 14: uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Gemert-Bakel

Cultuurhistorische waarden

In de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die beschermd dienen te worden.

Parkeren en ontsluiting

Parkeren vindt op het eigen terrein plaats, ten behoeve van het woonhuis worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voldaan worden aan de Parkeerbeleidsnota van de gemeente Gemert-Bakel.

De bestaande situatie met betrekking tot ontsluiting wijzigt eveneens niet. De inrichting wordt direct ontsloten door de Den Heikop. Den Heikop sluit aan op de provinciale weg N272 waarmee sprake is van een goede ontsluiting van de woning.

5. Waterparagraaf

5.1. Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan 2010-2015, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering.

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Elsendorp is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.2. Afvoer hemelwater

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

Infiltreren en afvoeren via sloten

Hemelwater afkomstig van het erf en de daken wordt direct op het eigen terrein geïnfiltreerd. Om problemen te voorkomen tijdens hevige buien, worden binnen de inrichting een wadi gecreëerd. Deze voorziening heeft een opslagcapaciteit van totaal 34,62 m³. Bij de dimensionering van de voorziening dient rekening gehouden te worden met een maximale diepgang van 60 cm gezien de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ter plaatse. Deze capaciteit is voldoende om de verhardingsstoename te compenseren bij een extreme neerslagsituatie (T=10).

Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de Watertoets die is toegevoegd als bijlage aan deze toelichting.

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout.

Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Lozen op het riool

In de huidige situatie wordt het hemelwater ook niet op het riool afgevoerd en is het uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op het riool geloosd wordt. Het water van de gebouwen komt via het dak, dakgoten en regenpijpen uit in leidingen die het water transporteren naar de aan te leggen wadi.

2.8.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd. Voor het begeleiden van een bestemmingsplan brengt de gemeente overeenkomstig de door de raad vastgestelde Legesverordening de werkelijke kosten in rekening. Door het voldoen van de legesbijdrage is het kostenverhaal in dit geval dus anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Met initiatiefnemers wordt op grond van de grondexploitatiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst worden ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen en wordt de erfbeplanting verankerd.

2.9. Lochterweg 38 in De Mortel *(Nieuwe ontwikkeling)*

2.9.1 Planbeschrijving

Aan de Lochterweg 38 is het varkensbedrijf van Van Bakel Varkensbedrijf B.V. gevestigd. Mede naar aanleiding van het Besluit Huisvesting is het bedrijf genoodzaakt tot renovatie en herontwikkeling van het bedrijf. Hier hoort ook enige uitbreiding in de bebouwing bij. Het aantal dieren zal niet toenemen. In onderstaande onderbouwing zullen de herontwikkelingsplannen nader toegelicht worden.

Echter het bouwblok aan de Lochterweg 38 in De Mortel is door verloop van bestemmingsplannen doorsneden door de reconstructiezonering; een klein deel in het westen ligt in het extensiveringsgebied en het overige ligt in het verwevingsgebied. Omdat de regelgeving met betrekking tot extensiveringsgebied bouwen onmogelijk maakt, kunnen de plannen van Van Bakel nu niet gerealiseerd worden binnen de huidige regelgeving.

