

Toelichting

Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied Herziening April 2014"

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Planopzet	2
Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen	4
2.1 Burgemeester van den Wildenberglaan 50, De Rips (Nieuwe ontwikkeling)	4
2.2 Lochterweg 26-32, De Mortel (Nieuwe ontwikkeling)	11
2.3 Zeelandsedijk 45, Elsendorp (Nieuwe ontwikkeling)	32
2.4 Den Hoek 23, De Mortel (Nieuwe ontwikkeling)	35
2.5 Hazeldonklaan ong., Gemert (Herstelactie)	51
2.6 Renseweg 47, De Mortel (Herstelactie)	57
Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid	59
3.1. Exploitatieplan	59
3.2. Planschade	59
Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	60
4.1 Vooroverleg	60
4.1.1. Provincie Noord Brabant	60
4.1.2. Waterschap Aa en Maas	62
4.2. Zienswijzen	62
4.3. Ambtshalve aanpassingen	62

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 zes partiële herzieningen op dit bestemmingsplan, behoeft het plan wederom een herziening op een zestal locaties.

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

Nieuwe ontwikkelingen:

Volgnr. Locaties

- | | |
|---|---|
| 1 | Burgemeester van den Wildenberglaan 50, De Rips |
| 2 | Lochterweg 26 – 32, De Mortel |
| 3 | Uitbreiding Hotel Keizersberg, Elsendorp |
| 4 | Den Hoek 23, De Mortel |

Herstelacties:

Volgnr. Locaties

- | | |
|---|-------------------------|
| 5 | Hazeldonklaan 4, Gemert |
| 6 | Renseweg 47, De Mortel |

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 het van toepassing zijnde beleid wordt tevens aangehaald. Voor de nieuwe ontwikkelingen is een uitvoerigere ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn opgenomen in hoofdstuk twee of als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. 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 Burgemeester van den Wildenberglaan ong./50, De Rips *(Nieuwe ontwikkeling)*

2.1.1. Inleiding

Algemeen

De heer A. van Zeeland is voornemens op de locatie Burgemeester van den Wildenberglaan ong. (perceel tussen de locaties Burgemeester van de Wildenberglaan 46a en 48 te De Rips; hierna: het plangebied) een ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren.

Om deze woning mogelijk te maken dient een hoeveelheid fosfaat uit de markt te worden genomen; deze rechten kunnen elders uit de markt genomen worden. Daarnaast dient tenminste een oppervlakte 1.000 m² aan stalruimte te worden gesloopt. De initiatiefnemer zal zeker stellen dat 1.000 m² stallen wordt gesloopt en dat mestproductierechten worden ingeleverd. Dit wordt gedeeltelijk gedaan op de agrarische bedrijfslocatie van de initiatiefnemer Burgemeester van de Wildenberglaan 50 te De Rips (intensieve en grondgebonden veehouderij). Hier wordt de vleesvarkenstak beëindigd waarvan de fosfaatrechten worden ingezet ten behoeve van de realisatie van de woning. De sloop van de stallen vindt gedeeltelijk plaats op deze bedrijfslocatie. Deze locatie maakt tevens onderdeel uit van het plangebied.

Op het plangebied is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Gemert-Bakel. Het perceel Burgemeester van de Wildenberglaan ong. heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming "Agrarisch"; Burgemeester van de Wildenberglaan 50 heeft de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" met de aanduiding "intensieve veehouderij". Het beoogde plan past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied. De gemeente heeft op 27 maart 2012 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan dit voornemen middels een bestemmingsplanprocedure.

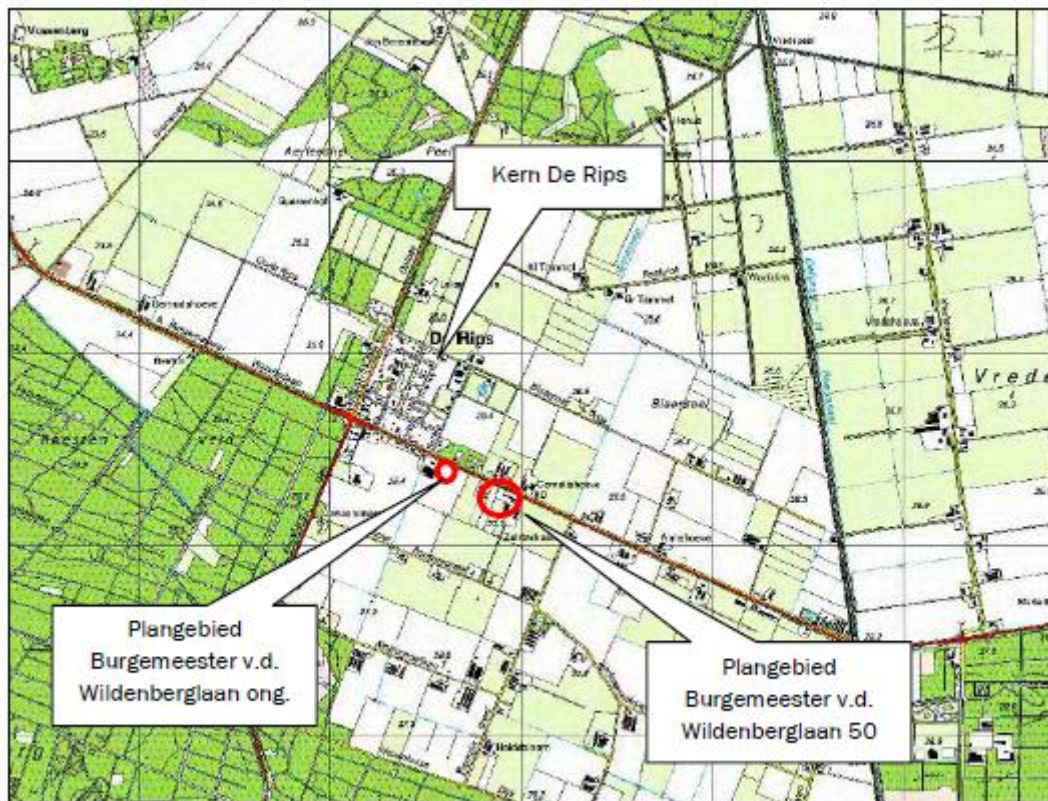
Onderhavige toelichting heeft betrekking op zowel de locatie Burgemeester van de Wildenberglaan ong. (locatie ruimte-voor-ruimtewoning) als Burgemeester van de Wildenberglaan 50 te De Rips.

De bestemming van de locatie voor de woning dient te worden bestemd als "Wonen" en op de bestemming van de agrarische bedrijfslocatie met bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" dient de functieaanduiding "intensieve veehouderij" te worden gewijzigd in "specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden".

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten oosten van de kern De Rips. De locatie Burgemeester van de Wildenberglaan ong. is gelegen tegen de kern en staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummer 4535. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Burgemeester van de Wildenberglaan, die de verbindingsweg vormt tussen De Rips en Venray. Aan de westkant van de locatie bevindt zich een bedrijf ten behoeve van reparatie van landbouwmachines en -werktuigen. De locatie wordt in het zuiden en oosten begrensd door omliggende landbouwgronden. Het agrarisch bedrijf aan de Burgemeester van de Wildenberglaan 50 ligt op een afstand van circa 350 van kern De Rips. Het perceel staat bekend als gemeente

Bakel en Milheeze, sectie A, nummer 4048. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Burgemeester van de Wildenberglaan. Aan de andere zijden wordt de locatie omgeven door landbouwgronden. De omgeving is overwegend agrarisch van karakter met agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen. De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied in de ruimere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde oprichting van de woning en de omschakeling van de intensieve naar een grondgebonden veehouderij. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is een uitvoerige toelichting gegeven op het onderhavige plan. Tevens zijn de nodige onderzoeken en aanvullende documenten als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Deze bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze toelichting.

Het plangebied bestaat uit een tweetal delen:

- Burgemeester van de Wildenberglaan ong.: het deel waar de ruimte-voor-ruimtewoning wordt gerealiseerd;
- Burgemeester van de Wildenberglaan 50: het agrarisch bedrijf waar de intensieve tak wordt beëindigd ten behoeve van de bouw van de woning.

2.1.2. Planbeschrijving

Bestaande situatie

Burgemeester van de Wildenberglaan ong.

De locatie waar de ruimte-voor-ruimtewoning wordt gerealiseerd bestaat uit weidegronden, die zijn gelegen naast een bedrijf gespecialiseerd in reparatie van landbouwmachines en – werktuigen (Burgemeester van de Wildenberglaan 46a), zie figuur 4. De gronden zijn bestemd als "Agrarisch".



Figuur 4: Ligging perceel Burgemeester van de Wildenberglaan ong.

Burgemeester van de Wildenberglaan 50

De agrarische bedrijfslocatie is bestemd als "Agrarisch – Agrarisch bedrijf". Op deze locatie zijn een aantal stallen aanwezig ten behoeve van de huisvesting van vleesvarkens en melk- en jongvee. Het bouwvlak heeft een oppervlak van 1,81 hectare. Onderstaande figuur toont de ligging van de bedrijfsbebouwing.



Figuur 5: Ligging bebouwing Burgemeester van de Wildenberglaan 50

Gewenste situatie

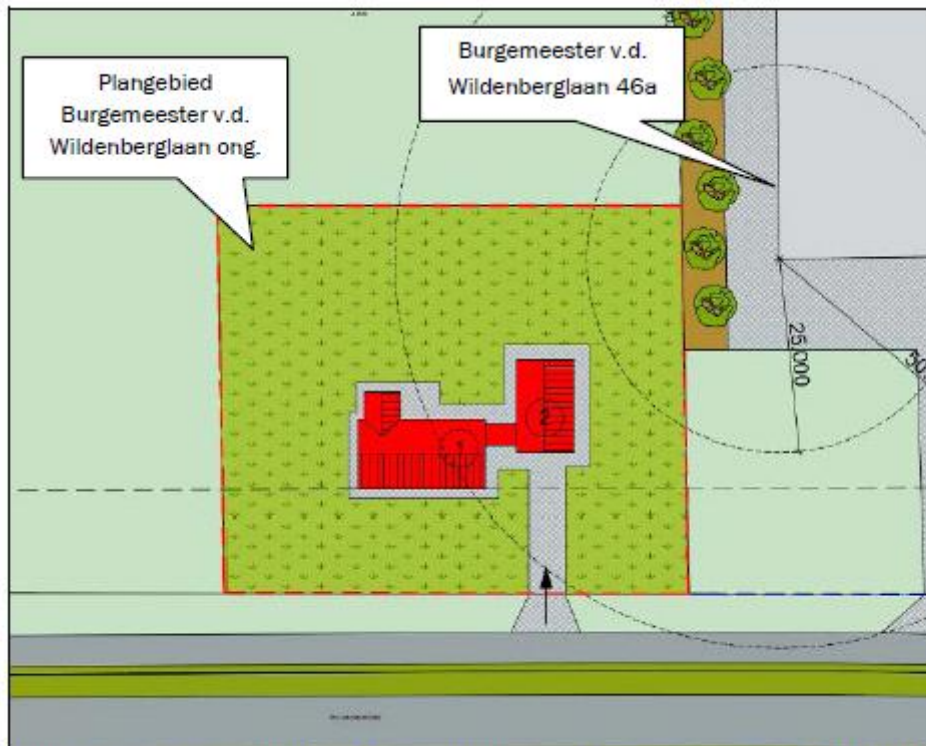
Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de nieuw op te richten ruimte-voor-ruimte woning en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Voor het plangebied betekent dit het volgende.

Burgemeester van de Wildenberglaan ong.

Op de locatie wordt een ruimte-voor-ruimtetwoning gerealiseerd waarvoor een hoeveelheid fosfaat uit de markt dient te worden genomen. Daarnaast dient als voorwaarde een oppervlakte van 1.000 m² stalruimte gesloopt. Hiertoe wordt een deel van de bedrijfsbebouwing (waar de vleesvarkens worden gehouden) van de agrarische bedrijfslocatie Burgemeester van de Wildenberglaan 50 gesloopt.

Het perceel waar de nieuwe woning wordt gebouwd wordt bestemd als "Wonen", waar de regels uit het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" gelden.

De volgende figuur geeft een impressie van de te realiseren woning.



Figuur 6: Situatieschets ruimte-voor-ruimtetwoning Burgemeester van de Wildenberglaan ong.

De nieuwe woning vormt de entree van het dorp De Rips. De woning wordt in het landschap ingepast middels een inrichtingsplan. Er wordt beplanting aangebracht en ten behoeve van de opvang van het hemelwater wordt een poel aangelegd.

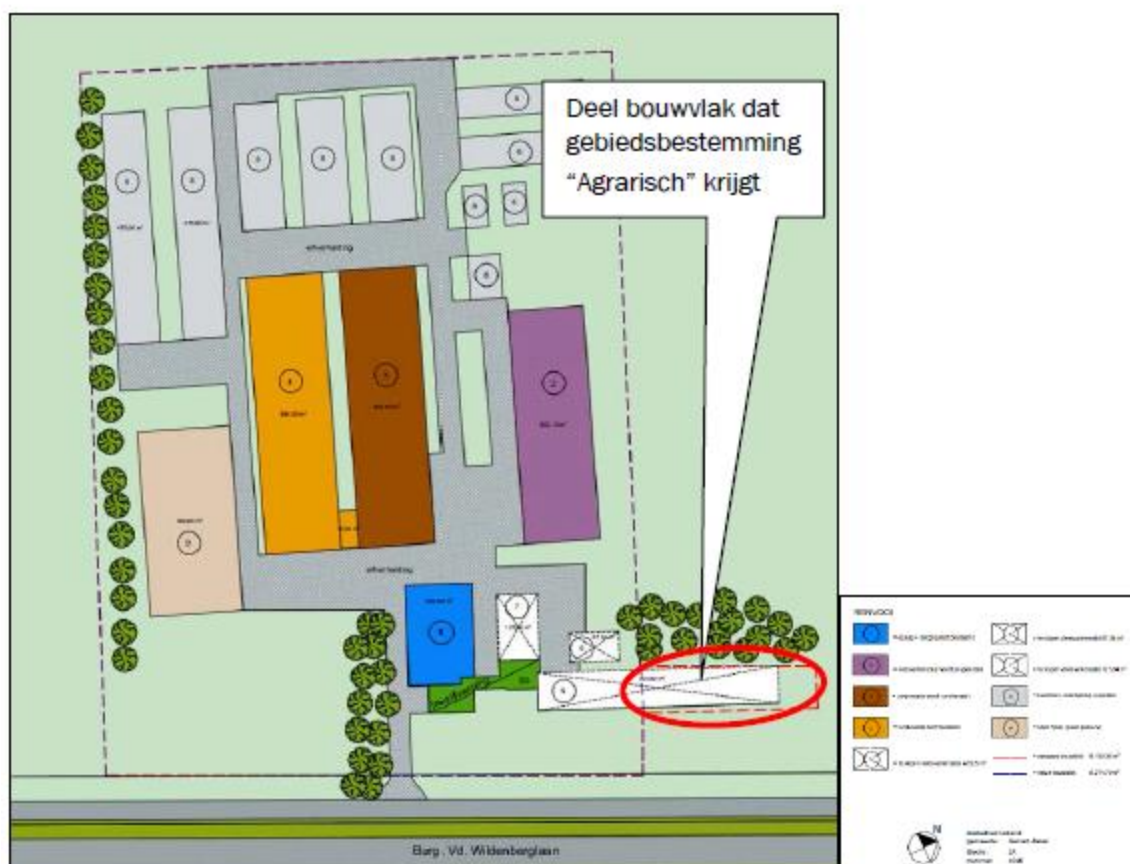
Burgemeester van de Wildenberglaan 50

Op de agrarische bedrijfslocatie wordt de vleesvarkenstak beëindigd waarvan de fosfaatrechten worden ingezet ten behoeve van de realisatie van de ruimte-voor-ruimtetwoning. Tevens worden de bestaande vleesvarkensstallen met een oppervlakte van 618 m² gesloopt; de rest van de oppervlakte ($1.000 - 618 = 382$ m²) wordt elders gesloopt. Het bouwvlak heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 1,78 hectare.

Het deel van het bouwvlak, waar momenteel nog de meest westelijke vleesvarkensstal is gesitueerd (parallel gelegen aan de Burgemeester van de Wildenberglaan), wordt van het bouwvlak gehaald en krijgt een gebiedsbestemming "Agrarisch" (zie figuur 8). Daarmee wordt een passende bestemming gegeven aan dit gedeelte van het bouwvlak na sloop van de stallen. De volgende figuren geven een impressie van de beoogde situatie.



Figuur 7: Toekomstige situatie Burgemeester van de Wildenberglaan 50



Figuur 8: Toekomstige situatie Burgemeester van de Wildenberglaan 50

Ruimtelijk stedenbouwkundige uitwerking

De nieuw op te richten woning past binnen de ruimtelijke structuur. De gemeente heeft een aantal voorwaarden gesteld waaraan de nieuw op te richten woning dient te voldoen. Het ontwerp en de situering van de woning wordt nader getoetst nadat een uitgewerkt schetsplan hiervoor is ingediend. Bij de situering van de woning wordt rekening gehouden met het naastgelegen bedrijf en met de afstand tot de Burgemeester van de Wildenberglaan. Deze afstanden worden onderbouwd middels een akoestisch onderzoek voor de aspecten industrielawaai en wegverkeerslawaaï.

