

Bestemmingsplan

**“Gemert-Bakel Buitengebied
herziening oktober 2010”**

Inhoudsopgave

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1. ACHTERGROND EN OPZET

- 1.1. AANLEIDING
- 1.2. BELEID
- 1.3. PLANGEBIED EN PLANREGELS
- 1.4. LEESWIJZER
- 1.5. BIJLAGEN
- 1.6. RADARVERSTORINGSGEBIED EN LUCHTVERKEERSZONE
- 1.7. PROVINCIAAL BELEID

HOOFDSTUK 2. HERZIENINGEN NAAR FEITELIJKE SITUATIE

2.1. INLEIDING

Gevoerde wijzigingsprocedures ex. artikel 3.6 1a Wro

- 2.2.1. DOMPTHOORN 9 IN HANDEL
- 2.2.2. DR. DE QUAYWEG 4 IN DE MORTEL
- 2.2.3. ELSENDORPSEWEG 24 IN ELSENDORP
- 2.2.4. HAZENHUTSEDIJK 7 IN DE RIPS
- 2.2.5. KOKSEDIJK 11 IN GEMERT
- 2.2.6. MIN. ROMMEDREEF 3 IN DE RIPS
- 2.2.7. ROESSEL 8 IN BAKEL
- 2.2.8. STRIJBOSSCHEWEG 42 IN HANDEL
- 2.2.9. HUTSEBERGSEWEG 6 IN MILHEEZE

Ambtelijke aanpassing conform B&W-besluit 12-10-2010

- 2.2.10. BENTHEM 10 IN BAKEL
- 2.2.11. BREEMHORSTSEDIJK 8 IN BAKEL
- 2.2.12. DE KAMPEN 12 IN GEMERT
- 2.2.13. ESDONK 8 IN GEMERT
- 2.2.14. KIVITSBRAAK 1 IN BAKEL
- 2.2.15. PAASHOEFSSEDIJK 14 IN DE MORTEL
- 2.2.16. VEN 1 IN BAKEL

Herstelacties ten opzichte van bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

- 2.2.17. ELSENDORPSEWEG 36 IN ELSENDORP
- 2.2.18. GENENEIND 20 IN BAKEL
- 2.2.19. HENDRIK JAN IJPENBERGLAAN 22 IN ELSENDORP
- 2.2.20. KEIZERSBERG 12 IN ELSENDORP
- 2.2.21. KETSHEUVEL 12-20 IN GEMERT
- 2.2.22. RIPSEWEG 24 IN ELSENDORP
- 2.2.23. HOBERG 2A IN MILHEEZE
- 2.2.24. GELUIDSZONERING BEDRIJVENTERREIN WOLFSVELD

HOOFDSTUK 3. HERZIENINGSLOCATIES

- 3.1. INLEIDING
- 3.2. GENENEIND ONG. IN BAKEL
- 3.3. HEEREVELDSEWEG 49 EN 50 IN HANDEL
- 3.4. HILAKKER IN BAKEL
- 3.5. HOLLEVOORT IN BAKEL
- 3.6. HUTTEN 7 IN MILHEEZE
- 3.7. KAPELWEG ONG. IN HANDEL
- 3.8. NUIJENEIND 2A IN BAKEL
- 3.9. PANDELAARSE KAMPEN 24 IN GEMERT
- 3.10. SINT ANTONIUSSTRAAT 9-11 IN DE MORTEL
- 3.11. TEREIJKEN IN DE MORTEL
- 3.12. SPEURGT 3A IN BAKEL

HOOFDSTUK 4. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

- 4.1. EXPLOITATIEPLAN
- 4.2. PLANSCHADE

HOOFDSTUK 5. OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

5.1. VOOROVERLEG

5.2. ZIENSWIJZEN EN AMBTHALVE AANPASSINGEN

Toelichting

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1. Aanleiding

Voor het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Het grootste bestemmingsplan was: "Gemert-Bakel Buitengebied 2006", dat de gemeenteraad op 20 december 2006 vaststelde en waarover Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 augustus 2007 besloten betreffende goedkeuring. Vervolgens sprak de Raad van State zich hierover uit op 26 november 2008.

Dit bestemmingsplan is al weer integraal herzien met het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Deze herziening heeft plaatsgevonden mede omdat de Wet ruimtelijke ordening verplichtingen heeft gesteld omtrent de standaarden(IMRO 2008) en de digitalisering.

De reden dat dit bestemmingsplan wordt herzien middels dit bestemmingsplan is dat er een aantal ontwikkelingen op locatie niveau planologisch geregeld worden met dit bestemmingsplan. Voor sommige locaties betreft deze partiële herziening de planologische procedure om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken.

Bij andere locaties gaat het om een ontwikkeling welke reeds heeft plaatsgevonden op basis van een reeds gevoerde procedure of wordt de locatie herzien omdat het bestemmingsplan gewoonweg niet strookt met de werkelijke situatie.

1.2. Beleid

De nadruk moet er wel op gelegd worden dat met het bestemmingsplan voor het buitengebied in 2006 een basis is gelegd voor het gemeentelijke beleid. Dit beleid is onveranderd overgenomen in de integrale herziening welk in 2010 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan sluit volledig aan op dit beleid. Om na te gaan of toekomstige ontwikkelingen voor de in dit plangebied gelegen locaties mogelijk zijn, wordt verwezen naar het algemeen beleid, verwerkt in bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

1.3. Plangebied en planregels

Uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan is geweest het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

Per ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan een aparte toelichting worden gegeven. Dit is een verkorte toelichting. De volledige onderbouwing en aanvulling op de toelichting is te vinden in het bijlagenboek.

De regels van dat plan zijn, voor zo ver van toepassing, ook integraal overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied herziening oktober 2010" heeft de volgende opzet. Het tweede hoofdstuk bevat een beschrijving van de aanpassingen op perceelsniveau waar reeds een procedure is gevoerd(wijzigingen en vrijstellingen) ten behoeve van de ontwikkeling of omdat het bestemmingsplan niet strookt met de werkelijke situatie(herstelacties). Hoofdstuk 3 gaat in op de herzieningen van locatie ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan de juridische en planologische basis is. Het volgende hoofdstuk gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan, terwijl het laatste hoofdstuk in gaat op het vooroverleg en op de resultaten en verwerking van zienswijzen en overleg, naast de mogelijke ambtshalve aanpassingen.

1.5. Bijlagen

De bijlagen zijn bijgevoegd bij dit bestemmingsplan en zijn onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan. In de bijlagen zijn de volgende documenten opgenomen:

- Totaal overzicht wijzigingen(ten opzichte van het bestemmingsplan "2010")
- Bijlage Ripseweg 24 in Elsendorp
- Bijlage Geneneind ong. in Bakel
- Bijlage Heereveldseweg 49 en 50 in Handel
- ~~Bijlage Hilakker in Bakel~~
- Bijlage Hollevoort in Bakel
- Bijlage Hutten 7 in Milheeze
- Bijlage Kapelweg ong. in Handel
- Bijlage Nuijeneind 2a in Bakel

- Bijlage Pandelaarse Kampen 24 in Gemert
- Bijlage Sint Antoniusstraat 9-11 in De Mortel
- Bijlage Tereijken in De Mortel
- Bijlage Speurgt 3a in Bakel
- Bijlage ambtshalve aanpassing
 - o Benthem 10 in Bakel
 - o Breemhortsedijk 8 in Bakel
 - o De Kampen 12 in Gemert
 - o Esdonk 8 in Gemert
 - o Kivitsbraak 1 in Bakel
 - o Paashoefsedijk 14 in De Mortel
 - o Ven 1 in Bakel

1.6. Radarverstoringsgebied en luchtvaartverkeerszone

Het gehele grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel valt binnen het radarverstoringsgebied (RVG) van de vliegbasis Volkel en dit geldt dus ook voor alle locaties die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De kritische hoogte is 65m boven NAP.

Bij vliegbasis De Peel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de invliegfunnel en de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Deze zones strekken zich uit over een beperkt gebied van de gemeente. Bij de IHCS loopt de kritische hoogte op van 45 m tot 145 m.

Voor de invliegfunnel geldt dat in het deel hiervan dat het dichtst bij de vliegbasis is gelegen rekening moet worden gehouden meteen kritische hoogte van 30m boven NAP. Deze loopt geleidelijk aan verder op tot 72m boven NAP. Objecten die hoger zijn dan deze kritische hoogten kunnen een belemmering vormen voor de werking van de radar en/of het luchtverkeer. Deze zones zijn aangegeven op de verbeelding.

Om absoluut veilig te stellen dat binnen het bestemmingsplan gebied geen bebouwing of andere objecten kunnen worden gerealiseerd hoger dan de kritische hoogten voor de verschillende bovengenoemde zoneringen, is in de regels een bepaling opgenomen in de vorm van een expliciet verbod voor het gehele plangebied voor het bouwen van bouwwerken hoger dan 65m boven NAP, voor het aanbrengen en in stand houden van houtopstanden of beplantingen met een grotere hoogte dan 65m boven NAP en voor het ophogen van de bodem tot op een grotere hoogte dan 65 m boven NAP. Dit ter bescherming van het radarverstoringsgebied. Voor locaties gelegen binnen de zonering van de IHCS is het verbod op bouwen hoger dan 45 meter boven NAP opgenomen in de planregels. En voor locaties gelegen binnen de invliegfunnel geldt het verbod voor het bouwen hoger dan 40 m boven NAP. In de zone tussen 30 en 40 m boven NAP liggen geen bouwblokken waar bebouwing mogelijk is.

Tevens is in de flexibiliteitsbepalingen opgenomen dat deze bepalingen alleen mogen worden toegepast als deze criteria in acht worden genomen. Deze zoneringen zijn verankerd in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" in de toelichting, planregels en verbeelding.

Ke-zones

Binnen geluidbelaste gebieden gelden beperkingen betreffende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van op te richten en reeds aanwezige gebouwen, in overeenstemming met de luchtvaartwet. De geluidbelaste gebieden worden uitgedrukt in Kosten-eenheden, of wel Ke-zones. De meeste lawaaisoorten worden uitgedrukt in dB(A), maar voor de hinder van vliegtuigen wordt een andere maat gebruikt; de zogenaamde Kosten-eenheid. Deze is genoemd naar de voorzitter van de commissie die de eenheid heeft ontwikkeld. Het getal komt overeen met het percentage ernstig gehinderden. Binnen de 35 Kosteneenheidlijn, zoals aangeduid op de verbeelding, geldt een verbod tot het nieuw realiseren van geluidgevoelige objecten.

Munitiezonering

Rondom de luchtmachtbasis De peel liggen de munitiezoneringen A, B en C. Op basis van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen en de brief van de Staatssecretaris van Defensie van april 1988(circulaire van Houweligen) dienen in het bestemmingsplan waarbij militaire munitiecomplexen, dan wel bijbehorende veiligheidszoneringen betrokken te zijn.

Geluidszone grondgebonden geluid

Een deel van het plangebied is tevens gelegen in de geluidszone van grondgebonden geluid van de vliegbasis. Conform de Wet Geluidhinder(Wgh) is het niet toegestaan binnen deze 50 dB(A) geluidscontour geluidsgevoelige gebouwen op te richten.

1.7. Provinciaal beleid

Op 23 april 2010 heeft Provinciale Staten het de Verordening Ruimte Fase 1 vastgesteld. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. Hierin is grotendeels het bestaande beleid van de provincie zoals deze is verwoord in de Paraplunota, verwerkt.

Het beleid dat voorheen was opgenomen in de reconstructie- en gebiedsplannen is in de Verordening ruimte vertaald in regelgeving en door Provinciale Staten mede naar aanleiding van het debat op 19 maart 2010 over het burgerinitiatief inzake negatieve gevolgen schaalvergroting intensieve veehouderij nog aangescherpt. Op 19 maart 2010 werd tevens een voorbereidingsbesluit genomen dat daags daarna op 20 maart 2010 in werking trad. Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is het voorbereidingsbesluit komen te vervallen. Op dit moment moeten bestemmingsplannen waaronder wijzigings-, uitwerkingsplannen en projectbesluiten voldoen aan de regels die in de Verordening ruimte zelf zijn opgenomen. Voor de intensieve veehouderij is in de Verordening ruimte een aantal rechtstreeks werkende regels opgenomen waaraan bouwvragen getoetst moeten worden en die de werking van het voorbereidingsbesluit voortzetten.

Dit beleid is reeds verwerkt in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Nieuwe ontwikkelingen zullen dan ook moeten voldoen aan het beleid zoals verwoord in de Verordening Ruimte fase 1.

Inmiddels is ook de Verordening Ruimte fase 2 in voorbereiding. Deze verordening heeft tot 9 augustus 2010 ter inzage gelegen voor inspraak. Naar verwachting zal deze verordening eind 2010 vastgesteld worden.

Aangezien deze Verordening nog niet in werking is getreden voordat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage is gelegd, heeft er geen nadere toetsing aan het beleid zoals verwoord in deze verordening, plaatsgevonden.

Per locatie is een nadere ruimtelijke onderbouwing opgenomen in dit bestemmingsplan. Per locatie wordt aangegeven hoe dat dit bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid.

Hoofdstuk 2. Herzieningen naar feitelijke situatie

2.1. Inleiding

In de dit hoofdstuk staan de herzieningen naar aanleiding van de werkelijke situatie of reeds uitgevoerde ontwikkelingen centraal. Het gaat hierbij om concrete locaties of gebieden. Het gaat hierbij om situaties waarbij het bestemmingsplan niet overeenkomt met de werkelijkheid of omdat er onlangs een wijzigings- of vrijstellingsprocedure is gevoerd en naar aanleiding van die procedure een bouwvergunning is afgegeven.

Bij elke locatie staat een korte toelichting van de situatie en de onderbouwing om deze locatie te herzien. De volgende onderwerpen en locaties worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Gevoerde wijzigingsprocedures ex. artikel 3.6 1a Wro

1. Dompthoorn 9 in Handel
2. Dr. De Quayweg 4 in De Mortel
3. Elsendorpseweg 24 in Elsendorp
4. Hazenhutsedijk 7 in De Rips
5. Koksedijk 11 in Gemert
6. Min. Rommedreef 3 in De Rips
7. Roessel 8 in Bakel
8. Strijboscheweg 42 in Handel
9. Hutsebergseweg 6 in Milheeze

Ambtelijke aanpassing conform B&W-besluit 12-10-2010

10. Benthem 10 in Bakel
11. Breemhortsedijk 8 in Bakel
12. De Kampen 12 in Gemert
13. Esdonk 8 in Gemert
14. Kivitsbraak 1 in Bakel
15. Paashoefsedijk 14 in De Mortel
16. Ven 1 in Bakel

Herstelacties ten opzichte van bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

17. Elsendorpseweg 36 in Elsendorp
18. Geneneind 20 in Bakel
19. H.J. IJpenberglaan 22 in Elsendorp
20. Ketsheuvel 12-20 in Gemert
21. Ripseweg 24 in Elsendorp
22. Hoberg 2a in Milheeze

2.2. Locaties, onderbouwing en motivering

Gevoerde wijzigingsprocedures ex. artikel 3.6 eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening

2.2.1. Dompthoorn 9 in Handel

Op 23 maart 2010 heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten voornemens te zijn mee te werken aan een wijzigingsprocedure op grond van artikel 3.6 eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening, ten behoeven van het oprichten van een loods voor een boomkwekerij aan de Dompthoorn 9 in Handel. De geldende bestemming voor deze locatie was: 'Wonen' met de omliggende gronden met de bestemming 'Agrarisch'.

Het nieuwe bouwblok krijgt de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'grondgebonden' met een grootte van ongeveer 3750 m². De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft positief geadviseerd over deze wijziging van bestemming. Met ingang van 12 april 2010 heeft het plan zes weken ter inzage gelegen en zijn er geen zienswijzen ingediend. Op 15 juni 2010 is de wijziging van het bestemmingsplan in werking getreden en is de bouwvergunning afgegeven voor de loods.

2.2.2. Dr. De Quayweg 4 in De Mortel

Gezien het verzoek van de eigenaar van de gronden aan de Dr. de Quayweg 4 in De Mortel, om "vorm- en grootteverandering" van het bestemmingsvlak burgerwoning op het perceel plaatselijk bekend Dr. de Quayweg 4 in De Mortel, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie G, nummer 1299G, ten behoeve van het behouden van een bijgebouw, heeft het college op 27 oktober 2009 besloten mee te werken aan een wijzigingsprocedure.

Het perceel maakte deel uit van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" en is reeds deels bestemd als een "burgerwoning" en deels "landelijk gebied". Daarnaast beschikt het perceel over de aanduiding "archeologisch waardevol gebied".

Het verzoek voldoet aan de voorschriften van het bepaalde in bovengenoemd bestemmingsplan artikelen en de procedure is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming Wonen m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren. Tevens worden agrarische bedrijven in de omgeving hierdoor niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Een inrichtingsplan wijst uit dat de bestemmingsverandering past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het ontwerp besluit heeft met ingang van 8 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.

Op 6 april 2010 is de wijziging in werking getreden en zijn de bouwvergunningen afgegeven.

2.2.3. Elsendorpseweg 24 in Elsendorp

In 2007 is door bij een controle geconstateerd dat er een tuinhuis is gebouwd zonder bouwvergunning aan de Elsendorpseweg 24 in Elsendorp.

Omdat het bestemmingsplan op dat moment geen mogelijkheden bood om de bouwvergunning te verlenen, is gewacht op de mogelijkheden van de BIOregeling. Het tuinhuis heeft een grootte van 20 m² met daaraan een overkapping van 18 m².