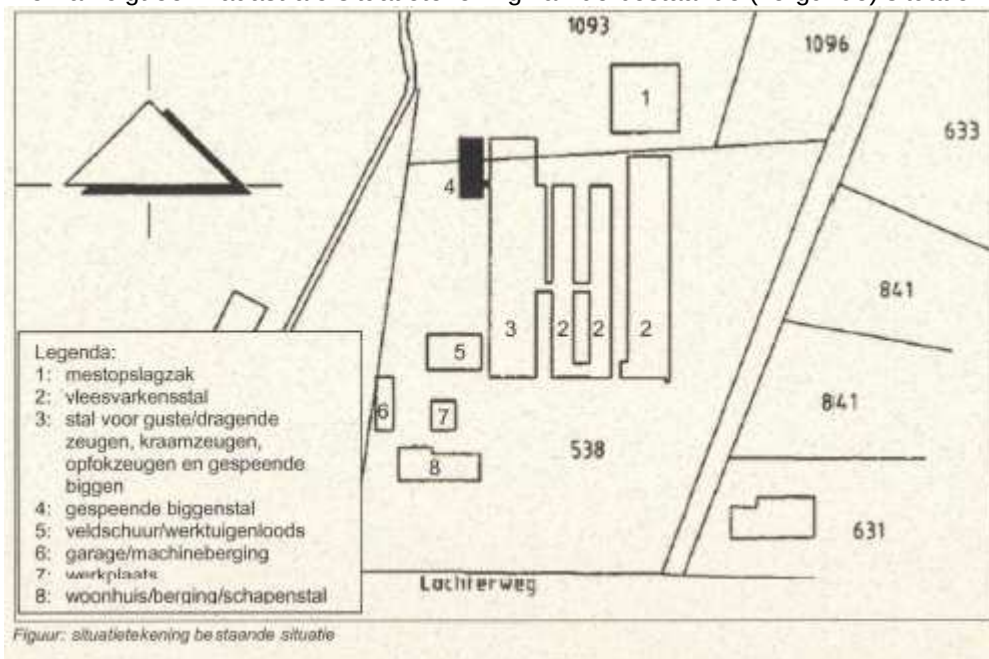
De reconstructiezonering moet dan ook aangepast worden zodat het gedeelte wat nu in het extensiveringsgebied ligt, gebruikt kan worden voor de uitbreidingsplannen onder andere ten behoeve van wettelijke welzijnseisen. De omvang van het bouwblok blijft ongewijzigd.

2.9.2 Ruimtelijke onderbouwing

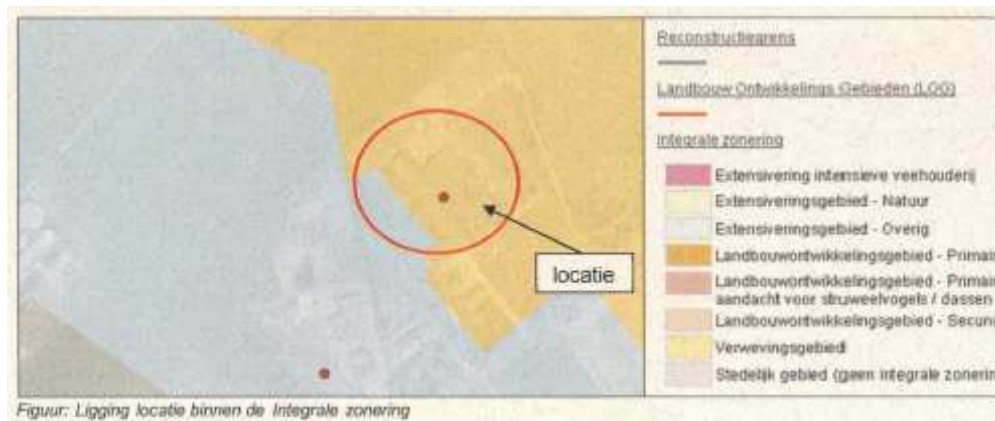
Bestaande situatie

Van Bakel Varkensbedrijf B.V. heeft op de locatie Lochterweg 38 een varkensbedrijf. Er is een vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer aanwezig voor het houden van 278 zeugen, 80 opfokzeugen, 1 dekbeer, 620 gespeende biggen en 1.812 vleesvarkens. Deze worden voor een groot deel nog in traditionele huisvestingssystemen gehouden.

