

Toelichting

Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2011"

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Planopzet	1
Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen	2
2.1 Kapelweg ong. in Handel (Herstelactie)	2
2.2 Greef 6 in Milheeze (Herstelactie)	2
2.3 Lijsterlaan 28 in De Mortel (Herstelactie).....	3
2.4 Peeldijk 20 in Milheeze (Nieuwe ontwikkeling)	5
2.5 Peeldijk 20a in Handel (Herstelactie).....	10
2.6 Peeldijk 20b in Handel (nieuwe ontwikkeling)	13
2.7 Peeldijk 46 in Handel (nieuwe ontwikkeling).....	34
Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid	51
3.1. Exploitatieplan	51
3.2. Planschade.....	51
Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	52
4.1 Vooroverleg.....	52
4.1.1. Provincie Noord Brabant	52
4.1.2. Waterschap Aa en Maas	55
4.1.3. VROM-inspectie	55
4.2. Zienswijzen	55
4.3. Ambtshalve aanpassingen.....	55

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", hebben in ons buitengebied diverse planologische ontwikkelingen plaatsgevonden. De eerste ontwikkelingen hiervan zijn opgenomen in de eerste (halfjaarlijkse) partiële herziening van oktober 2010 en april 2011. De laatste ontwikkelingen zijn opgenomen in onderliggende (voorontwerp) bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening oktober 2011".

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

Herstelacties:

Volgnr.	Locaties	
1.	Kapelweg ong. in Handel	Toevoegen aanduiding voor een BIO-woning
2.	Greef 6 in Milheeze	Aanpassen bestemmingsvlak conform afspraken
3.	Lijsterlaan 28 in De Mortel	Omschrijving bedrijfsactiviteiten op locatie aanpassen naar werkelijke situatie

Nieuwe ontwikkelingen:

Volgnr.	Locaties	
4.	Peeldijk 20 in Milheeze	Opheffen intensieve tak van het bedrijf, uitbreiding van de grondgebonden tak
5.	Peeldijk 20a – 20 b in Handel	Opheffing intensieve veehouderij en oprichten van een dierenpension inclusief herstel bestemming nummer 20b volgens werkelijk gebruik
6.	Peeldijk 46 in Handel	Realisatie vakantiepark

1.2 Planopzet

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

Hoofdstuk drie van deze toelichting gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk vier is ten slotte ruimte opgenomen voor het vooroverleg; de resultaten en verwerking van zienswijzen; en eventuele ambtshalve aanpassingen.

Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen

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

2.1 Kapelweg ong. in Handel (Herstelactie)

2.1.1 Planbeschrijving

De ontwikkeling tot het realiseren van BIO-woning en de ontwikkeling van een openbaar toegankelijk natuurgebied met wandelpad aan de Kapelweg ongen. In Handel, is eerder opgenomen geweest in de partiële herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Dit alles met toepassing van de BIO-regeling. Dit bestemmingplan is op 15 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en 14 maart 2011 in werking getreden.

In dit bestemmingplan heeft het bouwblok echter géén aanduiding BIO-woning (sw-bio) gekregen. Met als gevolg dat te realiseren woning (slechts) een maximale inhoud van 600 m³ mag hebben.

2.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

Gemeentelijk beleid

Het is gemeentelijk beleid dat BIO-woningen en Ruimte voor Ruimte woningen géén maximale inhoudsmaat hebben zoals andere (burger)woningen in het buitengebied. Het gemeentelijke BIObeleid heeft hierbij aansluiting gezocht in het vergelijkbare Ruimte voor Ruimte beleid. Om sanering of ontwikkeling in het buitengebied financieel dekkend te kunnen uitvoeren, is er gekozen voor bouwkvavels van gemiddeld 1000 m². Op kvavels van deze omvang is gekozen voor woningen passend bij deze omvang. Vandaar dat er geen maximale inhoudsmaat meer is gesteld.

Om dit mogelijk te maken hebben (nieuwe) Ruimte voor Ruimte woningen en BIO woningen een aanduiding op de verbeelding. Percelen met deze specifieke aanduidingen zijn dan ook niet aan regels betreft inhoudsmaten gebonden. Wel wordt er verwezen naar de Gereedschapskist zoals vastgesteld op 5 maart 2009.

Provinciaal beleid

De provincie heeft in zowel de Structuurvisie als in de Verordening Ruimte geen nadere regels gesteld omtrent inhoudsmaten van woningen in het buitengebied. De provincie is van mening dat dit maatwerk betreft hetgeen bij de gemeente ligt. De gemeente zal moeten onderbouwen dat regels omtrent maatvoeringen in overeenstemming zijn met het plangebied.

2.1.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

De financiële en maatschappelijke haalbaarheid van deze ontwikkeling (woningbouw en natuurontwikkeling) is eerder onderbouwd in bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010". Het toevoegen van een de BIO-aanduiding (sw-bio) behoeft geen verdere onderbouwing wat betreft de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

2.2. Greef 6 in Milheeze (Herstelactie))

2.2.1 Planbeschrijving

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

De Greef 6 in Milheeze is onderdeel van dit bestemmingsplan. Echter zijn de afspraken, zoals deze met de initiatiefnemer zijn gemaakt, niet juist overgenomen. Om de afspraken na te komen wordt het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen aangepast. Het vlak wordt smaller en dieper. De oppervlakte blijft gelijk.

2.2.2 Ruimtelijke onderbouwing

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

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

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

Buiten het gebied Milheeze-Noord worden drie locaties betrokken bij de planvorming. De locaties betreffen een intensieve veehouderij waarvan de opstallen gesloopt worden en de milieurechten zullen worden ingeleverd. Het aantal gesloopte vierkante meters en de hoeveelheid aan ingeleverde milieurechten dragen bij aan het mogelijk maken van de ontwikkelingen in Milheeze-Noord.

Het gaat om onder andere de volgende locatie:

- Greef 4-6 in Milheeze. De locatie ligt ten noordwesten van Kreytenberg. In het kader van de BIO-regeling zal hier één vrijstaande woning worden gerealiseerd op een perceel van 500 m². De ontwikkeling staat in verband met de ontwikkeling ter hoogte van Berken 12.

Het reconstructieplan De Peel heeft primair tot doel om middels (financiële) afspraken met eigenaren te komen tot een ingrijpende herinrichting en herschikking in het plangebied welke moet leiden tot een versterking van het eigene van het landschap en de cultuurhistorie.

Zoals reeds vermeld is het perceel aan de Greef 6 in Milheeze niet bestemd volgens de afspraken zoals deze zijn gemaakt. Dit wordt nu hersteld.

Inhoudelijk verandert er niets aan het plan. Het plan is dan ook niet opnieuw getoetst aan gemeentelijk en provinciaal beleid en overige aspecten welke op grond van sectorale wetgeving onderdeel behoren te zijn van een planologische wijziging.

2.2.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

De financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan zelf (herbestemmen agrarisch bedrijf tot woonbestemming) is onderbouwd in bestemmingsplan "Milheeze Noord".

Het aanpassen van het bestemmingsvlak behoeft geen onderbouwing betreft de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

2.3. Lijsterlaan 28 in De Mortel *(Herstelactie)*

2.3.1 Planbeschrijving

Aan de Lijsterlaan 28 in De Mortel is sinds jaar en dag het kruidencentrum De Spreuk gevestigd. Dit is ook als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen als een maatschappelijke activiteit. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" stelt in de planregels dat er die activiteiten mogen plaatsvinden zoals deze is omschreven in de tabel opgenomen in de regels voor de bestemming Maatschappelijk.

De activiteiten aan de Lijsterlaan 28 zijn omschreven als: " De Spreuk kruidencentrum/ natuureducatie".

Omdat bij deze omschrijving niet alle activiteiten welke aan de Lijsterlaan 28 plaatsvinden, onder vallen, wordt de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten aangepast.

De milieucategorie blijft gelijk.

Er wordt ook geen bebouwing gerealiseerd.

De aanwezige bebouwing is vergund, passend binnen de omschrijving van de activiteit zoals reeds in het bestemmingsplan omschreven. Echter voor de volledigheid van activiteiten wordt de omschrijving aangepast.

De activiteiten zullen worden omschreven als: "De Sprenk/NL Outdoor, kruidencentrum/natuureducatie/beweging en natuurbeleving"

2.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

Activiteiten op De Sprenk

Op De Sprenk vinden diverse activiteiten plaats die staan in het teken van kruiden en natuur en natuurbeleving.

Kruiden en natuur

Kruiden en natuur is de hoofdactiviteit. De Sprenk bestaat voornamelijk uit de opleidingen op het gebied van geneeskracht van planten en de daar aan gelieerde opleidingen. Het beheer van het terrein is daarop gericht.

Hierin wordt een vooraanstaande rol ingenomen binnen de opleidingen op dit gebied in Nederland.

In september 2011 is er voor 6 studierichtingen, toestemming van het ministerie om deze te geven en te examineren.