Omdat enige tijd geleden de eigendomspositie van de gronden is gewijzigd en daarom niet het kadastrale grenzen(van de eigenaar) niet overeenkomst met het bestemmingsvlak, en omdat het tuinhuis binnen het bestemmingsvlak moet komen te liggen, is er voldoende noodzaak om deze wijzigingsprocedure op te starten. De eigenaar heeft een inrichtingsplan aangeleverd welke voldoet aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan behorende bij het bestemmingsplan.

Op 21 juli 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten mee te werken aan een wijzigingsprocedure om het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen te vergroten zodat het tuinhuis binnen het bestemmingsvlak valt.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 11 januari 2010 gedurende zes weken in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Op 9 maart 2010 is de wijziging in werking getreden.

2.2.4. Hazenhutsedijk 7 in De Rips

Partners 4 Milk V.O.F., eigenaar van het bedrijf aan de Hazenhutsedijk 7 in De Rips, hebben het bouwplan voor het realiseren van 6 sleufsilo's ingediend.

Aangezien deze sleufsilo's niet geheel in het geldende bestemmingsvlak waren gesitueerd is tevens verzocht om het bestemmingsvlak van vorm te veranderen.

De huidige bestemming is: 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', gelegen in het extensiveringsgebied Natuur. Voor een doelmatige bedrijfsvoering, mits passend binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan, kan B&W besluiten mee te werken aan een wijzigingsprocedure op grond van artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening. De grootte van het bestemmingsvlak blijft gelijk ten opzichte van het originele bestemmingsvlak.

Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Op 22 maart 2010 is de wijziging in werking getreden en zijn de bouwvergunningen verleend.

2.2.5. Koksedijk 11 in Gemert

Gezien het bouwplan van V.O.F. v.d. Weijer, Koksedijk 11 in Gemert voor het oprichten van een sleufsilo en drie kuilplaten op het perceel plaatselijk bekend Koksedijk 11 in Gemert, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie H nummers 2524, 2525, 2528 en 2532 heeft het college op 1 februari 2010 besloten mee te werken aan een wijzigingsprocedure zoals verwerkt in bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006". Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf' en 'landelijk gebied'. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in

overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening om de bestemming te wijzigen in "agrarisches bedrijf" en daarmee de grootte van het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak te veranderen, zoals opgenomen in artikel 32.2 van de voorschriften, deel uitmakend van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006"; De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak is niet groter dan 1,8 ha;

Het ontwerpbesluit met bijbehorende tekening heeft met ingang van 17 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Op 16 april is het definitieve besluit bekend gemaakt en in werking getreden.

2.2.6. Min. Rommedreef 3 in De Rips

Ten behoeve van de bouw van twee varkensstallen aan de Minister Rommedreef 3 in De Rips is er een wijzigingsprocedure opgestart.

Op 22 april 2008 heeft het college besloten mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006".

Het bestemmingsvlak heeft de bestemming Agrarisch bedrijf met een grootte van ongeveer 1,38 ha. De locatie is gelegen in het landbouwon ontwikkelingsgebied.

Het bouwblok wordt vergroot tot ongeveer 3 ha.

Het gehele plan heeft vier weken ter inzage gelegen voor zienswijzen met ingang van 13 mei 2008. Er zijn geen bedenkingen ingediend. Op 30 juli 2008 heeft Gedeputeerde Staten goedkeuring afgegeven omtrent het wijzigingsplan.

Op 22 september 2008 is er beroep ingesteld op het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 30 oktober 2008 is de appellant niet ontvankelijk verklaard. Er is inhoudelijk niet ingegaan op het plan bij de Raad van State. Het wijzigingsplan is dan ook in werking getreden en de bouwvergunningen zijn afgegeven.

2.2.7. Roessel 8 in Bakel

Er is in 2009 een verzoek ingediend tot vergroting en vormverandering van het "agrarisch bestemmingsvlak" aan de Roessel 8 in Bakel. Dit verzoek is noodzakelijk t.b.v. de legalisatie van de bestaande berging met mestopslag voor de paardenhouderij, welke buiten het bestemmingsvlak ligt gesitueerd. Met een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan het bestemmingsvlak worden gewijzigd.

In het bestemmingplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006", is het perceel bestemd als "agrarisch bedrijf" met de aanduidingen "grondgebonden" en "archeologisch waardevol gebied". Het perceel is gelegen in het "extensiveringsgebied wonen". Op 3 juni 2009 een concreet bouwplan ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel. Het nieuwe bouwblok wordt niet groter dan 1,8 hectare. Het beplantingsplan&beheersplan en de watertoets zijn ter goedkeuring voorgelegd aan respectievelijk de groenspecialist- en waterspecialist van de gemeente Gemert-Bakel. Zij hebben hierover op resp. 9-12-2009 en 30-11-2009 een positief advies afgegeven. Daarnaast voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand (Welstandszorg Noord-Brabant 13-08-2009).

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 11 januari 2010 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen bedenkingen ingediend. Op 9 maart is het definitieve besluit bekend gemaakt en in werking getreden.

2.2.8. Strijboscheweg 42 in Handel

Gezien het verzoek van J.A.M. Minten, Strijboscheweg 42 in Handel, om "vorm- en grootteverandering" van het bestemmingsvlak burgerwoning op het perceel plaatselijk bekend Strijboscheweg 42 in Handel, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie B nummers 1246, ten behoeve van het oprichten/legaliseren van een kapschuur heeft het college besloten op 13 oktober 2009 mee te werken aan een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening. Het perceel is bestemd als "burgerwoning" en "landelijk gebied";

Overwegende dat dit nodig is om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming burgerwoning, te kunnen realiseren; overwegende dat agrarische bedrijven in de omgeving hierdoor niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en overwegende dat de aanvraag uitwijst dat de bestemmingsverandering past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is, is het ontwerp wijzigingsplan met ingang van 1 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit zijn geen bedenkingen ingediend. Op 16 maart 2010 is het besluit definitief geworden en in werking getreden. De bouwvergunningen zijn afgegeven.

2.2.9. Hutsebergseweg 6 in Milheeze

Door de eigenaren van het agrarische bedrijf aan de Hutsebergseweg 6 in Milheeze, is een verzoek ingediend om (achtereenvolgens): een (bedrijfs)woning te realiseren; de huidige bestemming te wijzigen naar "burgerwoning" en een deelname aan "gemeentelijke subsidieverordening voor de sloop van ongewenste bebouwing" in het buitengebied (BIO-regeling) in ruil voor de sloop van (overtollige) varkensstallen op het perceel.

Het betreft een varkensbedrijf op een gevoelige locatie, nabij bosgebied Stippelberg. Om dit mogelijk te maken dient onder andere de bestemming Agrarisch bedrijf gewijzigd te worden in de bestemming Wonen. Op 30 juni 2009 heeft het college besloten mee te werken aan het verzoek en hiervoor het bestemmingsplan te wijzigen.

Op 7 juni 2010 is het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken. Er zijn geen bedenkingen ingediend op het plan.

Ambtelijke aanpassing conform B&W-besluit 12-10-2010 (zie ook paragraaf 5.2)

2.2.10. Benthem 10 in Bakel

Gezien de bouwplannen aan de Benthem 10 in Bakel voor het oprichten van een loods, een zwembad met overkapping en een dierenverblijf is de vorm van het bouwblok veranderd. Het bouwblok heeft een grootte van ongeveer 1,2 hectare en er is meer dan 3000 m2 beplanting aanwezig. Het wijzigingsplan heeft met ingang van maandag 20 september 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend

2.2.11. Breemhorstsedijk 8 in De Mortel

Aan de Breemhorstsedijk 8 in De Mortel is men voornemens een machineloods op te richten ten behoeven van het agrarisch bedrijf op deze locatie. Hiervoor dient het bouwblok van vorm veranderd te worden. Hiervoor is reeds een wijzigingsprocedure gevoerd welke nu verwerkt wordt in dit bestemmingsplan. Het wijzigingsplan heeft met ingang van 19 juli 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan. Inmiddels is het plan onherroepelijk.

2.2.12. De Kampen 12 in Gemert

Aan de Kampen 12 in Gemert is men voornemens een vijfde stal te realiseren voor het pluimveebedrijf dat daar gevestigd is. Deze stal wordt gerealiseerd om het mogelijk te maken om het bedrijf van De Haag 105 in Gemert te verplaatsen naar De Kampen 12 in Gemert.

Om deze stal te kunnen realiseren dient het bouwblok aan De Kampen van vorm veranderd te worden. Hiervoor is reeds een wijzigingsprocedure gevoerd en heeft het plan met ingang van 9 augustus 2010 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Het plan is inmiddels onherroepelijk.

2.2.13. Esdonk 8 in Gemert

Gezien het bouwplan aan de Esdonk 8 in Gemert voor het bouwen van een rundveeststal is een wijzigingsprocedure doorlopen. Dit aangezien het bouwblok met de bestemming Agrarisch bedrijf van vorm veranderd dient te worden. De totale oppervlakte van het bouwblok wordt niet groter dan 1,5 ha en er is meer dan 3000 m2 beplanting aanwezig. Derhalve past het plan binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Het plan heeft ter inzage gelegen met ingang van 27 september. Er zijn gedurende zes weken geen zienswijzen op het plan ingediend.

2.2.14. Kivitsbraak 1 in Bakel

Ten behoeve van het bouwplan aan de Kivitsbraak 1 in Bakel voor het uitbreiden van Een ligboxenstal en het oprichten van een sleufsilo op het bovenstaande perceel is een wijzigingsplan in procedure gebracht. Het bouwblok aan de Kivitsbraak dient namelijk van vorm veranderd te worden. De grootte van het bouwblok blijft gelijk. Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 27 september 2010. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.2.15. Paashoefsedijk 14 in De Mortel

Ten behoeve van het tuinbouwbedrijf aan de Paashoefsedijk 14 in De Mortel is een bouwplan ingediend voor het realiseren van een tunnelkas. Deze tunnelkas kan niet binnen het huidige bouwblok gerealiseerd worden, waardoor het bouwblok op deze locatie vergroot dient te worden. Hiervoor is een wijzigingsprocedure gevoerd. Het gehele plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend en het plan is onherroepelijk. Middels dit bestemmingsplan wordt verzekerd dat deze procedure planologisch wordt verankerd.

2.2.16. Ven 1 in Bakel

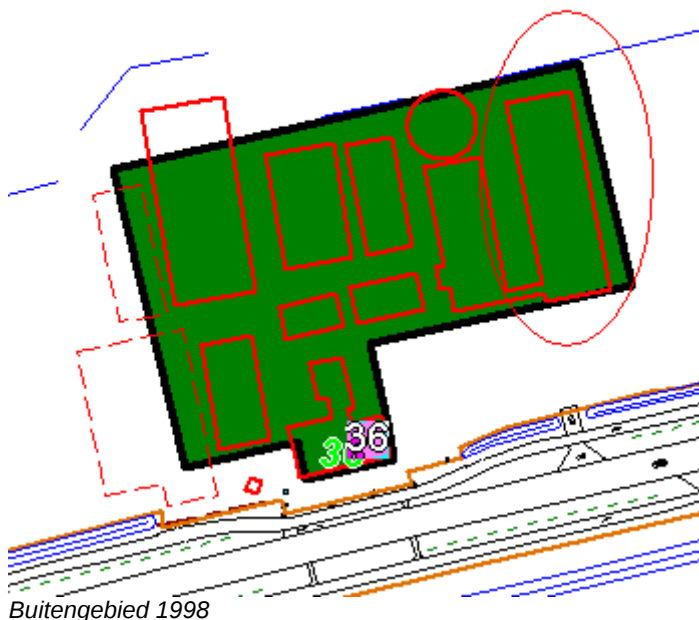
Gezien het bouwplan voor het veranderen van drie sleufsilos, het oprichten van een sleufsilos, het oprichten van een mestzak en het oprichten van een ligboxenstal aan Ven 1 in Bakel is eveneens een wijzigingsprocedure gevoerd. Deze procedure is gevoerd aangezien het bouwblok van vorm veranderd diende te worden om zo het bouwplan te kunnen realiseren. Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend en het plan is onherroepelijk.

Herstelacties ten opzichte van bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

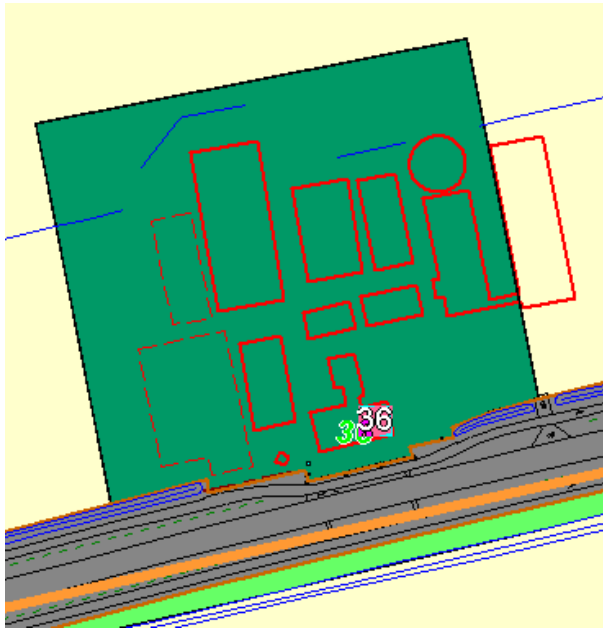
2.2.17. Elsendorpseweg 36 in Elsendorp

In 1997 is er een bouwvergunning afgegeven voor een varkensstal aan de Elsendorpseweg 36 in Elsendorp.

Deze bouwvergunning is afgegeven op basis van het toen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998". De bestemming voor dit perceel is: "Agrarisch bedrijf". Het bestemmingsvlak heeft een grootte van ongeveer 0,76 ha.



Deze stal is in 1998 gebouwd. In 2006 is het bestemmingsplan voor het buitengebied van Gemert-Bakel herzien. In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied 2006" is het bouwblok aangepast echter is daardoor de stal buiten het bouwblok komen te liggen. Het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming "Agrarisch- agrarisch bedrijf" met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'grondgebonden' gelegen in het verwevingsgebied. Het nieuwe bouwblok heeft een grootte van ongeveer 1,5 ha.



Buitengebied 2006

Deze omissie is in de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied uit 2010 niet hersteld. Middels deze herziening zal dit alsnog hersteld worden door het bouwblok ten oosten uit te breiden waardoor de stal binnen het bouwblok komt te liggen. Het bestemmingsvlak heeft hiermee een grootte van 1,7 ha.

2.2.18. Geneneind 20 in Bakel

Inleiding

In het kader van de revitalisering van het landelijk gebied voert de provincie de beleidsregeling Verplaatsing Intensieve Veehouderij (VIV) uit. De doelstelling van het project Verplaatsing Intensieve Veehouderij 2005 is het stimuleren dat perspectievolle intensieve veehouderijen, in extensiveringsgebieden rondom de functie natuur, hun bedrijf op een andere, duurzame locatie voortzetten. De provincie Noord-Brabant wil ertoe bijdragen dat deze bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen en wil tegelijkertijd herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden stimuleren. In onze gemeente neemt onder andere Maatschap Egelmeers aan het project deel, met onder andere de locatie Geneneind 20, kadastraal gemeente Bakel N 861.

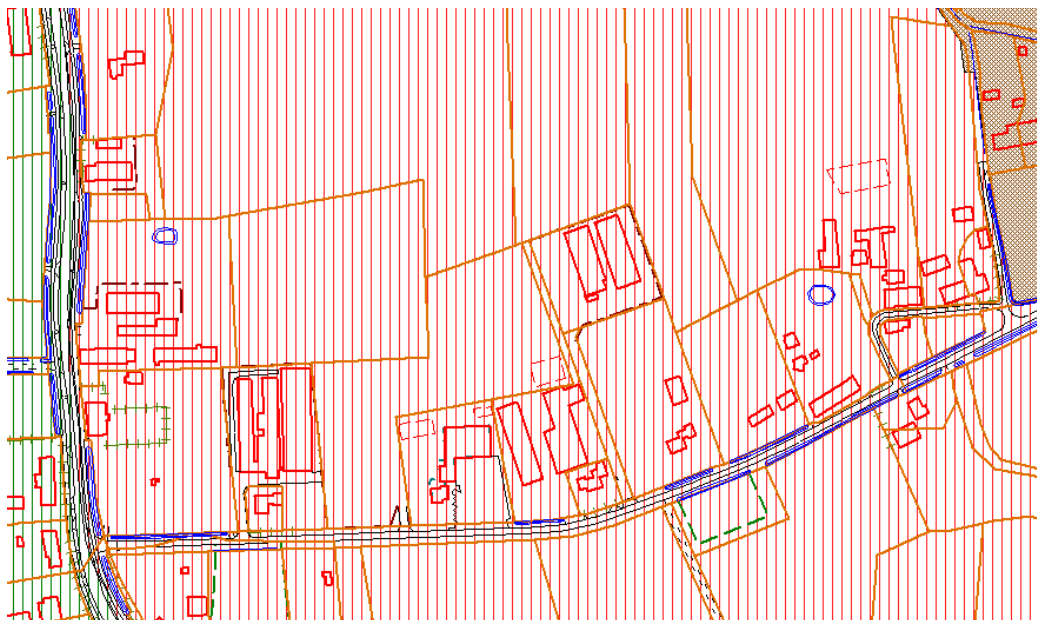
De intensieve veehouderij op genoemde locatie is reeds feitelijk in zijn geheel beëindigd. De verplaatsing heeft plaatsgevonden. Om te waarborgen dat de intensieve veehouderij op genoemde locatie niet meer mogelijk is, verzoekt de provincie de bestemming van die locatie te wijzigen in een, gelet op de ligging van de locatie, passende bestemming die intensieve veehouderij uitsluit.