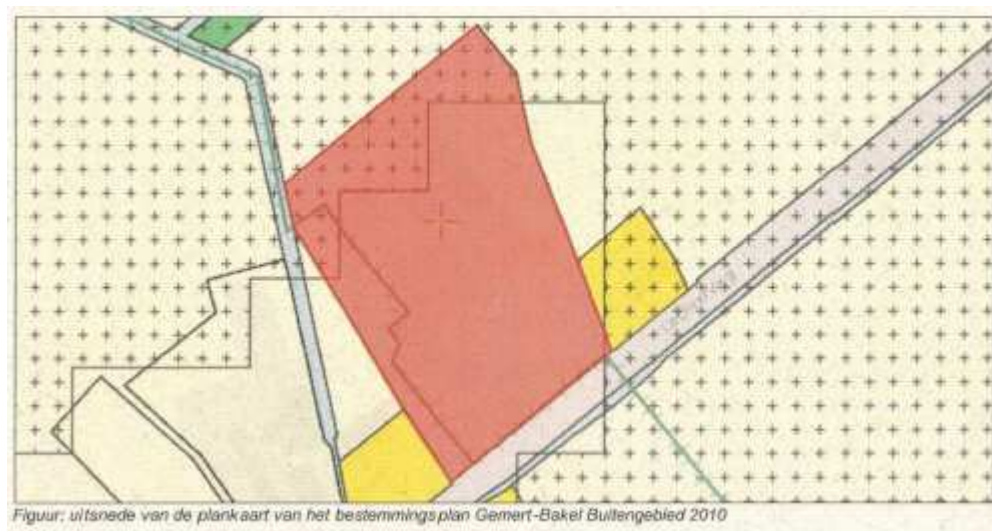
Hierna volgt een kadastrale situatietekening van de bestaande (vergunde) situatie:



De locatie bevindt zich, wat betreft het Reconstructieplan, gedeeltelijk in een verwevingsgebied en gedeeltelijk in een extensiveringsgebied - overig. Een verwevingsgebied is een gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hier kunnen intensieve veeteeltbedrijven en de andere functies duurzaam naast elkaar blijven bestaan. Een extensiveringsgebied is een gebied waar wordt gestreefd naar verplaatsing of beëindiging van intensieve veebedrijven. Wonen, recreatie en natuur hebben prioriteit.



Het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan Gemert - Bakel Buitengebied 2010, vastgesteld d.d. 27 mei 2010. De locatie is in dit bestemmingsplan gelegen in de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' met daarbij de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en gedeeltelijk de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied wonen' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hieronder is een uitsnede van de plankaart te zien, waarbij het rood aangegeven gedeelte het bouwvlak met functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is.



Gewenste situatie

De gewenste situatie is voor Van Bakel Varkensbedrijf B.V. een renovatie en uitbreiding van het bedrijf. Er zijn een aantal redenen voor de B.V. geweest, hoe men tot dit besluit is gekomen.

Welzijn: Vanwege de nieuwe wettelijke welzijnseisen zal er onder andere per dier meer ruimte gecreëerd moeten worden op het bedrijf.

Biggen: Ook zijn er, doordat er meer biggen geboren worden, meer biggenplaatsen nodig op het bedrijf.

Veroudering: Er zijn een aantal stallen dermate verouderd, dat deze gerenoveerd moeten worden en/of gesloopt moeten worden (waarna nieuwbouw wordt gepleegd).