De nieuwe woning, even buiten de bebouwde kom, vormt de entree van het dorp en wordt landschappelijk ingepast conform de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan van de gemeente. Dit geldt zowel voor het erf (aankleding, inrichting en groen) als de architectuur (forse maat). Een formele schildkapvormgeving (herenhuizen en notarishuizen) is niet toegestaan, wel landelijke zadeldakarchitectuur, bij voorkeur in eigentijdse vormgeving. Het initiatief draagt bij aan de verbetering van de dorpsrand van De Rips en de daarbij behorende kwaliteit. De bestaande structuur wordt doorgezet zoals deze aan de noordzijde van de Middenpeelweg bestaat oftewel een woning in een groene zone. Hiermee wordt de entree van De Rips verbeterd.

De hierboven beschreven voorwaarden hebben geleid tot het inrichtingsplan dat als bijlage is bijgevoegd.

Voor de nadere uitwerking en onderbouwing van dit plan wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierin zijn de aspecten zoals de beleidskaders (provinciaal en gemeentelijk), de ruimtelijke aspecten en de milieuaspecten uitvoerig uitgewerkt.

2.2 Lochterweg 26-32, De Mortel *(Nieuwe ontwikkeling)*

2.2.1 Inleiding

Aanleiding

Door de familie Van Zeeland is een verzoek ingediend bij de gemeente Gemert- Bakel voor de volgende ontwikkelingen:

- Het herbouwen van de boerderijwoning Lochterweg 26, in combinatie met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse en omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- Het laten vervallen van de functie intensieve veehouderij op de locatie Lochterweg 32, hier resteert een grondgebonden agrarische bedrijf (melkvee).

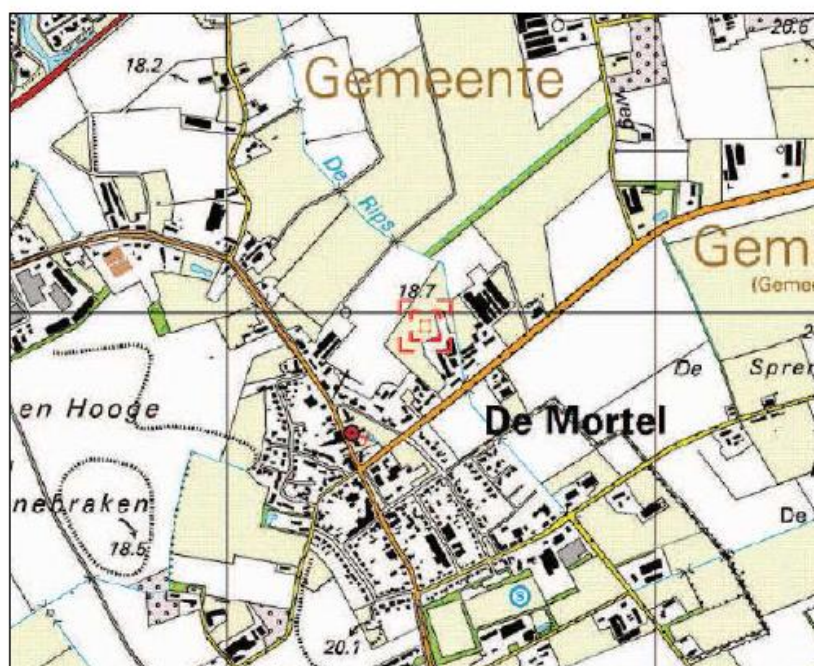
De familie Van Zeeland exploiteert op beide locaties een agrarisch bedrijf. Gelet op de ligging nabij de bebouwde kom van De Mortel, is het perspectief voor intensieve veehouderij op beide locaties niet aanwezig. Men wenst tot sanering over te gaan van de intensieve veehouderij op beide locaties. De beëindiging van de intensieve veehouderij nabij de bebouwde kom (extensiveringsgebied) is beleidsmatig gewenst. Om deze beëindiging mogelijk te maken dient er een passende herbestemming gevonden te komen voor beide locaties.

Door het College van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel is op 23 januari 2013 een principe besluit genomen dat ze voornemens is om medewerking te verlenen aan het plan van de familie Van Zeeland.

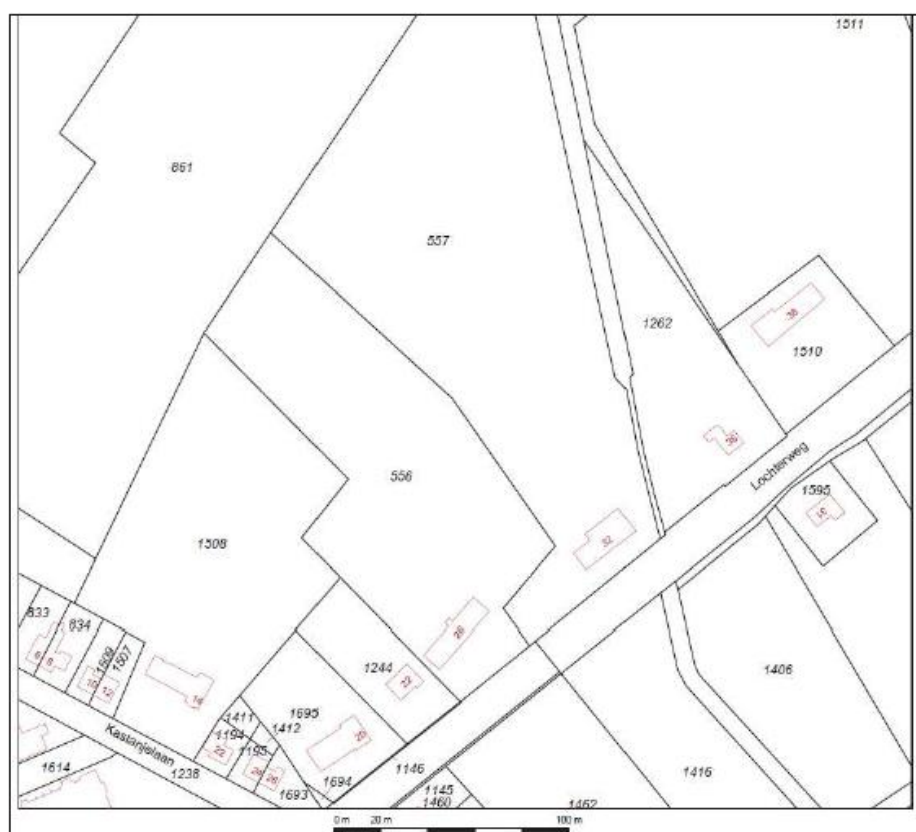
De plannen zijn op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Om medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan herzien te worden voor beide locaties.

Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel aan de rand van de bebouwde kom van De Mortel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Gemert, sectie O, nr. 556 en 557.



Figuur 1, ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)



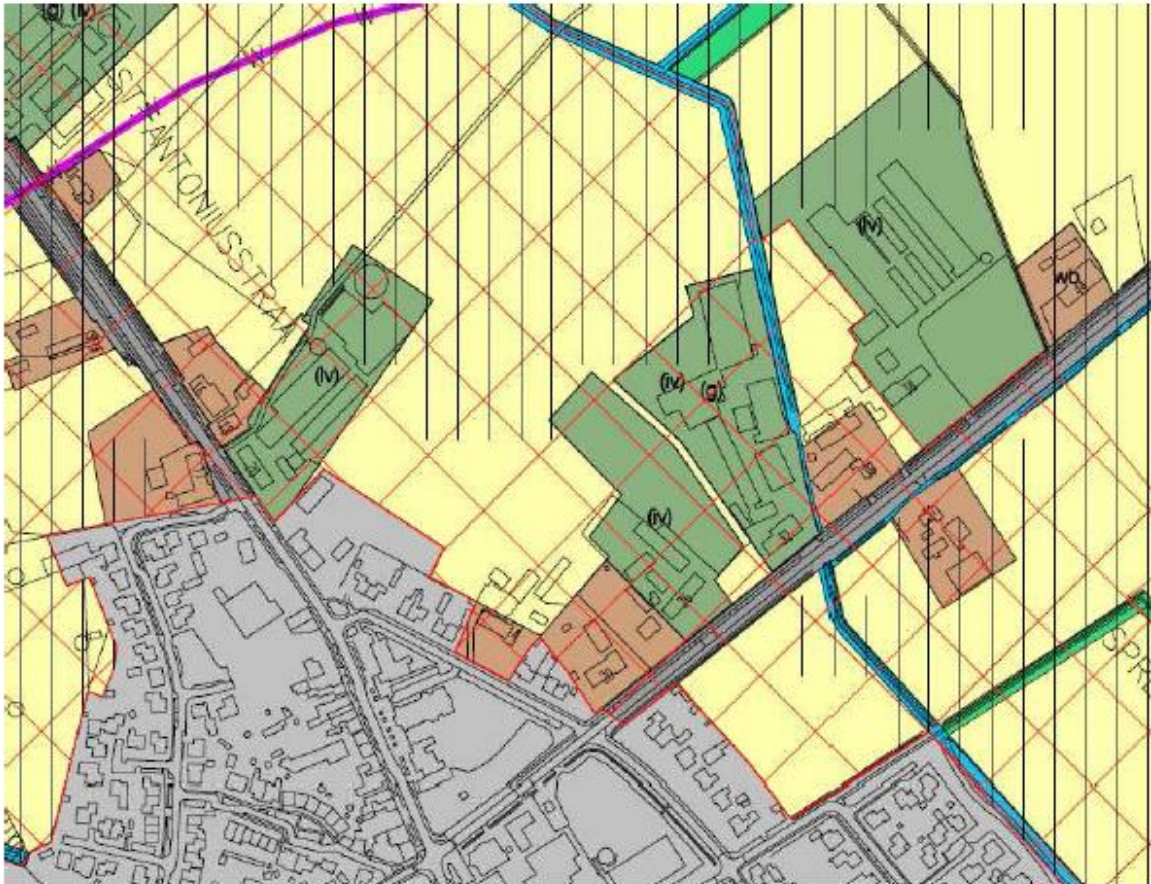
Figuur 2, kadastrale situatie O556 en O557 (bron: Kadaster)

Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010 van de gemeente Gemert-Bakel van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 27-05-2010), inclusief de latere herzieningen.

Het bedrijfsperceel Lochterweg 32 is voorzien van de detailbestemming 'agrarisch - agrarisch bedrijf' (artikel 5), met de functieaanduiding 'grondgebonden' en 'intensieve veehouderij'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en een intensieve veehouderij, er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa 1,2 ha groot.

Het bedrijfsperceel Lochterweg 26 is voorzien van de detailbestemming 'agrarisch - agrarisch bedrijf' (artikel 5), met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een intensieve veehouderij, er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa 0,95 ha groot.



Figuur: uitsnede BP Buitengebied 2010, bouwblokken Lochterweg 26 en 32

2.2.2. Het plan

Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de Lochterweg in De Mortel. Het maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente. De locatie grenst aan de bebouwde kom van De Mortel, een kleine kern in het landelijk gebied. De omgeving is een oude peelontginning, dat zich kenmerkt door een grootschalige, rationele verkaveling met lijnvormige beplantingspatronen (langs wegen en perceelsgrenzen). Ten oosten van het plangebied loopt de De Rips, een hoofdwaterloop. De Lochterweg gaat in oostelijke richting over in de Dr. de Quayweg, een ontginningsas. De bebouwing is georiënteerd op deze wegen en is van oorsprong veelal agrarisch. In de huidige situatie hebben een aantal van deze boerderijen hun oorspronkelijke agrarische functie verloren en zijn gewijzigd in burgerwoningen of bedrijfjes.

Aan de westzijde van de locatie zijn burgerwoningen gesitueerd, die deel uitmaken van de bebouwde kom. Verder naar het oosten neemt de bebouwingsdichtheid af en bevindt zich een mengeling van agrarische bedrijven, burgerwoningen en bedrijven. Aan de noord- en westzijde wordt het perceel omringd door agrarische cultuurgrond.

Functioneel

Aan de Lochterweg 26 exploiteert de familie Van Zeeland een varkenshouderij. Er is een milieuvergunning uit 1996 op basis waarvan 240 vleesvarkens gehouden mogen worden. Het bedrijf beschikt over circa 655 m² aan bedrijfsgebouwen. Tevens is er één bedrijfswoning aanwezig in de vorm van een grote langgevel boerderij. De boerderijwoning is bouwkundig in slechte staat. De locatie wordt ontsloten via een tweetal inritten op de Lochterweg.



Figuur: bestaande situatie Lochterweg 26

Aan de Lochterweg 32 is een veehouderij gevestigd. Hier worden melkkoeien, zeugen en vleesstieren gehouden. Op basis van de milieuvergunning uit 1999 mogen de volgende dieren aantallen gehouden worden:

- 125 stuks melkvee en 51 jongvee;
- 233 zeugen;
- 64 vleesstieren.

Er is circa 2200 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van stallen, schuren en machineloodsen. Daarnaast zijn er op het erf voorzieningen aanwezig in de vorm van sleufsilo's, kuilplaten en een mestbassin. Aan de voorzijde bevindt zich de bedrijfswoning, een langgevel boerderij. De ontsluiting van het perceel is aan de oostzijde gesitueerd. De waterloop begrenst strak de perceelsgrens.



Figuur: bestaande situatie Lochterweg 32

Toekomstige situatie

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Sanering intensieve veehouderij Lochterweg 26;
- Herbestemming Lochterweg 26 tot wonen met kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- Herbouw boerderijwoning Lochterweg 26;
- Vervallen aanduiding 'intensieve veehouderij' Lochterweg 32, hier resteert een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Sanering intensieve veehouderij Lochterweg 26

De milieuvergunning voor deze locatie zal ingetrokken worden. Hiermee komt de mogelijkheid te vervallen om in extensiveringsgebied, nabij de bebouwde kom van De Mortel nog varkens te houden. Dit zal leiden tot een reductie van de uitstoot van ammoniak, geur en fijn stof. Met name het vervallen van de geurhinder nabij de bebouwde kom draagt bij aan de verbetering van het woon- en leefklimaat. De stallen zullen gesloopt worden wat bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Pal tegen het bedrijf zijn twee burgerwoningen gesitueerd. De bedrijfsbebouwing zal gesloopt worden en de agrarische bestemming komt te vervallen. Daarmee wordt met dit bestemmingsplan de sanering planologisch geborgd. De overige zaken worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Het geheel zal landschappelijk ingepast worden, afgestemd op de nieuwe situatie.

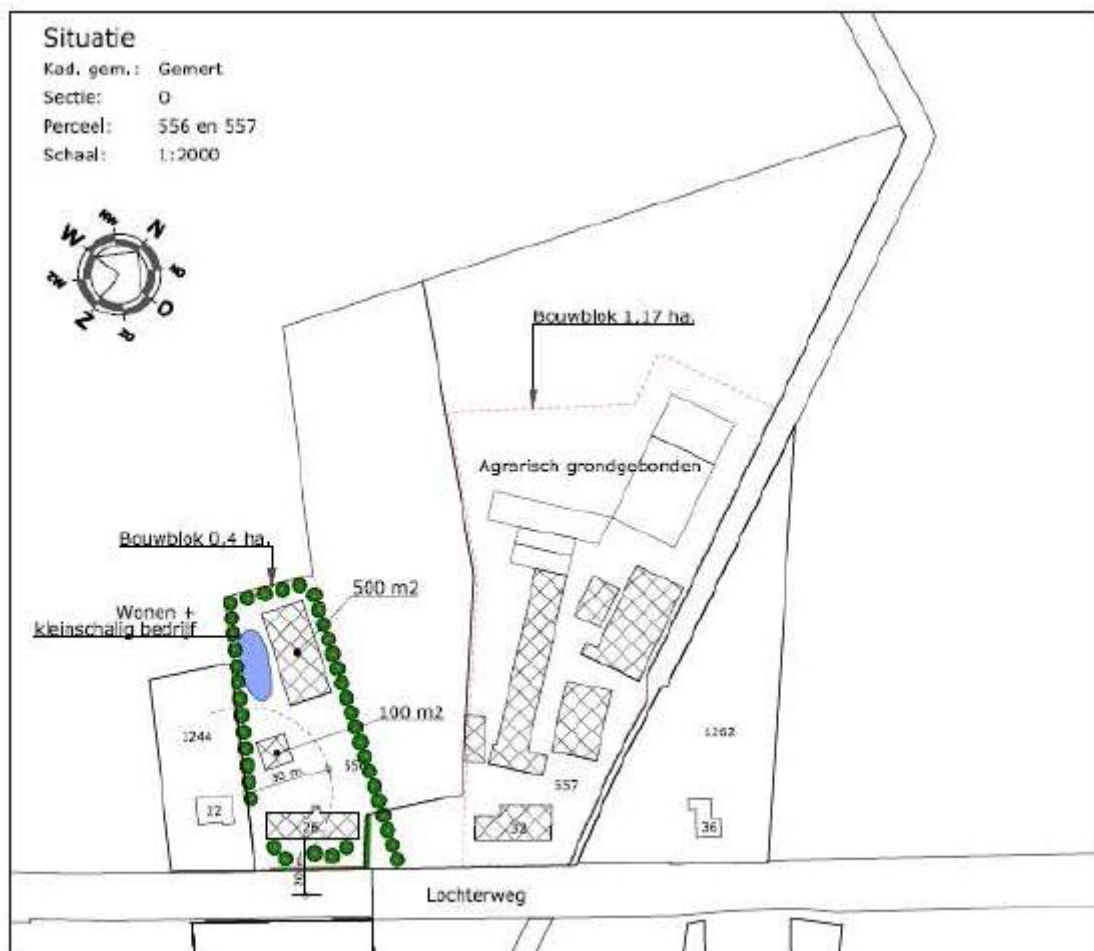
Herbestemming Lochterweg 26

Na het vervallen van de agrarische bestemming is een passende herbestemming nodig. Herbestemming naar wonen is daarbij de meest voor de hand liggende optie, gezien de ligging nabij de bebouwde kom. De situering aan de rand van de bebouwde kom biedt mogelijkheden om kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe te staan bij de woonfunctie. Dit past binnen de ruimtelijke constellatie en de beleidsmatige mogelijkheden. Inpassing van deze

bedrijfsactiviteiten vergt een zonering ten opzichte van de nabij gelegen woningen. Bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 passen binnen een woonomgeving. Hiervoor geldt een minimale afstand van 30 meter ten opzichte van burgerwoningen. Bedrijfsactiviteiten worden toegelaten tot een maximum van 500 m² en het bestemmingsvlak wordt terug gebracht naar 4000 m².