De huidige bestemming is agrarisch bouwblok. De nieuwe bestemming wordt 'agrarisch'. De bestaande bedrijfswoning binnen het bouwblok, overigens van een andere eigenaar, wordt bestemd als 'wonen', naar feitelijk gebruik.

Beleidskader

Reconstructieplan

Volgens het reconstructieplan De Peel is de Hutten gelegen in het extensiveringsgebied. Figuur 1 laat de ligging in het extensiveringsgebied zien. Figuur 2 laat de ligging van de planlocatie zien ten opzichte van de kern Bakel.



Figuur 1



Figuur 2

Paraplunota ruimtelijke ordening

Het perceel ligt in een gebied dat is aangeduid met AHS-overig. Dit betekent dat de landbouw in beginsel de ruimte krijgt om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. De provincie vraagt bij nieuwe plannen aan gemeenten om aan te geven op welke manier rekening is gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" heeft het perceel de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf". Het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze is in 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is als doelstelling opgenomen om uitvoering te geven aan het Historisch Landschapsplan Geneneind.

Omgevingstoets

Bedrijvigheid

Aan het Geneneind zijn een aantal agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen. De locatie is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De bestemmingswijziging voorkomt dat op deze plek een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd kan worden.

Cultuurhistorie

Voor het gebied rond Geneneind is een Historisch Landschapsplan geschreven. Dat plan heeft tot doel de essentiële landschapkenmerken van de deellandschappen te bewaren en waar mogelijk te versterken. Het gaat onder meer uit van het herstel van historische paden, beplanting, steilranden, evenals het verwijderen van bebouwing op oude akkers om zo de historische openheid van die akkers te herstellen.

Uitvoering van het Historisch Landschapsplan Geneneind is een van de doelstellingen van het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze. Het onderhavige project voorziet in het verwijderen van bebouwing op een oude akker. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan uitvoering van het Historisch Landschapsplan. In dat plan wordt van het perceel Geneneind 20 de volgende analyse gegeven: *Er wordt heden (2003) een nieuwe bedrijfswoning gebouwd op een agrarisch bouwblok. De architectuur lijkt goed ingepast te zijn in de karakteristieke omgeving. De ver van het Geneneind af gelegen schuren zijn overigens wel storend in het landschap door hun ligging, met name ook vanaf het pad langs de Esperloop. Bovendien wordt op deze manier de gewenste openheid aan de noordzijde van Geneneind verstoord. De specifieke ligging van de bebouwing van het Geneneind aan de rand van de bolle akker is nu niet meer te herkennen.*

De genoemde bezwaren worden met dit project weggenomen.

Infrastructuur

Het Geneneind is een historische landbouwweg. De bestemmingswijziging leidt niet tot aanpassing van infrastructuur. Het bestaande pad (inrit) richting de voormalige bedrijfsgebouwen blijft vooralsnog als zodanig gehandhaafd.

Natuur en Landschap

Er heeft als het ware een omkering van het landschapsbeeld plaatsgevonden. Vroeger waren de laaggelegen gebieden zeer besloten van karakter door de vele singels langs de smalle percelen. De hogere gronden waren voor een belangrijk deel open van karakter. In de huidige situatie zijn de lager gelegen delen vrij open, terwijl de hogere gronden door de bebossing en door een toename van huizen, boerderijen en erfbeplanting veel meer een besloten karakter hebben gekregen. Het plan draagt bij aan versterking van het historisch landschap, door voor een deel openheid terug te brengen in de hoger gelegen delen van het gebied (oude akker).

Stedenbouwkundig

De bebouwing en het wegenpatroon op Geneneind is tamelijk complex. Er is geen sprake van één echte bebouwingskern, terwijl er ook niet echt sprake is van lintbebouwing. Het aanwezige wegenpatroon en de min of meer verspreide bewoning suggereren dat het er vroeger anders uitzag en dat er sprake is van een grote dynamiek in het verleden. Het voorkomen van relatief kleine, maar wel oude akkers versterken nog het idee dat Geneneind een oude nederzetting is. Het plan versterkt de open structuur van het Geneneind. Voor wat betreft de woning verandert er niets.

Volkshuisvesting

De woning is gebouwd als bedrijfswoning, maar is feitelijk als burgerwoning aan te merken. De percelen zijn in het verleden gesplitst.

Water

Geen bijzonderheden. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen, zodat het plan hydrologisch neutraal is. Door het verdwijnen van de stallen neemt het verhard oppervlak zelfs af.

Milieu

Geen bijzonderheden. Met het verplaatsen van het agrarisch bedrijf is milieuwinst geboekt.

Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Het project maakt onderdeel uit van de VIV-regeling, waarover met provincie en gemeente afspraken zijn gemaakt. De grond onder de voormalige bedrijfsgebouwen is aangekocht door de provincie. Deze wordt in een later stadium in eigendom overgedragen aan de gemeente Gemert-Bakel, als onderdeel van de overeenkomsten met Maatschap Egelmeers inzake hun thuislocatie aan de Bakelseweg 30 in De Mortel. Met de bestemmingswijziging op zichzelf zijn geen extra kosten gemoeid.

De gronden kunnen na herbestemming worden betrokken bij het kavelruilproject IGP Bakel-Milheeze, dat onder meer tot doel heeft de agrarische verkavelingsstructuur in het gebied te verbeteren.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het project kent geen negatieve effecten naar de omgeving.

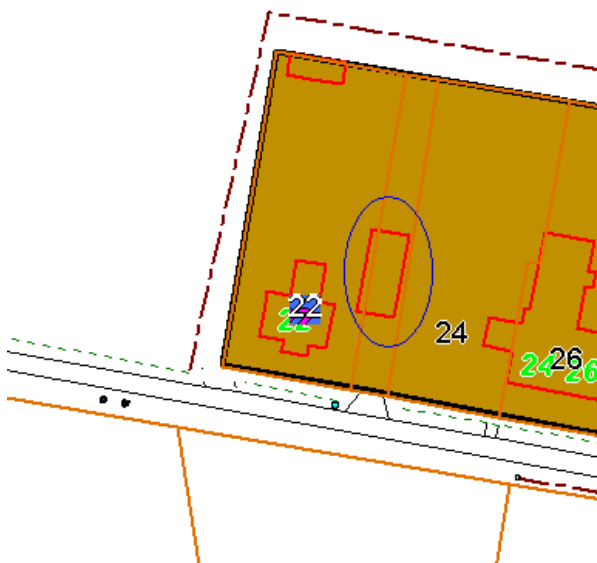
Afweging & conclusie

Het plan voldoet in alle opzichten aan de doelstellingen die voor het gebied zijn bepaald in het Historisch Landschapsplan Geneneind en het kavelruilproject IGP Bakel-Milheeze. Met de herbestemming wordt voldaan aan de eis die de provincie stelt in het kader van de VIV-regeling om aan het perceel een passende bestemming te geven, die hervestiging van een intensieve veehouderij uitsluit. Dat is hier het geval.

2.2.19. Hendrik Jan IJpenberglaan 22 in Elsendorp

Op 8 oktober 2002 is er door het college van Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning afgegeven voor het plaatsen van dakkapellen en het bouwen van een garage.

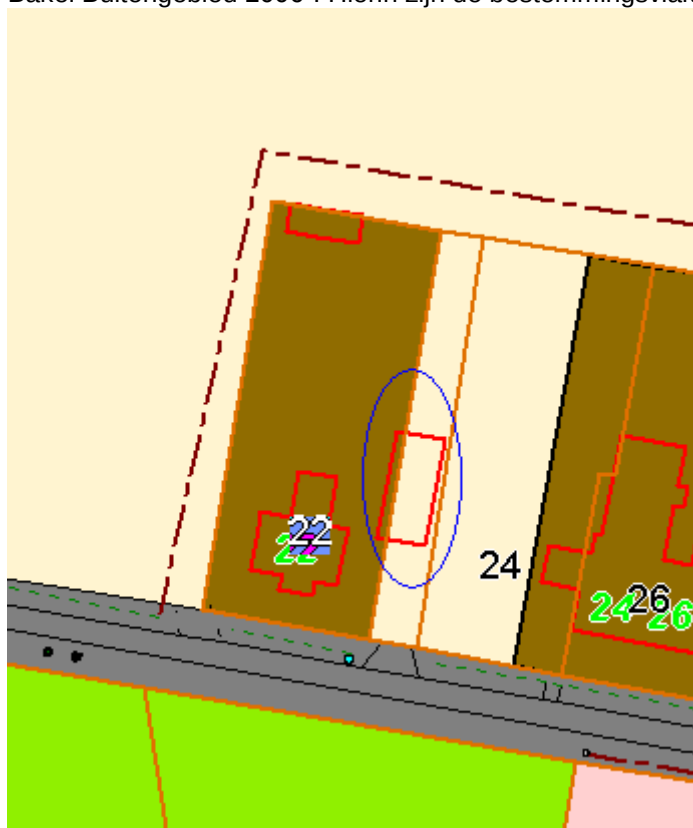
In deze bouwvergunning is de overweging meegenomen dat het bouwen van de garage in eerste instantie niet in overeenstemming was met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998". En wel omdat de toegestane afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en het toegestane oppervlak aan bijgebouwen wordt overschreden.



Bestemmingsplan Buitengebied 1998

Voor deze afwijking van het bestemmingsplan is een vrijstellingsprocedure opgestart. Het college heeft op grond van artikel 26, lid B 'algemene vrijstelling' in samenhang met artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening(WRO) de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan ten aanzien van het afwijken van de voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelsgrens, mits is aangetoond dat zich op het betreffende perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Ook heeft het college de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen van in de voorschriften gegeven maten, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd. De huidige bestaande inrit bevindt zich rechts tegen de grens van het perceel. Aanvrager wil de schuur graag in het verlengde van deze inrit bouwen. De eigenaar van het naastgelegen perceel zou volgens aanvrager geen bezwaar maken tegen bebouwing op deze locatie, mits deze 1 meter uit de perceelgrens blijft. De welstandscommissie is akkoord met het bouwplan, mits het wolfseind wordt gewijzigd in een topgevel. Het plan heeft hiervoor twee weken ter inzage gelegen en er zijn geen bedenkingen ingediend. Daarom is de bouwvergunning in 2002 afgegeven.

In 2006 is het bestemmingsplan voor het buitengebied herzien in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006". Hierin zijn de bestemmingsvlakken aangepast.



Bestemmingsplan Buitengebied 2006

Door de herziening van 2006 is de vergunde garage buiten het bestemmingsvlak komen te liggen. Middels dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak gelijk gesteld met de kadastrale grenzen waardoor de garage binnen het bestemmingsvlak zal komen te liggen.

2.2.20. Keizersberg 12 in Elsendorp

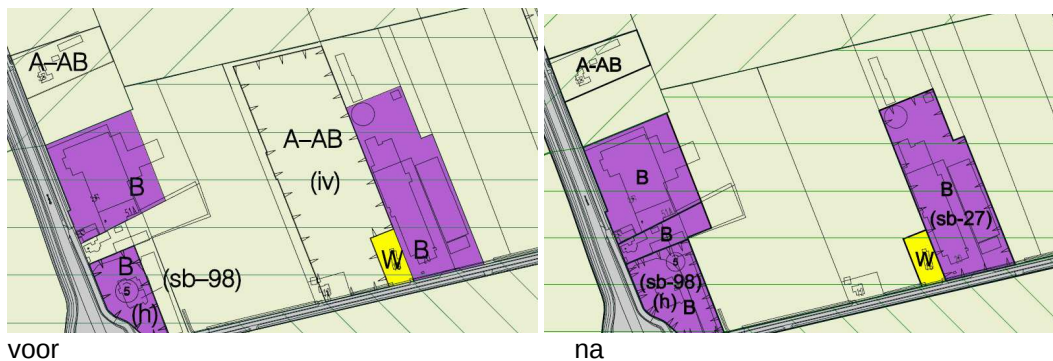
In het ontwerpbestemmingsplan 'buitengebied Gemert-Bakel 2010' is voor de locatie Keizersberg 12 een agrarisch bouwblok met de aanduiding intensieve veehouderij opgenomen. Door de provincie Noord-Brabant is op dit onderdeel een zienswijze ingediend. Deze luidde als volgt:

Agrarisch bouwvlak Keizersberg 12 met de aanduiding 'IV'

'Deze aanduiding is wederom opgenomen in voorliggend plan. Wij hebben eerder goedkeuring onthouden aan de aanduiding 'iv' (intensieve veehouderij) ten aanzien van dit bouwvlak vanwege toepassing van de regeling beëindiging veehouderijbedrijven (RBV) in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Daarmee wordt het provinciaal belang geschaad.'

Deze constatering is juist. Echter, abusievelijk is door ons het gehele bouwblok weggehaald, terwijl de RBV alleen voorschrijft dat de intensieve veehouderij verdwijnt. De eigenaar van de grond (met het bouwblok) wordt onevenredig in zijn belangen geschaad indien het gehele bouwblok wordt verwijderd. In dit bestemmingsplan wordt daarom het bouwblok hersteld, hiertoe wordt de aanduiding 'grondgebonden' toegekend om intensieve veehouderij uit te sluiten.

De aanduiding 'grondgebonden' biedt de gemeente als eigenaar bij herontwikkeling van de locatie betere kansen.



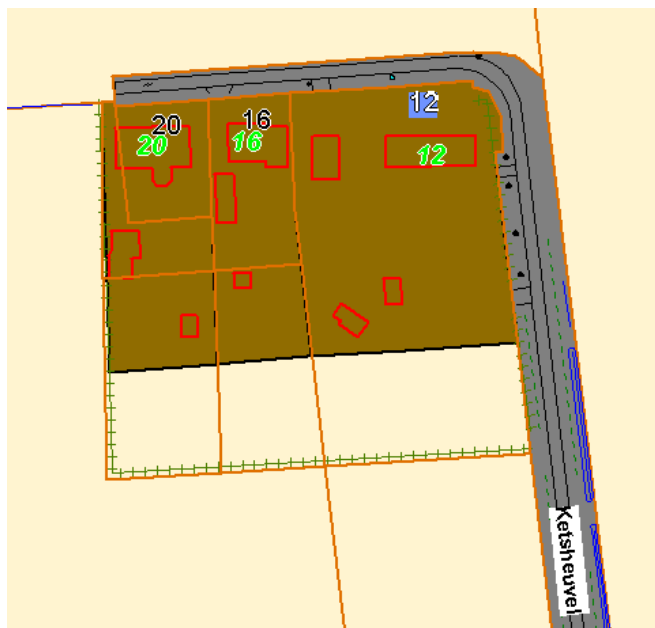
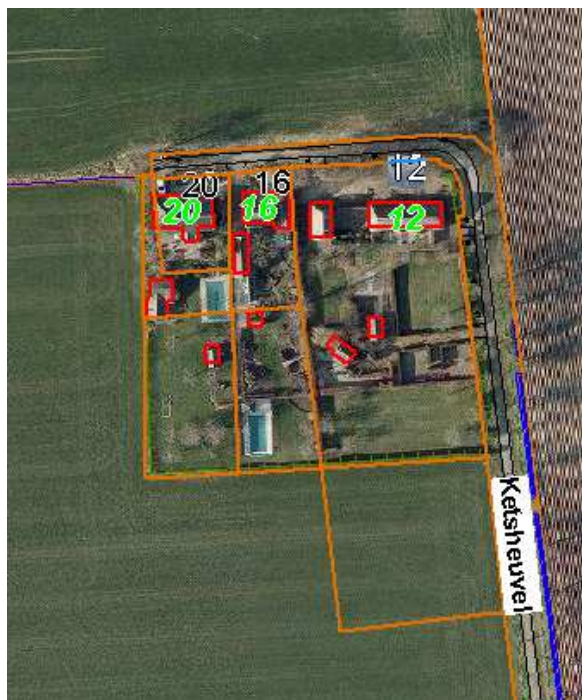
2.2.21. Ketsheuvel 12-20 in Gemert

Voor een zwembad met tuinhuisje (t.b.v. technische installatie) aan de Ketsheuvel 16 in Gemert is in 2007 een aanvraag ingediend. De aanvraag was in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 1998' omdat beide objecten buiten het bouwblok liggen. In het nieuwe bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006' zou het bouwblok zodanig worden verruimd dat zij wel binnen het bouwblok gesitueerd zouden zijn. Als gevolg van een technische tekenfout in het nieuwe bestemmingsplan is het bouwblok echter niet voldoende aangepast.

Op 9 oktober 2007 heeft het college besloten om mee te werken aan het verzoek en de bestemmingsvlakken aan de Ketsheuvel 12, 16 en 20 te verlengen aan de achterzijde waardoor de bouwwerken binnen het bouwblok komen te liggen.

Overwegingen college besluit van 9 oktober 2007

- Als gevolg van een technische tekenfout is het bouwblok 'burgerwoning' aan Ketsheuvel in het nieuwe bestemmingsplan (2006) niet voldoende aangepast. Onbedoeld komt de aanvrager hierdoor voor een herzieningsprocedure ex artikel 30 WRO te staan, welke middels een ruimtelijke onderbouwing aan GS dient worden voorgelegd. Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing staat niet in verhouding met de ruimtelijke impact van de aanvraag.
- Gezien de minimale ruimtelijke impact van de aanvraag zijn er vanuit planologisch oogpunt weinig bezwaren;
- De bestaande situatie is landschappelijk gezien goed ingericht. Het perceel is netjes onderhouden.