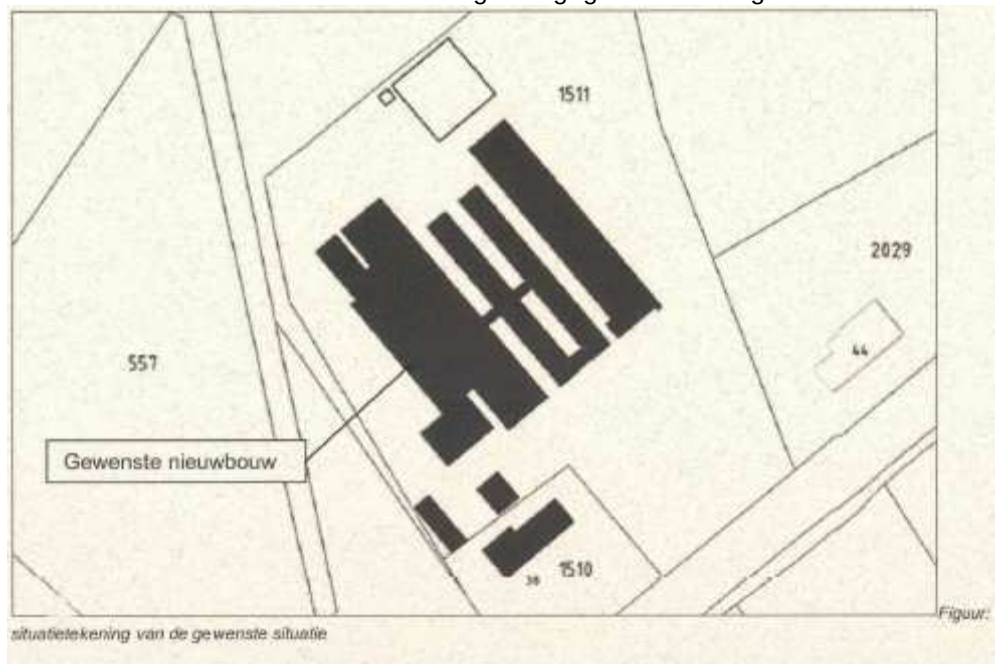
Naar aanleiding van bovenstaande is het volgende plan ontstaan:

- Een bestaande zeugenstal, waar guste/dragende en kraam-, opfokzeugen en gespeende biggen worden gehouden, wordt gesloopt en op dezelfde plek wordt een nieuwe stal gerealiseerd voor guste/dragende zeugen en gespeende biggen. De guste/dragende zeugen worden gehouden in een groepshuisvestingssysteem, deze voldoet aan de laatste eisen op het gebied van welzijn. De gespeende biggen krijgen tevens voldoende ruimte per dier.
- De kraam- en opfokzeugen worden verplaatst naar een nieuw te bouwen stal. Ook de deze krijgen per dier meer ruimte dan wat in de bestaande stal werd gehanteerd.

- De stal wordt tevens voorzien van een gecombineerd biologisch luchtwassysteem met een ammoniak reductie van 85%. Dit voldoet ook aan de verordening stikstof van de Provincie Noord Brabant.
- Er wordt een hygiënesluis met wasruimte gerealiseerd. Ook wordt er een spoelplaats voor vrachtwagens gemaakt.
- De gang naar de vleesvarkensstallen wordt verwijderd.

Op deze manier zal er een grote verbetering optreden voor wat betreft de gezondheids- en welzijnseisen. De looplijnen zijn efficiënter en door de komst van de hygiënesluis kan het bedrijf beter omgaan met het 'schone/vuile weg principe'. Ook door het feitelijk scheiden van de zeugentak en de vleesvarkenstak zal op het gebied van hygiëne een verbeterslag worden gemaakt. Verspreiding van ziektekiemen binnen het bedrijf en tussen de twee takken kan zo geminimaliseerd worden. De nieuw te bouwen stal voor de kraam- en opfokzeugen zal in dit plan ten westen van de guste/dragende zeugen- en gespeende biggenstal gerealiseerd worden. Belangrijkste reden is hygiëne, zoals hierboven reeds aangegeven (scheiding van zeugen- en vleesvarkenstak).

Hierna is een kadastrale situatietekening weergegeven van de gewenste situatie:



In het vigerende bestemmingsplan is gekeken of de gewenste nieuwbouw mogelijk is. Er is geconstateerd dat de nieuwbouw binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden. Echter de nieuwbouw is ook gedeeltelijk gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied wonen'. Over het algemeen is uitbreiding van intensieve veehouderij binnen dit gebied niet toegestaan.

Het bouwvlak is juist bepaald en vastgelegd. Echter de grens van het extensiveringsgebied is niet verlegd naar de grens van het bouwvlak van Van Bakel Varkensbedrijf B.V.. Doorsneden bouwblokken zijn niet toegestaan naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State inzake het Reconstructieplan De Peel.