Herbouw boerderijwoning Lochterweg 26

De bouwkundige staat van de boerderij is zeer slecht. Ook is deze zeer dicht gesitueerd op de perceelgrens met Lochterweg 22. Dit maakt dat het lastig is om het achtererf van de boerderij via de westelijke zijde te ontsluiten. Ook is het wenselijk om in het kader van privacy en woongenot naar de burens toe meer ruimte te creëren. Het plan is om de boerderijwoning te slopen (vanwege de bouwkundige staat) en deze enkele meters in oostelijke richting te herbouwen. De huidige karakteristiek van een langgevel boerderij zal daarbij in stand gehouden moeten blijven. Ook de typerende voorgevel rooilijn van de straat, met een nokrichting evenwijdig aan de weg, zal gehandhaafd blijven. Achter de woning komt een bijgebouw van 100 m².



Figuur: toekomstige situatie, plattegrond

Vervallen intensieve veehouderij Lochterweg 32

Tegelijkertijd met de sanering van de intensieve veehouderij Lochterweg 26 en de herbestemming naar wonen, zal de functie aanduiding 'intensieve veehouderij' komen te vervallen. Dit is noodzakelijk om op Lochterweg 26 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De milieuvergunning voor het houden van varkens en vleesstieren komt op deze locatie te vervallen. De bedrijfsvoering van deze gemengde veehouderij wordt

volledig omgezet naar melkveehouderij. De agrarische bestemming van deze locatie blijft gehandhaafd, evenals de omvang en vorm van het bouwvlak. Ter plaatse blijft een volwaardig agrarische bedrijf gevestigd met ten minste 125 stuks melkvee en 51 stuks jongvee.

Landschappelijke inpassing

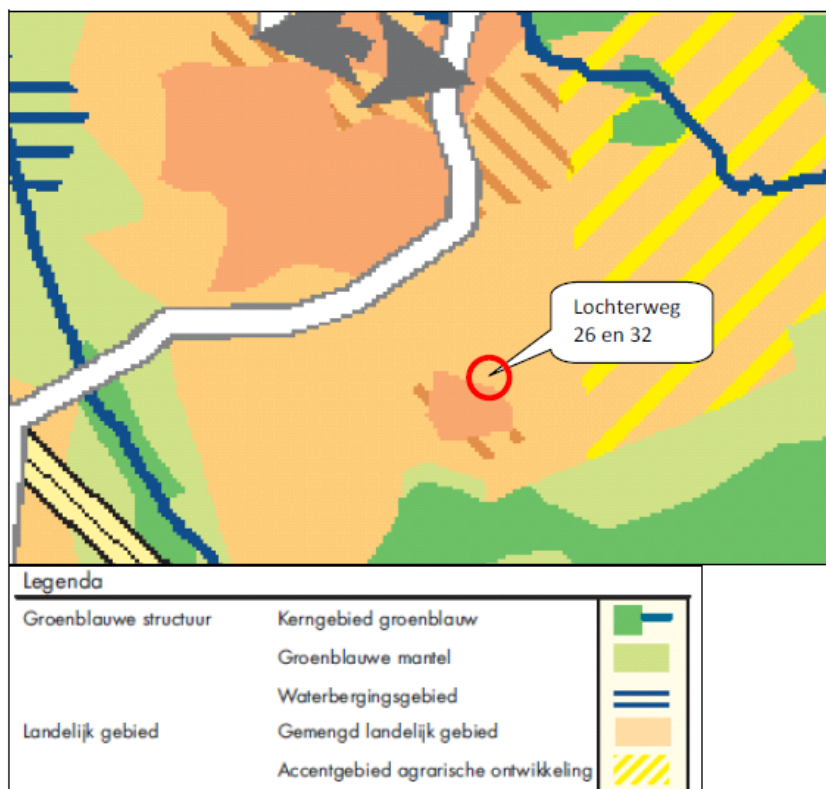
De locatie Lochterweg 26 zal opnieuw landschappelijk ingepast worden aan de hand van erfbeplanting, afgestemd op de nieuwe situatie. Afscherming naar de burenen en een groene afronding aan de achterzijde vormen daarbij het uitgangspunt. Daarbij zal aangesloten worden op de karakteristiek van de omgeving, met gebruikmaking van regio specifieke beplanting. Dit resulteert in een groene afscherming op de perceelranden en een tuinachtige inrichting (bv. Leilinden, beukenhagen) van het voorerf. Hiertoe wordt een erfbeplantingsplan opgesteld dat deel uitmaakt van dit plan.

2.2.3. Beleid

Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant

Door de provincie Noord-Brabant is een Structuurvisie Ruimtelijke ordening vastgesteld in 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het plangebied is gelegen in het Gemengd Landelijk Gebied. Dit zijn de gebieden waar agrarische ontwikkeling plaats kan vinden in samenhang met andere functies zoals wonen, werken, recreatie.



Figuur, uitsnede Structuurvisie RO, structurenkaart

Binnen het Gemengd Landelijk Gebied is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. De hoofddoelstelling voor dit gebied is een evenwichtige ontwikkeling van landbouw, natuur, water en landschap, recreatie. Ook is hier ruimte voor de groeiende vraag naar diensten die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch

natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning, zonne-energie en de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst.

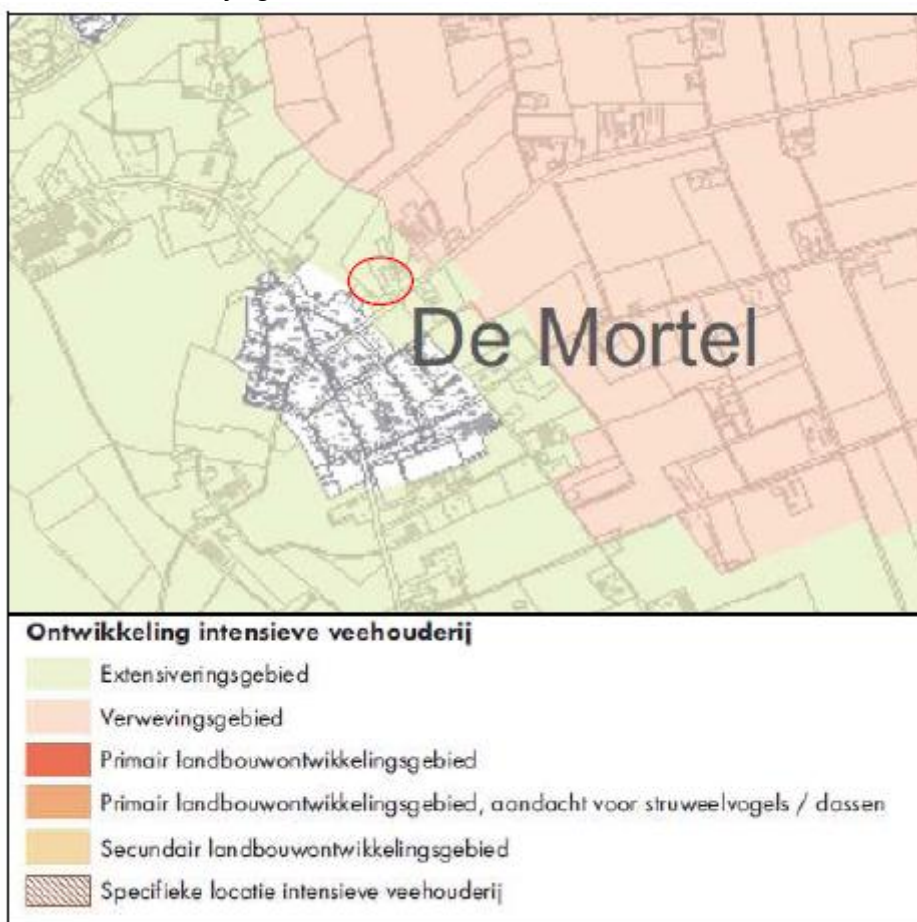
Het plan voor de herbestemming naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid past binnen de kaders van het provinciaal ruimtelijk beleid:

- hiermee wordt invulling gegeven aan het gemengde karakter van het gebied;
- er wordt voorzien in sanering van intensieve veehouderij in extensiveringsgebied;
- de locatie Lochterweg 32 wordt omgezet van intensieve veehouderij naar grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- het betreft een kleinschalige vorm bedrijvigheid waarmee voorzien kan worden in de behoefte aan kleinschalige locaties voor bedrijven;
- de ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak waarmee bijgedragen wordt aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte 2012 (VR) geeft de uitwerking van het provinciale ruimtelijke beleid. In de verordening worden diverse zaken geregeld van provinciaal belang zoals de begrenzing van de integrale zonering, de EHS, waterberging. Bij de bijbehorende kaarten van de VR ligt het plangebied in of nabij de volgende gebiedsaanduidingen:

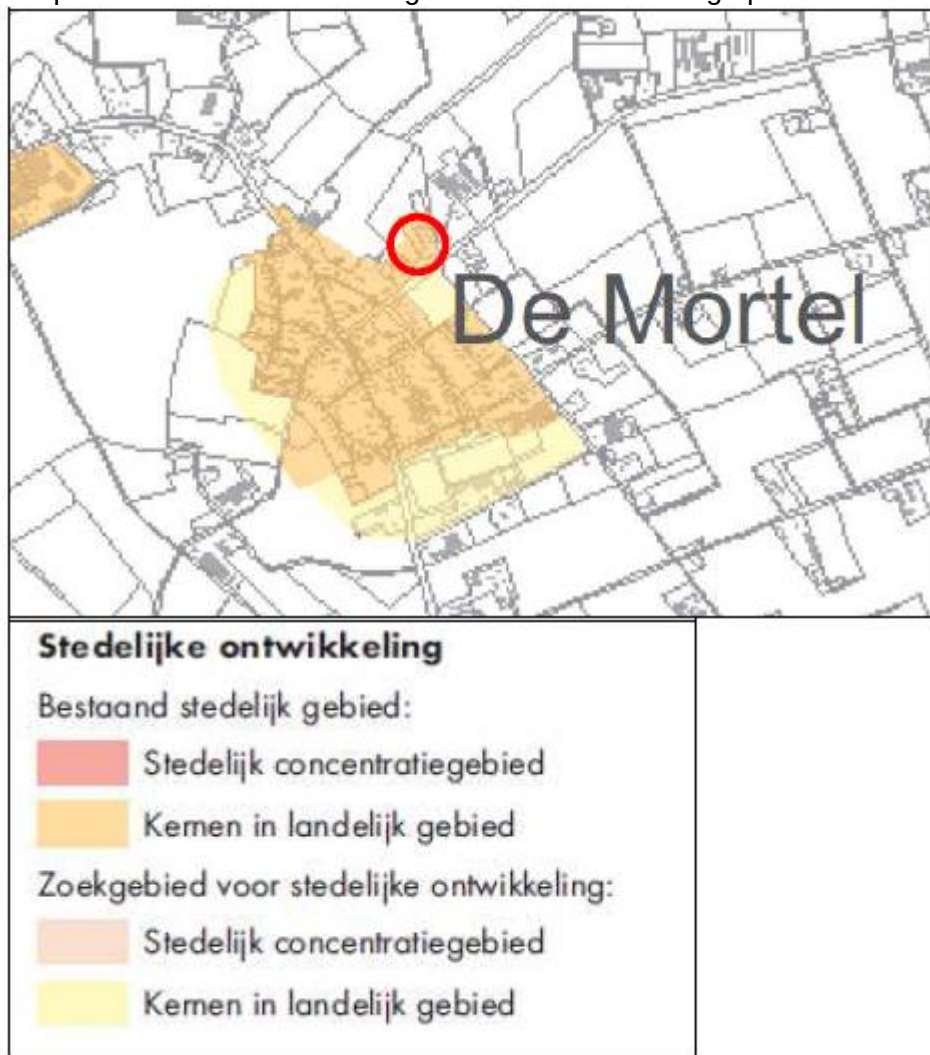
- extensiveringsgebied;
- bestaand stedelijk gebied.



Figuur, Verordening Ruimte: Ontwikkeling intensieve veehouderij.

De locaties zijn beide gelegen in het extensiveringsgebied. In deze gebieden is het beleid gericht op het beperken en waar mogelijk saneren van de intensieve veehouderij.

Met dit plan wordt daar invulling aan gegeven. Lochterweg 26 wordt volledig gesaneerd als agrarische locatie. Bij Lochterweg 32 komt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' te vervallen, er resteert enkel de mogelijkheid voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het plan past daarmee binnen de regels van de Verordening op dit onderdeel.



Figuur, uitsnede kaart Verordening Ruimte: Stedelijke ontwikkeling

Artikel 11.6 geeft regels voor zogenaamde VAB locaties. Dat is het geval wanneer de agrarische functie komt te vervallen. Dit is hier aan de orde voor de locatie Lochterweg 26. Deze wordt herbestemd voor wonen met kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd binnen de begrenzing van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak. Dit bestemmingsvlak wordt terug gebracht van bijna één hectare naar 0,4 hectare. Het plan leidt niet tot bedrijfsactiviteiten die in milieucategorie 3 of hoger vallen (milieucategorie 1 en 2 conform gemeentelijk VAB beleid). Er is geen sprake van de ontwikkeling van een zelfstandige detailhandelfunctie. De maatvoering van de bebouwing en bouwhoogtes is passend bij de functie en inpasbaar binnen de maatvoering zoals die in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied gehanteerd worden. Daarmee is er sprake van zuinig ruimtegebruik en concentratie van bebouwing.

Op grond van artikel 2 van de Verordening dient iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ook bij te dragen aan de versterking en kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit geldt echter alleen voor ontwikkelingen buiten het bestaande stedelijk gebied. Op grond van de Verordening valt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied.

Deze ruimtelijke ontwikkeling wordt beleidsmatig als zeer beperkt beschouwd waarvoor volstaan kan worden met het leveren van een basisinspanning, zonder extra eisen voor compensatie. Deze basisinspanning wordt gerealiseerd door zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing op het perceel. Hiertoe wordt een erfbeplantingsplan opgesteld. Hierin wordt ook invulling gegeven aan het behoud van het karakter van de langgevel boerderij. Kwaliteitsverbetering vindt verder plaats door de sanering van de intensieve veehouderij en de sloop van de overvloedige bedrijfsgebouwen.

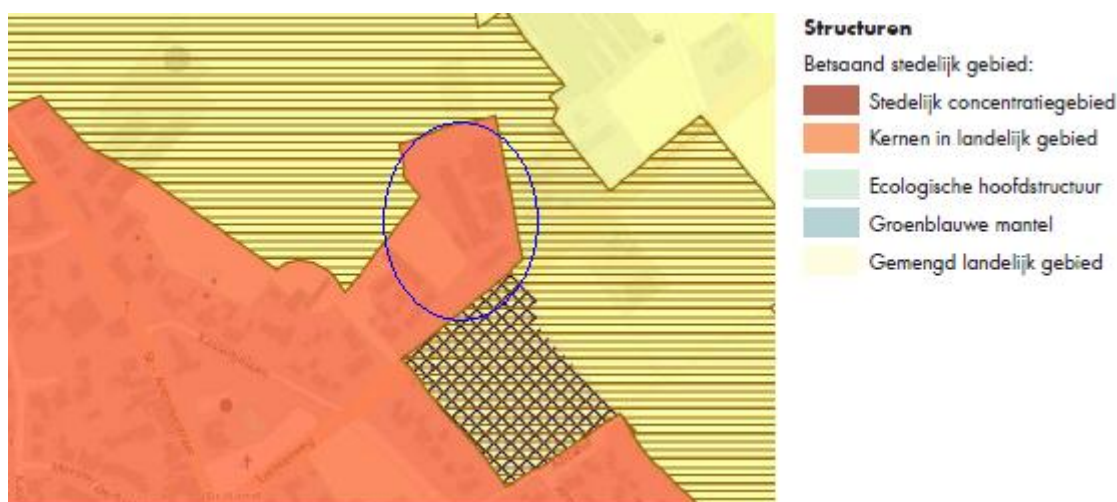
Verordening ruimte 2014

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de ontwerp Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening is op 18 maart 2014 in werking getreden. De beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Ontwerpstructuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014, die tegelijk met de Verordening ruimte wordt vastgesteld.