Luchtfoto Ketsheuvel
Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006"

Het besluit van B&W is niet verwerkt in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" en zal daarom hersteld worden in dit bestemmingsplan.

2.2.22. Ripseweg 24 in Elsendorp

Net onder Elsendorp aan de Ripseweg 24 heeft men het voornemen om een zorgboerderij te starten. In samenwerking met Zorgmed, een zorginstelling, wil men zorg bieden aan ouderen met beginnende dementie, kinderen met ADHD en autisme en aan autisme verwante stoornissen. Er is het voornemen uitgesproken om voornamelijk plaatselijk zorg te bieden, dat wil zeggen voor en door inwoners van Elsendorp. Zo kan meer continuïteit en in de ogen van de dorpsraad en het college van Burgemeester en Wethouders ook betere zorg worden geboden. De activiteiten die op de zorgboerderij ontplooid worden zijn het omgaan met en verzorgen van dieren, het onderhoud van fruit en kruidentuin, paardrijden en de beleving van de landschappelijke ruimte. Er worden logeerweekenden en dagactiviteiten geboden. De soorten zorg bestaan uit activerende en ondersteunende begeleiding. Op het perceel ligt nu een woning met aangebouwde stal. Hier zal een deel van de dieren en de exploitanten onderdak vinden. Deel van de aanvraag om een zorgboerderij te starten is het bouwen van een activiteitencentrum met slaapkamers, therapie- en kantoorruimtes. Hier kunnen de klanten van de zorgboerderij verblijven.

Omdat het om een initiatief gaat met een groot draagvlak heeft het college op 28 april 2009 besloten mee te werken aan deze ontwikkeling.

Afwijkend van de juridische procedure heeft het college besloten om het plan zes weken ter inzage te leggen en indien er geen zienswijzen zijn ingediend, de bouwvergunning af te geven ten behoeve van het realiseren van de voorzieningen voor de zorgboerderij.

Van 11 mei tot en met 22 juni 2009 heeft het plan ter inzage gelegen en zijn er geen zienswijzen ingediend op deze plannen. Op 1 oktober 2009 is de bouwvergunning afgegeven.

Om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie dient het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" herzien te worden. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen". Gezien de nieuwe activiteiten wordt de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend aan het perceel.

De volledige onderbouwing met bijbehorende bijlagen is te raadplegen in het bijlagenboek.

2.2.23. Hoberg 2a in Milheeze

Aan de Hoberg 2a in Milheeze staat de zogenaamde Laurentia molen. Deze molen had oorspronkelijk de naam "Ludolizawi, een samentreksel van de namen van de voorouders van de molenaar. Omdat veel mensen echter moeite hadden om deze naam uit te spreken, maakte de molenaar er omstreeks 1965 "Laurentia" van.

Er zijn diverse aanwijzingen dat de molen als poldermolen heeft gestaan in Bieskensgraaf. Op de bovenas zijn de namen van de poldermeesters van de molen op de oorspronkelijke plaats meegegoten. In 1965 onderging de molen een forse restauratie en werd tevens de naam van de molen gewijzigd in Laurentia. Toe wijzigde ook de molen sterk van uiterlijk doordat het dakleer werd vervangen door riet. De molen werd hierdoor veel fraaier dan hij er ooit in het Brabantse uitzag, maar feitelijk was dit geschiedvervalsing.

De molen maalt al lang niet meer, maar wordt door de gemeente, in overleg met de molenaar, goed onderhouden en draait zeer regelmatig.



Laurentiamolen in Milheeze

Voor de instandhouding van de Nederlandse molens wordt voortdurend gestreden. Niet omdat de molens zelf gevaar lopen te verdwijnen: in dat opzicht is het pleit grotendeels beslecht. De strijd om de plek die molens in het landschap innemen is echter in volle gang. Steeds weer dreigen molens tussen oprukkende bebouwing of uitdijende beplanting te verdwijnen.

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

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

Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen.

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

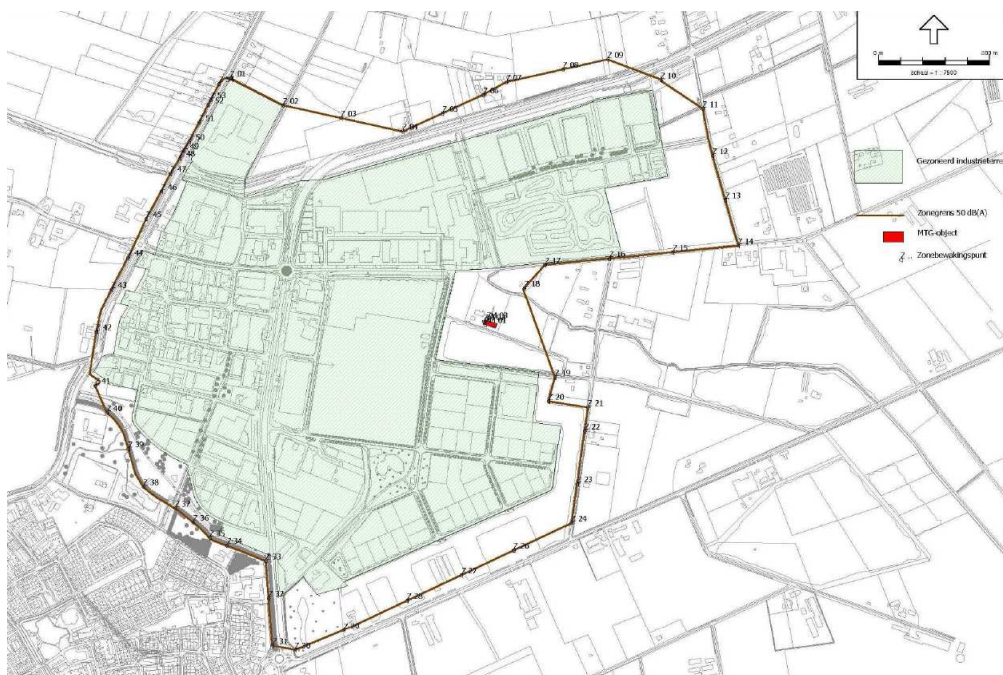
Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. Daarnaast staat met name de zichtbaarheid van de molen centraal. Deze is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen vaak zo sferbepalend is.

Er zijn twee zienswijzen op de molenbiotoop ingediend. Deze leiden echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen'.

2.2.24. Geluidszonering bedrijventerrein Wolfsveld

Het facet bestemmingsplan "Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld" is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel op 13-4-2006 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 6-6-2006. In dit bestemmingsplan is de vigerende geluidzone van dit gezoneerde industrieterrein vastgelegd. De gemeente Gemert-Bakel is voornemens om het Bedrijventerrein Wolfsveld uit te breiden zoals is vastgelegd in het Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld, april 2009, gemeente Gemert-Bakel. Dit masterplan voorziet in een uitbreiding met een aantal kavels in het zuidwesten aansluitend aan de Dommel, één kavel aan de Raam en een groot aantal kavels ten oosten van de Wolfsboscheweg. Verder zijn er nog ontwikkelingen te verwachten op de bedrijfsterreinen gelegen langs de Peeldijk waar nu nog bedrijfshallen van Unidek staan. Door de gemeente wordt een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Wolfsveld voorbereid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een gewijzigde geluidzone voor Wolfsveld ontworpen

Voor industrieterreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of toegestaan (zoals het bedrijventerrein Wolfsveld) is in de Wet geluidhinder bepaald dat een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone wordt bepaald door de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Voor alle bedrijven die op het industrieterrein gevestigd zijn geldt dat buiten de zonegrens de geluidbelasting die wordt geproduceerd, niet hoger mag zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen deze geluidzone zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij ontheffing tot een hogere waarde is verleend. Enerzijds heeft het vaststellen van een geluidzone tot doel dat geluidgevoelige functies (zoals woningen en scholen) beschermd worden tegen een te hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai. Anderzijds wordt akoestische ruimte gecreëerd waarover bedrijven op het industrieterrein maximaal kunnen beschikken. Zowel bij ruimtelijke plannen als bij het verlenen van milieuvergunningen dient, door de koppeling tussen de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer, rekening te worden gehouden met de vastgestelde geluidzone. Voor bestaande geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) hier wordt overschreden. Voor bestaande situaties geldt een ten hoogste vast te stellen grenswaarde van 60 dB(A). De hogere grenswaarde voor nieuwe situaties bedraagt maximaal 55 dB(A). Ook bij eventuele realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders is hiertoe bevoegd.



Uit bovenstaande verbeelding blijkt dat een gedeelte van deze zonegrens over gronden is gelegen waarvoor het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" geldt. Deze zonering is niet opgenomen in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". In dit bestemmingsplan zijn de gronden opgenomen waarover deze zonegrens is gelegen.

~~Op het plan is één zienswijze ingediend, deze is echter 'kennelijk niet ontvankelijk'. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen'.~~

Hoofdstuk 3. Herzieningslocaties

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de plannen omschreven welke middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit zijn plannen van particulieren in het buitengebied welke passen in het beleid van de gemeente. Toch zijn deze ontwikkelingen van dusdanige omvang dat deze ontwikkelingen niet zijn opgenomen in de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan en derhalve leidt tot een herziening. De onderstaande toelichtingen laten zien dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente.

Voor de volledige onderbouwingen(indien van toepassing) van de ontwikkelingen wordt verwezen naar het bijlagenboek behorende bij dit bestemmingsplan.

3.2. Geneneind ong. in Bakel

Aanleiding

Het Geneneind te Bakel is een van de oudere bebouwingslocaties van het dorp Bakel. Aan het adres Geneneind 10 Bakel woont momenteel de heer G.Th. Crooijmans. Het pand waarin hij nu woont, is gebouwd in 1956. Deze woning diende ter vervanging van de oorspronkelijke boerderij, die op hetzelfde perceel toen nog aanwezig was. De nieuwe woning mocht gebouwd worden onder voorwaarde dat de oude boerderij gesloopt zou worden.

De heer Crooijmans is voornemens om op de locatie van de oorspronkelijke boerderij een passende bebouwing te herbouwen en tevens om zijn bestaande woning te verbouwen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is hiervoor geen bouwtitel opgenomen.

Om deze reden heeft de heer Crooijmans bij brief van 3 december 2007 een verzoek gericht aan het college van burgemeester en wethouders om medewerking aan dit initiatief.

In dit document wordt ingegaan op alle relevante aspecten van de vraag en wordt een onderbouwing gegeven voor het initiatief.

Bestemmingsplan

Voor het gebied waar Geneneind 10 is gelegen, geldt het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

De woning aan Geneneind 10 heeft de bestemming 'Wonen'. Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is niet mogelijk. Derhalve is de bouw van de woning strijdig met het bestemmingsplan.

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

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

Bestaande situatie en het rapport "Cultuurhistorisch landschapsplan Geneneind (gemeente Gemert-Bakel)" van het buro Vista, d.d. april 2003

In het rapport "Cultuurhistorisch landschapsplan Geneneind (gemeente Gemert-Bakel) van het buro Vista, d.d. april 2003, is een uitgebreide ruimtelijk-functionele analyse van het Geneneind opgenomen. Tevens is in dat rapport uitgebreid aandacht besteed aan de cultuurhistorische aspecten van het gebied. Hieronder worden enkele passages uit dat rapport aangehaald.

Geneneind is zonder twijfel een oude bewoningskern. Er zijn ook aanwijzingen dat het Geneneind aangemerkt zou kunnen worden als een oude "plaatse". Het gebied voldoet weliswaar niet alle specifieke kenmerken van een plaatse, maar er zijn diverse aanwijzingen in het wegenpatroon en de bebouwingsstructuur die wijzen in de richting van een oorspronkelijke plaatse. De bebouwing en het wegenpatroon op Geneneind is tamelijk complex. Er is geen sprake van één echte bebouwingskern, terwijl er ook niet echt sprake is van lintbebouwing. Het aanwezige wegenpatroon en de min of meer verspreide bewoning suggereren dat het er vroeger anders uitzag en dat er sprake is van een grote dynamiek in het verleden. Het voorkomen van relatief kleine, maar wel oude akkers versterken nog het idee dat Geneneind een erg oude nederzetting is.

In het rapport van Vista wordt vervolgens geconcludeerd dat de cultuurhistorische betekenis van Geneneind zo groot is, dat herstel of reconstructie van een aantal landschapselementen wel kan en moet worden overwogen. Aangezien dit als geheel niet te realiseren is, is de doelstelling genuanceerd zodat een landschappelijk ontwikkeling wordt nagestreefd waarbij de

cultuurhistorische en landschappelijk kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt, zodat de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de verschillende onderdelen van het landschap worden vergroot. Naast herstel en reconstructie van landschapselementen uit het verleden betekent dit ook het aanbrengen van nieuwe elementen die de verscheidenheid en de landschappelijke betekenis van het gebied kunnen vergroten. Om richting te geven aan de specifieke kenmerken van het gebied is het noodzakelijk de landschappelijke structuur te behouden en te versterken, maar even belangrijk is het richting durven geven aan nieuwe ontwikkelingen en zo vorm te geven aan de cultuurhistorie van de toekomst.

Beschrijving initiatief

Het plan is om op de locatie waar in het verleden de oorspronkelijke boerderij heeft gestaan een nieuwe boerderij te bouwen en tevens om de bestaande woning Geneneind 10 aan te passen. Alles op een zodanige wijze dat recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van het rapport Cultuurhistorisch landschapsplan Geneneind van april 2003.

3.3. Heereveldseweg 49 en 50 in Handel

Aanleiding

Sinds de jaren '70 wordt er aan de Heereveldseweg 49 en 50 in Handel een schuur als noodwoning bewoond. Sinds die tijd wordt de noodwoning ononderbroken bewoond. Echter zijn deze noodwoningen nooit als woning bestemd in het bestemmingsplan.

In 1971 is de kippenschuur aan de Heereveldseweg 50 in Handel verbouwd tot noodwoning. Dit is gebeurd zonder bouwvergunning en in strijd met het bestemmingsplan. Sinds die tijd heeft de familie School in deze woning gewoond. In 1998 is het verzoek ingediend om deze woning positief te bestemmen naar aanleiding van een bouwaanvraag.

Sinds 1959 wordt de woning aan de Heereveldseweg 49 bewoond. De woning is door verschillende families bewoond en heden woont er de familie Versantvoort. In 2002 is er een bouwaanvraag ontvangen voor het uitbreiden van de woning aan de Heereveldseweg 49 in Handel. Hierop heeft het college op 29 oktober 2002 afwijzend op besloten omdat de woning niet is bestemd. Wel heeft het college daarbij aangegeven dat bewoning van deze noodwoning gedoogd wordt.

Omdat er geen provinciaal of gemeentelijk beleid was wat het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied mogelijk maakt, is er geen oplossing gevonden voor de woning aan de Heereveldseweg 49 en 50 in Handel. Tevens is er niet handhavend opgetreden. In deze situaties is gebruik gemaakt van de 'uitsterfconstructie'.

In de loop der jaren is er beleid ontwikkeld wat mogelijkheden kan bieden om deze woningen een positieve woonbestemming toe te kennen.

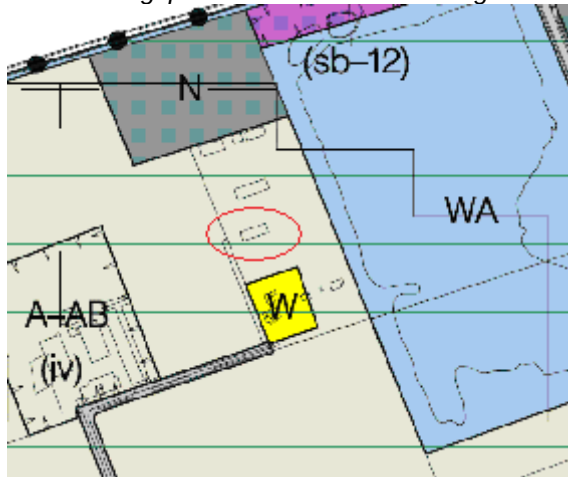
Bestemmingsplan

Heereveldseweg 50

Het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" geeft aan dat de woning aan de Heereveldseweg 50 in Handel de bestemming 'Wonen' heeft. Daar is één burgerwoning toegestaan.

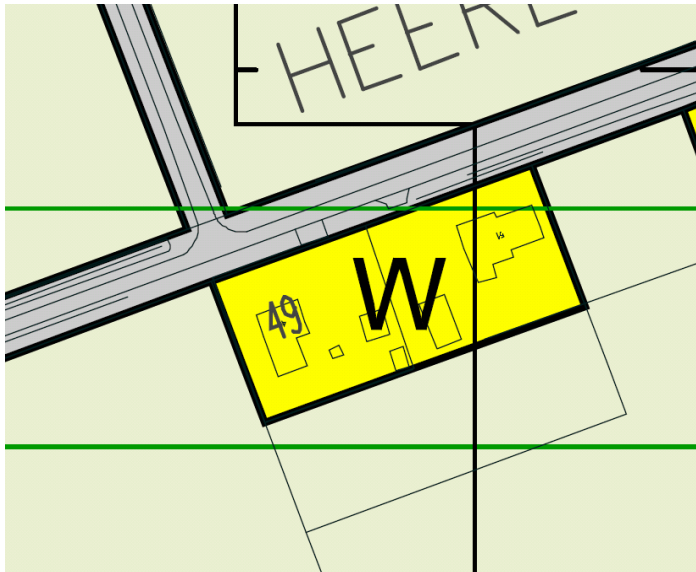
Ten noorden van het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. De bouw van een woning is daar niet toegestaan

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010



Heereveldseweg 49

Ook voor de Heereveldseweg 49 geldt het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”. Op de woning aan de Heereveldseweg 49 ligt een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen. Echter is dit bestemmingsvlak ten behoeve van de woning aan de Heereveldseweg 51. Aangezien er slechts één woning op een bestemmingsvlak aanwezig mag zijn, is de woning op nummer 49 niet bestemd.