Het totaal van activiteiten op dit gebied bevatten de volgende onderdelen:

- Onderwijs, zowel MBO als HBO niveau
 - Educatie
 - Workshops
 - Trainingen
 - Rondleidingen
 - Tuinbezoek
 - Groepen
 - Overige activiteiten zoals kruidenmarkt, speciale dagen e.d.
 - Verkoop van producten en materialen op kleine schaal
- Daarnaast is er een vergunning voor het produceren van accijnsgoederen.

Natuurbeleving

Dit is onder te verdelen in twee verschillende activiteiten.

Enerzijds de beschouwende activiteiten zoals:

- Opleidingen
- Educatie
- Rondleidingen
- Onderzoeken
- Inventarisaties

En anderzijds de fysieke activiteiten (NL Outdoor genaamd) zoals:

- Spelen met natuurkrachten
- Outdoor activiteiten
- Tochten
- Team activiteiten
- Groepen
- Speciale dagen

Aan deze activiteiten zit ook een onderwijspoot gekoppeld met twee studierichtingen, voor trainer en begeleider binnen bovenstaande activiteiten.

NLOutdoor is gericht op beweging en natuur beleving en heeft De Sprenk als basis.

Op het terrein zijn diverse mogelijkheden op het gebied van sport en spel, managements- en groepstrainingen en kinderactiviteiten. Daarnaast is De Sprenk uitvalbasis voor mountainbike tochten, gps tochten nordic walking e.d. De activiteiten hier vinden het hele jaar door plaats met de grootste drukte gedurende het voor- en najaar en in de zomer.

De meeste activiteiten vinden plaats tussen 10.00 en 22.00 uur, met uitschieters beide kanten uit, gedurende 7 dagen per week.

2.3.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Het betreft hier een bestaande situatie welke als zodanig wordt bestemd. Er zijn geen concrete ontwikkelingen waardoor de financiële en maatschappelijke haalbaarheid hier niet van toepassing is.

2.4. Peeldijk 20 in Milheeze *(Nieuwe ontwikkeling)*

2.4.1 Planbeschrijving

Maatschap Rijkers exploiteert aan de Peeldijk 20 in Milheeze een gemengd agrarisch bedrijf, bestaande uit een melkrundveebedrijf (grondgebonden) en vleesvarkens (intensieve veehouderij). Gezien de verscherpte milieuregelgeving, heeft de eigenaar besloten om met de vleesvarkens te stoppen én het melkrundveebedrijf uit te breiden. Hiervoor wordt de bestaande varkensstal gesloopt en vervangen door een nieuwe jongveestal. Tevens vindt een vergroting plaats van de bestaande melkrundveestal en is uitbreiding van ruwvoeropslag noodzakelijk. Voor deze uitbreidingen is een vergroting van het huidige bestemmingvlak van 1,47 ha. naar 1,5 ha. nodig.

2.4.2 Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van het "Varkensbesluit" en het "Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij" moeten bestaande vleesvarkensstal conform bijbehorende normering voor 2013 aangepast te worden. Deze aanpassingen brengen voor de Maatschap Rijkers zodanig grote investeringen met zich mee, dat zij besloten hebben om de varkenstak binnen haar bedrijf te beëindigen. Om toch een financieel gezond bedrijf te kunnen voeren hebben de eigenaren tevens het besluit genomen het melkveebedrijf verder uit te willen breiden. Hiervoor willen zij de bestaande melkveestal en de ruimte voor ruwvoeropslag vergroten en op de locatie van de te slopen vleesvarkensstal een nieuwe jongveestal realiseren. Voor deze ontwikkeling is een vergroting van het huidige bestemmingsvlak met 0,3 ha. noodzakelijk. Daarnaast dient de functieaanduiding "intensieve veehouderij" worden verwijderd, waardoor enkel de functieaanduiding "grondgebonden" behouden blijft. Omdat voor het verwijderen van de "intensieve veehouderij" in het geldende bestemmingsplan geen wijzigingsmogelijkheid is opgenomen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Collegebesluit:

De eigenaren hebben daarom een verzoek tot wijziging ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel". Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 12-4-2011 besloten:

1. Mee te werken aan de bestemmingswijziging aan de Peeldijk 20 in Milheeze, naar de enkelbestemming 'agrarisch - agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden (door de functieaanduiding "intensieve veehouderij" te verwijderen);
2. Mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, mee te werken aan de vergroting van het bestemmingsvlak 'agrarisch bedrijf' naar 1,5 ha voor de uitbreiding van het melkveehouderijbedrijf;
3. Beide wijzigingen mee te nemen in de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

1.2 Ligging plangebied en plangrens

Het bedrijf is gelegen op circa 5 kilometer van de kern van Ysselsteyn, op circa 2,8 kilometer van de kern van Milheeze en op circa 4,2 kilometer van de kern van Deurne. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie S, nr. 898.



Figuur 1: wijdere omgeving plangebied



Figuur 2: luchtfoto plangebied

2. Het bouwplan

2.1 Huidige situatie

- Bouwblok: 1,47 ha.
- Bedrijf: gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit een melkrundveebedrijf (grondgebonden) en vleesvarkens (intensieve veehouderij).
- Huisvesting: het vee is daarbij gehuisvest in een viertal stallen. Daarnaast is binnen de inrichting een bedrijfswoning aanwezig, alsmede een garage- en werkruimte, een loods en een aantal sleufsilos en kuilplaten. In totaal is er op dit moment op de locatie circa 3.364 m² aan (agrarische) bebouwing aanwezig. Deze oppervlakte bestaat uit:
 - Stal ten behoeve van de huisvesting van melk- en jongvee met melkstal, kantoor, werkplaats en bedrijfswoning: ± 1.400 m²;
 - Werktuigenloods, garage- en werkruimte: ± 220 m²;
 - Stalling werktuigen: ± 195 m²;
 - Vloerplaten en sleufsilos: ± 1.406 m²;
 - Stal ten behoeve van de huisvesting van varkens: circa 950 m².

De bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, voornamelijk agrarische bedrijven en een aantal burgerwoningen. In de omgeving is de agrarische functie dominant.

- Bestemmingsplan: momenteel is de locatie bestemd als een "agrarisch-agrarisch bedrijf" met de functieaanduiding(en): "intensieve veehouderij" en een specifieke vorm van "agrarisch - grondgebonden". Daarnaast is het bedrijf gelegen in de "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied natuur" (zie ook paragraaf 3.2)

2.2 Gewenste ontwikkeling

- Bouwblok: uitbreiding van het bouwblok naar 1,5 ha.
- Bedrijf: agrarisch melkrundveebedrijf (grondgebonden).
- Huisvesting: het bouwplan heeft betrekking op de volgende onderdelen:
 - Jongveestal: circa 650 m²;
 - Uitbreiding van de melkrundveestal: circa 960 m²;
 - 2 sleufsilo's voor opslag ruwvoer: circa 1.224 m².
 - Na uitbreiding van het bedrijf biedt het bedrijf plaats aan de huisvesting van circa 190 stuks melkvee met bijbehorend jongvee. Daarvoor dient de bestaande melkrundveestal worden uitgebreid en wordt op de locatie de bestaande vleesvarkensstal, een jongveestal gesitueerd. Ook worden er twee nieuwe sleufsilo's aan de oostzijde van het bedrijf geplaatst.
- Bestemmingsplan: nieuwe bestemming: "agrarisch-agrarisch bedrijf" met de functieaanduiding: "agrarisch - grondgebonden" met de functieaanduiding specifieke vorm van "agrarisch - grondgebonden", gelegen in de "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied natuur" (zie ook paragraaf 3.2)

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Het gaat hierbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de Nota worden de beleidshoofddijnen weergegeven waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Er wordt gepleit voor een verdergaande decentralisatie en deregulering.

Het onderhavige plan is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn. Er kan wel worden geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan een vitaal platteland en het creëren van economische dragers in het buitengebied.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimte

De structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant en wordt de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Verordening Ruimte. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

Verordening ruimte

De bedrijfslocatie bevindt zich in Agrarisch gebied, zie figuur 3. Ingevolge artikel 8.3 van de Verordening Ruimte is voor een bestemmingsplan gelegen in een agrarisch gebied toegestaan:

- Omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- Uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok.