Als onderdeel van de nieuwe Verordening ruimte 2014 wordt de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) geïntroduceerd. Brabant heeft de ambitie vóór 2020 een zorgvuldige veehouderij te realiseren en streeft naar een veehouderij die op een gezonde manier is verbonden met de sociale en fysieke leefomgeving. Voor alle veehouderijen in Brabant is het uitgangspunt dat ontwikkelruimte moet worden verdiend. Op de thema's volksgezondheid, dierenwelzijn en fysieke leefomgeving (kringlopen, emissies, biodiversiteit) is een puntensysteem ontwikkeld. De score wordt aan de hand van maatlatten bepaald.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur "Bestaand stedelijk gebied". Hoofregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor kernen in het landelijk gebied geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul). Ook kunnen kernen in het landelijk gebied plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied.

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.



Ten aanzien van de locatie Lochterweg 26 en 32 zijn de volgende regels van relevant.

Artikel 4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
 - aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
 - de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - I een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - II een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - III wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Dit is hier aan de orde voor de locatie Lochterweg 26. Deze wordt herbestemd voor wonen met kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd binnen de begrenzing van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak. Dit bestemmingsvlak wordt terug gebracht van bijna één hectare naar 0,4 hectare.

Artikel 4.11 Veehouderijen

Een bestemmingplan gelegen in bestaand stedelijk gebied bepaalt dat:

1. vestiging van en omschakeling naar een veehouderij, alsmede uitbreiding van een bestaande veehouderij niet zijn toegestaan;
2. de bebouwingsoppervlakte, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang heeft van:
 - I de bebouwing die op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
 - II de bebouwing die gebouwd mag worden krachtens een verleende omgevingsvergunning; of
 - III de bebouwing die is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;

3. binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
4. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een veehouderij worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Bij Lochterweg 32 komt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' te vervallen, er resteert enkel de mogelijkheid voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De planregels bij dit bestemmingsplan zullen in overeenstemming zijn met de bovengenoemde regels uit de Verordening Ruimte 2014. Het plan past daarmee binnen de regels van de Verordening op dit onderdeel.

Gemeentelijk beleid

De gemeente beschikt over een Nota Vrijkomende Agrarische Bedrijven (2012). Hierin is het actuele beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische locaties beschreven. Basis voor deze nota zijn de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied en de Visie Plattelandsontwikkeling. Uit deze visies vloeit het beleidskader voort om te voorzien in een adequate regeling voor de problematiek voor stoppende agrarische bedrijven. De doelen die daarmee beoogd worden zijn:

- Een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- Een goed functionerende gemengde plattelandseconomie, bestaande uit agrarische en niet-agrarische activiteiten;
- Tegen gaan van verrommeling en verstening van het landelijk gebied;
- Een werkbaar en goed functionerend toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijven.

In de Nota worden regels geformuleerd die ingaan op de aspecten economie, locatie, planologie, gebouwen, kwaliteit, milieu.

Economie:

De VAB locatie moet bijdragen aan de transitie van de gemengde plattelandseconomie en het versterken van de kernkwaliteiten van het landelijk gebied. De bedrijfsactiviteiten moeten passen qua aard, soort, grootte en verschijning in het primaire woon- en leefgebied. Dit betekent onder meer dat er per locatie niet meer dan één bedrijf gevestigd mag zijn, kleinschalig van aard is en binnen milieucategorie 1 en 2 conform de VNG bedrijvenlijst vallen. Het voorliggende plan voldoet aan deze voorwaarden, dit wordt in het bestemmingsplan geborgd.

Locatie:

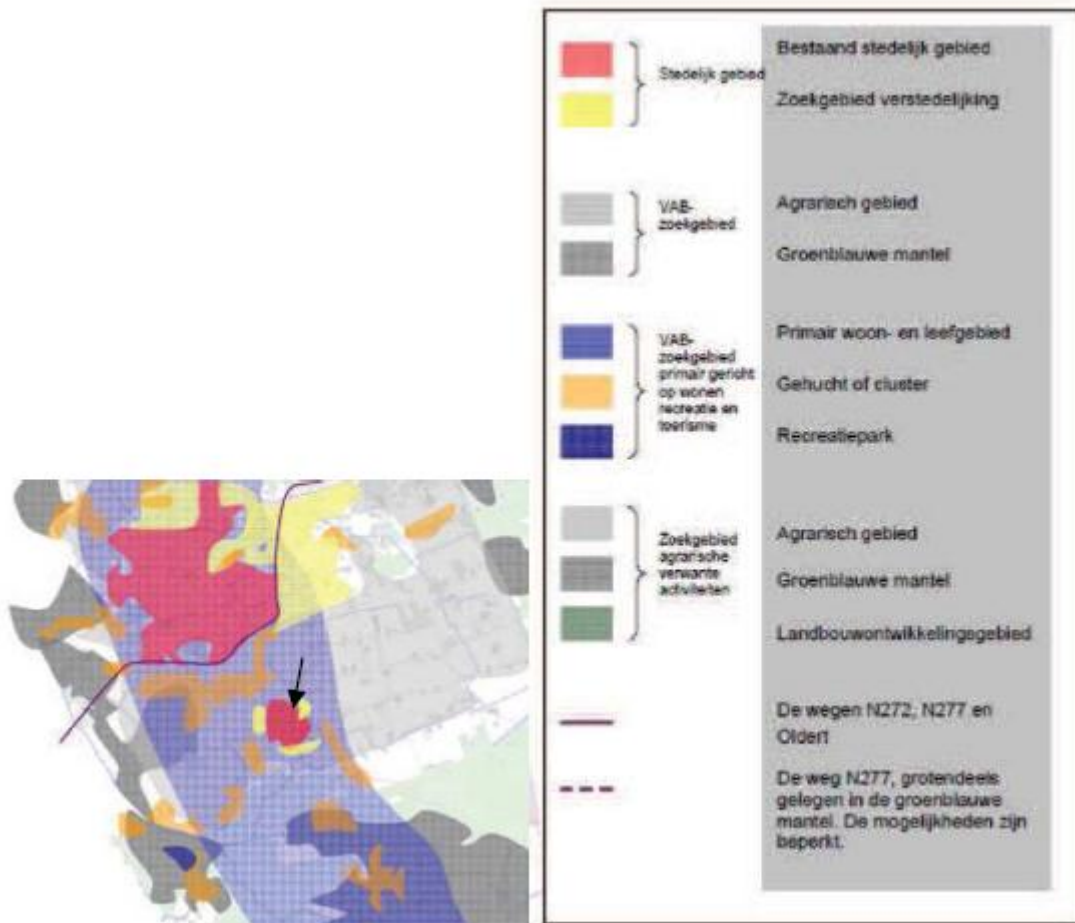
Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, binnen de categorie 'primair woon en leefgebied'. Het bouwvlak Lochterweg 26 is momenteel 0,95 ha groot. Uit de beleidsnota volgt dat dit vlak terug gebracht moet worden naar 0,4 ha. De maximale bebouwing voor bedrijfsactiviteiten mag niet meer dan 500 m² bedragen. De bebouwing ten behoeve van de woning mag maximaal 100 m² bedragen, daar boven op nog 30 m² vergunning vrij. Binnen deze voorwaarden is de planopzet gemaakt voor de Lochterweg 26.

Planologie:

Op de locatie mag geen sprake zijn van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaats gevonden in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Dit is niet aan de orde. Ook moeten alle milieurechten en bestemmingsplan bepalingen worden ingeleverd. Dit gebeurt door aan de locatie een VAB bestemming toe te kennen, waarbij de agrarische bestemming met aanduiding intensieve veehouderij komt te vervallen. De milieuvergunning wordt eveneens ingetrokken.

Gebouwen:

De overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor komt terug een bedrijfsgebouw van maximaal 500 m², conform de hergebruikstabel uit de Nota. Tevens wordt de bestaande lang gevel boerderij terug gebouwd. Bij deze woning wordt 100 m² aan bijgebouw gerealiseerd.



Figuur, VAB kaart

Kwaliteit:

Zorg zal dienen te worden gedragen dat reclame uitingen bescheiden blijven, dat er geen opslag of bedrijfsactiviteiten buiten zullen plaats vinden. Door middel van een landschappelijk inpassingsplan wordt de inpassing van de locatie ingevuld. Hierbij wordt voorzien in een oppervlakte van 20% van het bestemmingsvlak voor een groene erfinrichting. De vormgeving van het erf en de bebouwing wordt verder bepaald door de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, mede op basis van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

Milieu:

Andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd. Hieraan wordt invulling gegeven door met de bedrijfsactiviteiten voldoende afstand te houden tot de woningen aan de westzijde (minimaal 30 meter). Ten opzichte van de veehouderij Lochterweg 32 wordt zodanig afstand gehouden dat deze niet in haar functioneren belemmerd zal worden. De milieurechten behorende bij bedrijf Lochterweg 26 worden ingetrokken.

Conclusie:

Het plan om de locatie Lochterweg 26 her te bestemmen als VAB locatie (wonen en kleinschalige bedrijvigheid) past binnen de kaders van het gemeentelijke VAB beleid.

2.2.4. Ruimtelijke aspecten

Flora en fauna

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.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Natura2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) of andere beschermde gebieden (EHS). Het plan heeft zeer beperkte effecten op de EHS en het Natura2000 gebied. Dit vanwege: het kleinschalige karakter van het plan en dat het plaatsvindt binnen het bestaande bouwvlak. Het plan leidt verder niet tot aantasting van beschermde gebieden in de vorm betreding of versnippering. Door het vervallen van twee intensieve veehouderijen mag aangenomen worden dat er sprake is van een positief effect.

Soortenbescherming

Het plangebied Lochterweg 26 bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het terrein en op de perceelsgrenzen. Het plan leidt tot handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van bebouwing, het aanleggen van verhardingen en bouwrijp maken, het bouwen. Er hoeven geen bomen gekapt te worden.

In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Vleermuizen zouden het terrein als foerageergebied kunnen gebruiken.

Het plan heeft mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Het plan leidt niet tot het verdwijnen van verblijfplaatsen en/of fourageergebieden voor deze vogelsoorten. Planontwikkeling vindt namelijk plaats binnen het bestaande perceel. Alle bestaande bomen en hagen blijven behouden. Hierdoor kan er gesteld worden dat er geen vernietiging van leefgebied plaatsvindt en dat het plan geen negatief effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (half maart-half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode half maart tot half juli kan wel globaal aangehouden worden waarin er geen versturende werkzaamheden mogen

plaatsvinden. Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De boerderijwoning Lochterweg 26 is een langgevel boerderij. Deze boerderijwoning wordt gesloopt en herbouwd. De boerderij heeft geen beschermde status.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er in principe geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. In dit geval wordt dit bovendien niet noodzakelijk geacht aangezien de ontwikkeling plaats vindt op het bestaande bebouwde perceel. Hier bevinden zich onderkelderde stallen die gesloopt worden. De herbouw van de nieuwe loods van 500 m² wordt gerealiseerd ter plaatse van de te slopen bebouwing, waar de ondergrond reeds verstoord is.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op cultuurhistorisch waardevolle aspecten. Archeologisch heeft het plan evenmin negatieve effecten. Wel geldt de algemene zorgplicht en meldingsplicht op grond van de Monumentenwet.

Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit:

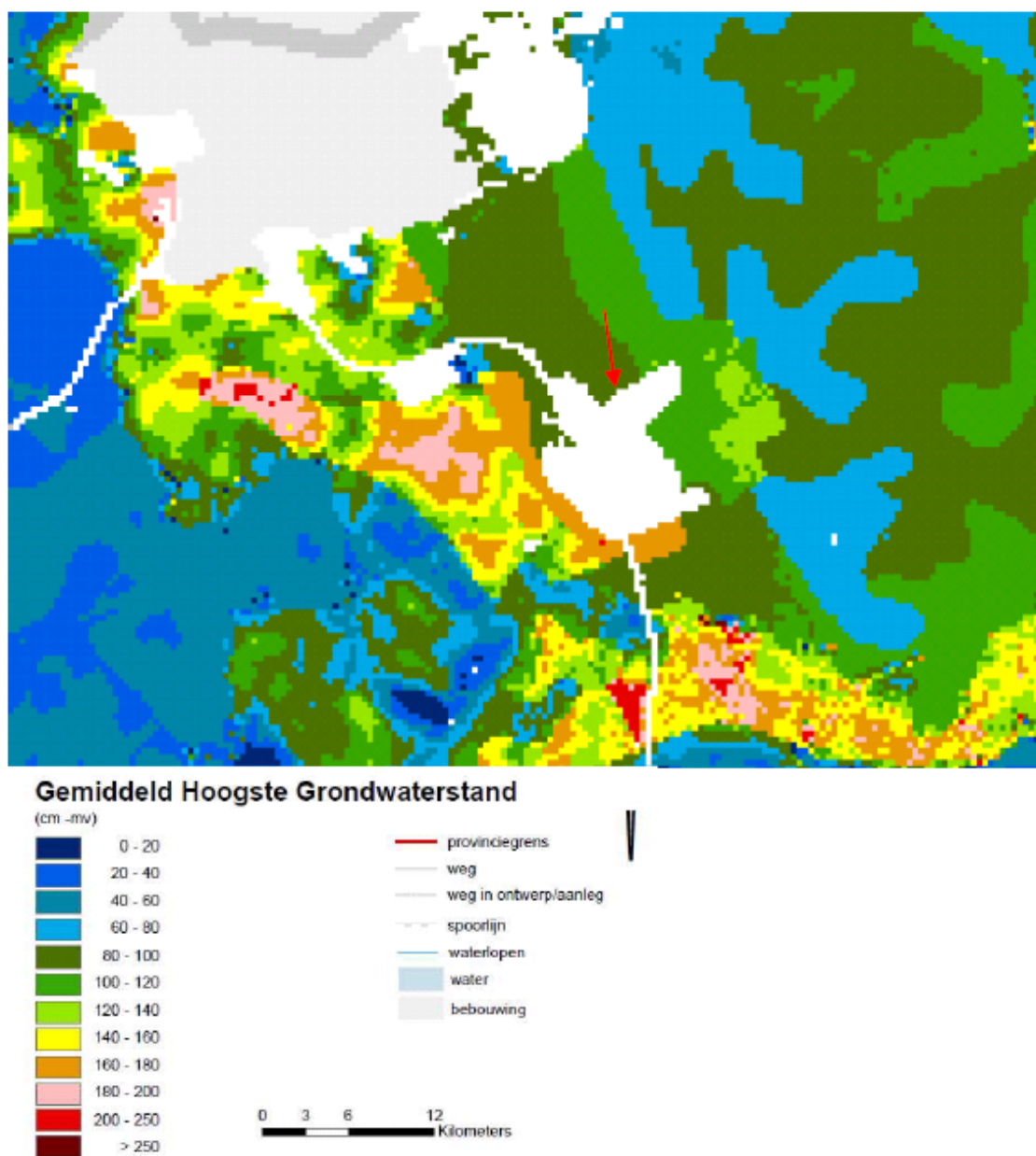
De ontsluiting van de locatie verloopt via de Lochterweg. Dit is een erftoegangsweg. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. Het plan leidt niet tot toename van verkeer ten opzichte van de huidige situatie. Er vindt als het ware een uitruil plaats tussen het bestaande agrarisch bedrijf en een niet-agrarisch bedrijf. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het plan is beperkt te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

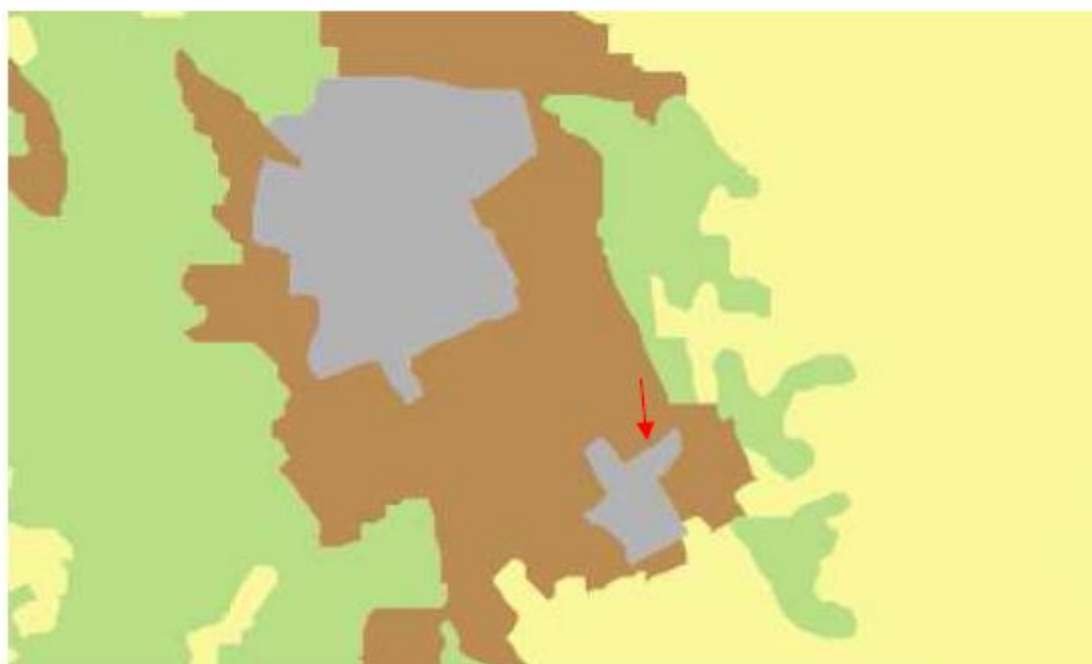
Parkeren:

Aangezien er nog geen specifieke invulling bekend is van de aard van het bedrijf kan er geen parkeerberekening gemaakt worden. Wel is duidelijk dat het om een vorm van bedrijvigheid gaat met een geringe verkeers- en publieksaantrekkende werking. Op de planlocatie is voldoende ruimte. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

Watertoets

Het plangebied is gelegen in een drukrioleringsgebied. Op de grenzen van het perceel en langs de Lochterweg zijn bermsloten aanwezig. Ten oosten van Lochterweg 32 ligt de hoofdwaterloop De Rips. De bodem ter plaatse bestaat uit zandgronden (eerdgrond), met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 80 en 100 cm beneden maaiveld, met grondwatertrap VII.