Tevens liggen op de gronden aan de Heereveldseweg in Handel de gebiedsaanduiding “Verwevingsgebied”.

Het verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen, natuur en recreatie. Toevoeging van burgerwoningen is toegestaan door splitsing van beeldbepalende panden in combinatie met sloop van alle overbodige gebouwen en via de Ruimte voor Ruimte regeling of BIOregeling.

BIO-regeling

Zowel op provinciaal als op lokaal niveau zijn in de afgelopen jaren diverse (beleids) instrumenten ontwikkeld en ingezet om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door de sloop van ongewenste bebouwing.

Kenmerkend voor deze instrumenten is dat de sloop van ongewenste bebouwing wordt gefinancierd uit het behalen van bestemmingswinsten. Het betreft ontwikkelingen die niet direct mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar die mogelijk worden na vrijstelling of wijziging dan wel herziening van dat bestemmingsplan.

Voor de tot nu toe lokaal ingezette instrumenten geldt dat het behalen van bestemmingswinst fysiek direct gekoppeld is aan de slooplocatie.

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

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

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

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

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO, GS 20 juli 2004) betreft een uitwerking van de ruimere mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied die in het Streekplan Brabant in Balans worden voorzien.

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

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

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

Daarbij wordt de volgende flexibel toe te passen standaardformule gehanteerd:

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

Starting in het BIO Fonds	=	€ C

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

Plangebied

Het gebied wordt gevormd door het oostelijke gedeelte van de kern Handel gelegen buitengebied tot aan het landbouwontwikkelingsgebied van Elsendorp.



Het plan is om de woningen te bestemmen aan de Heereveldseweg 49 en 50 in Handel. Het gehele perceel aan de Heereveldseweg 50 is nu in eigendom van de heer P.W.C. Geerts. Het perceel aan de Heereveldseweg 49 is in eigendom van de heer van Bree en mevrouw Versantvoort.

Het gehele perceel van beide woningen wordt meegenomen in de planontwikkeling.



woonhuis met oprit naar 2^e woonhuis Heereveldseweg 50



2^e woonhuis met tuin Heereveldseweg 50



Woonhuis aan de Heereveldseweg 49



tuin aan Heereveldseweg 49

Op het plan aan de Heereveldseweg 50 is één ontvankelijke zienswijze ingediend, welke tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen'.

3.4. ~~—————~~ Hilakker in Bakel

Gebiedsplan Hilakker

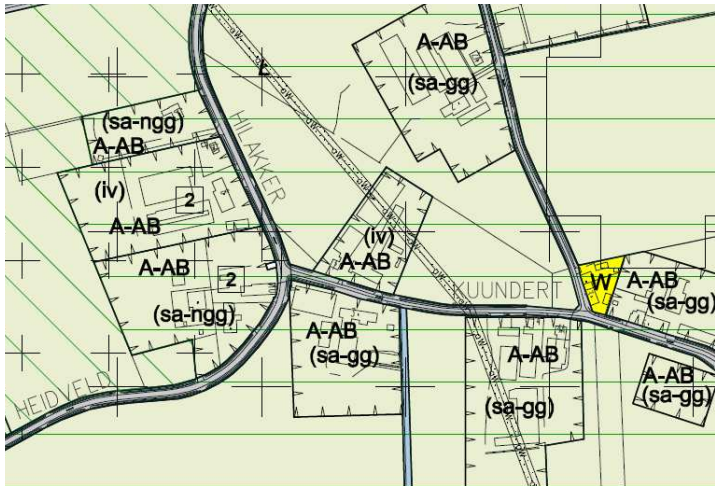
~~De familie Raijmakers wil aan de Hilakker 1 in Bakel haar varkensbedrijf beëindigen, de bestaande bedrijfswoning herbouwen en een beeldbepalend pand renoveren/herbouwen en weer als woning in gebruik nemen. Om het toekennen van een woonfunctie aan het beeldbepalende pand mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan op de betreffende locaties met toepassing van de BLO-regeling, herzien.~~

~~Op Hilakker 10 worden twee bedrijfswoningen van een voormalig agrarisch bedrijf bestemd als burgerwoning. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.~~

De familie Verhoeven, aan de **Hilakker 12**, heeft met toepassing van de Regeling Beëindiging Veehouderijen haar varkensbedrijf al beëindigd. Een deel van de bebouwing is blijven staan. Met toepassing van de bioregeling willen zij dit gebouw gaan gebruiken als woning.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" geeft aan dat het bedrijf aan Hilakker 1 de bestemming 'agrarisch bedrijf- intensieve veehouderij' heeft. Het deel van het bouwblok aan Hilakker 12 heeft nu de bestemming "agrarisch bedrijf- niet grondgebonden". De overige gronden hebben de bestemming 'agrarisch gebied'.



Figuur 3; uitsnede bestemmingsplan

Gebiedsvisie Bakel Zuid

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



Figuur 4: Uitsnede gebiedsvisie Bakel zuid

In 2010 is de gebiedsvisie Bakel-Zuid vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is bekeken welke gebiedskenmerken versterkt kunnen worden en waar bestaande bebouwingsconcentraties uitgebreid zouden kunnen worden. Binnen de rode contouren is bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat er binnen elke rode contour altijd het toevoegen van een woning mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen. In de donkergroene gebieden worden landschappelijke verbeteringsmogelijkheden aangegeven. De kaart bij de gebiedsvisie laat duidelijk zien dat Hilakker een bebouwingscluster betreft. De gebiedsvisie geeft aan dat het hier een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur aan een kruispunt betreft. Er zijn een aantal beeldbepalende panden aanwezig waardoor het een cultuurhistorisch waardevol gehucht betreft. Deze structuur wordt voor een deel door recente grootschalige bebouwing verdrongen. Door deze te verwijderen wordt het gehucht hersteld.

De onderstaande historische kaart uit 1900 laat zien dat het gehucht rond die tijd al ontstaan is.



Op de actuele luchtfoto hieronder is te zien dat het gehucht flink is uitgebreid met woningen, maar ook met bedrijfsbebouwing. De bebouwing is aan het kruispunt geklit waardoor het een gehuchtvorm heeft gekregen.



Op het plan Hilakker zijn drie ontvankelijke zienswijzen ingediend, welke tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen'.

3.5. Hollevoort in Bakel

Inleiding

De familie M. Van Hout wil aan de Hollevoort 1a in Bakel haar varkensbedrijf beëindigen en in de plaats daarvan een ruimte voor ruimtewoning oprichten en de akkerbouwtak van het bedrijf voortzetten.

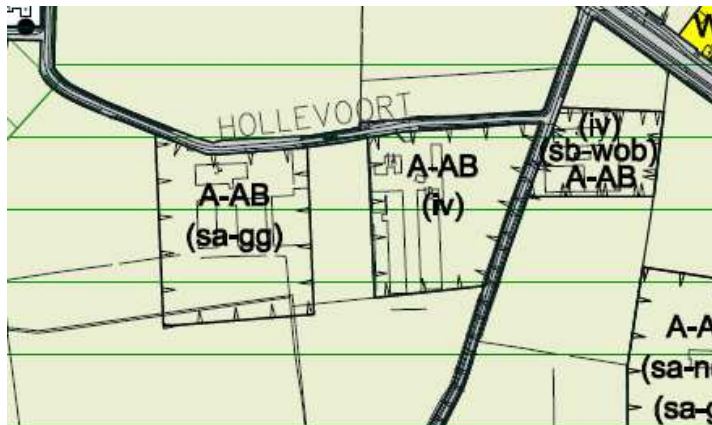
De familie H. van Hout wil aan de Hollevoort 3 in Bakel haar rundveebedrijf beëindigen en in de plaats daarvan twee biowoningen oprichten en een deel van het voormalige bedrijf omschakelen naar een akkerbouwbedrijf.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Hollevoort 1a heeft in dit plan de bestemming 'agrarisch- agrarisch bedrijf' (intensieve veehouderij) en Hollevoort 3 heeft in dit plan de bestemming 'agrarisch- agrarisch bedrijf (grondgebonden)'.

Het toevoegen van burgerwoningen in het buitengebied is niet mogelijk. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan op de betreffende locaties met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling en BIO-regeling, herzien.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" geeft aan dat het bedrijf aan de Hollevoort 3 de bestemming 'agrarisch bedrijf- grondgebonden' heeft. Het bedrijf aan de Hollevoort 1a heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf- intensieve veehouderij'. De overige gronden hebben de bestemming 'agrarisch gebied'.



Figuur 3; uitsnede bestemmingsplan

Gebiedsvisie Bakel Zuid

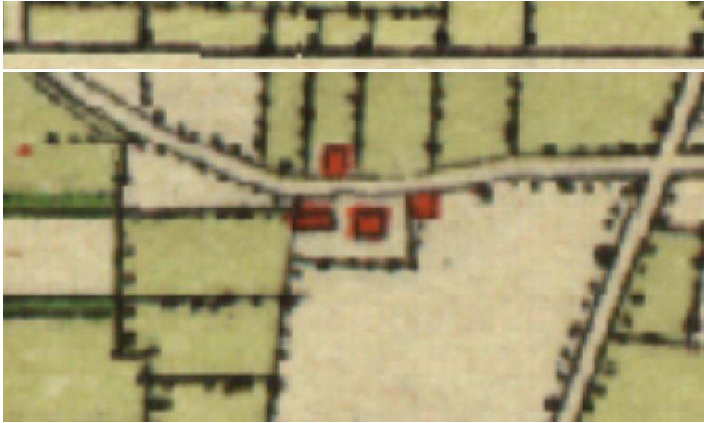
Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is niet zonder meer mogelijk. Zowel het beleid van de gemeente als van de provincie luidt dat het toevoegen van een woning mogelijk is in een bebouwingsconcentratie. Hierbij kan men denken aan kernrandzone, bebouwingslinten of bebouwingsclusters.



Figuur 4: Uitsnede gebiedsvisie Bakel zuid

In juli 2010 is de gebiedsvisie Bakel-Zuid vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is bekeken welke gebiedskenmerken versterkt kunnen worden en waar bestaande bebouwingsconcentraties uitgebreid zouden kunnen worden. Binnen de rode contouren is bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat er binnen elke rode contour altijd het toevoegen van een woning mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen. Deze gebiedsvisie biedt de grondslag voor het beoordelen of de ontwikkellocatie in aanmerking kan komen voor bebouwing. In de donkergroene gebieden worden landschappelijke verbeteringsmogelijkheden aangegeven. De kaart bij de gebiedsvisie laat duidelijk zien dat Hollevoort een bebouwingsclustertje betreft. De gebiedsvisie geeft aan dat het hier een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur aan een weg betreft. Daarnaast is hier sprake van een kernrandzone; de Hollevoort ligt op korte afstand van de kern Bakel en ligt tegen het toekomstige bedrijventerrein aan.

De historische kaart uit 1911 laat zien dat toen al een clustering van bebouwing op de Hollevoort aanwezig was.



Uitsnede historische kaart

3.6. Hutten 7 in Milheeze

Inleiding

In het nu geldende bestemmingsplan “Bakelse Plassen 2008” is het perceel Hutten 7 opgenomen binnen de bestemming ‘recreatiebedrijf’. Het perceel valt binnen hetzelfde bestemmingsvlak als chaletpark Landgoed Nederheide, waar een uitbreiding van de camping voorzien is.

Op het perceel Hutten 7 staat een gebouw, dat aangeduid wordt als “het kerkje”. Dit gebouw is al jaren in gebruik als burgerwoning. De erfpachter, die inmiddels eigenaar is geworden van het pand, heeft verzocht om de bestemming in overeenstemming te brengen met het gebruik.

Het toevoegen van burgerwoningen in het buitengebied is niet mogelijk. Om een burgerbestemming voor deze woning mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan op de betreffende locatie met toepassing van de BIO-regeling, herzien.

De exploitant van chaletpark Landgoed Nederheide in Milheeze gaat de Recreatieve Poort Stippelberg, waaronder begrepen een strandbad en bezoekerscentrum, ontwikkelen en exploiteren. Ook breidt hij het chaletpark uit en realiseert hij een toeristencamping. Dit gebeurt ter uitvoering van het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze. De gronden waren eigendom van de gemeente en werden in erfpacht aan de exploitant uitgegeven.

In zijn vergadering van 13 oktober 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten medewerking te verlenen aan de verkoop van Hutten 7 aan de erfpachter en een bestemmingswijziging naar burgerwoning voor te bereiden, onder de voorwaarden van de BIO-regeling.

Daartoe zou de eigenaar een investering in ruimtelijke kwaliteit moeten doen die gelijk staat aan de bestemmingswinst. Deze investering wordt gedaan door de Snelle Loop over het recreatieterrein natuurvriendelijk te herinrichten. Voorheen stroomde het water nog door een duiker. De werkzaamheden op het chaletpark zelf zijn inmiddels uitgevoerd. Ook het traject grenzend aan de toeristencamping wordt natuurvriendelijk heringericht.

Omgevingstoets

Het plan behelst het feitelijk bestemmen van een woning als burgerwoning.

Bedrijvigheid

Naast het perceel Hutten 7 is recreatiebedrijf Landgoed Nederheide gesitueerd. Dit recreatiebedrijf behelst een chaletpark, dat in de loop der tijd uitgebreid gaat worden. Tevens vindt uitbreiding met een toeristencamping, een recreatieve poort en een strandbad plaats. Hiermee ontstaat een recreatief knooppunt aan de poort van natuurgebied De Stippelberg.

Het pand heeft geen fysieke noch functionele relatie met het naastgelegen recreatiebedrijf Landgoed Nederheide. Ook de personen die op dit moment in het pand op Hutten 7 verblijven hebben geen relatie met het recreatiebedrijf. Het pand keert zich met de rug naar het recreatiebedrijf.

Infrastructuur

In de directe omgeving bevinden zich landbouwwegen en onverharde paden. Het perceel wordt via een inrit bereikt. Er wordt geen nieuwe infrastructuur aangelegd. De bestaande inrit naar het pand wordt in de bestemming meegenomen.

Natuur en Landschap

Het recreatiebedrijf bevindt zich aan de zuidzijde van natuurgebied Stippelberg. Ten oosten en westen van het chaletpark stroomt de watergang Snelle Loop, die tot voor kort ook door een duiker onder het chaletpark door stroomde. Ter compensatie van de bestemmingswinst wordt geïnvesteerd in de natuur, door de natuurvriendelijke herinrichting van de Snelle Loop op het recreatieterrein. Ecologisch gezien wordt op deze manier een hinderlijke onderbreking van het tracé Snelle Loop opgeheven. Benedenstreams is de Snelle Loop ook natuurvriendelijk heringericht en omgeleid om de Bakelse Plassen heen.

Stedenbouwkundig

Verspreid in het gebied liggen enkele burger- en recreatiewoningen in het bos. Het gebouw zelf verandert niet. Er is geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Water

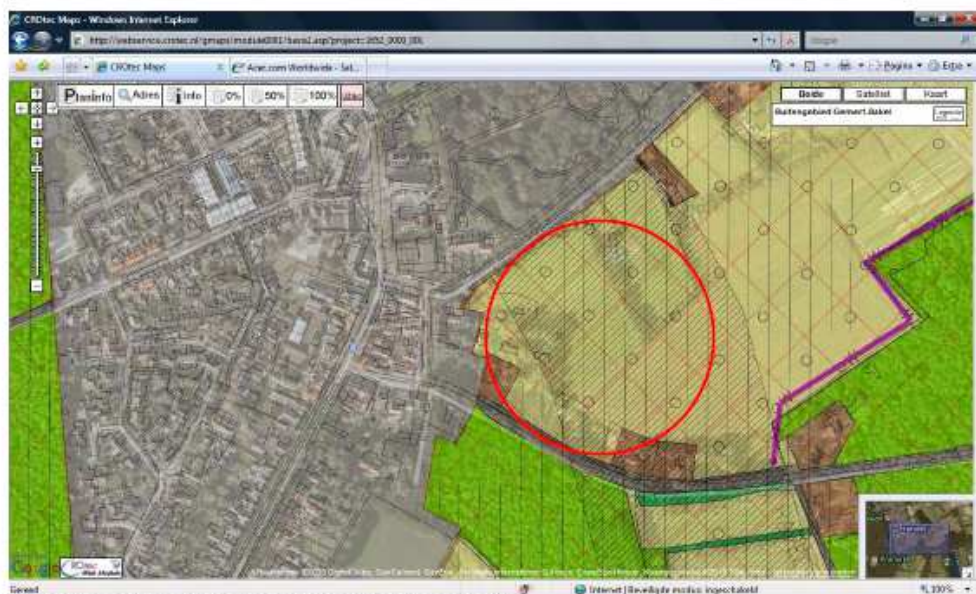
Omdat het gaat om het feitelijk bestemmen van bebouwing, neemt het verharde oppervlak niet toe. Er is dus sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

3.7. Kapelweg ong. in Handel

Inleiding

In september 2009 hebben dhr. en mevr. Franssen, (opnieuw) een verzoek tot het realiseren van woning met bijgebouwen aan de Kapelweg ongenummerd in Handel ingediend.