Van Bakel Varkensbedrijf B.V. wenst echter wel de nieuwbouw aan deze zijde te realiseren, zodat het bedrijf klaar is voor de toekomst (met name op het gebied van welzijn en diergezondheid). De gewenste situatie is op diverse milieutechnische aspecten getoetst. Hieruit blijkt dat voldaan kan worden aan de gestelde normen (voor wat betreft geuremissie, fijnstofemissie, ammoniakemissie en -depositie en geluidsnormen). Ook voldoet het plan aan de meest recente Verordening Stikstof van de provincie Brabant.

Provinciaal overleg

In 2011 is er reeds overleg geweest met de provincie Noord Brabant inzake de reconstructiezonering. 16 november 2011 heeft de provincie ambtelijk te kennen gegeven dat het mogelijk zou moeten zijn om de reconstructiezonering aan te passen zodat het bouwblok geheel binnen het verwevingsgebied

komt te liggen. Uitgangspunten ter bepaling van welk regime moet worden uitgegaan (extensiveringsgebied of verwevingsgebied) zijn als volgt:

- a. Uitgaan van het lichtste regime (verwevingsgebied is lichter dan extensiveringsgebied), tenzij:
 - b. Er sprake is van een harde grens
 - 220 meter rondom A-gebieden
 - 1000 meter rondom Vogel en Habitatrichtlijn-gebieden en Natuurbeschermingswetgebieden
- Dan uitgaan van het zwaarste regime, tenzij:
- c. Het gedeelte in het zwaardere regime ondergeschikt is en niet wordt benut
- Dan uitgaan van het lichtste regime.

Conclusie: Omdat de Lochterweg 38 niet gelegen is binnen de zones genoemd onder b. is er geen sprake van een harde grens. Het is dan ook vanuit provinciaal beleid mogelijk om het perceel geheel binnen het verwevingsgebied te leggen.

Besluit College van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 6 maart 2012 besloten akkoord te gaan met de aanpassing van de zonering zodat het bouwblok volledig in het verwevingsgebied komt te liggen.

De volgende aspecten zijn afgewogen bij het genomen besluit:

Argumenten

1. Er zijn fouten gemaakt in het verloop van de bestemmingsplannen

Gebleken is dat in 2006 het bouwblok te klein is ingetekend, waardoor er bestaande bebouwing buiten het bouwblok valt. Hier is de reconstructiezonering op gebaseerd.

In 2009 is het bouwblok weer aangepast waardoor de bebouwing wel binnen het bouwblok valt.

Echter is de reconstructiezonering niet aangepast waardoor een deel van het bouwblok in extensiveringsgebied ligt. Het bouwblok is hierdoor doorsneden.

2. Door de aanpassing kan het deel van het bouwblok weer gebruikt worden voor bebouwing.

Nu ligt het westelijke deel in het extensiveringsgebied waardoor er niet gebouwd mag worden ten behoeve van een intensieve veehouderij. Een heel klein deel van het bouwblok is daardoor nutteloos geworden.

3. De provincie heeft reeds aangegeven volgend jaar de reconstructiezonering aan te passen.

Er is reeds ambtelijk overleg geweest. De provincie heeft hierbij toegezegd dat de reconstructiezonering zal worden aangepast zodat het bouwblok geheel binnen het verwevingsgebied komt te liggen.

4. Vanwege de nieuwe wettelijke welzijnseisen zal er onder andere per dier meer ruimte gecreëerd moeten worden op het bedrijf.

Door het bestemmingsvlak volledig in het verwevingsgebied te leggen kan dat deel van het bouwblok benut worden voor de vereiste uitbreiding ten behoeve van de wettelijke welzijnseisen.

Deze aanpassingen dienen voor 1-1-2013 gerealiseerd te worden waardoor het bestemmingsplan tijdig aangepast dient te worden.

5. Het aantal dieren neemt door de ontwikkeling niet toe

Uit o blijkt dat het aantal dieren door de ontwikkeling niet toeneemt. De enige toename betreft 540 biggen. Dit is echter te verklaren vanuit het feit dat een varkensbedrijf een hogere productie biggen (>35%) heeft dan in het verleden. Er worden door deze ontwikkeling dan ook niet bewust in dieraantal uitgebreid.