Bodemtype



Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Ruimtelijke plannen dienen hydrologisch neutraal en op een duurzame wijze te worden uitgevoerd. Daarbij geldt als uitgangspunt van beleid de trits: vasthouden, bergen, afvoeren. Het gebiedseigen water dient zoveel als mogelijk vastgehouden te worden alvorens er sprake kan zijn van bergen of afvoeren van water. Vanuit kwalitatief oogpunt mogen er géén uitlogbare materialen gebruikt mogen worden zoals koper, zink, lood of zacht PVC. Indien het verharde oppervlak als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling toeneemt met meer dan 2.000 m² dan is retentie van hemelwater vereist binnen het plangebied. Dit is bij het onderhavige plan niet aan de orde. Er wordt circa 700 m² aan bebouwing gesloopt, en er wordt maximaal 600 m² terug gebouwd. Er vindt geen toename van bebouwing of verharding plaats waardoor het plan hydrologisch positief is. Wel zal het hemelwater afgekoppeld worden. Dit wordt geleid naar een vijver op het eigen perceel. In geval van calamiteiten kan deze overlopen naar de aangrenzende, onbebouwde eigen gronden. Hierdoor zal er voor derden geen overlast optreden.

Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (kabels en leidingen voor gas, water, elektra). De planlocatie wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

2.2.5. Milieuaspecten

Bodem en grondwater

Het plan leidt niet tot de oprichting van nieuwe gevoelige objecten. Een verkennend onderzoek naar de milieukwaliteit van bodem en grondwater wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Geluid

De verplaatsing van de boerderijwoning moet getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Onderzocht moet worden of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB inzake wegverkeerslawaai. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de voorgevel en rechter zijgevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grenswaarde van 68 dB (voor vervangende nieuwbouw) wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 52 dB. Om de herbouw van de boerderijwoning te kunnen realiseren is een aanvraag hogere grenswaarde tot 52 dB bij de gemeente noodzakelijk. Een hogere waarde is mogelijk omdat de woning als vervanging van de bestaande woning geldt. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als bijlage bijgevoegd.

Een onderzoek inzake industrielawaai wordt niet noodzakelijk geacht aangezien er in de omgeving van het plangebied geen geluid producerende inrichtingen aanwezig zijn.

Luchtkwaliteit en fijnstof

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. In dit geval is geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit nodig gelet op het kleinschalige karakter van het plan en de positieve bijdrage die geleverd wordt door het vervallen van de twee intensieve veehouderijen.

Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een tankstation);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.
- propaantanks bij particulieren.

Deze risicobronnen moeten getoetst worden aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan geconcludeerd worden dat er in de buurt van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.

Geurhinder

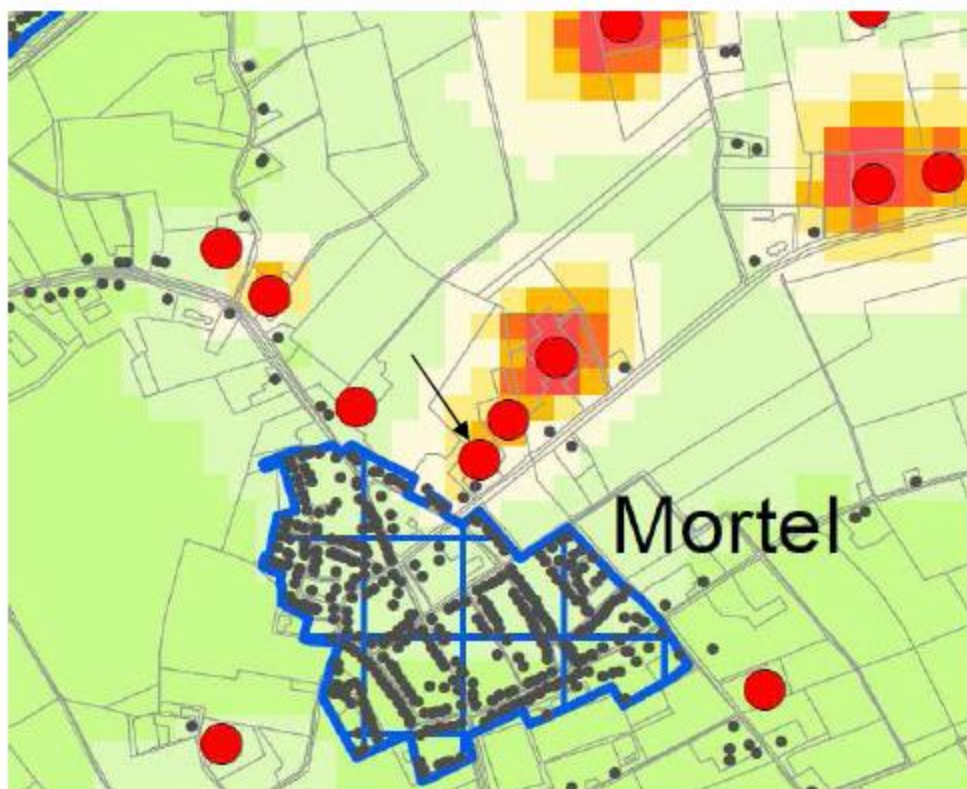
Per 1 januari 2007 is de nieuwe wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet biedt een toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder vanuit dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv beschrijft de grenswaarden voor de toelaatbare geurbelasting bij woningen in "odour units" per kubieke meter lucht. Tevens zijn er in de Wgv minimum afstanden vastgelegd tussen stallen en geurgevoelige objecten (alle woningen van derden en recreatiewoningen). Dit hangt af van de diercategorie die gehouden wordt. Voor paarden, koeien e.d. zijn standaardafstanden vastgesteld, afhankelijk van het gebied waar de woning ligt.

Het toetsingskader voor geurhinder van veehouderijen heeft gevolgen voor zowel bestemmingsplannen buitengebied als voor ruimtelijke plannen die in of grenzend aan het buitengebied voorzien in nieuwe gevoelige functies:

- In bestemmingsplannen buitengebied is de Wvg het toetsingskader om de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen en de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe gevoelige functies, onder meer ter vervanging van vrijkomende agrarische bedrijven, te bepalen
- Voor ruimtelijke plannen voor nieuwe gevoelige functies moet worden onderzocht of naburige veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet in hun functioneren worden belemmerd en of ter plaatse een goed respectievelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd ("goede ruimtelijke ordening").

De vraag of het plan leidt tot belemmeringen voor de omliggende agrarische bedrijven kan negatief beantwoord worden. Dit omdat de agrarische bedrijfswoning die omgezet wordt naar een burgerwoning, dezelfde status als geurgevoelig object blijft behouden. Daarbij dient voldaan te worden aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter tot de terreingrens van het meest nabij gelegen bedrijf. Dit betreft het eigen bedrijf Lochterweg 32, dat omgezet gaat worden naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. De afstand van 50 meter wordt in de bestaande situatie niet gehaald, deze bedraagt 45 meter en blijft onveranderd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzichtelijk gemaakt te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor geldt als norm dat de achtergrondbelasting minder bedraagt dan 20 OUE/m³. Op basis van de gegevens van de gemeentelijke geurverordening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van Lochterweg 26 matig tot tamelijk slecht is. In de berekening is nog rekening gehouden met de aanwezigheid van een intensieve veehouderij op zowel Lochterweg 26 als Lochterweg 32. Deze komen beiden te vervallen waardoor de achtergrond belasting minder dan 20 OUE/m³ zal bedragen. Op grond van de gemeentelijke geurverordening is dan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



beoordeling leefklimaat op basis van
de indicatieve achtergrondbelasting
t.a.v. geurhinder



achtergrond- belasting (ou)	kans op geurhinder	beoordeling leefklimaat
0 - 3.0	< 5 %	zeer goed
3.1 - 7.4	5 - 10 %	goed
7.5 - 13.1	10 - 15 %	redelijk goed
13.2 - 20.0	15 - 20 %	matig
20.1 - 28.3	20 - 25 %	tamelijk slecht
28.4 - 38.5	25 - 30 %	slecht
38.6 - 50.7	30 - 35 %	zeer slecht
>50.7	>35 %	extreem slecht

Figuur, Actualisatie Geurverordening: Achtergrondbelasting huidige situatie

Bedrijven en milieuzonering

Het plan staat op grond van het gemeentelijke VAB beleid, een nieuw bedrijf toe. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het zaak dat tussen bedrijven en woningen van derden voldoende afstand in acht wordt genomen. Dit om ongewenste hinder te voorkomen. Als leidraad wordt daarvoor gebruik gemaakt van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Met dit plan worden, conform het gemeentelijk VAB beleid, alleen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan op de Lochterweg 26. Voor deze categorie bedrijven geldt een afstand van 30 meter die aangehouden moet worden tot burgerwoningen. In dit plan wordt daaraan voldaan door de nieuwe bedrijfsloods op meer dan 30 meter afstand van de burgerwoning Lochterweg 22 te situeren.

2.2.6. Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor belanghebbenden de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. Met belanghebbende instanties heeft vooroverleg plaatsgevonden. In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure bestaat er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen dit ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens bestaat er nog de mogelijkheid tot beroep en eventueel hoger beroep.

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verhaal van kosten vindt plaats door de legesverordening. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarin de regeling aangaande kosten en planschade vastgelegd worden. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Conclusie

Het plan is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar

2.2.7. Afwegingen

De afweging

Ten aanzien van het plan aan de Lochterweg 26 en 32 in De Mortel kan de volgende afweging gemaakt worden:

- Het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie en gemeente (Structuurvisie RO, Verordening Ruimte, Nota VAB). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied;
- Met het plan worden twee intensieve veehouderijen nabij de bebouwde kom van De Mortel gesaneerd. Hiermee wordt bijgedragen aan de doelstellingen om in extensiveringsgebied de intensieve veehouderij terug te dringen;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie waterhuishouding of milieu die een het plan op deze locatie in de weg staan.
- Het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten doordat er geen toename van verhard oppervlak is. Uitvoering vindt plaats binnen de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer van het Waterschap.
- voor omliggende agrarische bedrijven vormt het plan geen belemmering. Daarbij wordt tot andere agrarische bedrijven voldoende afstand in acht genomen.
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
- Het plan is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

2.3 Zeelandsedijk 45, Elsendorp (Nieuwe ontwikkeling)

2.3.1. Inleiding

De familie van Deurzen is voornemens het bestaande hotel-restaurant 'Keizersberg' aan de Zeelandsedijk 45 in Elsendorp uit te breiden. De aanvragers willen de bestaande accommodatie uitbreiden met 42 tweepersoons hotelkamers, vergaderzalen, wellness- en sauna voorzieningen. Ze willen het geheel upgraden tot een 4 sterrenklasse accommodatie. Uit het eigen onderzoek van de aanvrager blijkt dat er behoefte is aan dergelijke hotelaccommodatie in deze regio. Men richt zich voor een groot deel op de zakelijke markt. De reden voor de keuze voor deze locatie is de gunstige ligging aan de Middenpeelweg, Noord-zuid as in Oost Brabant. Het verzoek voldoet niet aan het bestemmingsplan. De voorgestelde bouwhoogte en de vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing zijn zonder planherziening niet mogelijk.

Op 5 november 2013 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel in principe medewerking verleend aan de plannen.



Figuur 1. Ligging en omgeving plangebied

In het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010', is het bestaande bedrijf bestemd tot 'Bedrijf', waarbij specifiek is aangegeven dat de gronden aan de Zeelandsedijk 45 in Elsendorp zijn bestemd voor:

1. Een café-restaurant-zaal;
2. Accommodatie voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
3. Eén bedrijfswoning.

Voor wat betreft de toegestane bebouwing is in de bouwregels aangegeven dat de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen die aanwezig en vergund zijn op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van dat bestemmingsplan of die nog mag worden gebouwd op grond van een verleende bouwvergunning gehandhaafd mag blijven. De

beoogde uitbreiding van het bestaande bedrijf is dus niet toegestaan binnen het bouwvlak, dat in dit geval het gehele perceel beslaat. In het bestemmingsplan is daarnaast bepaald dat de goothoogte van bebouwing maximaal 5m mag bedragen. In het voor dit initiatief uitgewerkte bouwplan bedraagt de goothoogte echter 5,50 m.

De uitbreidingsplannen passen daarom niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen flexibiliteitsbepaling waarmee de strijdigheid met de uitbreidingsplannen zou kunnen worden weggenomen.

Om de uitbreiding in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen, wordt voor het plan een passende regeling opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Voor de nadere uitwerking en onderbouwing van dit plan wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierin zijn de aspecten zoals de beleidskaders (provinciaal en gemeentelijk), de ruimtelijke aspecten en de milieuaspecten uitvoerig uitgewerkt.

2.3.2. Projectbeschrijving

Het bestaande hotel-restaurant 'Keizersberg' bestaat uit een restaurant en een aantal feestzalen, alsmede een hotel met acht kamers. De eigenaar is voornemens het hotel uit te breiden met 42 tweepersoonskamers, vergaderzalen en wellness- en saunavoorzieningen. In onderstaand figuur is een impressie weergegeven van het bedrijf na uitbreiding. De plannen daarvoor behoeven echter nog nadere aanpassing en uitwerking.



Rondom het bedrijfsterrein wordt voorzien in landschappelijke inpassing. Het terrein blijft ontsloten via de huidige ontsluiting vanaf de weg Keizersberg.



De functie van het terrein/plangebied wijzigt niet door het onderhavige bestemmingsplan. Het betreft hier een reeds voor horecadoelstellingen bestemd perceel: de uitbreiding van de hotelfunctie is aldus een uitbreiding op bestaand gebruik. Het bouwvlak blijft gelijk. Wel wordt binnen het bouwvlak de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen verruimd en wordt de maximaal toegestane goothoogte iets vergroot.

De uitbreiding van het bedrijf wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak, dat aan de noordzijde wordt begrensd door andere niet-agrarische bedrijvigheid. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een gebied waarvoor in de gemeentelijke structuurvisie is bepaald dat hier in de toekomst mogelijkheden zijn voor vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast op een wijze die recht doet aan de structuur van het gebied en rekening houdend met de toekomstige ontwikkeling op het achtergelegen perceel/gebied. Voor wat betreft de bouwkundige en landschappelijke eisen wordt rekening gehouden met het Beeldkwaliteitplan Buitengebied. De ontwikkeling past zodoende goed binnen de omgeving, zowel in stedenbouwkundig als functioneel opzicht.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is een uitvoerige toelichting gegeven op het onderhavige plan. Tevens zijn de nodige onderzoeken en aanvullende documenten als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Deze bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze toelichting.

2.4 Den Hoek 23, De Mortel *(Nieuwe ontwikkeling)*

2.4.1 INLEIDING

Aanleiding

Het plan is om de voormalige agrarische dienstwoning op het perceel Den Hoek 23 te De Mortel te gaan gebruiken als plattelandswoning. Dit perceel is kadastraal bekend Gemert sectie O, nr. 1251.

De woning op nr. 23 is tezamen met de agrarische dienstwoning op Den Hoek 25 op dit moment bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het gebruik als burgerwoning ter plaatse daarom niet mogelijk. Den Hoek 23 wordt sinds lange tijd door de broer van de agrariër van Den Hoek 25 bewoond als burgerwoning. Den Hoek 25 is in de praktijk nog in gebruik als kleinschalig agrarisch bedrijf.