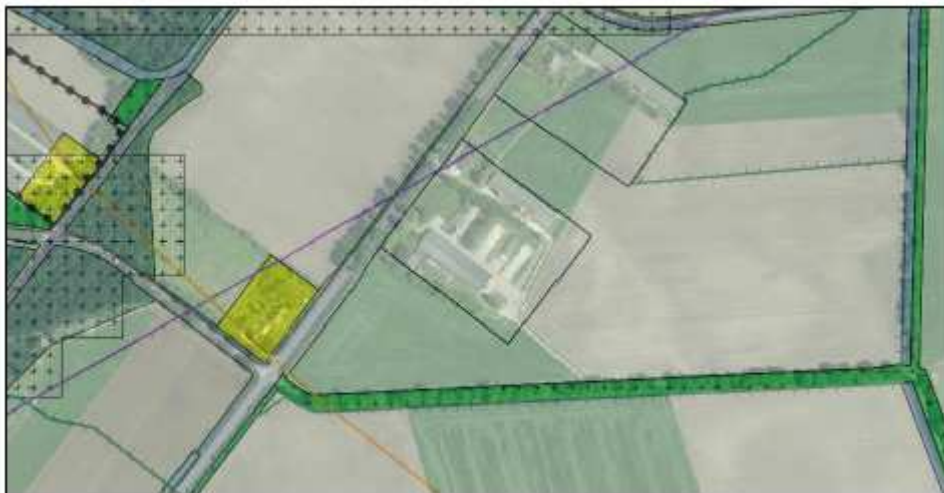
Figuur 3: Uitsnede kaart Verordening Ruimte

De beoogde ontwikkeling aan de Peeldijk 20 te Milheeze voldoet aan de regels zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. Ingevolge de verordening is omschakeling naar een grondgebonden bedrijf mogelijk én behoort vergroting van het bouwblok naar ,5 ha. tot de mogelijkheden mits de uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Dit laatste aspect wordt besproken in paragraaf 4.1. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn geconcentreerd in een bouwblok.

3.3 Gemeentelijke beleid

Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010" is de locatie bestemd als een 'agrarisch - agrarisch bedrijf' met functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch-grondgebonden'. Daarbij is de locatie gelegen in de "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur", de "geluidzone - grondgebonden geluidzonering", de "luchtvaartverkeerzone – ihcs", de "luchtvaartverkeerzone – funnel" en de "geluidzone – ke zonering".



Figuur 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het geldende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om het agrarische bouwblok, onder voorwaarden te vergroten naar 1, 5 ha. Er is echter géén mogelijkheid opgenomen om van bedrijven gelegen in het extensiveringsgebied, de bestemming van 'intensieve veehouderij' te wijzigen naar 'grondgebonden'. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Ruimtelijk-economische belangen

Als gevolg van het "Varkensbesluit" en het "Besluit huisvesting ammoniakemissie veehouderij" dient de huisvesting en bedrijfsvoering van bestaande vleesvarkensstal per 1 januari 2013 conform de nieuwe normering worden aangepast (o.a. middels een installatie van een luchtwassysteem).

Gezien het aantal vleesvarkens (640) dat aan de Peeldijk 20 wordt gehuisvest, zullen de kosten van exploitatie als gevolg hiervan dusdanig toenemen dat de opbrengsten deze stijging onvoldoende kunnen compenseren. Schaalvergroting van de varkenstak aan de Peeldijk 20 behoort niet tot de mogelijkheden, gezien de ligging van het bedrijf in extensiveringsgebied (in de Verordening Ruimte is bepaald dat bij een agrarisch bouwblok gelegen in extensiveringsgebied géén bouwwerken mogen worden opgericht ten behoeve van de intensieve veehouderij).

Op basis van bovenstaande hebben de eigenaren de keuze gemaakt om de vleesvarkenstak van het bedrijf te beëindigen én de melkveetak verder uit te breiden naar circa 190 stuks melkvee met bijbehorend jongvee. De doelstelling van het bedrijf is te komen tot een maatschappelijk verantwoorde bedrijfsopzet waarbij de continuïteit blijft gewaarborgd. Dit kan alleen als er sprake is van een levensvatbare omvang van het bedrijf met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2 Zuinig ruimtegebruik

De Verordening Ruimte stelt dat zuinig ruimtegebruik dient te worden toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Zoals eerder beschreven wordt op de locatie van de voormalige vleesvarkensstal een nieuwe jongveestak opgericht. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen het huidige bouwblok. Daarnaast worden nieuwe sleufsilo's opgericht ten behoeve van de opslag van ruwvoer. Het bedrijf aan de Peeldijk 20 is een grondgebonden melkveebedrijf waardoor binnen de inrichting voldoende voorzieningen aanwezig dienen te zijn ten behoeve van de opslag van voeders. Op de hierboven beschreven manier worden alle benodigde bebouwingen en opstallen binnen het bouwblok gerealiseerd. Daarnaast vereist het bestemmingsplan dat minimaal 3.000m² aan beplanting worden gerealiseerd op af aan het grenzende bouwblok. Ten behoeve hiervan zal de aanvrager in overleg met de gemeente een beplantings- en beheersplan indienen. Tenslotte vereist het gemeentelijke beleid dat het regenwater op het eigen perceel wordt geïnfiltreerd. Ten behoeve hiervan wordt aan de eigenaren een goedgekeurde waterparagraaf vereist.

De ontwikkeling aan de Peeldijk 20 te Milheeze voldoet hiermee aan zuinig ruimtegebruik

2.2.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een planschade- en exploitatieovereenkomst met de aanvragers afgesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaren/ initiatiefnemers.

Maatschappelijke haalbaarheid

1. *Verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' leidt tot verbetering van de leefomgeving:* door het verwijderen van de functie aanduiding IV blijft een agrarisch grondgebonden bedrijf over. Het varkens aantal in dit gebied neemt met 640 vleesvarkens af. Dit leidt tot een forse afname van de belasting op de omgeving;
2. *De gevraagde vergroting van het bestemmingsvlak is minimaal en voldoet aan de Verordening Ruimte:* het huidige bestemmingsvlak is ± 1,47 ha groot. Voor het oprichten van de rundveestak dient het bestemmingsvlak aan de rechterzijde met 10 m worden uitgebreid naar 1,5 ha. Hiermee wordt de voldaan aan de Verordening Ruimte welke in het extensiveringsgebied voor grondgebonden bedrijven een maximale omvang van 1,5 ha. toestaat;
3. *Vanuit zuinig ruimtegebruik dient de noodzaak van de uitbreiding nader worden onderbouwd:* uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt in de Verordening Ruimte toegestaan, mits deze noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Om na de beëindiging van de varkenstak toch een financieel gezond bedrijf te kunnen voeren, is het noodzakelijk het melkveebedrijf uit te breiden.
4. *De gevraagde verandering is alleen mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan:* het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur. In het bestemmingsplan is géén aparte wijzigingsmogelijkheid opgenomen om van

bedrijven gelegen in het extensiveringsgebied, de bestemming van 'intensieve veehouderij' te wijzigen naar 'grondgebonden'. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;

5. *De beeldkwaliteit van de leefomgeving dient te voldoen aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan Buitengebied:* ten behoeve van de beeldkwaliteit en de beplanting vereist het bestemmingsplan dat wordt voldaan aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan Buitengebied. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is daarom een goedkeuring van de Welstandscommissie Noord-Brabant noodzakelijk. Tevens wordt bij deze aanvraag de waterparagraaf gecontroleerd.

Gezien bovenstaande argumenten worden geen bezwaren uit de omgeving verwacht.

2.5. Peeldijk 20a in Handel (Herstelactie)

2.5.1 Planbeschrijving

De eigenaar van de Peeldijk 20b in Handel heeft te kennen gegeven het bedrijf op hetzelfde adres te beëindigen. Men is voornemens om daar een dierenpension op te richten. Deze ontwikkeling op basis van het provinciale VAB beleid, wordt ook middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De nadere onderbouwing hiervan is opgenomen in paragraaf 2.7.

Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van het bedrijf dat opgeheven wordt, dient in zijn geheel een nieuwe passende herbestemming te krijgen.

De gronden waar de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ten behoeve van het bedrijf aan de Peeldijk 20b op ligt, zijn in eigendom bij verschillende eigenaren; de eigenaar van Peeldijk 20b en de eigenaar van Peeldijk 20a.

Om alle gronden een passende herbestemming te geven, worden de gronden aan de Peeldijk 20a (in zijn geheel) ook aangepast. Dit mede omdat de bestemming ('Agrarisch – Agrarisch bedrijf') welke nu is toegekend aan Peeldijk 20a niet overeenkomt met het werkelijk gebruik. Tevens komt de maatvoering van het bestemmingsvlak niet overeen met de bebouwing welke aanwezig is.

Voor deze gronden wordt als passende bestemming de bestemming 'Wonen' toegekend.

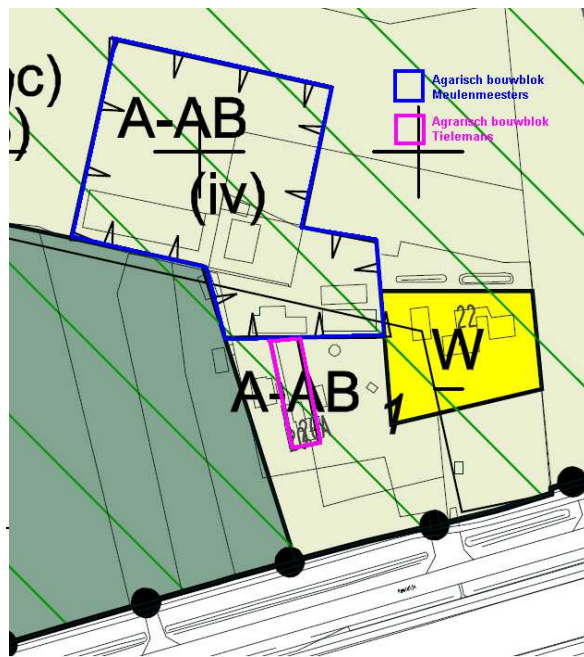
2.5.2 Ruimtelijke onderbouwing

Aan de Peeldijk 20a is ook een agrarisch bedrijf gelegen. Althans zo is de locatie aan de Peeldijk 20a bestemd. In 2005 is dit bedrijf verkocht en vindt er geen agrarische bedrijfsvoering meer plaats (er is ook geen milieuvergunning meer). De bestemming Wonen ligt dan ook voor de hand, daar dit de werkelijke functie is.