In ruil daarvoor willen zij in de directe omgeving natuur aanleggen en een wandelpad realiseren, welke een verbinding maakt tussen het woongebied van Handel naar het buitengebied. Het natuurgebied en wandelpad zijn daarbij openbaar toegankelijk.



Ligging plangebied in het kernrandgebied van Handel

Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit drie percelen en is gelegen in het noordoosten van Handel, gemeente Gemert-Bakel (provincie Noord-Brabant/ regio De Peel).

- Perceel 1: kadestaal bekend gemeente Gemert-Bakel GMT00 sectie B nr. 1062 G, 10.700 m² grenst direct aan het woongebied van Handel
- Perceel 2: kadestaal bekend gemeente Gemert-Bakel GMT00 sectie B nr. 2418 G: ±3.605 m²
- Perceel 3: kadestaal bekend gemeente Gemert-Bakel GMT00 sectie B nr. 2468 G: ±15.247 m²

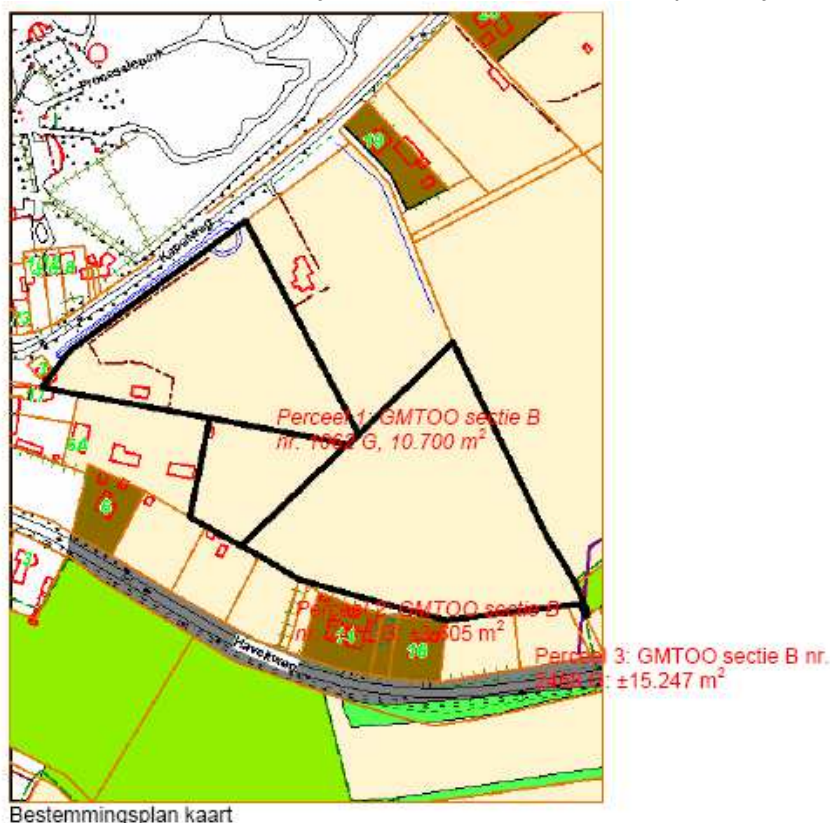
Strijdigheid

Het plangebied is momenteel in gebruik als paardenweitje + grasland. De huidige bestemming betreft 'agrarisch' (BP Buitengebied 2010). Het realiseren van een woning op dergelijke bestemming is in strijd met het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied'.

Planbeschrijving

De aanvragers zijn voornemens op het 'eerste' perceel (GMTOO sectie B nr. 1062 G) een woning met bijgebouwen te realiseren.

In ruil daarvoor willen zij op het aangrenzende perceel 3.405m² natuur en een wandelpad realiseren (beide openbaar toegankelijk). Op het derde perceel willen de aanvragers een weide met eveneens een openbaar wandelpad aanleggen. Het totale pad maakt zo een verbinding tussen het woongebied van Handel (Kapelweg) naar het buitengebied (Haveltweg) incl. de bestaande recreatieve bedrijven en het bestaande wandelpadensysteem.



Gezien de ligging van het plangebied en de investering in het landschap (verbetering beeldkwaliteit), heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel, in de vergadering van 22-12-2009 besloten:

1. Medewerking te verlenen aan het principeverzoek tot het oprichten van een woning aan de Kapelweg ongen. in Handel, in ruil voor een BIO-bijdrage van € 140.000 minus de kosten van de voorgenomen natuurontwikkeling (conform de Bio-regeling);
2. De uitgewerkte plannen incl. de berekening ter goedkeuring terugbrengen naar het college;
3. Na goedkeuring van de benodigde plannen/ onderzoeken de procedure tot bestemmingswijziging opstarten

Daarbij worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Initiatief is gebaseerd op de BIO regeling, waarbij door de ondernemer een bijdrage van € 140.000 wordt gestort in het gemeentelijke BIO fonds. Hiervan worden de kosten voor de aanleg van het wandelpad en natuur (± € 29.970) afgetrokken¹;
- De nieuwe bebouwing draagt direct (door een goede inpassing) dan wel indirect (fondsvorming) bij aan de landschapsversterking. In dit geval gaat het om een combinatie;
- Uit het landschappelijk inpassingsplan moet blijken dat het plan bijdraagt aan het behoud en de versterking van het kampenlandschap;

¹ Door de Stichting Gemert-Bakels Landschap is hiervoor een kostenraming opgesteld van ± € 29.970,-.

-
- DE
POORT
ARCHITECTEN
- Stedebouwkundig plan Kapelweg aange Nummerd, Handel
08-04-2010

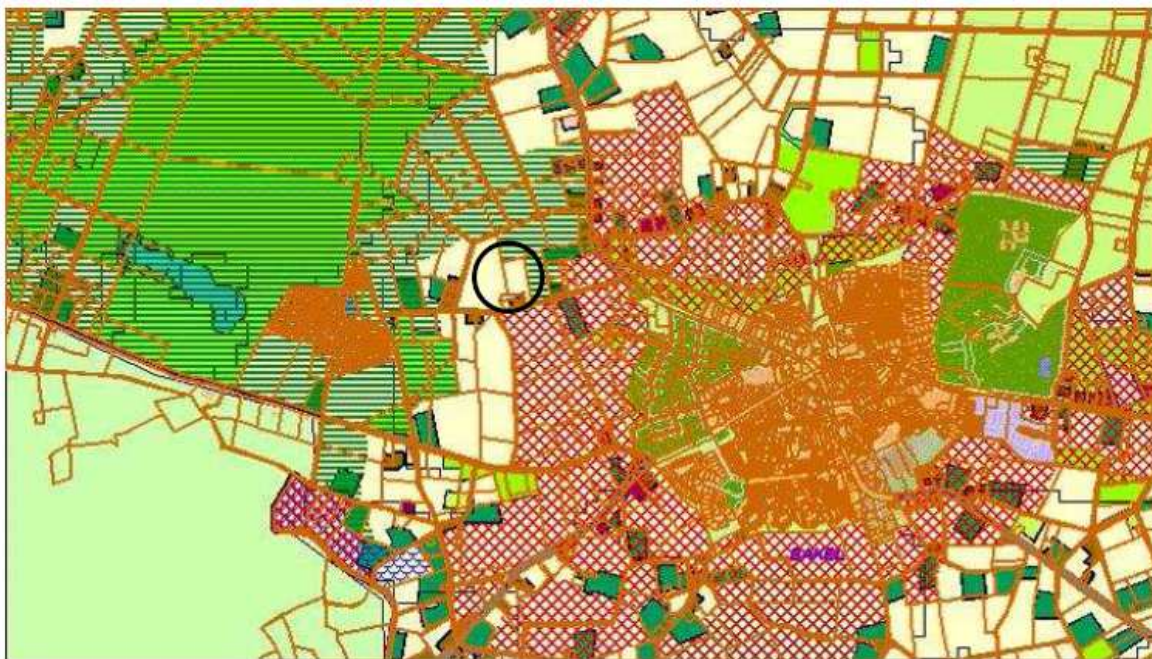
Er zijn twee ontvankelijke zienswijzen op dit plan ingediend. Deze leiden echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen'.

3.8. Nuijeneind 2a in Bakel

Inleiding

Er is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan: de legalisatie van een "hoveniersbedrijf & tuincentrum" aan Nuijeneind 2a in Bakel (zie onderstaande kaart).

Het bedrijf is 25 jaar geleden gestart aan de Jan Stevenstraat in Helmond (inmiddels afgestoten). Op 1 september 1988 is de grond voor een tweede locatie aangekocht aan Nuijeneind 2a in Bakel (zie bijlage). Deze grond was eerder in gebruik als agrarische grond bij de boerderij (gemengd bedrijf) aan Nuijeneind 4 in Bakel. In de loop der jaren is het hoveniersbedrijf uitgebreid met de verkoop van plantjes en andere tuinartikelen.



Ligging planlocatie in het buitengebied van Bakel.

Strijdigheid

Het bedrijf is hobbymatig gestart met het telen van plantjes en langzaam uitgebreid met verkoop en diverse opstallen. Voor deze ontwikkelingen zijn echter nooit aanvragen (bouw, milieu, aanleg) ingediend, bovendien ontbreekt een bestemmingsvlak in het huidige- en in de voorafgaande bestemmingsplannen². Hoewel het bedrijf goed bij de gemeente bekend is, is door de gemeente nooit handhavend opgetreden.

Door de familie Claassen is medio 2009 een verzoek ingediend tot legalisatie van het bedrijf.

Ligging van het plangebied

Het hoveniersbedrijf & tuincentrum ligt in het buitengebied van de kern Bakel. Het is gelegen in de nabijheid het bosgebied Grotelsche Heide en recreatiepark Nuijeneind (links van perceel). Aan de rechterzijde van het perceel ligt op enige afstand de kern van Bakel.

Aan de rechter overzijde van de weg (op $\pm$ 90m afstand) ligt het agrarische (varkens)bedrijf Nuijeneind 1.

² Bestemmingsplannen: "Buitengebied Bakel en Milheeze 1982"; "Buitengebied 1998" en "Gemert-Bakel Buitengebied 2006".



Directe omgeving planlocatie

Begrenzing

- de directe begrenzing wordt gevormd door agrarisch gebieden;
- direct aan de linkervoorzijde grenst het perceel van de gesplitste woonboerderij Nuijeneind 4-6 met een woonbestemming (deze behoort toe aan andere eigenaren).

Op bovenstaande luchtfoto is te zien dat het betrokken perceel dus achter deze boerderij is gesitueerd. Op grond van de landschappelijke structuur is de conclusie dat betrokken perceel, eerder als agrarische grond van de boerderij Nuijeneind 4-6 (voormalige bedrijfslocaties) heeft gefunctioneerd.

Geschiedenis:

Het bedrijf is 25 jaar geleden gestart met een eerste locatie aan de Jan Stevenstraat in Helmond (inmiddels afgestoten). Om het bedrijf verder uit te breiden voor tuinaanleg en handel in planten, is op 1 september 1988 grond voor een tweede locatie aangekocht aan Nuijeneind 2a in Bakel. Zie hiervoor het koopcontract in de bijlagen.

Deze grond was eerder in gebruik als agrarische grond bij de boerderij (gemengd bedrijf) van de familie Rovers aan Nuijeneind 4 in Bakel. Later is een deel van deze grond verkocht aan de familie Breemer-Jaspers, die hier de boerderij Nuijeneind 2 zijn gestart. Dhr. H. Claassen en dhr. C. Joosten hebben vervolgens de agrarische grond van mevr. Jaspers en dhr. Breemer gekocht.

Capaciteit

De hoofdactiviteit van eigenaar bestaat uit het aanleggen en onderhouden van tuinen. Hij verzorgt deze samen met een medewerker. Daarnaast verzorgt hij de inkoop en toevoer van het hoveniersbedrijf. De eigenaresse verzorgt samen met de weekendhulp de verkoop van planten. Daarnaast draagt zij zorg voor de administratie. De helft van de omzet wordt gerealiseerd door de verkoop. Vele oude trouwe relaties uit Helmond, Gemert en Bakel zijn al jaren zeer trouwe klanten en komen regelmatig hun aankopen doen op het Nuijeneind.

Gebruik

Op het perceel ligt o.a. de opslag van de benodigde materialen t.b.v. de tuinaanleg. De planten, boompjes en aanverwante artikelen worden gebruikt voor de verkoop en voor de tuinaanleg. Deze worden deels zelf geteeld en voor een gedeelte aangekocht.

Conclusies:

- het bedrijf functioneert reeds 25 jaar op deze locatie;
- de helft van de omzet wordt gerealiseerd door de verkoop;
- het afzetgebied bestaat uit de directe omgeving: Helmond, Gemert en Bakel.

Bestaande toestand

Om het karakter van het gebied aan te geven zijn hieronder enkele foto's van het huidige plangebied opgenomen:



Plangebied: entree Nuljensind 2a in Bakel



Plangebied: entree Nuljensind 2a in Bakel



Plangebied: huidige aanplant



Plangebied met diverse opstellingen o.a. kassen.



Plangebied: containervelden



Plangebied: kassen van bomen en struiken

Op het plan is één ontvankelijk zienswijze ingediend, welke leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen'.

3.9. Pandelaarse Kampen 24 in Gemert

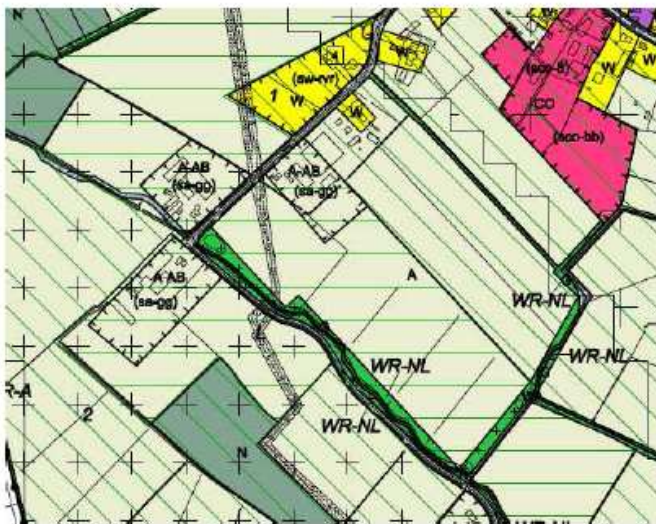
Inleiding

De familie Van den Boom wil aan de Pandelaarse Kampen 24 in Gemert twee woningen oprichten. Daarnaast zal een aantal bedrijfsgebouwen worden gesloopt en wordt er nieuw landschap ontwikkeld, dat tevens dienst gaat doen als waterbergingsgebied.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Pandelaarse Kampen 24 heeft in dit plan de bestemming 'agrarisch bedrijf' en 'landelijk gebied'. Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is niet mogelijk. Om de bouw van de woning mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan op de betreffende locatie, met toepassing van de BIO-regeling, herzien.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat het bedrijf aan de Pandelaarse Kampen 24 de bestemming 'agrarisch bedrijf- grondgebonden heeft. De overige gronden hebben de bestemming 'landelijk gebied'.



Figuur 4; uitsnede bestemmingsplan

Gebiedsvisie Gemert- West

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



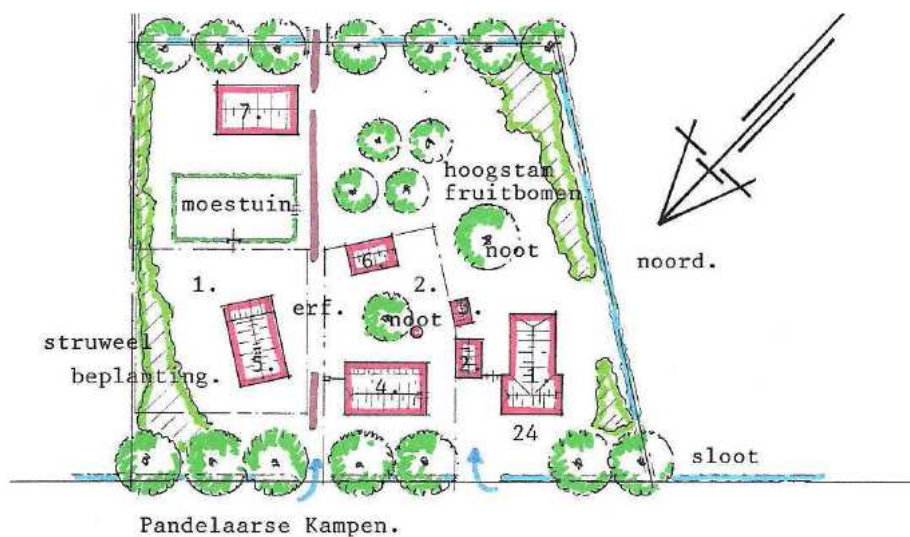
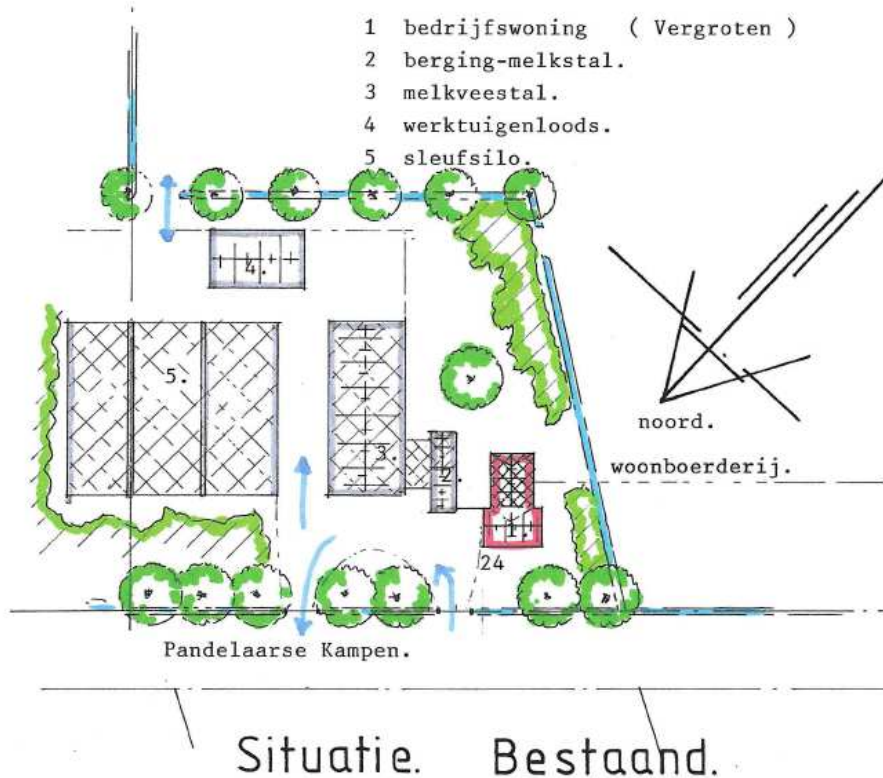
Figuur 4: Uitsnede gebiedsvisie Gemert-West

In 2008 is de gebiedsvisie Gemert- West vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is bekeken welke gebiedskenmerken versterkt kunnen worden en waar bestaande bebouwingsconcentraties uitgebreid zouden kunnen worden. Binnen de rode contouren is bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat er binnen elke rode contour altijd het toevoegen van een woning mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen. Deze gebiedsvisie biedt de grondslag voor het beoordelen of de ontwikkellocatie in aanmerking kan komen voor bebouwing. De blauwe stippellijn geeft het zoekgebied voor waterberging aan. In donkergroen worden landschappelijke verbeteringsmogelijkheden aangegeven.