Plattelandswoningen

Per 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen¹ in werking getreden. Kern van de Wet plattelandswoningen is dat gemeenten het mogelijk kunnen maken dat agrarische bedrijfswoningen worden bewoond door personen die niet functioneel zijn verbonden met het bijbehorende bedrijf. Bewoning is bovendien mogelijk zonder dat zij voor milieugevolgen van dat voormalig bijhorende bedrijf worden beschermd. Andersom geformuleerd: het bijbehorende bedrijf ondervindt wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden geen beperkingen van de voormalige bedrijfswoning.

Hieronder is een luchtfoto van de bebouwing en projectlocatie opgenomen waarbij rond de locatie globaal een blauwe lijn is weergegeven.



Figuur. Luchtfoto Den Hoek (Bron: Bingmaps.nl)

Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen aan Den Hoek, zo'n 1.400 m gelegen vanaf de bebouwde kom van Gemert.

¹ Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming, alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

Het perceel behoort bij het kerkdorp De Mortel, waarvan de kern ten zuidwesten van het perceel is gelegen.

Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2010', vastgesteld door de gemeenteraad, op 27 mei 2010, kent aan de gronden de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' toe (artikel 5 Regels).

Wijziging bestemming

De plan past qua functie niet binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijking is hiervoor niet gegeven, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden voordat de woning als plattelandswoning kan worden gebruikt. In de paragraaf 'Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010' wordt op dit onderwerp dieper in gegaan.

2.4.2. Het plan

Zoals hierboven aangeven wordt Den Hoek 23 wordt al sinds jaar en dag, door de broer van de agrariër woonachtig op Den Hoek 25, bewoond als burgerwoning. Den Hoek 25 is in gebruik als kleinschalige agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Op de foto hieronder zijn beide woningen weergegeven.



Figuur. Zicht op Den Hoek 23 en Den Hoek 25

Het plan behelst de functiewijziging van de agrarische dienstwoning op nr. 23 naar plattelandswoning. Het uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid bebouwing gelijk blijft. Den Hoek 25 blijft de status van agrarische dienstwoning behouden. Hieronder is de kadastrale ligging van beide woningen nader aangeduid. Tevens is het agrarische bouwblok met een blauwe lijn aangeduid.



Figuur. Kadastrale situatie perceel Den Hoek 23 en Den Hoek 25

Locatie

Den Hoek 23 en 25 liggen aan een driesprong met weiland en bos rondom. In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk agrarische bedrijven met vrijstaande woningen op grote percelen gesitueerd.



Figuur. Den Hoek kijkend in de richting van Gemert



Figuur. Splitsing Den Hoek schuin tegenover plangebied



Figuur. Akkerbouwgronden gezien vanaf Den Hoek

Conclusie

Het plan sluit aan bij het bestaande en huidige gebruik van de woning. Door de woning te transformeren tot plattelandswoning wordt de bestaande bebouwing optimaal benut en neemt de verstening van het buitengebied niet toe.

2.4.3 Beleidskader

Rijk

In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en, (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ten aanzien van het plangebied

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)

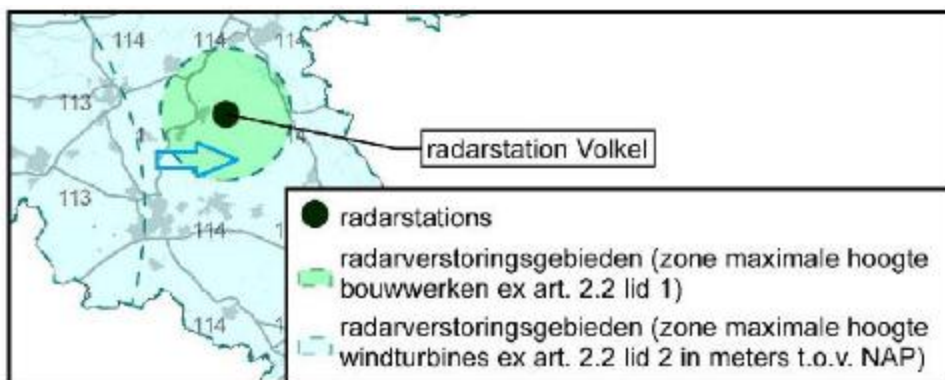
Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Beleid radar- en communicatieapparatuur

In het Barro is in artikel 2.6.9 (militaire radarstations, beperkingen rondom een radarstation en beoordeling gevolgen van bouwwerken) geregeld dat bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een radarverstoringsgebied voor een radarstation, geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

Het plangebied is gelegen in de radarverstoringsgebieden van Volkel, Soesterberg en AOCS Nieuw Milligen. Op de hieronder staande afbeelding zijn de verstoringsgebieden weergegeven. De blauwe pijl geeft bij benadering het plangebied weer.



Figuur. Uitsnede bijlage Barro t.a.v. radarstations

Ten aanzien van plangebied

Het plangebied is gelegen in de radarverstoringsgebieden van Volkel, Soesterberg en AOCS Nieuw Milligen. Aangezien het project geen nieuwe bebouwing toestaat, maar slechts ziet op een functiewijziging is aanvullende toetsing niet nodig.

Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken). De dichtstbijzijnde strook is op ruim 4 km gelegen.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

Wet plattelandswoningen

Per 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen² in werking getreden. In veel gemeenten, en zo ook in de gemeente Gemert-Bakel, doen zich situaties voor waarbij een gebouwde agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door iemand die niet, of niet meer, functioneel is verbonden met het bijbehorende agrarische bedrijf.

Hieraan liggen doorgaans twee oorzaken ten grondslag:

- ☐ doorgaande automatisering maakt agrarische bedrijfswoningen en dan met name de tweede bedrijfswoning in toenemende mate overbodig. De overbodige woningen worden dan ook vaak verkocht aan derden en daardoor afgesplitst van het agrarische bedrijf;

² Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming, alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen.

- daarnaast worden bedrijfswoningen vaak bewoond door de zogenaamde 'rustende boer'. Na overdracht van het bedrijf aan een derde, blijft de voormalige agrariër in de bedrijfswoning wonen.

De huidige milieuwetgeving bepaalt dat het feitelijk gebruik bepalend is voor de mate van bescherming. Legalisatie is in die gevallen dan ook niet opportuun. Ook zij gewezen op het provinciaal beleid dat een toename van burgerwoningen in het buitengebied niet toestaat.

De Wet plattelandswoningen beoogt een oplossing te bieden voor het hiervoor beschreven probleem. In 2009 werd daartoe door het CDA Tweede Kamerlid Van Heugten de initiatiefnota 'Beter wonen op het platteland' ingediend. In de daaropvolgende jaren werd het wetsvoorstel nader uitgewerkt en fijn geslepen met de inwerkingtreding van de wet tot gevolg.

Kern van de Wet plattelandswoningen is dat gemeenten het mogelijk kunnen maken dat agrarische bedrijfswoningen worden bewoond door personen die niet functioneel zijn verbonden met het bijbehorende bedrijf. Bewoning is bovendien mogelijk zonder dat zij voor milieugevolgen van dat (voormalig bijhorende) bedrijf worden beschermd. Andersom geformuleerd: het bijbehorende bedrijf ondervindt wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden geen beperkingen van de voormalige bedrijfswoning.

Provincie Brabant

Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. Een partiële herziening ervan is momenteel in procedure. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

De provincie geeft haar visie op het landschap vorm via gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Onderhavig plangebied is in de structuurvisie aangewezen als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' (thema landbouw en recreatie).



De komende decennia staat de provincie Noord-Brabant voor een aantal grote maatschappelijke vraagstukken. In dit hoofdstuk zijn de vraagstukken benoemd die leiden tot ruimtelijke opgaven. Het gaat dan om de ruimtelijke opgaven die voortkomen uit bijvoorbeeld de veranderingen in het klimaat, de toenemende concurrentie tussen economische regio's, de groeiende mobiliteit en de afnemende bevolkingsgroei.

De provincie stelt samen met het Rijk en de vier regio's een gezamenlijke agenda voor de (middel)lange termijn op. Dit is de zogenaamde MIRT-gebiedsagenda Brabant.

In de update van de Gebiedsagenda (2013) is een scherpere focus aangebracht in de (ruimtelijke) opgaven die er voor Brabant toe doen. De focus ligt, vanuit de visie om Brabant als top kennis- en innovatieregio te versterken, op vier opgaven: Brainport, Maitenance Valley, logistiek en agro & food. In aanvulling daarop zijn een aantal randvoorwaardelijke opgaven geformuleerd ter versterking van het Brabantse mozaïek.

Het plangebied is verder aangewezen als 'structuurvisie-gebied De Peel' (thema landbouw).



In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is.

De transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 verdient specifieke aandacht. De Brabantse veehouderij vervult een koploperpositie in de wereld en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de economische positie van Brabant. Anderzijds zijn de grenzen voor groei van de sector bereikt. De gevolgen van de hoge mens-dierdichtheid voor de fysieke leefomgeving en het landschap zijn groot. Het is de wens om de veehouderij in evenwicht te brengen met zijn omgeving zodat een verantwoord woon-, werk- en leefklimaat wordt verkregen. Maar ook economisch is de stap naar een duurzame en innovatieve veehouderij nodig omdat het huidige verdienmodel, dat nog vaak gericht is op schaalvergroting en kostenminimalisatie, niet langer houdbaar is. De overlast van het productieproces op milieu- en leefomgeving moeten definitief opgelost worden.

Daarom kiest Brabant voor een nieuwe weg waarbij de groei van de sector wordt beperkt en ontwikkeling naar een duurzame en innovatieve veehouderij wordt gestimuleerd. Om de steeds verdergaande schaalvergroting te keren, is het vanuit economisch perspectief nodig om alternatieven te ontwikkelen voor groei, bijvoorbeeld door economische meerwaarde /toegevoegde waarde van producten en kennis te generen.

In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen.

De Peelhorst

Verder is het plangebied aangewezen als onderdeel van gebiedsontwikkeling 'De Peelhorst'. In dit gebied werken de betrokken partijen gezamenlijk aan een veehouderij die goed is voor mens, dier en omgeving. Hoe deze veehouderij er in dit gebied uit komt te zien is het resultaat van de samenwerking tussen alle betrokken partijen in dit gebied.

Ten aanzien van het plangebied

De beoogde ontwikkeling tot plattelandswoning vormt geen belemmering voor agrarische bedrijfsvoering. De ontwikkeling past in het idee om het platteland duurzaam te ontwikkelen door menging van functies.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte (Vr) zijn de beleidsregels vastgelegd die moeten zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de SVRO. De Verordening Ruimte is in werking getreden op 1 juni 2012. Deze verordening is geïntegreerde versie. Inmiddels is een ontwerp-Verordening Ruimte 2014 gepubliceerd. In de verordening wordt het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied verder ingevuld. Het plangebied is op het kaartbeeld van de Verordening ruimte 2012 onder meer opgenomen als 'verwevingsgebied'.



Figuur. Uitsnede kaart 'Verordening Ruimte 2012'

Het beleid binnen verwervingsgebieden is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Op sommige plekken zijn er groeimogelijkheden, op andere plekken niet. Op zogenoemde duurzame locaties is onder bepaalde voorwaarden een vergroting van het bouwblok mogelijk.

De locatie is buiten de groen-blauwe mantel gelegen.

Ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Ook zijn inspanningsverplichtingen opgenomen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. De vraag doet zich hier voor of sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. In artikel 1 'Begripsbepalingen' lid 72 wordt ruimtelijke ontwikkeling als volgt omschreven:

- ☐ bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.

Onderhavig plan voorziet in de omzetting van de functie 'Agrarisch-wonen' naar 'Plattelandswoning'. Er ligt aan het plan geen bouwplan ten grondslag waardoor niet van een ruimtelijke ontwikkeling kan worden gesproken. Om deze reden kan onderhavig plan ook niet worden gezien als een 'ruimte-voor-ruimte'-kavel.

Verordening 2014

Op 13 september 2013 heeft de provincie een herziening van de Verordening Ruimte 2012 ter inzage gelegd, de Verordening Ruimte 2014. In deze nieuwe verordening die de verordening van 2012 zal vervangen is met name nieuw beleid geïntroduceerd met betrekking tot veehouderijen. Deze verordening is vastgesteld op 7 en 14 maart 2014 en in werking getreden op 18 maart 2014. Het is om die reden van belang ook dit nieuwe beleid bij het plan te betrekken.

Op basis van de Verordening Ruimte 2014 is de locatie aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur. Uitsnede kaart 'Ontwerp-Verordening Ruimte 2014'

Op dit type gebied is artikel 7 van de verordening van toepassing. Hierin is onder meer bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevat over het toewijzen van bestemmingen in zo'n gebied (artikel 7 lid 2 onder b is bepaald). Zo mag er geen afbreuk worden gedaan aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Verder van belang is artikel 7.8 Wonen waarin is aangegeven dat een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Deze regeling is ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 ongewijzigd gebleven.

In onderhavig geval is weliswaar geen sprake van een burgerwoning maar het is logisch om bij dit artikel aan te haken. Van overtollige bebouwing is onderhavig geval geen sprake, aangezien er geen sprake is van bedrijfsbeëindiging.

Ten aanzien van het plangebied

Onderhavige ontwikkeling past op basis van de Verordening Ruimte. Het bestemmen als plattelandswoning van de woning brengt geen beperkingen ten aanzien van agrarische bedrijven met zich mee. Onderhavige ontwikkeling valt niet onder het begrip ruimtelijke ontwikkeling in de zin van de Verordening Ruimte. Hierdoor zijn specifieke compensatieverplichtingen niet aan de orde.

Cultuurhistorische Waardenkaart

De provincie koestert haar ruimtelijk erfgoed, zoals landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestingwerken, monumentale bomen en bodemvondsten. Ze ziet dit erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Het plangebied maakt op basis van de CHW-kaart onderdeel uit van de regio Peelkern. Deze regio ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige vervening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkele plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning. De grote landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de

landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijen, parken en laanstructuren. In de regio ligt een groot deel van de Peel-Raamstelling.

De afgeveende gronden werden geschikt gemaakt voor landbouw of bosbouw. Ook nieuwe doorgaande wegen werden als ontginningsbasis gebruikt voor ontginningen. De Middenpeelweg van Zeeland tot De Rips en verder zuidwaarts vormde de basis voor de ontginning in noord-zuidrichting. Het gebied kent een aantal planmatige heideontginningsdorpen Odiliapeel, Venhorst, Landhorst, Wilbertoord, Elzendorp, Helenaveen (agrarisch) en De Rips (bosbouw). Het gebied is rationeel ingericht met een rastervormige wegen- en waterlopenstructuur. De percelering bestaat over het algemeen uit regelmatig gevormde blokken of stroken.

Ten aanzien van het plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt bestaande bebouwing optimaal benut. Daarmee tast het plan de cultuurhistorische waarde, zoals hierboven beschreven, niet aan.

Gemeente Gemert-Bakel

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de volgende ruimtelijke beleidsstukken: het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010, de Structuurvisie+ 2011-2020 en de Visie plattelandsontwikkeling 2012.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel 2010

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2010', vastgesteld door de gemeenteraad, op 27 mei 2010, kent aan de gronden de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' toe (artikel 5 Regels).



De voor 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is aan de locatie de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' toegekend. Gelet op de aanduiding zijn ter plaatse twee wooneenheden toegestaan.

Herziening bestemming

De plan past qua functie niet binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijkingsbevoegdheid is hiervoor niet gegeven. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Structuurvisie+ 2011-2020 (2011)

De Structuurvisie+ 2011-2020 (vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2011) is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

De nieuwe Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. De visie geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Het onderdeel 'uitvoering' geeft aan hoe de beleidsdoelen behaald zullen worden. In het onderdeel 'exploitatie' wordt beschreven op welke manier de gemeente een aantal projecten financiert.



Figuur. Uitsnede structuurvisie+

In de Visie wordt niet specifiek ingegaan op het bestemmen van agrarische bedrijfswoningen tot plattelandswoningen. Wel sluit het aan bij uitgangspunten om het platteland leefbaar te houden en natuurwaarden te ontzien.

Ten aanzien van het plangebied

De beoogde herontwikkeling sluit aan op de visie van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het aspect 'Wonen'.

Visie Plattelandsontwikkeling 2012

Op 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad de visie Plattelandsontwikkeling vastgesteld. Deze visie geeft een duidelijke richting: een milieuvriendelijker werkwijze in de landbouw en de inzet op meer leefbaarheid, toerisme, recreatie en zorg in de buitengebieden. Op deze manier wil de gemeente weer evenwicht brengen in het buitengebied, voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

Ten aanzien van het plangebied

Aangezien de woning door de herbestemming kan worden bewoond door burgers en niet alleen door degene die rechtstreeks bij het bedrijf betrokken zijn blijft bewoning ook de komende decennia gegarandeerd. De beoogde herbestemming sluit om die reden aan op de visie van de Gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het aspect van een leefbaar en vitaal platteland.

Woonvisie 2009-2015

De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien.

Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Ten aanzien van het plangebied
Het plan past binnen de woonvisie.