Echter in het verleden is deze wijziging niet doorgevoerd gezien het feit dat de intensieve veehouderij van de heer Meulenmeesters daar nog naast was gelegen.

Nu deze intensieve veehouderij verdwijnt, kan de locatie aan de Peeldijk 20a ook bestemd worden conform het feitelijk gebruik: wonen.

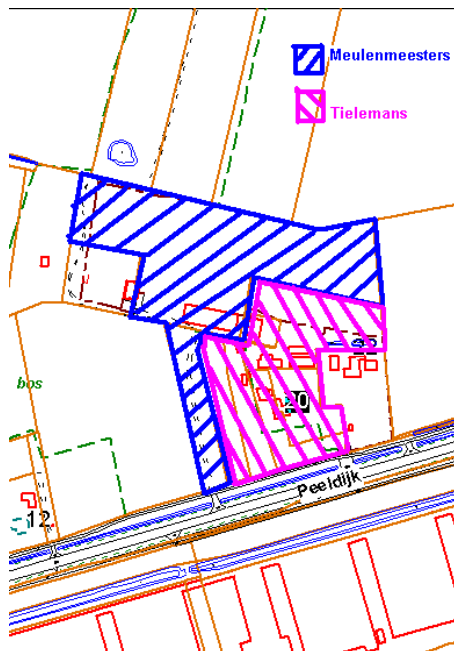
Situatie



Bestemmingsplan Peeldijk 20b-20a

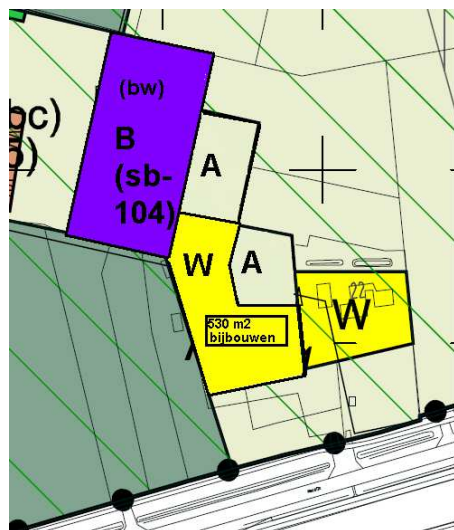
Het bouwblok zoals blauw omlijnd, betreft het bouwblok waar onder andere het dierenpension op gevestigd zal worden. Het roze omlijnde bouwblok betreft het bouwblok behorende bij Peeldijk 20a.

Eigendomssituatie Peeldijk 20b-20a



De blauw gearceerde gronden zijn in eigendom van de heer Meulenmeesters (Peeldijk 20b) en de roze gearceerde gronden zijn in eigendom van de heer Tielemans (Peeldijk 20a)

Voorstel bestemmingsplan Peeldijk 20b-20a



Na overleg met beide eigenaren is er overeenstemming gekomen over de nieuwe bestemmingen.

De bestemming 'Bedrijf' is ten behoeve van het nieuw op te richten agrarisch verwante bedrijf; het dierenpension.

De bestemming Wonen is ten behoeve van het perceel van de heer Tielemans.

Alle overige gronden welke geen directe gebruiksfunctie krijgen, worden herbestemd tot 'Agrarisch'.

Bijbehorende bouwwerken Peeldijk 20a

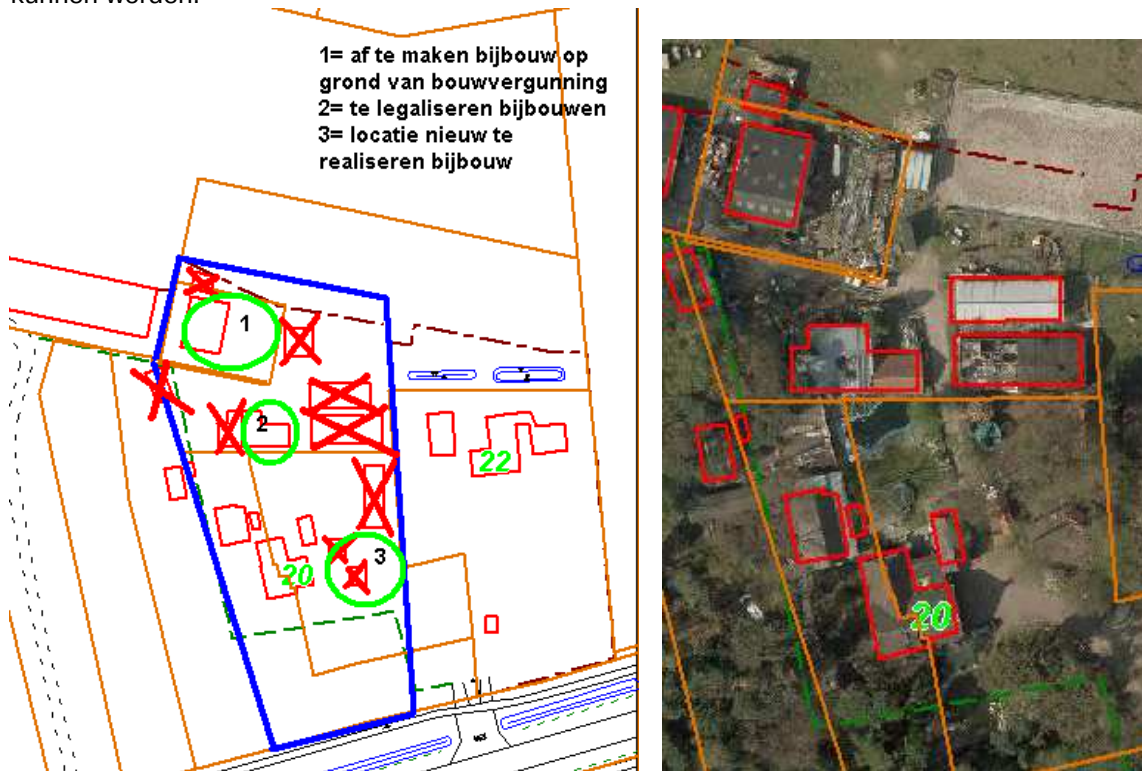
Op het perceel Peeldijk 20a is tijdens een controle geconstateerd dat er vele bouwwerken aanwezig zijn alsmede veel buitenopslag van vele materialen.

Naar aanleiding van deze controle is gezocht naar een oplossing om het perceel 'op te ruimen'.

Het college heeft dan ook besloten op 14 juli 2009 om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de eigenaar van Peeldijk 20a om een negental bijgebouwen te slopen en een tweetal bijgebouwen te legaliseren onder voorwaarde dat de illegale opslag wordt beëindigd. Tevens heeft het college besloten op 14 juli 2009 om medewerking te verlenen aan een nieuw te realiseren bijgebouw. Eerst moet de bewoner van Peeldijk 20a het perceel opruimen, de bijgebouwen slopen en de bestaande bouwvergunning uitvoeren. Nadat dit is uitgevoerd zal de vergunning voor een nieuw te realiseren gebouw worden afgegeven.

Op dit moment staat er in totaal ruim 800 m2 bijbouwen. Op grond van het collegebesluit zoals hierboven verwoord zal er in totaal 563 m2 gesloopt worden. Inclusief het nieuw te bouwen bijbouw zal er maximaal 530 m2 blijven staan.

Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat de bestemming overeenkomt met het feitelijk gebruik en zorgt er tevens voor dat de besluiten van 14 juli 2009 van het college zoals reeds in uitvoering zijn, doorgezet kunnen worden.



2.5.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Met de heer Tielemans heeft op 29 juni 2011 een overleg plaatsgevonden en is overeenstemming bereikt over de nieuwe bestemming. Tevens zijn de afspraken volgend uit het collegebesluit van 14 juli 2009 nogmaals herhaald.

De kosten voor het verwijderen van bebouwing en materiaal zijn voor de eigenaar van Peeldijk 20a.

Om de afspraken enigszins te verzekeren is er een anterieure overeenkomst gesloten met de heer Tielemans.

Maatschappelijke haalbaarheid

Aangezien er feitelijk niets verandert op deze locatie is de maatschappelijke haalbaarheid niet expliciet onderzocht. Er is wel overeenstemming met de nabije bewoners.