Nieuwe ontwikkeling betreft dieraantallen

- | | |
|---------|---|
| Stal 1: | Blijft ongewijzigd ten opzichte van de vigerende vergunning |
| Stal 2: | Blijft ongewijzigd ten opzichte van de vigerende vergunning |
| Stal 3: | Blijft ongewijzigd ten opzichte van de vigerende vergunning |
| Stal 4: | - Wordt aangesloten op een gecombineerd biologisch luchtwassysteem (BWL2009.12) |
| | - Er is een uitbreiding van 540 gespeende biggen ten opzichte van de vigerende vergunning |

- Ruimte voor het houden van 60 opfokzeugen wordt afgebroken
 - 60 opfokzeugen worden verplaatst naar nieuw te bouwen stal 10
 - 70 kraamzeugen worden verplaatst naar nieuw te bouwen stal 10
 - 3 kraamzeugen komen te vervallen
 - 15 nokventilatoren komen te vervallen
- Stal 8: Blijft ongewijzigd ten opzichte van de vigerende vergunning
- Stal 9: Blijft ongewijzigd ten opzichte van de vigerende vergunning
- Stal 10: - Nieuw te bouwen stal, deze stal wordt tegen de westelijke zijgevel van stal 4 gebouwd
- De stal wordt ook aangesloten op het gecombineerd biologisch luchtwassysteem (BWL 2009.12) waar stal 4 ook op wordt aangesloten
 - Er worden 70 kraamzeugen in de stal gehouden. Deze komen uit stal 4.
 - Er worden in totaal 60 opfokzeugen in de stal gehouden. Deze komen uit stal 4.

1	Vleesvarkens/opfokzeugen	D 3.2.3.1; BWL 2010.18.V1	972	1,400	1.360,8	17,90	17.398,8	153	148,7
1	Vleesvarkens/opfokzeugen	D 3.2.6.1.1; BWL 2010.19.V1	120	1,200	144,0	17,90	2.148,0	153	18,4
2	Vleesvarkens/opfokzeugen	D 3.2.3.1; BWL 2010.18.V1	360	1,400	504,0	17,90	6.444,0	153	55,1
3	Vleesvarkens/opfokzeugen	D 3.2.3.1; BWL 2010.18.V1	360	1,400	504,0	17,90	6.444,0	153	55,1
lw.1	Dekberen	D 2.4.4; BWL 2009.12	1	0,830	0,8	2,80	2,8	36	0,0
lw.1	Gespeende biggen	D 1.1.15.4.2; BWL 2009.12	540	0,110	59,4	1,20	648,0	15	8,1
lw.1	Guste en dragende zeugen	D 1.3.12.4; BWL 2009.12	208	0,630	131,0	2,80	582,4	35	7,3
lw.1	Vleesvarkens/opfokzeugen	D 3.2.15.4.2; BWL 2009.12	20	0,530	10,6	3,50	70,0	31	0,6
8	Schapen	B 1; traditioneel	3	0,700	2,1	7,80	23,4	0	0,0
9,1	Gespeende biggen	D 1.1.100.2; traditioneel	344	0,750	258,0	7,80	2.683,2	74	25,5
9,1	Guste en dragende zeugen	D 1.3.101; traditioneel ind. huisvesting	0	4,200	0,0	18,70	0,0	175	0,0
9,2	Gespeende biggen	D 1.1.11.2; BWL 2010.12.V1	276	0,190	52,4	5,40	1.490,4	56	15,5
0 lw.1	Kraamzeugen	D 1.2.17.4; BWL 2009.12	70	1,250	87,5	4,20	294,0	32	2,2
lw.1	Vleesvarkens/opfokzeugen	D 3.2.15.4.2; BWL 2009.12	60	0,530	31,8	3,50	210,0	31	1,9
				kg NH3	3.146,5	OUe	38.439,0	kg PM10	338,3

De toename in biggen is te verklaren vanuit het feit dat de bedrijven een hogere productie (>35%) hebben.