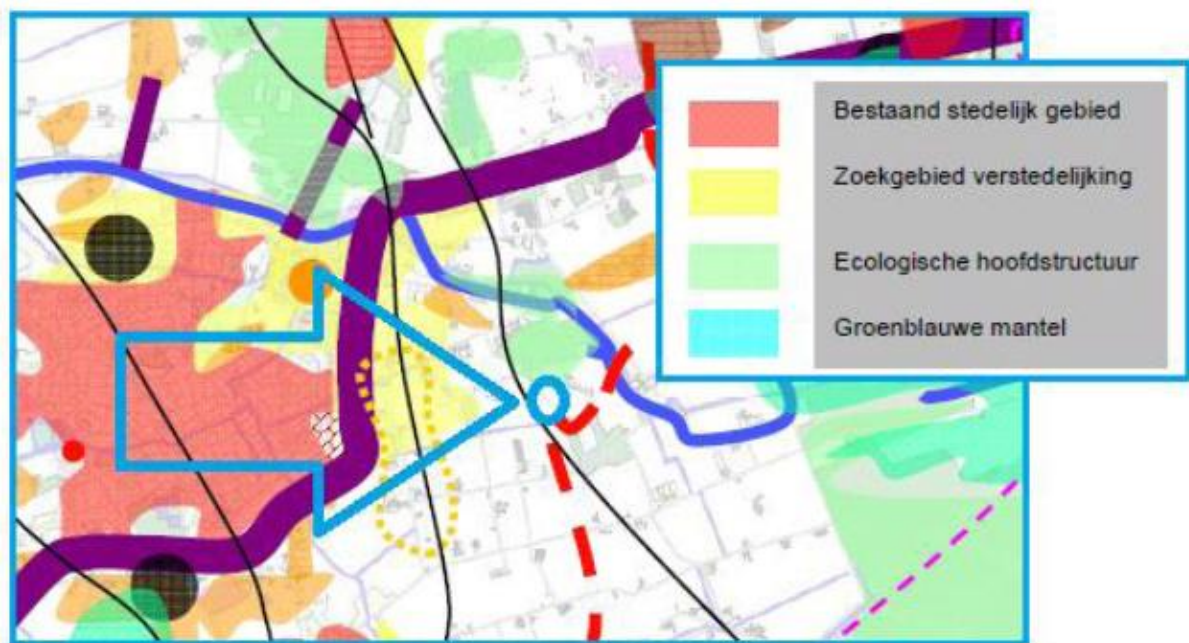
Afwegingskader woningbouw kernrandgebieden en landelijk gebied (2012)

De gemeenteraad heeft op 5 april 2012 het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied' vastgesteld. Het afwegingskader bestaat uit een viertal kaarten met een toelichting daarop:

1. Ruimtelijke programmakaart;
2. Risico- en beperkingenkaart;
3. Landschap- en bebouwingskaart;
4. Integrale afwegingskaart.

Alhoewel onderhavig plan niet op woningbouw ziet is het goed om te beoordelen in welke mate het plan in overeenstemming is met het afwegingskader.

De ruimtelijke programmakaart is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte.



Figuur. Uitsnede kaart 'Afwegingskader woningbouw'

Te zien is dat de locatie geen specifieke aanduiding heeft op de kaart.

Ten aanzien van het plangebied
Het plan is in overeenstemming met het afwegingskader t.a.v. woningbouw.

2.4.4 Uitvoerbaarheid

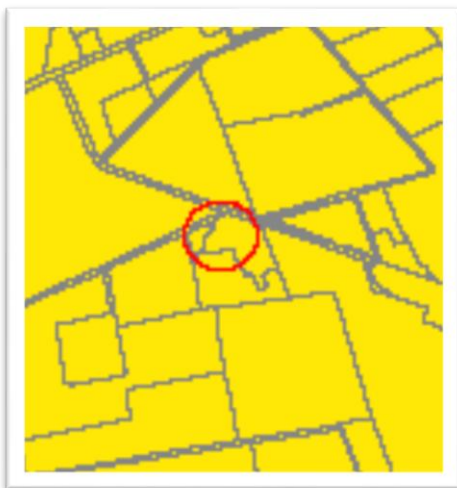
Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dient ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond te worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Voor voorliggend plan geldt dat het slechts gaat om een gebruiksbepaling bij bestaande woningen. Deze bestaande woningen hebben derhalve geen effect op aspecten zoals omschreven in de Wet geluidhinder, regelgeving omtrent lucht, archeologie, ecologie, bodem etc. De verharding neemt door dit bestemmingsplan niet toe waardoor ook water geen uitvoeringsvraagstukken met zich mee brengt. En door de kern van de wet Plattelandswoningen heeft deze regeling ook geen milieueffect op omliggende agrarische bedrijven en hebben omliggende agrarische bedrijf ook geen verdere beperking te duchten van de gebruiksverandering. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

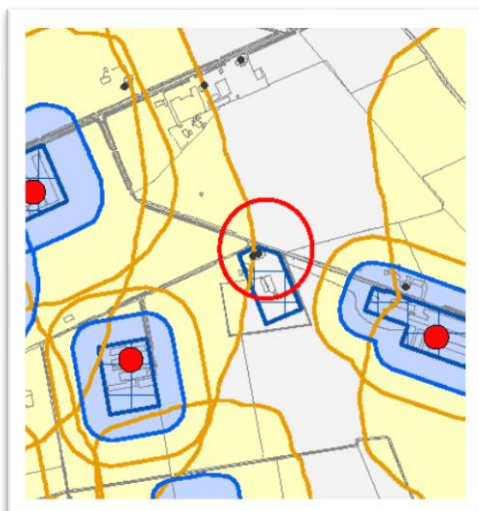
Betreft het goed woon- en leefklimaat is op grond van onderstaande verbeeldingen onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting ligt immers onder de 20 Ou/m³ lucht.

Normstelling



De plattelandswoning ligt in een gebied waar een norm voor de voorgrondbelasting geldt van 14,0 Ou/m³ lucht. Voor de achtergrondbelasting geldt een norm van maximaal 20,0 Ou/m³ lucht.

Voorgrondbelasting



De plattelandswoning ligt buiten (Blauwe contour) de voorgrond belasting 14,0 Ou/m³ lucht van andere veehouderijen.

Achtergrondbelasting



De achtergrondbelasting is ruimschoots lager dan de maximaal gestelde norm van 20,0 Ou/m³. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Conclusie

Het realiseren van de plattelandswoning vormt geen belemmering voor de omgeving en een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Economische uitvoerbaarheid

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het gebruik van een agrarische dienstwoning als plattelandswoning mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft dan ook geen anterieure overeenkomst te worden gesloten voorafgaand aan de officiële start van het bestemmingsplan.

Er zal wel een planschade-overeenkomst worden afgesloten om hiermee eventuele schadevergoedingen te kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

Wel zal voor het in behandeling nemen van het verzoek om wijziging van de bestemming conform de legesverordening leges worden betaald.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

2.4.5 Juridische vormgeving

Juridische methodiek

Den Hoek 23 is bestemd als plattelandswoning en Den Hoek 25 is bestemd als agrarische dienstwoning. Er is voor gekozen om het totale bouwblok in de bestemmingswijziging mee te nemen om duidelijkheid te bieden over de status van de plattelandswoning in relatie tot het agrarische bedrijf en agrarische bouwblok en andersom.

In de begripsbepaling is opgenomen wat nu precies een plattelandswoning is. Via dat begrip wordt ook expliciet opgenomen dat de functie 'wonen' is toegestaan.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

2.5 Hazeldonklaan ong., Gemert (Herstelactie)

2.5.1. Inleiding

Op 1 juli 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2013" vastgesteld. Dit plan is op 3 september 2013 in werking getreden alsmede onherroepelijk geworden.

Dit bestemmingsplan voorzag in een aantal ontwikkelingen en herstelacties. Eén van deze ontwikkelingen betrof de realisatie van een Ruimte voor Ruimte kavel aan de Hazeldonklaan ong. in Gemert. In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij dat bestemmingsplan is onder andere gemotiveerd dat de beoogde woning past binnen de wettelijke mogelijkheden, dat de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning in het projectgebied ruimtelijk passend is en dat ter plaatse is voldaan aan de voorwaarden voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

2.5.2. Herstelactie

Ruimte voor Ruimte kavel

In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2013" heeft het projectgebied een bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend gekregen. Het huidige bijgebouw (met eventuele verbouwing/uitbreiding) zal in gebruik worden genomen als woning. Deze ontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemer heeft daartoe een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel 'Ruimte voor Ruimte' aangekocht bij een gestopte agrariër.

Inhoudsmaat woning

Eén van de mogelijkheden voor een Ruimte voor Ruimte woning is dat voor deze woningen geen maximale inhoudsmaat geldt. Dit wordt juridisch geregeld door de bouwkeuzes welke middels de Ruimte voor Ruimte regeling zijn gerealiseerd, een functieaanduiding toe te kennen. Deze keuzes krijgen de aanduiding "Specifieke vorm van wonen – Ruimte voor Ruimte". Binnen de planregels is gesteld dat voor keuzes met deze aanduiding geen maximale inhoudsmaat van de woning geldt.

Herstelactie

Aan de Hazeldonklaan ong. in Gemert is ook een woningbouwkeuze gerealiseerd op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit houdt in dat ook voor dit keuze geldt dat er geen maximale inhoudsmaat geldt voor de woning.

Abusievelijk is echter de functieaanduiding "Specifieke vorm van wonen – Ruimte voor Ruimte" niet opgenomen op de verbeelding ten behoeve van de Hazeldonklaan ong. in Gemert. Hierdoor gelden voor dit woningbouwkeuze de reguliere planregels voor de bouw van een woning en mag deze woning maximaal 600 m³ zijn. Omdat ook hier het recht op een woning van meer dan 600 m³ bestaat doordat is deelgenomen aan de Ruimte voor Ruimte regeling, dient het bestemmingsplan op dit vlak hersteld te worden.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Projectgebied

Het projectgebied betreft een gedeelte van de locatie Hazeldonklaan 4 te Gemert. Op de locatie was één burgerwoning en een tweetal bijgebouwen aanwezig.



Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie projectgebied

Binnen het projectgebied is één van de bijgebouwen herbestemd tot Ruimte voor Ruimte woning in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2013".



Figuur 4: Bijgebouw ter plaatse van projectgebied

Beoogde ontwikkeling

Aan het projectgebied is een bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend zijn. Het huidige bijgebouw wordt in gebruik genomen als woning. Deze ontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemer heeft daartoe een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel 'Ruimte voor Ruimte' aangekocht bij een gestopte agrariër.

Beeldkwaliteit

Gereedschapskist

Bij de (ver)bouw van woningen in het buitengebied geldt de 'Gereedschapskist' die de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft vastgesteld op 5 maart 2009. Het doel van de 'Gereedschapskist' is om voor woningbouw binnen de gemeente een

samenhangende architectonische kwaliteit te bewerkstelligen die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van de gemeente. In de 'Gereedchapskist' worden het wonen op het erf en de dakvorm als elementen genoemd die noodzakelijk zijn om tot een streekgebonden eigentijdse architectuur te komen die refereert aan de bestaande boerderijtypologie.

De herontwikkeling betreft het in gebruik nemen van een bestaand bijgebouw als woning. Het bestaande bijgebouw past niet geheel binnen de uitgangspunten van de 'Gereedchapskist'. Bij eventuele nieuwbouw ter vervanging van de bestaande woning in de toekomst zal de gereedchapskist wel van toepassing zijn.

Landschappelijke inpassing

Aangezien het projectgebied een bestaande locatie betreft, is het projectgebied reeds landschappelijk ingepast. Ook binnen het projectgebied, welke nu in gebruik is als tuin met bijgebouw bij een burgerwoning, is reeds beplanting (voornamelijk in de vorm van bomen) aanwezig. De locatie waar het projectgebied onderdeel van uitmaakt, is aan de voorzijde beplant met een beukenhaag. De tuin aan de voorzijde van de woning aan Hazeldonklaan 4 is ingericht als een boomweide. De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel zal aansluiten bij de bestaande beplanting op het perceel aan Hazeldonklaan 4.

Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door -in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied- de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Aangetoond moet worden dat milieuwinst plaatsvindt.

Voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling hebben Gedeputeerde Staten in 2005 de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006' vastgesteld. Hierin zijn de voorwaarden neergelegd waaronder aan de regeling deel genomen kan worden. Deze beleidsregel is verankerd in artikel 11.3 van de Verordening ruimte. De woning aan de Hazeldonklaan ong. in Gemert is getoetst aan de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan is uitgebreid onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan deze beleidsregel.

De beleidsregel stelt verder geen concrete grenzen en/of voorwaarden aan de beeldkwaliteit van de woning en dus een eventuele inhoudsmaat. De voorgenomen herstelactie is dan ook niet in strijd met de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'.

Overige planologische aspecten

In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2013" is uitgebreid onderbouwd of de realisatie/positief bestemmen van een woning in het projectgebied ruimtelijke bezwaren met zich meebrengt. Hieronder worden kort de conclusies uit de uitvoerige onderbouwing herhaald.

Veehouderijen

Zo is onderbouwd dat de er geen belemmeringen zijn voor de omliggende veehouderijen. De voorgrondbelasting blijft ruimschoots onder de toegestane norm van 14 oue/m³.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning is bepaald aan de hand van de berekende voorgrondbelasting en de bijlagen 6 en 7 van de 'Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij'. In deze handreiking is bepaald dat bij een voorgrondbelasting van 2,1 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 6% - 8%. In de handreiking is tevens aangegeven dat bij een percentage geurgehinderden van 6% - 8%

sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. De woning is dan ook in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

Overige bedrijvigheid

In de omgeving van het projectgebied is één niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Dit betreft de handelsonderneming in groenten en fruit aan Hazeldonklaan 5. De op basis van het bestemmingsplan maximaal toegestane milieucategorie betreft categorie 2. Op basis van de VNG-publicatie dient ten aanzien van bedrijven in de milieucategorie 2 ter plaatse van een rustig buitengebied een afstand van 30 meter aangehouden te worden. De Ruimte voor Ruimte woning is op een grotere afstand van de bedrijfslocatie aan Hazeldonklaan 5 gelegen.

Akoestiek

Voor de nieuw te realiseren woning wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB voor wegverkeerslawaaï. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuw te bouwen woningen (volgens de Wet geluidhinder buitenstedelijk gebied) wordt echter niet overschreden.

Het is niet mogelijk door middel van maatregelen de gevelbelasting te verlagen tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Voor de te realiseren woning is derhalve een hogere grenswaarde aangevraagd en ook verleend. De aangevraagde hogere waarde bedraagt 50 dB.

Cultuurhistorie en archeologie

Ter plaatse van het projectgebied is in het verleden altijd bebouwing aanwezig geweest. Navolgende figuren betreffen uitsneden van historische kaarten ter plaatse van het projectgebied. De beoogde herontwikkeling sluit derhalve aan op de historische situatie ter plaatse van het projectgebied.

Het projectgebied is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduid als gelegen in een 'Categorie 5 Gebied met middelhoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

Bodem

Het bestaande bijgebouw ter plaatse van het projectgebied zal worden verbouwd tot woning. De locatie is in het verleden in gebruik geweest als weiland, woonhuis, schuur en erf. Ter plaatse hebben geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en zijn geen ondergrondse en/of bovengrondse olietanks aanwezig (geweest). Ter plaatse van het projectgebied is dan ook, mede gezien de eerdere eigenaars, sprake van een onverdachte locatie.

Luchtkwaliteit

Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

Externe veiligheid

Bedrijven

Het projectgebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft een inrichting gelegen aan

de Daalhorst 38 te Gemert. Op deze locatie is een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3 m³ aanwezig. Daarnaast is een risico-object gelegen aan de Zuid Om 10 te Gemert. Op deze locatie zijn een vulpunt, twee ondergrondse LPG-reservoirs en een LPG-afleverinstallatie aanwezig. Het projectgebied is niet gelegen in de risico-contouren van deze bedrijven.

Transport

- Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

- Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen

moeten hierbij vermeden worden. Uit de inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen (SRE, 2008) blijkt dat het meeste transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de routes Bakelsebrug - Benthem - Helmondsestraat (Bakel) en Beeksedijk - Zuid-Om - Oost-Om (Gemert). Het projectgebied is op ruim 200 meter van laatstgenoemde route gelegen zodat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

- Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

- Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en buisleidingen.

Interactie kan dan ook niet plaatsvinden.

Flora en Fauna

Het projectgebied was voorheen in gebruik als tuin met bijgebouw bij een burgerwoning. Gezien het intensieve gebruik en onderhoud van de locatie zijn binnen het projectgebied geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde planten aanwezig zijn. Door het gebruik van het bijgebouw als woning worden de thans aanwezige vegetaties zoveel mogelijk in stand gehouden. Deze herontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op de thans aanwezig (niet-beschermde) vegetatie.

Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het projectgebied. De kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied is alleen aanwezig in de omringende houtsingels. Echter, deze houtsingels zijn buiten het projectgebied gelegen. Het gebruik van het bijgebouw als woning heeft derhalve geen negatieve invloed op eventueel voorkomende broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het projectgebied.

Het is mogelijk dat (roof)vogels en vleermuizen op een andere manier gebruik maken van het projectgebied, bijvoorbeeld als foerageergebied. Het eventueel aantasten van het foerageergebied zal gezien de omvang van de ontwikkeling geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en vleermuizen en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het projectgebied.

Geconcludeerd kan worden dat de betekenis van het projectgebied voor flora en fauna vanwege het intensieve gebruik van het projectgebied, het intensieve onderhoud daarvan en het ontbreken van rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen en (roof)vogels zeer gering is.