2.6 Peeldijk 20b in Handel *(nieuwe ontwikkeling)*

2.6.1 Planbeschrijving

De heer W. Meulenmeester heeft een varkensbedrijf aan de Peeldijk 20b te Handel. In het kader van het Varkensbesluit en het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij dient de bestaande vleesvarkensstal voor 2013 aangepast te worden. Deze aanpassingen brengen grote investeringen met zich mee. De heer Meulenmeesters heeft hiertoe dan ook besloten om de varkenstak te beëindigen binnen zijn bedrijf. Uitbreiding van het varkensbedrijf behoort niet tot de mogelijkheden gezien de ligging van het plangebied binnen een extensiveringsgebied.

De heer Meulenmeesters is voornemens het varkensbedrijf af te bouwen en op die locatie een dierenpension te starten met daarbij een bedrijfswoning.

2.6.2 Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De heer W. Meulenmeester heeft een varkensbedrijf aan de Peeldijk 20b te Handel. In het kader van het Varkensbesluit en het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij dient de bestaande vleesvarkensstal voor 2013 aangepast te worden. Deze aanpassingen brengen grote investeringen met zich mee. De heer Meulenmeesters heeft hiertoe dan ook besloten om de varkenstak te beëindigen binnen zijn bedrijf. Uitbreiding van het varkensbedrijf behoort niet tot de mogelijkheden gezien de ligging van het plangebied binnen een extensiveringsgebied.

De heer Meulenmeesters is voornemens het varkensbedrijf af te bouwen en op die locatie een dierenpension te starten met daarbij een bedrijfswoning.

Ten behoeve van de oprichting van het dierenpension wordt de bestaande varkensstal gesloopt en wordt een nieuwe bedrijfsruimte opgericht ten behoeve van het dierenpension en wordt op het buitenterrein ruimte ingericht als buitenverblijf voor de huisdieren. Daarnaast wordt een bedrijfswoning opgericht voor de toezichthouder cq. beheerder van het dierenpension. Het plangebied is gelegen binnen de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf", deze bestemming laat de ontwikkeling van een dierenpension niet toe. De bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" dient dan ook gewijzigd te worden naar "Bedrijf" om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

De heer W. Meulenmeesters heeft een verzoek ingediend bij het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel voor het wijzigen van de bestemming van het gebied aan de Peeldijk 20b te Handel. Op 14 juni 2011 heeft het college besloten om mee te werken aan het plan.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010".

De voorliggende toelichting heeft betrekking op de planologische regeling voor de oprichting van het dierenpension en bedrijfswoning.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Peeldijk 20b te Handel in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Kadastraal is de planlocatie bekend als gemeente Gemert, sectie G, nummer 2119.

Het gebied wordt globaal begrensd door Peeldijk (zuidzijde), bosgebied (westzijde) en landbouwgronden aan de oost- en noordzijde.

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



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving en begrenzing plangebied



Figuur 2: topografie plangebied en omgeving (Provincie Noord-Brabant digitale atlas 2005)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt onder andere de planologische inpassing mogelijk van de beoogde oprichting van het dierenpension en bedrijfswoning. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is binnen het plangebied een varkensbedrijf gevestigd. De heer W. Meulenmeesters beschikt over een vergunning Wet milieubeheer ten behoeve van de huisvesting van 576 vleesvarkens¹.

In het kader van het Varkensbesluit en het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij dient de bestaande vleesvarkensstal voor 2013 aangepast te worden. Deze aanpassingen brengen grote investeringen met zich mee. De heer W. Meulenmeesters heeft hiertoe dan ook besloten om de

varkenstak te beëindigen binnen zijn bedrijf. Uitbreiding van het varkensbedrijf behoort niet tot de mogelijkheden gezien de ligging van het plangebied binnen een extensiveringsgebied.

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de nieuw op te richten bebouwing en voorzieningen mogelijk te maken ten behoeve van het nieuw op te richten dierenpension. Hiermee wordt het mogelijk om een nieuwe bedrijfsruimte op te richten en buitenverblijven ten behoeve van het dierenpension en een bedrijfswoning.

De bedrijfsruimte ten behoeve van het dierenpension heeft een oppervlakte van circa 800 m², de bedrijfswoning heeft een inhoud van circa 700 m³ en de buitenverblijven hebben een oppervlakte van circa 1.255 m². De buitenverblijven bestaan uit een speelweide met een omheining.

Bij de afmetingen en het materiaalgebruik van de binnen- en buitenverblijven zijn de normen zoals opgenomen in het Honden- en kattenbesluit in acht genomen.

Het dierenpension biedt plaats aan 72 kennels waar per kennel 2 honden gehuisvest kunnen worden en 50 plaatsen voor katten. De maximale bezettingsgraad is 100 honden ondanks dat er in de kennels meer ruimte beschikbaar is. Daarnaast bestaat het dierenpension uit een ziekenboeg en opslagruimte voor onder andere voeders en reinigings- en desinfectiemiddelen.

Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar het bedrijfsplan dat is toegevoegd als bijlage (in het bijlagenboek) aan deze toelichting.

De volgende figuur geeft een weergave van de bestaande en de nieuw op te richten bebouwing.



Figuur 3: situering bestaande en nieuw op te richten bebouwing

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie en Verordening ruimte

Structuurvisie ruimtelijke ordening

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

Op de "structurenkaart" van de Structuurvisie ligt het plangebied binnen 'gemengd landelijk gebied', zie figuur 4. Het gehele landelijke gebied wordt door de provincie beschouwd als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar land- en tuinbouw de dominante functie is.



Figuur 4: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening

Binnen "gemengd landelijk gebied" is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals kleinschalige bedrijvigheid en toerisme en recreatie. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden en dorpen en natuur is er vaak feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. In de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het gebied Peelrand zoals opgenomen in de structuurvisie. Het westelijke gedeelte van de Peelrand, is ten opzichte van de oostrand, sterker verstedelijkt. Hier liggen grotere plaatsen als Helmond, Deurne, Uden en Oss en dorpen als Someren, Gemert en Heesch. De hieraan gekoppelde infrastructuur bestaat uit de A67 en A50, regionale wegen en de Zuid-Willemsvaart. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door een kralensnoer van kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen.

Het grootste gedeelte van de Peelrand is primair en grootschalig agrarisch gebied, met de landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw) als ruimtelijk dominante functie. Aan de randen van het gebied liggen 'mixlandschappen' met landbouw, natuur en wonen -gemengd landelijk gebied- (omgeving Oss, Heesch, Schaijk, Nistelrode, Beek en Donk en Helmond). De landbouw is divers, van verbrede tot intensieve vormen van landbouw. Agrarische lintbebouwingen tussen de dorpen hebben een multifunctioneel karakter gekregen.

Een van de ambities van de Peelrand is ruimte geven aan verbreding van de landbouw, recreatie, landgoedontwikkeling en andere vormen van wonen binnen de oude zandontginningen en met name in agrarische bebouwingslinten in combinatie met investeringen in het kleinschalige karakter van het landschap.

In onderhavige situatie wordt een dierenpension opgericht op een voormalig agrarisch bouwblok, er wordt een zelfstandige functie gecreëerd op een vrijkomende locatie. Daarnaast zorgt de erfbeplanting voor versterking van het kleinschalige landschap en de natuur- en landschapswaarden.

Het plangebied is gelegen naast "Kerngebied groenblauw", zie figuur 4. Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken.

Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die

niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van deze natuurgebieden, is goed mogelijk.

De ontwikkeling moet passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

De ontwikkeling aan de Peeldijk tast de waarde van het nabijgelegen natuurgebied niet aan en zal deze zelfs versterken. Het inrichtingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de realisatie van het dierenpension draagt bij aan de versterking van landschap en ecologie. Voor een verdere motivering van het inrichtingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3 van deze rapportage.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

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

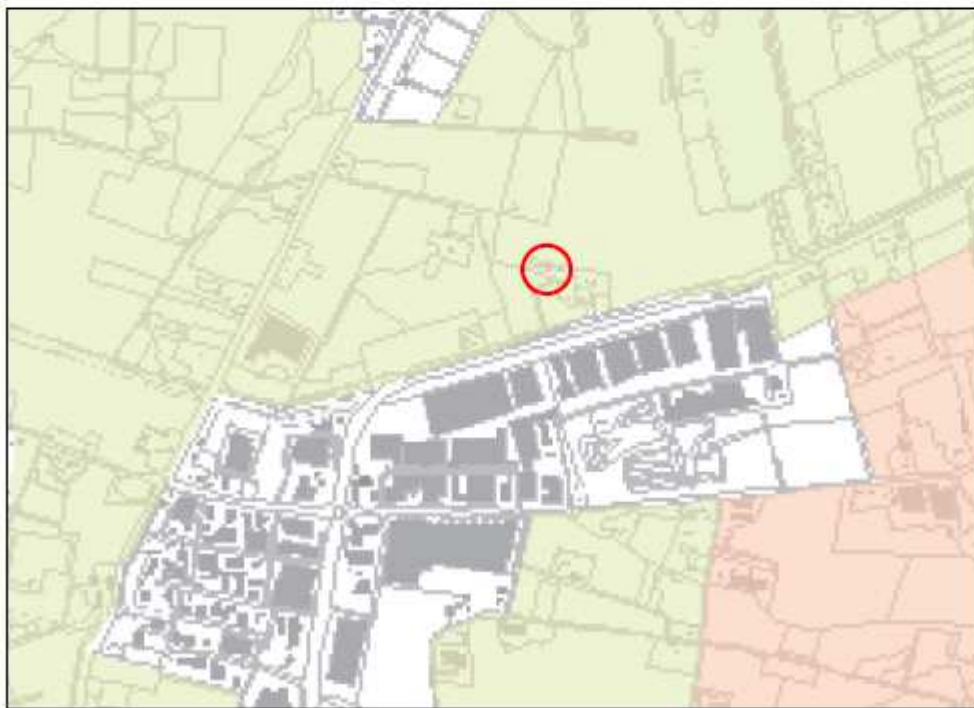
Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

Binnen de Verordening Ruimte is het plangebied waar de uitbreiding plaats vindt gelegen binnen "agrarisch gebied", zie figuur 5. Tevens is het plangebied gelegen binnen een extensiveringsgebied, zie figuur 6.