Verbetering:

Geur: -/- 5921,7 OUe (-/- 13%)
 NH3: -/- 1431,2 (-/- 33%!!)
 Fijnstof: -/- 12%

6. De plannen leiden tot verduurzaming van het bedrijf.

Er zijn een aantal stallen dermate verouderd, dat deze gerenoveerd moeten worden en/of gesloopt moeten worden (waarna nieuwbouw wordt gepleegd). De looplijnen zijn efficiënter en door de komst van de hygiënesluis kan het bedrijf beter omgaan met het 'schone/vuile weg principe'. Ook door het feitelijk scheiden van de zeugentak en de vleesvarkenstak zal op het gebied van hygiëne een verbeteringslag worden gemaakt. Verspreiding van ziektekiemen binnen het bedrijf en tussen de twee takken kan zo geminimaliseerd worden. Kortom, de plannen leiden tot verduurzaming van het bedrijf.

7. Uitbreiding heeft positief effect m.b.t. geur, fijnstof en ammoniak.

Geur: vergund = 44.360,7 odour units aanvraag = 39.438,0 odour units (afname van 13%)
 Amoniak: vergund = 4.577,7 kg NH3 aanvraag = 3.360,9 kg NH3 (afname van 33%)
 Fijnstof: vergund = 378,1 kg aanvraag = 348,0 kg (afname van 12 %)

De voorgenomen veranderingen hebben een positief effect t.a.v. geur, ammoniak en fijnstof. Wat betreft geur is in vergunde situatie een overbelaste situatie op de kom van De Mortel. In de aangevraagde situatie blijft het een overbelaste situatie, maar de belasting neemt wel af.

8. Zodra de provincie de aanpassing heeft doorgevoerd is de gemeente verplicht om dit binnen 1 jaar over te nemen in de bestemmingsplannen.

De provincie heeft reeds aangegeven de aanpassing te willen doorvoeren. Ook de Raad van State heeft eerder uitgesproken dat er binnen het Reconstructieplan De Peel geen sprake kan zijn van doorsneden bouwblokken. Zodra daar sprake van is, dient er een herziening van de zonering plaats te vinden.

Indien deze herziening succesvol wordt doorgevoerd dan is de gemeente verplicht dit binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van de provinciale aanpassing, over te nemen in de bestemmingsplannen.

Hiermee zou een aanpassing bij de provincie ook in het bestemmingsplannen opgenomen moeten worden en is het uitbreidingsplan alsnog mogelijk in de toekomst.

2.9.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

De kosten voor het herontwikkelingsplan zullen volledig voor rekening komen van de exploitant, Van Bakel Varkensbedrijf B.V. Er is gezien de plannen geen specifiek onderzoek gedaan naar de maatschappelijke haalbaarheid. Deze zal blijken uit de formele procedure van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid

3.1. Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen. Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

3.2. Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

4.1 Vooroverleg

4.1.1. Provincie Noord Brabant

De provincie heeft op 9 maart 2012 telefonisch te kennen gegeven dat er geen directe belangen in het geding zijn met dit bestemmingsplan. Wel is de opmerking gemaakt dat uit het voorontwerpbestemmingsplan nog niet is gebleken dat er reeds een Ruimte voor Ruimte titel aanwezig is voor de woning aan Den Heikop ong.

4.1.2. Waterschap Aa en Maas

Op 5 maart 2012 heeft Waterschap Aa en Maas gereageerd op het plan met de mededeling dat zij verder geen op- of aanmerkingen hebben op het plan en dat eventuele waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn.

4.1.3. VROM-inspectie

Eerder heeft de VROM-inspectie reeds per brief kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerpbestemmingsplannen hoeven in te zien, indien er geen nationaal belang in het geding is. Omdat er met dit bestemmingsplan geen nationale belangen in het geding zijn, is er geen nader vooroverleg met de VROM-inspectie gevoerd.

4.2. Zienswijzen

p.m.

4.3. Ambtshalve aanpassingen

p.m.