De Pandelaarse Kampen maken een snelle ontwikkeling door. Men zou kunnen spreken van gehuchtvorming, ware het niet dat het stratenpatroon vrij eenduidig is (linten). Er is nooit sprake geweest van een knooppunt van wegen of ervvorming. Desondanks ontstaan er op de voorheen agrarische bedrijfsterreinen clusters van historische of nieuwe agrarische gebouwen. Aan de overkant bij nummer 19 is een nieuw cluster opgericht van drie woningen. Er zal een centraal erf aangelegd worden waar een drietal boerderijachtige bouwmassa's worden opgericht. In dezelfde lijn wordt nu gedacht aan een nieuwe invulling van perceel 24.

Aan de Pandelaarse Kampen zullen twee woningen worden opgericht. Een melkveeststal en een aantal sleufsilos zal worden gesloopt. Er zal een erfbeplanting worden gerealiseerd (regulier) en een deel van de gronden wordt ingericht als waterbergingsgebied. Conform de vastgestelde BIO-regeling moet voor de bouw van twee woningen een tegenprestatie worden geleverd. Deze wordt in dit geval als volgt vorm gegeven:

- fondsstorting
- aanleg waterberging (vergoeding afwaardering grond & aanlegkosten)
- sloop bedrijfsgebouwen



Gemeente : Gemert-Bakel.

Sectie : H no:2547.

Ontwerp.

Op het plan is één ontvankelijk zienswijze ingediend, welke leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen'.

3.10. Sint Antoniusstraat 9-11 in De Mortel

Inleiding

Aan de Sint Antoniusstraat 9-11 gelegen ten noorden van de kern De Mortel ligt een perceel met de bestemming voor 2 woningen met een inhoud van 600m³ per woning. Aanvrager wil de bestemming voor 2 woningen aanpassen naar een bestemming van 1 woning met een maximale inhoud van 1200m³ (2x 600). Ook de goot- en nokhoogte van hoofdgebouw en bijgebouwen wijkt af van de maximale maat in het bestemmingsplan. De oppervlakte van de bijgebouwen wordt meer dan maximaal toegestaan in ruil voor de sloop van de bestaande gebouwen. Er is bij de gemeente Gemert-Bakel een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen.

Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing zal duidelijk worden dat de ontwikkeling van de woning voor de gemeente aanvaardbaar is en dat medewerking aan dit verzoek kan worden verleend.

Bestemmingsplan

Het gebied aan de Sint Antoniusstraat valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' er zijn twee bestemmingsvlakken opgenomen met de bestemming 'Wonen' met als aanduidingen 'extensiveringsgebied wonen' en 'Waarde- archeologie'. Er zijn twee woningen toegestaan. De nokhoogte van het hoofdgebouw is 8,30 m, terwijl 8 m is toegestaan. De goothoogte van het bijgebouw wordt voor een klein gedeelte 4,5 m, terwijl 3 m is toegestaan. De nokhoogte van de bijgebouwen wordt 6,8 m, terwijl 5,5 m is toegestaan. Ook is het bouwen op archeologisch waardevol gebied in principe niet toegestaan. Het verzoek is in strijd met de bestemming.

Bestuurlijk standpunt college B&W

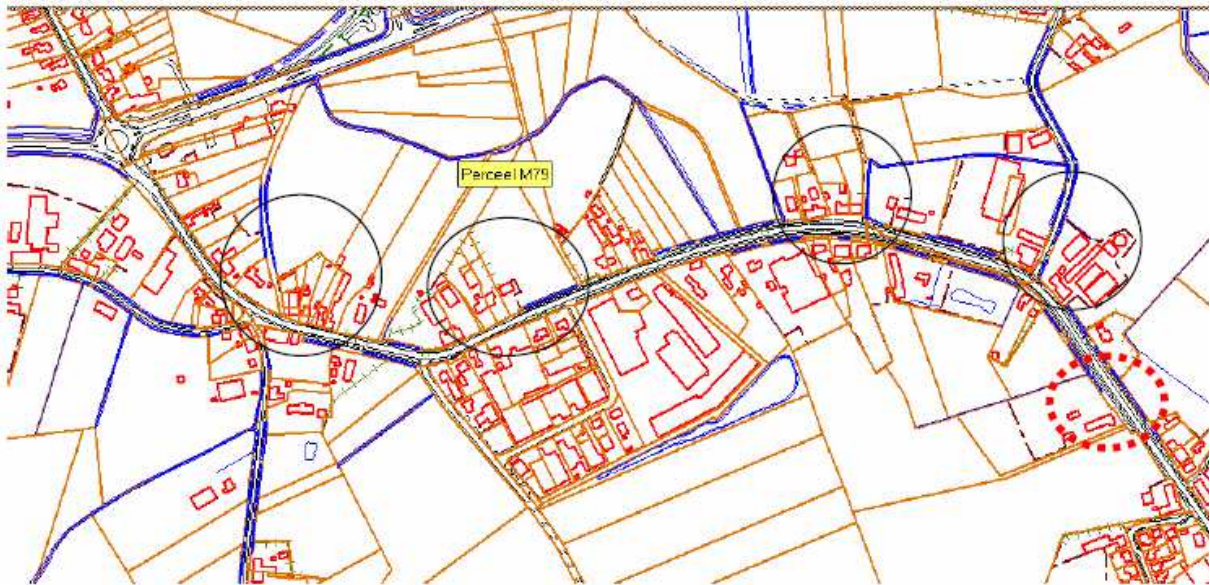
In zijn vergadering van 5 januari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om na het afgeven van de hogere geluidswaarde, het plan mee te nemen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied oktober 2010." De hogere waarde is onlangs verleend.

Planoriëntatie

Natuur en landschap

Op grond van de Verordening Ruimte fase 2 is het gebied waarbinnen het plangebied Sint Antoniusstraat 9-11 is gelegen aangeduid als 'Agrarische gebied'. Het gebied is volgens het reconstructieplan aangeduid als 'extensiveringsgebied, overig'.

Beide aanduidingen geven aan dat er in het plangebied geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Het betreft een kernrandzone bestaande uit (woon)bebouwing en gras- en akkerlandschap, waarbij vanaf de Sint Antoniusstraat sprake is van doorzichten naar een (half)open gebied. Dit achtergelegen gebied is een oude akker.



Omgeving en bebouwingsstructuur

De oude hoofdweg tussen Gemert en Bakel loopt door een historisch agrarisch landschap met verspreid aan het lint liggende bebouwingsclusters. Deze clusters zijn nog herkenbaar aan de Zandstraat en de Stap. De schaalvergroting aan de zuidzijde van de weg bepaald nu sterk het beeld van de weg en heeft het lint in grote mate dichtgezet. Dit geldt niet voor de St. Antoniusstraat. Het tracé tussen De Stap en De Mortel is nog redelijk open en biedt zicht op de oude akkers aan beide zijden. Op het open en sobere perceel St. Antoniusstraat 9-11 staat nu een tweekapper uit de jaren twintig. Ongeveer tien jaar later is in de binnenkant van de bocht bij De Stap een groot herenhuis opgericht. Bij binnenkomst van De Mortel staan aan weerszijden enkele meer of minder boerderijachtige gebouwen.

Afweging

Aan het besluit om medewerking aan dit verzoek te verlenen ligt de volgende afweging ten grondslag:

- onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van de Sint Antoniusstraat 9-11, bestaande uit:
 - de bouw van een woning ter vervanging van twee bestaande woningen.
- onderhavig plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ter plaatse,
- onderhavig plan voldoet aan provinciaal beleid,
- onderhavig plan ligt in de lijn van de doelstellingen van het Reconstructieplan,
- onderhavig plan komt tegemoet aan gemeentelijk beleid, met name de Structuurvisie-Plus van de gemeente Gemert-Bakel,
- onderhavig plan levert geen nadelige milieutechnische of geohydrologische effecten op,
- realisatie van onderhavig plan levert geen problemen van stedenbouwkundige of infrastructurele aard op,

Conclusie

Op grond van voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van aanvrager omtrent het herontwikkelen van Sint Antoniusstraat 9-11 in De Mortel, bestaande uit:

- de bouw van een woning en twee bijgebouwen ter vervanging van twee bestaande woningen en bijgebouwen

op het perceel kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie H, nummer 2220, plaatselijk bekend als nabij Sint Antoniusstraat 9-11. Hiertoe zal de procedure ex artikel 3.1 Wro worden gevolgd.

3.11. Tereijken in De Mortel

Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied Tereijken, gelegen ten zuiden van de kern Gemert. Dit plan is de juridische vertaling van de in 2007 opgestelde 'gebiedsvisie Tereijken-Grotel'. Deze visie biedt een ruimtelijk kader voor de realisering van een bundeling van reconstructiedoelstellingen in dit gebied.

De aanwezigheid van drie intensieve veehouderijen in het gebied vormt de belangrijkste aanleiding voor dit integrale verbeteringsproject. Naast de ligging van deze bedrijven in extensiveringsgebied natuur, staan zij gewenste ontwikkelingen op het gebied van recreatie, landschapsherstel, beekherstel en de realisering van de ecologische verbindingszone langs de Snelle Loop in de weg. Op basis van de geboden beleidsruimte in het kader van de nota 'Buitengebied In Ontwikkeling', kunnen middelen worden gegenereerd door op verantwoorde wijze enkele woningen in het gebied toe te voegen.

Samengevat leidt dit tot de volgende uitgangspunten:

- verplaatsen drie intensieve veehouderijen & sloop stallen;
- realisering beekherstel & ecologische verbindingszone 'Snelle Loop';
- landschapsherstel & ontwikkeling;
- versterking stedenbouwkundige & cultuurhistorische waarden;
- versterking recreatieve waarden & routes.

Bestemmingsplan buitengebied

In het bestemmingsplan buitengebied 'Gemert-Bakel 2006' en ook in het bestemmingsplan buitengebied 'Gemert-Bakel 2010' zijn de drie bedrijven nog bestemd als agrarisch- agrarisch bedrijf met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het vierde bedrijf is bestemd als grondgebonden agrarisch bedrijf. De overige gronden zijn bestemd als 'agrarisch' en zijn allen gelegen in het extensiveringsgebied natuur. In het bijbehorende beeldkwaliteitplan zijn de gronden aangewezen als beekdalgebied.



Gebiedsplan Tereijken- De Grotel

In 2007 is door Bugel Hajema in opdracht van de gemeente een gebiedsvisie gemaakt voor een duurzame herinrichting van het gebied. Cultuurhistorie vormt hierin een belangrijke inspiratiebron. Niet op restauratieve wijze, maar voor een nieuw landschap waarin de toekomst het verleden leesbaar maakt. Dit bestemmingsplan is volledig gebaseerd op deze visie.



Uitsnede kaart gebiedsvisie

Planoriëntatie

Het plan vloeit voort uit een bundeling van reconstructiedoelen en kent rode en groene onderdelen die in samenhang moeten worden geïntegreerd.

- Verplaatsing intensieve veehouderij

Het gaat hier om de verplaatsing van drie intensieve veehouderijen uit het extensiveringsgebied. Door deze verplaatsing wordt de natuur ontlast van ammoniak & nitraat en wordt geurhinder die de leefbaarheid en recreatieve ontwikkeling in het gebied weerhouden, opgeheven.

Er wordt circa 7.025 m² stallen gesloopt. De sloop van de stallen betekent een aanzienlijke ontstening van het buitengebied.

- Beekherstel en realisering ecologische verbindingszone Snelle Loop

Door de sloop van de stallen komt ruimte voor beekherstel en de uitvoering van de ecologische verbindingszone langs de Snelle Loop. Oostelijk en westelijk van het plangebied hebben beekherstel en de realisering van de EVZ al plaatsgevonden. Het plangebied vormt vooralsnog de ontbrekende schakel. Beekherstel en de realisering van de EVZ moeten nadrukkelijk geplaatst worden in het cultuurhistorisch besef, dat het hier een (hand)gegraven en geen natuurlijke beek betreft.

- Landschapsherstel & ontwikkeling

Voorop staat het leesbaar maken van de ontstaansgeschiedenis van het gebied, opgebouwd uit essen, gescheiden door het beekdal van de Snelle Loop. Het gaat daarbij niet zozeer om restauratie naar een bepaalde periode, maar om een landschapontwerp dat gebaseerd is op de duurzame onderliggende structuren, die het landschap gevormd hebben.

- Versterking stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

De in het verleden gegroeide nederzettingen aan de randen van de essen, die door de jaren heen gegroeid soms weer verkleind en momenteel door bedrijfsbebouwing bijna aaneengegroeid zijn, moeten opnieuw als van elkaar gescheiden bebouwingsclusters herkenbaar gemaakt worden in het landschap.

- Versterking recreatieve waarden en routes

In het plangebied, aan de Biezen 4a bevindt zich een natuurcamping die vraagt om uitbreiding. De sloop van de stallen biedt ruimte om recreatieve routes in de omgeving van het plangebied op elkaar aan te sluiten. Aandachtspunten daarbij vormen de rust en ruimte die van belang zijn voor de beek, de EVZ en de aanwonenden.

- Woningbouw

De realisering van vijf woningen vormt een financiële voorwaarde voor de haalbaarheid van de totale operatie.

- Hergebruik beeldbepalende panden

Twee panden in het plangebied staan op de gemeentelijke lijst van beeldbepalende panden en zijn waardevol als dragers van de stedenbouwkundige structuur van de straat. Om het behoud te garanderen wordt hier een woonbestemming aan gegeven.



Op het plan is één ontvankelijk zienswijze ingediend, welke leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen'.

3.12. Speurgt 3a in Bakel

Inleiding

Vanaf 25 januari 2010 lag het ontwerp bestemmingsplan buitengebied 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' voor een periode van zes weken ter inzage. Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Een ieder kan dan ook zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan indienen. Dit is door de eigenaar van de woning aan de Speurgt 3a dan ook gedaan. De bestemming van de burgerwoning aan de Speurgt 3a te Bakel is niet correct opgenomen in het bestemmingsplan. Nu de bestemming op het perceel niet in overeenstemming is met de sinds 1955 aanwezig feitelijk gebruik en situatie, dient dit in het kader van rechtszekerheid hersteld te worden naar de feitelijke situatie. In concrete houdt dit in dat er een bouwblok c.q. bestemming opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010. Planologisch juridisch betekent dit dat de sinds 1955 feitelijke aanwezige woning als burgerwoning in het buitengebied toegevoegd wordt. Feitelijk wordt er geen burgerwoning toegevoegd. Van deze aanwezigheid van de woning wist de gemeente en de provincie, dan wel had men kennis moeten nemen van de aanwezigheid van de woning. Er zijn rechten opgebouwd. Het plan is naar aanleiding van de zienswijze als initiatiefvoorstel behandeld. Gezien het historisch onderzoek nog niet gereed was, was het niet mogelijk om het bouwblok op te nemen in de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel 2010. Het plan is op 29 juli 2010 besproken met de provincie en akkoord bevonden. Het toekennen van het bouwblok gebeurt middels het doorlopen van de partiële bestemmingsplanherziening op het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010. Nadat deze herziening is doorlopen is hiermee de feitelijke situatie in overeenstemming met de sinds 1955 aanwezige feitelijke situatie. Daarnaast is er een gebied bestemmingsplanmatig bestemd als natuur ten behoeve van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Initiatief

Door middel van deze ruimtelijke toelichting wordt het toevoegen van het bouwblok aan het perceel van de woning aan de Speurgt 3a te Bakel verantwoord. Bij de opname van het bouwblok wordt rekening gehouden met de voor dit gebied geformuleerde beleidsdoelstellingen op zowel gemeentelijk als provinciaal niveau. Het betreft het formaliseren van een bestaande situatie, welke planologisch aanvaardbaar is gezien de opgebouwde rechten sinds 1954. Er is een kwaliteitswinst behaald op het gebied van een goede ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving op het gebied van natuur c.q. EHS.