Figuur 5: uitsnede kaart Overige agrarische ontwikkelingen Verordening Ruimte



Figuur 6: uitsnede kaart Ontwikkeling intensieve veehouderij Verordening Ruimte

- Extensiveringsgebied

Binnen het plangebied is momenteel een varkenshouderij gevestigd. In extensiveringsgebieden wordt er naar gestreefd om de intensieve veebedrijven te laten stoppen of te verplaatsen. Ontwikkeling van de varkenshouderij binnen een extensiveringsgebied behoort niet tot de mogelijkheden. De varkenshouderij wordt dan ook afgebouwd en de bestemming van het plangebied wordt gewijzigd. Afbouw van het varkensbedrijf heeft een positieve invloed op de omgeving met betrekking tot de bijvoorbeeld de afname van geurbelasting en ammoniakdepositie.

- Vestiging dierenpension

Vestiging van agrarisch verwante bedrijven is mogelijk door middel van hergebruik van voormalige agrarische bouwblokken onder aangegeven voorwaarden in de agrarische gebieden. De maximale bouwblokgrootte is 1,5 hectare.

Bij de inrichting van het plangebied dient een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevorderd te worden en dient er sprake te zijn van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

Uit de toelichting behorende bij de verordening blijkt dat een dierenpension gezien wordt als een agrarisch verwant bedrijf. De vestiging van het dierenpension op het voormalige agrarische bouwblok behoort dan ook tot de mogelijkheden. Het bouwblok heeft een oppervlakte van 5.112 m².

De nieuw op te richten bebouwing wordt gesitueerd binnen het vigerende bouwblok zoals opgenomen in het bestemmingsplan van de gemeente Gemert-Bakel.

Circa 19% van het bouwblok wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfswoning en de bedrijfsruimte van het dierenpension, circa 25% wordt gebruikt ten behoeve van de buitenverblijven van het dierenpension. Het overige deel van het bouwblok wordt benut ten behoeve van onder andere landschappelijke inpassing en de tuin behorende bij de bedrijfswoning. De buitenverblijven bestaat uit een ren met grasland wat is afgebakend met een hekwerk. De buitenverblijven worden gebruikt als buitenren voor de honden en katten. Ingevolge het Honden- en kattenbesluit dient het bedrijf over één of meerdere buitenverblijven te beschikken. Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een gunstige rood-groen verhouding. De bestaande stal wordt gesloopt en op dezelfde locatie wordt bedrijfsbebouwing opgericht. Het perceel dat nu in gebruik is als landbouwgrond wordt onder andere gebruikt ten behoeve van landschappelijke inpassing waardoor omliggende natuurwaarden versterkt worden.



Figuur 7: ruimtebalans

Het plan kent de volgende ruimtebalans:

Tabel 1: ruimtebalans

Oppervlakte bestemming	Bestaand	Verandering	Nieuw
Bedrijfsdoeleinden	627 m ²	+173 m ²	800 m ²
Bedrijfswoning	-	+153 m ²	153 m ²
Groen	-	+1350 m ²	1350 m ²
Grasland (buitenverblijven en tuin)	4485 m ²	-1551 m ²	2934 m ²
Erfverharding	-	+275 m ²	275 m ²

Aan de voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 11.6 van de Verordening ruimte, wordt voldaan. De inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag. Er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling. De beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

- Oprichting bedrijfswoning

Een bestemmingsplan kan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van de Verordening ruimte toegelaten bedrijf binnen het bij het bedrijf behorende bouwblok. De volgende voorwaarden worden gesteld:

- de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering is aanwezig;
- de noodzaak van de nieuwbouw is niet het gevolg van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning dient verzekerd te worden in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het dierenpension betreft een bedrijf dat werkt met levende have en waarbij permanente aanwezigheid noodzakelijk is. In het dierenpension worden huisdieren zoals honden en katten gehuisvest cq. ondergebracht van derden tijdens bijvoorbeeld vakantieperioden en als dagopvang. Het is van belang dat er permanent toezicht is omdat huisdieren ook dag en nacht ondergebracht worden, dus 24 uur per dag. Daarnaast heeft de eigenaar ook de verantwoordelijkheid over de dieren en dient dan ook ten allen tijden aanwezig te zijn in het geval van bijvoorbeeld ziekte of bij complicaties bij drachtige dieren. Dit wordt ook verwacht van degene die het huisdier onderbrengen bij het pension. De oprichting van de bedrijfswoning is dus zowel van belang voor het welzijn van de huisdieren als van bedrijfseconomisch belang. Indien het bedrijf namelijk niet kan voorzien in permanente toezicht worden de dieren elders ondergebracht en kan het bedrijf enkel inkomsten genereren in de vorm van dagopvang.

Binnen het plangebied is op dit moment geen bedrijfswoning aanwezig en is tevens geen sprake van een afgestoten bedrijfswoning.

Een erfbeplantingsplan is opgesteld om de bedrijfswoning en de overige bebouwing landschappelijk in te passen.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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

Voor het planvoornemen aan de Peeldijk 20b te Handel, hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven, is geen specifiek beleid opgenomen in de structuurvisie.

3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010". Binnen dit bestemmingsplan is een bestemming voor het plangebied opgenomen, te weten "agrarisch – agrarisch bedrijf" met functie aanduiding intensieve veehouderij en met dubbelbestemming "oude akker".

Op of in de als zodanig bestemde gronden is het niet toegestaan niet-agrarische bedrijfsdoeleinden uit te voeren.

In het Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010 zijn regels opgenomen met betrekking tot hergebruik van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie voor een agrarisch verwant bedrijf.

De bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" kan gewijzigd worden in de bestemming "Bedrijf" voor een agrarisch bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- Wijziging is enkel mogelijk in gebieden met de aanduiding "extensiveringsgebied wonen";
- Er mag geen sprake zijn van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij;

- Op de betreffende locatie mag geen sloop van bedrijfsgebouwen hebben plaatsgevonden waarbij direct of indirect gebruik is gemaakt van de Regeling Ruimte voor Ruimte;
- Overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- Een inrichtingsplan wijst uit dat de vestiging van het agrarisch verwante bedrijf past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Zoals beschreven ligt het plangebied in een 'extensiveringsgebied wonen'. Gezien de ligging in dit gebied is er geen sprake van een duurzame locatie. Ten behoeve van de oprichting van het dierenpension worden de overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt. Tevens is een inrichtingsplan opgesteld waaruit blijkt de vestiging van het agrarisch verwante bedrijf past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.



Figuur 8: uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010

4. Uitvoeringsaspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

In verband met de wijziging van het bestemmingsplan en de oprichting van een bedrijfswoning wordt er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.1.2 (Agrarische) bedrijvigheid en geur

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

- Veehouderijbedrijven

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijbedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op een afstand van circa 640 meter en betreft het bedrijf aan de Sparrenweg 19. Het bedrijf aan de Sparrenweg 19 wordt reeds belemmerd in de bedrijfsontwikkeling door woningen die dicht bij de locatie zijn gelegen.

Het bedrijf aan de Peeldijk 20a heeft de bestemming "agrarisch- agrarisch bedrijf" in het vigerende bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig en de oprichting van het dierenpension heeft dan ook geen belemmerde werking voor de ontwikkeling aan de Peeldijk 20a. De bestemming aan de Peeldijk 20a krijgt de bestemming "wonen".