Natura 2000

Het projectgebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. In de omgeving van het projectgebied is het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' gelegen. Dit gebied is op een afstand van ruim 11 kilometer van het projectgebied gelegen. Het toevoegen van één woningbestemming ter plaatse van een reeds aanwezig bijgebouw op een dergelijke afstand heeft geen effect op de natuurwaarden.

Water

De maaiveldhoogte ter plaatse van het projectgebied aan de Hazeldonkiaan bedraagt circa NAP +16,5 meter. De GHG ter plaatse van het projectgebied bedraagt -20-40 cm-mv. Ter plaatse van het projectgebied was voorheen een bijgebouw aanwezig welke nu als woning gebruikt kan worden. De regels van het bestemmingsplan bieden echter oom de mogelijkheid meer bebouwing op te richten.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 1 l/s/h. Met behulp van het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat voor elke 100 m² verhard oppervlak 5 m³ berging (T=10) gerealiseerd dient te worden. Voor een T=100-situatie is een berging van 6 m³ benodigd. Indien in de toekomst eventueel extra bebouwing gerealiseerd wordt, dient voldoende berging gerealiseerd te worden.

Indien in de toekomst extra bebouwing gerealiseerd wordt, dient het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen afgevoerd en binnen het projectgebied geïnfiltreerd te worden. Infiltratie kan op verschillende wijzen plaatsvinden. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van een infiltratietransportriool, een infiltratieveld, infiltratiekragen, een regenton met overloop, het gebruik van een grindkoffer of een combinatie hiervan. Voor alle manieren van bergen dient gewaarborgd te worden dat in een T=100-situatie geen overlast ontstaat.

2.5.3. Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een herstelactie ten behoeve van het woonkavel aan de Hazeldonkiaan ong. in Gemert. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een woning van meer dan 600 m³ te realiseren. Dit is in lijn met de beoogde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel.

De feitelijke bestemming van de woning op zichzelf is reeds verankerd in het huidige bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2013". Dit bestemmingsplan voorziet alleen in de aanpassing van de maximale inhoudsmaat van de woning.

Uit de voorgaande onderbouwing blijkt dat de 'beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006' alsmede de diverse planologische aspecten geen belemmering zijn voor de aanpassing van de inhoudsmaat voor de woning aan de Hazeldonkiaan ong. in Gemert.

Dit bestemmingsplan voorziet derhalve in de volgende feitelijke aanpassing ten opzichte van het geldende bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt de functieaanduiding "Specifieke vorm van Wonen – Ruimte voor Ruimte" toegevoegd.

2.6 Renseweg 47, De Mortel *(Herstelactie)*

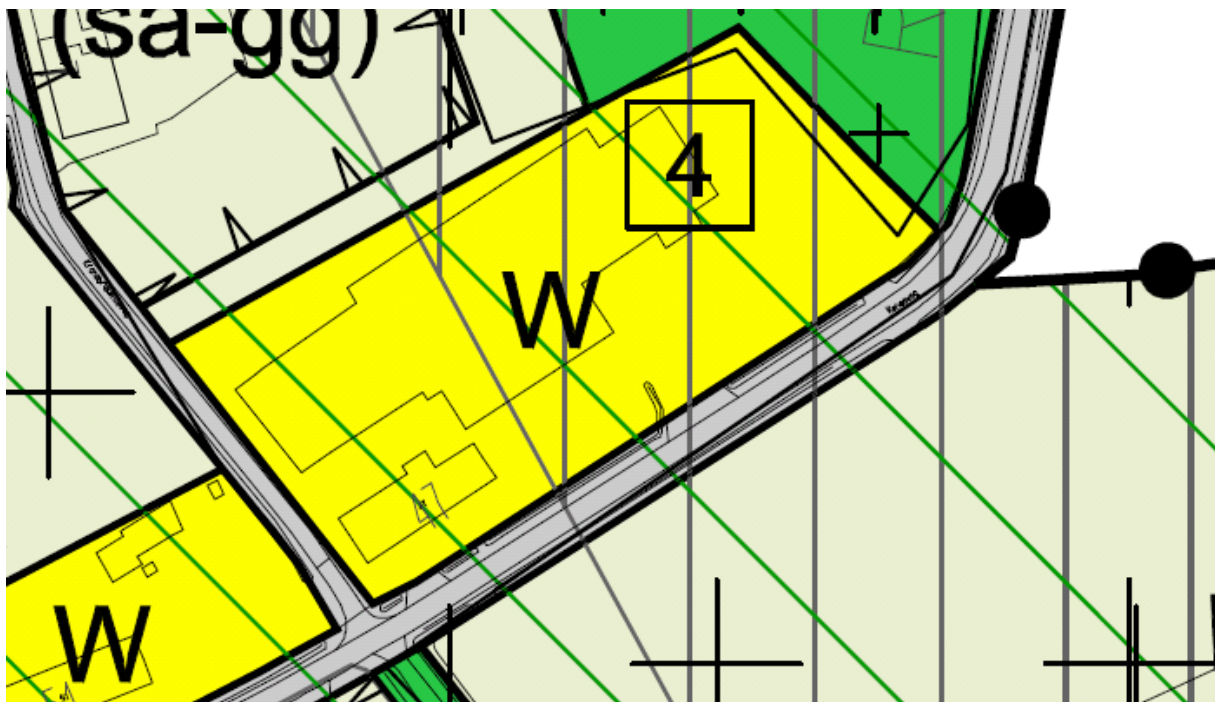
2.6.1. Inleiding

Voor de locatie Renseweg 47 in De Mortel was in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" een aanduiding opgenomen voor het toevoegen van drie woningen, terwijl er een artikel 19 Wro vrijstelling is verleend om vier woningen toe te voegen. Om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tevens worden er middels deze herziening een aantal bouwmogelijkheden vastgelegd.

2.6.2. Herstelactie

Op 27 mei 2010 is het integrale bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" vastgesteld welke op 31 december 2010 in werking is getreden.

Voor de locatie Renseweg 47 in De Mortel geldt de volgende bestemming:



Volgens bovenstaande verbeelding zijn er 4 woningen toegestaan binnen het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen. Echter dit is inclusief de bestaande woning aan de Renseweg 47. Hierdoor is het slechts mogelijk om 3 nieuwe woningen te realiseren.

De vrijstelling uit 2009 voorziet in de bouw van vier woningen op basis van de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling".

Het huidige bestemmingsplan maakt het derhalve niet mogelijk om de verleende vrijstelling uit te voeren. Dit bestemmingsplan voorziet in een aanpassing waardoor het bestemmingsplan weer overeenkomt met de vrijstelling uit 2009.

Daarbij geeft het huidige bestemmingsplan veel flexibiliteit betreft de situering van de woningen. De vrijstelling heeft hier niet in voorzien en was voorzien van voorgevelrooilijnen. Om er voor te zorgen dat het bestemmingsplan niet meer toelaat dan waarin de vrijstelling in had voorzien, zal er op de verbeelding ook bouwvlakken moeten worden gesitueerd.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn in het vrijstellingsbesluit is gebaseerd op het feit dat er twee bomen op het perceel aanwezig waren die gehandhaafd zouden blijven. Echter door de sloopactiviteiten op het perceel zijn deze alsnog gesneuveld.

Om de woningen beter te kunnen verkopen is gebleken dat een voorgevelrooilijn dichterbij de weg, meer wenselijk is. Stedenbouwkundig is beoordeeld dat de voorgevelrooilijn nu wel verder richting de weg kan worden gesitueerd. Mede vanuit de minimale afstand in verband met het wegverkeerslawaai is de voorgevelrooilijn nu gesitueerd op 15 meter afstand van de zuidelijke bestemmingsgrens, ofwel 20 meter uit de as van de weg.

Inhoudsmaat woningen

In het buitengebied van Gemert-Bakel geldt voor een burgerwoning een inhoudsmaat van maximaal 600 m³. Echter de woningen aan de Renseweg worden gerealiseerd in het kader van de provinciale nota 'Buitengebied in ontwikkeling'. Vanuit deze beleidsnotitie hanteert zowel de provincie als de gemeente geen maximale maatvoeringen betreft de nieuw te bouwen woningen (vergelijkbaar als bij de Ruimte voor Ruimte regeling). Vanuit deze beleidsnotitie moet dan ook dit bestemmingsplan worden opgesteld en wordt de inhoudsmaat van de woningen niet gemaximeerd op 600 m³.

Van de vier woningen zijn reeds twee woningen vergund en ook al als zodanig gerealiseerd. Het betreffen hier twee woningen van ongeveer 800 m³. De nog te bouwen langgevelboerderij is bestemd voor twee woningen (eventueel is het ook mogelijk om de boerderij als één woning te gebruiken). In nader overleg met de eigenaar is de inhoudsmaat van deze langgevelboerderij gemaximeerd op 1500 m³ (750 m³ per woning). Hiermee is deze inhoudsmaat in lijn met de twee reeds gerealiseerde woningen en biedt deze regeling voldoende ruimte om een langgevelboerderij te realiseren die voldoet aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan. Ook zal deze inhoudsmaat de verkoopbaarheid van de woning(en) bevorderen hetgeen de uitvoerbaarheid van het plan bevordert.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van de vrijstelling alsmede de Verklaring van geen bezwaar van GS te raadplegen.

2.6.3. Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan zal op het bestemmingsvlak "Wonen" de mogelijkheid bieden voor 5 woningen inclusief de bestaande woning aan de Renseweg 47.

Tevens zal het bestemmingsplan voorzien in een voorgevelrooilijn zodat de nog te realiseren woning(en) op een bepaalde afstand worden gerealiseerd. Daarbij zal de maximale inhoudsmaat per woning gemaximeerd worden tot 750 m³.

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.

Het bestemmingsplan kent enkele afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden. 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 exploitatieovereenkomst te worden afgesloten voordat de afwijkings- of wijzigingsprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor woningen. Voor deze ontwikkelingen is met elke initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst aangegaan om op deze wijze het verhaal van de kosten anderszins te verzekeren.

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

Op 12 maart 2014 heeft de provincie gereageerd op het bestemmingsplan. Hierbij is het plan getoetst aan het provinciaal kader zoals verwoord in de Structuurvisie RO en de Verordening Ruimte van de provincie.

Op de volgende punten heeft de provincie aangegeven dat het plan nog niet geheel in overeenstemming is met de Verordening Ruimte:

- Zeelandsedijk 45, Elsendorp:

Conform de Verordening Ruimte wordt voorzien in landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Ook de regels borgen dat minimaal 20% van het bestemmingsvlak groen is ingericht. Echter in de toelichting is geen expliciete verantwoording gegeven van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering is geborgd. Niet blijkt of dit (enkel) in de planregels is geborgd of ook via een anterieure overeenkomst.

De toelichting van het plan zal worden aangepast zodat duidelijk wordt verantwoord hoe de kwaliteitsverbetering in het plan wordt geborgd.

- Lochterweg 32, De Mortel:

Volgens artikel 4.11 VR2014 kan een bestemmingsplan geen ontwikkelingsmogelijkheden meer bieden aan bestaande veehouderijen in bestaand stedelijk gebied. Hiervoor geldt het zogeheten 'slot op de muur'. Geadviseerd wordt om de bouwregeling in artikel 5.2. zodanig aan te passen dat er geen ruimte meer is voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

De planregels zijn zodanig aangepast dat deze overeenstemmen met de VR2014. Artikel 5.2 is aangepast.

- Den Hoek 23, De Mortel:

Splitsing van een boerderij is volgens de VR mogelijk als dit redelijkerwijs noodzakelijk is om een monument of beeldbepalend pand van voor 1950 in stand te houden. Mits er sprake is van cultuurhistorische bebouwing is het plan in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

Het gaat hier niet om een boerderijsplitsing. De boerderij is reeds gesplitst, de twee woningen zijn reeds vergund. Echter de woning op nummer 23 behoort nu nog tot het agrarisch bedrijfsperceel waardoor het dient te worden aangemerkt als bedrijfswoning. Echter wordt deze woning reeds lange tijd gebruikt als burgerwoning. Middels de Wet plattelandswoning zou deze woning kunnen worden aangemerkt als plattelandswoning.

- De Wind 19, Gemert:

Er zijn nog geen bewijsstukken aangetroffen waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de beleidsregel "Ruimte voor Ruimte". Hierdoor voldoet het plan niet aan artikel 7.8 van de VR 2014.

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwe herbestemming niet kan leiden tot nieuwe bebouwing omdat dit in strijd is met de beleidsregel. Het bestemmingsplan maakt het nu mogelijk om de bedrijfsbebouwing voor de grondgebonden tak nog uit te breiden. Dit voldoet niet aan het ontsteningsprincipe. Verzocht wordt om de planregels hierop aan te passen.

Uit nader onderzoek blijkt dat het plan op dit moment niet kan voldoen aan het gemeentelijke geurbeleid. Daarom is ervoor gekozen om dit plan geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan. Het plan aan de Wind 19 zal dan ook niet meer in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

- Burgemeester van de Wildenberglaan 50/ong., De Rips:

De intensieve veehouderijtak wordt beëindigd aan de Burgemeester van de Wildenberglaan 50. De melkveetak blijft aanwezig. Voor wat betreft de passende herbestemming moet ook hier worden opgenomen dat ter plaatse van de sloop geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht.

De planregels zijn zodanig aangepast dat deze overeenstemmen met de VR2014. Artikel 5.2 is aangepast.

- Renseweg 47, De Mortel:

In het plan moet nog worden toegelicht hoe de investering in de landschappelijke kwaliteit planologisch wordt verzekerd.

In de Verklaring van geen bezwaar uit 2009 heeft de provincie gesteld dat de volgende kwaliteitswinst planologisch moest worden verzekerd:

1. Aanleg van 500 meter wandelpad (plan Welpenheuvel)
2. Herstel van 1000 meter historische padenstructuur ('Mortels Ommetje')
3. Aanleg beplanting langs de wandelpaden
4. Aanplant 2500 m2 natuur/bos achter de twee woningen ter plaatse van de Bakelseweg 33 te De Mortel
5. Herstel natuurgebied/zichtbaar maken Peelrandbreuk (Leijgraaf)
6. Omzetting 7500 m2 agrarische grond in natuur

Hieronder is nader toegelicht in hoeverre de kwaliteitswinst is gerealiseerd en/of is verzekerd in een bestemmingsplan.

1. Wandelpad incl beplanting (punt 3) is gerealiseerd en ook opgenomen in het bestemmingsplan "Handel, De Mortel, Elsendorp 2013" met de bestemming Groen.
2. Herstel padenstructuur is nog niet gerealiseerd. Eveneens is er nog geen bestemmingsplan vastgesteld dat deze winst verzekert. De afspraak was dat dit zou worden verwerkt in het bestemmingsplan ten behoeve van de plannen 'De Leijgraaf'. Tot op heden is er nog geen bestemmingsplan voor 'De Leijgraaf'. Zodra dit plan wordt opgesteld zal, conform afspraak, deze kwaliteitswinst hierin worden verzekerd met een daarvoor passende bestemming.
3. Zie punt 1 en 2.
4. De aanplant van de natuur heeft nog niet plaatsgevonden. Reden hiervoor is dat dit samenhangt met woningbouwplannen aan de Bakelseweg 33. Zodra de woningen zijn gerealiseerd zal ook de natuurontwikkeling gerealiseerd worden. Wel is deze kwaliteitswinst verankerd in het bestemmingsplan "Zuidrand De Mortel, fase 1". Deze gronden hebben de bestemming "Bos" toegekend gekregen.
5. Herstel van het natuurgebied heeft nog niet plaatsgevonden. Ook dit is een afspraak welke verwerkt zal worden in het plan "De Leijgraaf" dat tot op heden nog niet juridisch in procedure is gebracht. Zodra voor het plan "De Leijgraaf" een ruimtelijk plan wordt opgesteld en in procedure wordt gebracht, zal ook het herstel van het natuurgebied verzekerd worden in dit bestemmingsplan.
6. Het gaat hier om de gronden aan de Bakelseweg 33 en de gronden aan de Renseweg, ten noorden van het bouwblok ten behoeve van de vier nieuwe woningen en de bestaande woning. De natuurontwikkeling aan de Bakelseweg 33 is verankerd in het bestemmingsplan "Zuidrand De Mortel, fase 1" met de bestemming "Bos". De gronden aan de Renseweg hebben de bestemming "Natuur" gekregen in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Hiermee is deze natuurontwikkeling ook verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat grotendeels de kwaliteitswinst in bestemmingsplannen is verzekerd alsmede gerealiseerd. De onderdelen welke nog niet gerealiseerd zijn danwel verankerd zijn in een bestemmingsplan betreffen voornamelijk de kwaliteitswinst welke onderdeel uitmaakt van het plan "De Leijgraaf". Zodra dit plan juridisch in procedure wordt gebracht, zullen de bovengenoemde onderdelen verankerd worden in dit bestemmingsplan.

4.1.2. Waterschap Aa en Maas

Op 31 januari 2014 heeft het Waterschap kenbaar gemaakt geen op- of aanmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Voor alle locaties zijn de wateraspecten goed verwerkt.

4.2. Zienswijzen

P.M.

4.3. Ambtshalve aanpassingen

P.M.