De woning en het perceel plaatselijk bekend Speurgt 3a te Bakel is kadastraal bekend onder gemeente Bakel Sectie K, nummer 511 en Sectie K, nummer 512. De ligging van de planlocatie is in onderstaande figuur te zien.



Historisch onderzoek toont aan dat er sinds 1955 bebouwing aanwezig is. Op de kadastrale legger wordt de woning vanaf 1961 opgenomen. Deze woning wordt ook opgenomen op de woningkaart van 1940 -1992. De woning is sindsdien opgenomen in de oude lintbebouwing aan de Speurgt en maakt dan ook historisch onderdeel uit van het straatbeeld Grotel – Speurgt – Grotelseheide. De woning is kadastraal ontsloten en verbonden door vier bouwblokken van de omliggende burger woningen. Op het perceel is tevens sinds 1939 een stal aanwezig. Deze behoorde bij de nabij gelegen boerderij van Speurgt 2 te Bakel. De gronden worden momenteel gebruikt als erf en tuin. De aangrenzende gronden worden agrarisch gebruikt.

Ligging

Het plangebied is gelegen te midden van de woningen aan de Speurgt. De Speurgt betreft een doorgaande weg tussen de stad Helmond en de dorpen De Mortel, Bakel, Aarle-Rixtel, Beek en Donk en Gemert. Het betreft een oude doorgaande route die op de kaarten is opgenomen van 1899. De route werd vooral gebruikt om klotter uit de ontginningsgebieden uit de nabije omgeving en de peël richting Beek en Donk, Aarle-Rixtel en Helmond te brengen. Een vast gegeven is dat deze weg al langer bestaat. De Speurgt stond in verbinding met de Asdonkseweg vanuit Aarle-rixtel, de Beekse Peeldijk richting Beek en Donk en Bakel. Via het Tereyken was Gemert snel bereikbaar en via het Milschot kwam men in De Mortel.

Bebouwing in omgeving

De lintbebouwing aan de Speurgt is ontstaan in de ontginning van het gebied Grotelse Heide. Speurgt 2 is van oudsher een boerderij welke stamt uit het jaar 1933. Ook liggen de boerderijen Speurgt 7 (bj 1900) , Speurgt 9 (bj 1930) en Speurgt 4 (bj 1964) in dit lint. De woning aan de Speurgt 1 (bj 1950), Speurgt 3 (1937) en Speurgt 5 (1964) zijn in deze jaren toegevoegd. Speurgt 10 (bj 1956) betreft een voormalige noodwoning, welke in het jaar 2007 is vernieuwd. Speurgt 1 betreft een voormalige stal, welke is omgezet naar een woning in 1950. Het bebouwingslint bestaat uit 10 woningen.

Aan de noordzijde richting De Mortel In het verlengde van de Speurgt ligt Grotel. Er staan enkele oude boerderijen welke sinds 1800 - 1900 aanwezig zijn. In het verleden zijn hier ook enkele noodwoningen ontstaan. Hierbij zijn stallen en andere gebouwen omgezet naar woningen. Daarnaast zijn er diverse nieuwe woningen toegevoegd in de jaren rond 1960 - 1980. Dit bebouwingslint bestaat uit 8 woningen.

Ten zuiden van de Speurgt ligt Grotelseheide. Hier zijn ook enkele woningen aanwezig. Dit bebouwingslint bestaat uit 8 woningen.

Het totale bebouwingslint aan de Speurgt-Grotel bestaat dus uit 26 woningen. Dit kan worden gezien als een bestaande bebouwingsconcentratie. De woning aan de Speurgt 3a maakt hier sinds 1955 onderdeel van uit. Op het gebied van bebouwing is de Grotelseheide, Speurgt, Grotel, Tereyken, Milschot als lint geclusterd aan elkaar verbonden. Er heerst dan ook totaal geen verbazingcriterium bij het toekennen van een bouwblok aan de woning aan de Speurgt 3a te Bakel.

Bestaande bebouwing

Het totale bebouwingslint aan de Speurgt-Grotel bestaat uit 26 woningen. Dit kan worden gezien als een bestaande bebouwingsconcentratie. De woning aan de Speurgt 3a maakt hier onderdeel van uit. Het bebouwingscluster Speurgt bestaat uit tien woningen. De woning zelf is ontsloten tussen vier burgerwoning bouwblokken. Speurgt 2 heeft als nevenbestemming Groepsaccommodatie.

Zoals bekend is het bouwjaar van de woning 1955. Daarnaast is er een kippenkooi / stal aanwezig sinds 1939. Deze stal behoorde vroeger bij het naburige perceel Speurgt 2. Voor de bouwwerken geldt dat ze niet zijn vernieuwd, behoudens normaal onderhoud. In 1984 is een slaapkamer verbouwd tot badkamer. In 1986 is een bijgebouw (stal) (10 x 4 x 3) gesloopt en vervangen door een carport (4 x 3 x 3). In 1995 is het aangrenzende perceel gekocht inclusief stal en schuilgelegenheid. Dit perceel inclusief bebouwing behoorde bij de (agrarische)woning van het adres Speurgt 5 te Bakel. Toen hier burgers in kwamen wonen is de agrarische grond met opstal verkocht. De stal is momenteel nog in gebruik voor agrarische materialen en het hobbymatig houden van dieren (kippen). Bij deze aankoop is tevens de oude kippenkooi op het perceel Speurgt 3a afgebroken. Deze kippenkooi had een afmeting van (4 x 3 x 2) meter.

De huidige luchtfoto is weergegeven in figuur 2.2. Het bestaande straatbeeld is weergegeven in figuur 2.3. Aan de hand van de foto's wordt daarnaast de omgeving weergegeven in figuur 2.4. De foto's van de bebouwing is weergegeven in de luchtfoto.

Het perceel wordt momenteel gebruikt als tuin bij de woning. De agrarische grond wordt gebruikt als bomenkwekerij.



Hoofdstuk 4.

Economische haalbaarheid

4.1. 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, projectbesluiten 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 verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd.

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

Woningen

Het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.

Hoofdgebouwen

Het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht.

Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

4.2. 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 5. Overleg, zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

5.1. Vooroverleg

Provincie Noord Brabant

Op 15 juni 2010 heeft de provincie reeds een schriftelijke reactie gegeven op een drietal plannen welke in een vroeg stadium zijn voorgelegd aan de provincie. Dit betreffen de plannen Tereijken in De Mortel, Kapelweg ong. in Handel en de Heereveldseweg 50 in Handel.

De reactie van de provincie op deze plannen is als volgt samen te vatten.

- Het plan Kapelweg ong. in Handel voldoet aan het provinciale beleid zoals verwoord in de Verordening Fase 1.

- Voor wat betreft het gebied Tereijken ontbreekt in de berekening de verantwoording van een aantal posten. De provincie heeft de gemeente over deze ontbrekende informatie ambtelijk al separaat benaderd en constateren dat het plan (nog) onvoldoende inzicht geeft in de wijze waarop de kwaliteitsverbetering in het buitengebied, gestalte wordt gegeven.

Uit de volledige ruimtelijke onderbouwing inclusief de bijbehorende onderzoeken en inrichtingsplannen blijkt de kwaliteitsverbetering welke als investering plaatsvindt voor de woningbouw van het plan Tereijken.

- De beoogde locatie aan de Heereveldseweg te Handel is solitair in het buitengebied gelegen en is niet aangemerkt als zoekgebied verstedelijking. De gronden liggen eveneens buiten een aan te merken bebouwingsconcentratie. Aangezien géén sprake is van een bebouwingsconcentratie is de voorgestelde woning op deze locatie in strijd met de provinciale belangen.

Naar aanleiding van deze reactie is er nader ambtelijk overleg geweest tussen gemeente en provincie. Na dit overleg heeft de provincie alsnog een herziene reactie geven op het plan: "Gezien de volgende argumenten is het bestemmen van de woning een juiste oplossing, ondanks het feit dat het hier niet om een bebouwingsconcentratie gaat:

1. de situatie bestaat al minstens 40 jaar
2. het gebruik valt al drie maal onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan.
3. vanuit jurisprudentie dient er een oplossing gevonden te worden indien gebruik meerdere malen onder het overgangsrecht valt, mits er geen ruimtelijke bezwaren zijn.
4. er zijn geen nadere ruimtelijke bezwaren om de woning te bestemmen.

Het bestemmen van de woningen dient dan wel met toepassing van de BIOregeling plaats te vinden.

Op 29 juli 2010 heeft er een overleg plaatsgevonden met de heer van Hout en mevrouw Aertsen van de provincie omtrent diverse plannen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Van dit overleg is verslag opgesteld welke als vooroverleg reactie is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Tevens is het volledige voorontwerp bestemmingsplan nogmaals bij de provincie aangemeld op 16 augustus 2010 in het kader van vooroverleg.

Verslag vooroverlegbijeenkomst 29 juli 2010 met provincie:

Speurgt 3a in Bakel

Mogelijkheden legalisatie voormalige noodwoning.

Gemeente wil via BIO-regeling legaliseren. Volgens provinciale verordening ligt deze locatie in Ecologische Hoofdstructuur (geen feitelijke EHS, maar beheersgebied). Heeft géén bouwvergunning. Woning is gebouwd in 1955 en sindsdien bewoond. Er is een agrarische bestemming. De woning is 430 m³ en er is nog een bijgebouw. Compensatie zou aan de achterkant kunnen plaatsvinden door het perceel om te zetten naar natuur en een gedeelte landschapselement. Er is nooit door de bewoners gereageerd op het bestemmingsplan.

Reactie provincie: Bewoning op papier zetten. Er is een recht opgebouwd. Ook verwijzen naar jurisprudentie. Door toepassing van het overgangsrecht, zou legalisatie kunnen plaatsvinden. De geldende bestemming is géén EHS, maar agrarisch gebied.

Bouwperceel is 680 m². Volgens de provincie kan de BIO-regeling niet worden toegepast, omdat geen sprake is van bebouwingsconcentratie.

Naar aanleiding van deze reactie is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat het bestemmen van de noodwoning dient plaats te vinden. De duur van de bewoning, het overgangsrecht en jurisprudentie zijn tevens verwerkt als onderdeel van deze onderbouwing, welke is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Nuijeneind 2a in Bakel

Legalisatie hoveniersbedrijf.

Bedrijvigheid vindt grotendeels buiten plaats. Gemeente wil geen nieuwe bebouwing. Eigenaar wil legalisatie van het bedrijf om bedrijf te kunnen verkopen.

Reactie provincie: In het kader van vooroverleg opsturen naar provincie. Provincie is vooralsnog niet positief. Ze ziet het als een nieuwvestiging. Past het niet binnen de geldende bestemming? Gezien de bebouwing past het niet binnen de geldende bestemming.

Uit de ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel is van dit bestemmingsplan(bijlagen) blijkt waarom de gemeente deze ontwikkeling wel mogelijk acht. Het plan is op 16 augustus 2010 geheel naar de provincie gestuurd als onderdeel van dit bestemmingsplan.

Hilakker in Bakel

Hilakker 1: Sloop stallen, herbouw bedrijfswoning, toekennen woonbestemming aan monumentaal pand met toepassing van de BIO-regeling. Hilakker 8: Ruimte voor ruimtewoning i.c.m. sloop stallen en inleveren rechten op locatie.

Varkensbedrijven stoppen op beide locaties. Hilakker 1 wil splitsing van de woning in 3 woningen door toepassing BIO-regeling. Hilakker 8 wordt gesplitst. Er komt op beide locatie geen nieuwe bebouwing.

Reactie provincie: De omgeving van Hilakker lijkt op clusterbebouwing. Uit het plan blijkt echter nog niet voldoende wat er precies plaatsvindt en op basis van welke regeling met welke bijbehorende berekening in het kader van de investering in kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Uit de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in dit bestemmingsplan blijkt welke ontwikkeling er plaatsvindt en op basis van welke regeling. Tevens is daarbij aangegeven wat de investering betreft in het kader van kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Tevens is het plan op 16 augustus 2010 geheel naar de provincie gestuurd als onderdeel van dit bestemmingsplan.

Pandelaarse Kampen 24 in Gemert

Twee BIO-woningen in ruil voor sloop bedrijfsgebouwen, aanleg waterberging en fondsstorting.

Locatie valt onder gebiedsvisie Gemert-West. Dit is ook in de onderbouwing genoemd.

Reactie provincie: De berekening in het kader van de BIOregeling dient nog nader besproken te worden. Hiervoor kan contact opgenomen worden met Antoon van Roessel.

Het plan is op 16 augustus 2010 geheel naar de provincie gestuurd als onderdeel van dit bestemmingsplan.

Hollevoort in Bakel

Twee BIO-woningen in ruil voor sloop bedrijfsbebouwing. Een grondgebonden bedrijf blijft achter.

Hollevoort 1a -> varkensbedrijf wordt beëindigd, wil akkerbouw en Ruimte voor Ruimte woning

Hollevoort 3 --> rundveebedrijf wordt beëindigd, wordt akkerbouw en 2 BIO-woningen

Reactie provincie: er is geen sprake van een bebouwingsconcentratie. Ligt alleen tegen rand van extensivering. Dit moet nader onderbouwd worden. Uit het plan blijkt echter ook nog niet voldoende wat er precies plaatsvindt en op basis van welke regeling met welke bijbehorende berekening in het kader van de investering in kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Plan nog te bekijken door provincie. Deze is vooralsnog niet positief.

Uit de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in dit bestemmingsplan blijkt welke ontwikkeling er plaatsvindt en op basis van welke regeling. Tevens is daarbij aangegeven wat de investering betreft in het kader van kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Tevens is het plan op 16 augustus 2010 geheel naar de provincie gestuurd als onderdeel van dit bestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas

Op 29 april 2010 hebben we een reactie van het Waterschap Aa en Maas ontvangen op de plannen aan Tereyken in De Mortel, Kapelweg ong. in Handel en de Heereveldseweg in Handel.

- Omtrent het plan Tereyken in De Mortel heeft het Waterschap geadviseerd contact op te nemen met het Waterschap voor de uiteindelijke inrichting van het traject van het beekherstel wat een onderdeel is van het plan.
- Betreft het plan aan de Kapelweg ong. in Handel wordt door het Waterschap opgemerkt dat de locatie van de woning is gelegen op de Peelrandbreuk. Het advies is om een grondwateronderzoek uit te voeren naar grondwaterstanden (voor exacte bepaling locatie van de breuklijn) alsmede om de kweldruk te bepalen. Uit het onderzoek zal blijken of de breuklijn wordt verstoord.

De initiatiefnemer heeft reeds dit onderzoek opgestart en zal afgerond worden alvorens er een bouwvergunning kan worden afgegeven.

Tevens is het plan op 16 augustus 2010 naar Waterschap Aa en Maas gezonden in het kader van vooroverleg. Op 10 september 2010 is er een schriftelijke reactie gegeven door Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft laten weten geen nadere op- of aanmerkingen over het plan te hebben.

VROM-inspectie

Op 26 mei 2009 heeft de VROM- inspectie een brief naar alle gemeenten toegezonden. Hierin wordt onder andere ingegaan op het overleg tussen rijk en gemeenten bij de voorbereiding van onder andere een bestemmingsplan. In artikel 3.1.1. lid 2 van het Bro wordt de mogelijkheid gegeven aan het rijk om aan te geven onder welke omstandigheden of in welke gevallen geen overleg gevoerd hoeft te worden. De VROM-inspectie heeft dit positief geformuleerd door aan te geven in de eerder vermelde brief in welke gevallen in ieder geval overleg gevoerd dient te worden. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij een nationaal belang in het geding is/kan zijn.

De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om geen nader overleg te voeren met de VROM-inspectie.

5.2. Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

De zienswijzen zijn verwerkt in het bijlagenboek.

Op 2 september 2010 (en aangevuld op 15 september 2010), is een voorlopige voorziening aangevraagd in het kader van de het plan: Jodenpeeldreef 9 in De Rips, welke onderdeel uitmaakt van het (integrale) bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"³. Hiermee is de inwerkingtreding van het (integrale) bestemmingsplan vooralsnog in zijn geheel opgeschort tot de uitspraak van de Raad van State, omtrent dit verzoek tot voorlopige voorziening.

Op het moment dat de 'voorlopige voorziening' werd aangevraagd, waren reeds zeven wijzigingsplannen in procedure gestart. Om te voorkomen dat de procedures van deze wijzigingsplannen werden overruled door het (integrale) bestemmingsplan dan wel vertraagd a.g.v. de voorlopige voorziening op het (integrale)bestemmingsplan, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel op 12-10-2010 besloten om: *'wijzigingsprocedures welke op grond van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" reeds zijn opgestart, als ambtshalve aanpassing alsnog op te nemen in het bestemmingplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010".'*

Het betrof daarbij de volgende wijzigingsplannen:

- o Benthem 10 in Bakel
- o Breemhortsedijk 8 in Bakel
- o De Kampen 12 in Gemert
- o Esdonk 8 in Gemert
- o Kivitsbraak 1 in Bakel
- o Paashoefsedijk 14 in De Mortel
- o Ven 1 in Bakel

De bijbehorende besluiten hiervan zijn opgenomen in het bijlagenboek.

³ Op 27 mei 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" vastgesteld. Op 31 augustus 2010 is de beroepstermijn van dit bestemmingsplan verlopen.