Figuur 9: ligging veehouderijbedrijven directe omgeving plangebied

- Niet agrarische bedrijven

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

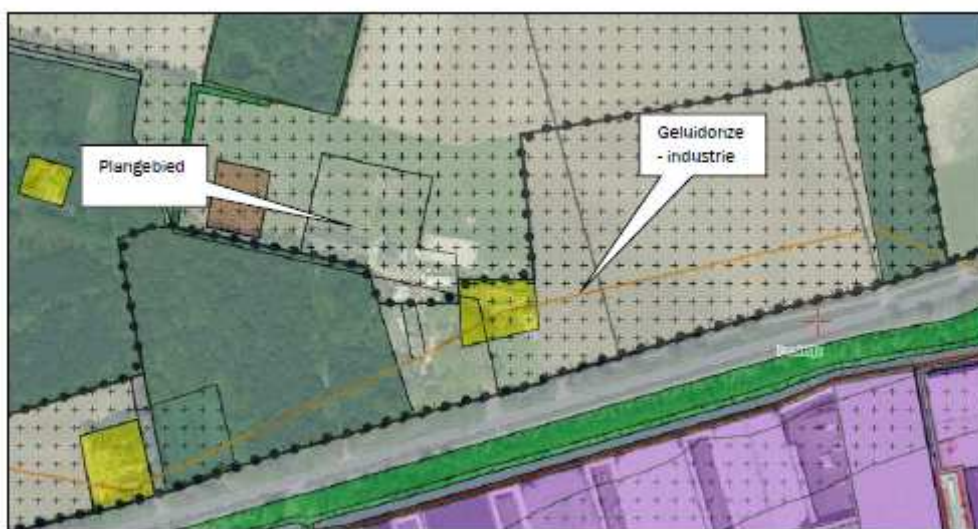
Ingevolge bovengenoemde VNG-publicatie bedraagt de richtafstand van het plangebied met betrekking tot geur 30 meter. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van een milieugevoelig object, zoals een woning. Binnen een afstand van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

4.1.3 Geluid/wegverkeerslawaaï

Industrielawaai

De woning wordt gesitueerd binnen de geluidszone van de Peeldijk. Volgens de regionale verkeersmilieukaart wordt de woning gesitueerd binnen de 48-53 dB contour. Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd om te bepalen hoe hoog de gevelbelasting is ten gevolge van het wegverkeerslawaaï.

De woning wordt gesitueerd buiten de 50dB(A) contour van het industrieterrein Wolfsveld, zie de volgende figuur.



Figuur 10: ligging van de 50 dB(A)-zonegrens industrielawaai rond het bedrijventerrein Wolfsveld

De afstand van de nieuw op te richten woning tot aan het nabijgelegen dierencrematorium dient volgens de milieuregels minimaal 50 meter te bedragen. Bij de situering van de nieuw op te richten woning is rekening gehouden met de afstand van 50 meter tot aan het crematorium.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan zijn een beschrijving en kwantificering van de akoestische gevolgen van het plan beoordeeld. Daarbij is onderscheid gemaakt in de geluidemissie ten gevolge van activiteiten binnen de inrichting en in de geluidemissie ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting, voor zover dit niet is opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Conclusies

Akoestisch onderzoek dierenpension Peeldijk 20B (G&O Consult 3352ao0111 d.d. 27-07-2011)

Conform het akoestisch onderzoek wordt er voldaan aan de gestelde grenswaarden op geluidgevoelige bestemmingen (woningen).

Op basis van het opgestelde akoestisch onderzoek kan het dierenpension worden opgericht.

Akoestisch onderzoek dierencrematorium Peeldijk 20B (G&O Consult 3352ao0211 V1 d.d. 09-08-2011)

In dit onderzoek is gekeken naar de geluidsbelasting als gevolg van het dierencrematorium op de op te richten woning.

Uit het onderzoek blijkt dat met uitzondering van incidentele situaties wordt voldaan aan de gestelde geluidsnormen op de gevel van de op te richten woning.

Maximaal 12 keer per jaar worden de normen met 1 dB(A) overschreden, conform de zo genoemde 12 dagen regeling kan dit worden toegestaan.

De aanwezigheid van het dierencrematorium vormt geen belemmering voor de oprichting van de woning.

Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï (G&O Consult 3352ao0311 d.d. 08-08-2011)

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van wegverkeerslawaaï.

Door deze overschrijding wordt een hogere waarde procedure gevoerd.

Daarnaast dient er bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een bouwkundig akoestisch onderzoek te worden overlegt waaruit blijkt dat er aan de binnenwaarde van 33 dB wordt voldaan.

4.1.4 Externe veiligheid

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

Uit de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen de risicocontouren van inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer van toepassing is, zie figuur 11.

In de nabijheid van het plangebied is de propaantank behorende bij het dierencrematorium gelegen. De wettelijke afstanden van een propaantank tot aan opstallen zoals een huis en garage bedraagt minimaal 7,5 meter ingevolge het Activiteitenbesluit. 29 juni 2009 is een melding ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel ten behoeve van de oprichting van de propaantank. Bij de situering van de nieuw op te richten bebouwing zijn deze afstanden in acht genomen.

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



Figuur 11: uitsnede risicokaart omgeving plangebied

4.1.5 Luchtkwaliteit

Fijn stof

De wet- en regelgeving noemen „gevoelige bestemmingen“ (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die „in betekenende mate“ (IBM) en „niet in betekenende mate“ (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

In de algemene maatregel van bestuur „Niet in betekenende mate bijdragen“ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De verkeersaantrekkende werking van het dierenpension neemt ten opzichte van de huidige functie licht toe. Het aantal verkeersbewegingen zal per saldo niet of in beperkte mate toenemen. De emissie van fijn stof vanuit de inrichting zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie omdat geen vee meer wordt gehuisvest.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen „niet in betekende mate“ bijdraagt aan de luchtkwaliteit in de omgeving.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Natuur

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

Natura2000 en Nb-wetgebieden

De afstand van de locatie tot het dichtstbijzijnde ingevolge de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen gebied bedraagt circa 11,4 km, dit betreft het gebied Deurnese Peel. Het gebied Deurnese Peel is tevens het dichtstbijzijnde Nb-wet gebied.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een aaneengesloten netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

De locatie is gelegen in de nabijheid van gebieden aangewezen tot de Ecologische hoofdstructuur, zie figuur 12.

Zoals beschreven wordt bestaande bebouwing gesloopt en wordt op dezelfde locatie een bedrijfswoning en dierenpension opgericht. De vleesvarkenstak met de daarbij behorende ammoniakdepositie wordt afgebroken, dit heeft een positief effect op het omliggende natuurgebied omdat er geen sprake meer zal zijn van ammoniakdepositie vanuit het bedrijf op deze gebieden.



Figuur 12: ecologische hoofdstructuur omgeving plangebied

4.2.2 Flora en Fauna

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

Beleidskader

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van een aantal planten en diersoorten en gaat hierbij uit van het 'nee, tenzij'-beginsel. Centraal hierbij staat de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Samengevat kan worden gesteld dat alle vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen en een aantal, meest zeldzame planten, vlinders, libellen, vissen en ongewervelden beschermd zijn.

In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. De Flora- en faunawet heeft in die zin dan ook de nodige consequenties bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Methodiek

Het flora en fauna onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en onderhavige rapportage. Voor het literatuuronderzoek zijn bestaande verspreidingsgegevens van beschermde soorten geraadpleegd bij het Natuurloket en Provinciaal Georegister. Het Natuurloket verstrekt per kilometerhok verspreidingsgegevens van een groot aantal soortgroepen met informatie over de status van soorten binnen deze soortgroep, bijvoorbeeld Rode Lijst soort, beschermde soort van de habitatrichtlijn of onder de flora- en faunawet. Het Provinciaal Georegister (PGR) is een digitaal register, waarin provincies hun provinciale geo-informatie op een duidelijke en gestructureerde wijze vindbaar maken.

Natuurloket

Het Natuurloket is bedoeld voor iedereen die betrokken is bij bouwplannen, ruimtelijke ordening of het beheer van natuur- of bedrijfsterreinen. De gegevens van Het Natuurloket komen rechtstreeks uit de Nationale Databank Flora- en Fauna (NDFF). Dit betekent dat:

- alle geleverde gegevens gevalideerd zijn;
- er dagelijks nieuwe gegevens bijkomen;
- gegevens op het hoogst beschikbare detailniveau uitgeleverd kunnen worden.

Nationale databank Flora en Fauna

De Nationale Databank Flora en Fauna geeft u informatie over het voorkomen van flora en fauna. De databank bevat meer dan 40 miljoen waarnemingen van (beschermde) planten en dieren. Deze informatie helpt u om te bepalen of er beschermde soorten zijn aangetroffen die de uitvoering van uw project kunnen beïnvloeden.

De informatie uit de NDFF dient als basis voor eventueel vervolgonderzoek, wat door de voorkennis veel efficiënter kan worden uitgevoerd

Inventarisatie

- **Natuurloket**

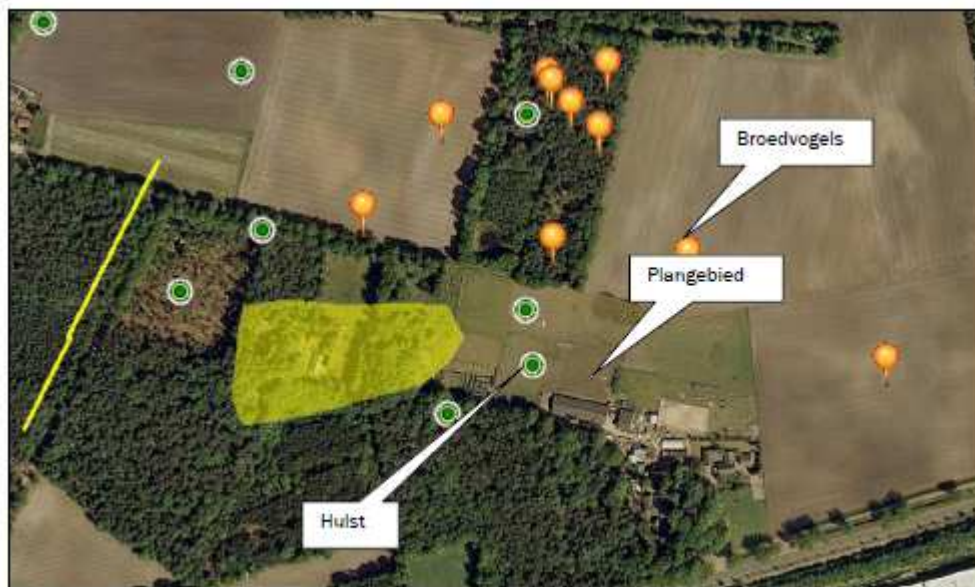
naam project	Peeldijk
doel project	Flora en Fauna
datum	ma, 04/07/2011 - 18:31
ordernummer	OHNL-2011-1254

geselecteerde kilometerhokken

177-398



- **Provinciaal Georegister**



Figuur 13: uitsnede kaart provinciaal georegister

Toetsing aan de Flora- en faunawet

De natuurwaarden van het plangebied zelf zijn laag. Er wordt niet verwacht dat beschermde planten in het gebied voorkomen. In het plangebied zijn alleen algemeen voorkomende diersoorten waargenomen. Verwacht wordt dat in het plangebied verder algemeen voorkomende diersoorten voorkomen zoals konijnen en vogels.

Permanente, jaarrond gebruikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels zijn niet aangetroffen in het plangebied. Vogels zijn beschermd binnen de Flora- en faunawet en voor negatieve effecten (eieren, nesten of individuen te vernielen, verstoren of anderszids te verontrusten) op vogels wordt in de regel geen ontheffing verleend. Omdat de bomen binnen het plangebied niet worden gekapt, wordt er geen verstoring van (broed)vogels verwacht. Verstoring van (broed)vogels wordt sowieso vermeden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (ongeveer 15 maart t/m 15 juli) uit te voeren. Gezien de natuurwaarde van het bos en de begrenzing van het bos binnen de ecologische hoofdstructuur is het van belang dat er geen negatieve effecten en uitstraling is van het nieuw aan te leggen pension op het bos.

Risicoanalyse

In onderstaande tekst wordt een risicoanalyse gegeven ten aanzien van beschermde soorten, als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Vaatplanten

In het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor. Van effecten op beschermde soorten is dan ook geen sprake. Het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

Vogels

Alle vogels zijn beschermd binnen de Flora- en faunawet. Dit betekent dat het onder andere verboden is om eieren, nesten of individuen te vernielen, verstoren of anderszids te verontrusten. Hiervoor wordt geen ontheffing verleend. Broedvogels zijn niet aangetroffen op het terrein. Op basis van de terreinkenmerken wordt verwacht dat alleen algemeen voorkomende soorten voorkomen in het gebied. De geplande werkzaamheden zullen naar verwachting weinig effect hebben op de duurzame instandhouding van de soorten.

Zoogdieren

Het leefgebied en vaste rust en verblijfplaats van de soorten zoogdieren die uit het natuurloket blijken zal door de werkzaamheden kunnen worden verstoord of vernield. Gezien de grote actieradius van de soorten en/of het algemeen voorkomen van de soorten zal het effect op het duurzaam voortbestaan van de populatie beperkt zijn. Tevens geldt een vrijstelling op de ontheffingsplicht voor deze soorten, mits invulling wordt gegeven aan de zorgplicht.

Vleermuis

De visuele inspectie van de te slopen varkensstal geeft geen aanleiding om te vermoeden dat er mogelijk winter, zomer, kraam en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. De varkensstal is gebouwd met stenen muren en met een asbestgolfplaten dak wat goed op elkaar aansluit zodat er geen vleermuizen in kunnen.

De aanwezige vleermuizen maken alleen gebruik van de bosrand. Het pension zal geen invloed hebben op de foerageer en migratie mogelijkheden voor de vleermuizen, omdat het bos en de bosrand intact blijven. Wel moet voorkomen worden dat uitstraling van licht van het pension op de bosrand toeneemt.

Hoewel enkele soorten vleermuizen rond kunstlicht jagen op insecten wordt kunstlicht door de meeste vleermuizen gemeden en kiezen vleermuizen voor een vliegroute, donkere beschutte plekken. Uitstraling van licht op de bosrand zou deze plek ongeschikt kunnen maken voor vleermuizen, waardoor de vleermuizen hier verdwijnen. Wanneer de mogelijke uitstralingseffecten worden voorkomen worden geen directe effecten verwacht van afname van foerageerbiotoop en migratieroutes voor vleermuizen, in het plangebied. Het aanvragen van een ontheffing voor vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Advies

- Vogels

Zoals aangegeven zijn vogels beschermd, om negatieve effecten op vogels te vermijden moeten de werkzaamheden uitgevoerd worden buiten het broedseizoen, dat over het algemeen loopt van 15 maart tot en met 15 juli.

- Vleermuizen

Vleermuizen zijn beschermd, om negatieve effecten op vleermuizen te vermijden mogen er geen uitstralingseffecten zijn van licht op de bosrand. De verlichting van het terrein moet daarom aan de zuidzijde gesitueerd worden.

- Zorgplicht

Naast de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt de zorgplicht.

Bij elk project, elke locatie en elke handeling of activiteit neemt ieder voldoende zorg in acht voor het in het wild levende dieren en planten alsmede voor hun directe leefomgeving (ministerie van LNV). (zie ook kader Flora- en faunawet). In de praktijk betekent dit dat niet met opzet planten of dieren opzettelijk vernield, verontrust, gedood of op enige andere wijze verstoord mogen worden.

Tot slot

Omdat de inventarisatie een momentopname betreft, kan het zijn dat in de periode tussen de inventarisatie en de uitvoering van de werkzaamheden, beschermde soorten (anders) gebruik gaan maken van het plangebied. Indien het nieuwe soorten betreft, zal mogelijk alsnog een ontheffing aangevraagd moeten worden voor deze nieuwe soorten.

De nieuw op te richten bebouwing wordt op de locatie gesitueerd van de bestaande varkensstal binnen het huidige bouwblok. De buitenverblijven worden opgericht op gronden die in gebruik zijn als landbouwgrond. Het land omvat geen beschermde soorten omdat het perceel intensief wordt gebruikt. Eventuele aanwezige flora en fauna in de nabijheid van de bedrijfslocatie worden hierdoor niet aangetast.

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

4.2.3 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Een erfbeplantingsplan is opgesteld om het bedrijf landschappelijk in te passen, zie de bijlage. De erfbeplanting schakelt de verschillende erfruimtes aan elkaar tot een geheel en vormt de grens met het omringende landschap.

Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke soorten zoals berk en eik. De van oudsher aanwezige structuur wordt op deze manier teruggebracht en wordt aangesloten bij de reeds aanwezige beplanting.

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

Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel

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

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

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'eerste heideontginningen'. Het streven binnen dit gebied is gericht op het herstellen en versterken van de kleinschalige rechthoekige verkaveling van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt kunnen worden. Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving: een mozaïekpatroon met rechte hoeken omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen.

Het plangebied betreft een rechthoekig gebied dat wordt omzoomd door beplanting. Hierdoor wordt het mozaïekpatroon teruggebracht in het landschap.

Bij de nieuw op te richten bebouwing wordt bij het ontwerp aangesloten op het reeds bestaande dierencrematorium, dit wat betreft ontwerp en materiaalgebruik. Ter verduidelijking zijn onderstaand een tweetal foto's weergegeven van het dierencrematorium.



Figuur 14: foto's dierencrematorium

Waarde-Oude Akker

Zoals reeds beschreven is het plangebied binnen de dubbelbestemming Waarde-Oude Akker in gevolge het vigerende bestemmingsplan. De dubbelbestemming Waarde- Oude akker is toegekend aan die locaties waar in die mate sprake is van cultuurhistorische waarde dat een afzonderlijke hierop gerichte dubbelbestemming gerechtvaardigd is.

Deze gronden zijn met name waardevol door het cultuurhistorisch patroon met onder andere kenmerken als het aanwezige reliëf (vaak bolle vorm), hoge ligging ten opzichte van de omgeving en een dikke eerdlaag.

Binnen het plangebied zijn door egalisering geen tekenen meer zichtbaar van reliëf in de vorm van een bol akker. Daarnaast blijkt uit de topografische kaart 1890-1899 dat binnen het plangebied geen oude bolle akker aanwezig is geweest, zie figuur 15.

Ten behoeve van de realisatie van het dierenpension blijft de hoge ligging ten opzichte van de omgeving intact.



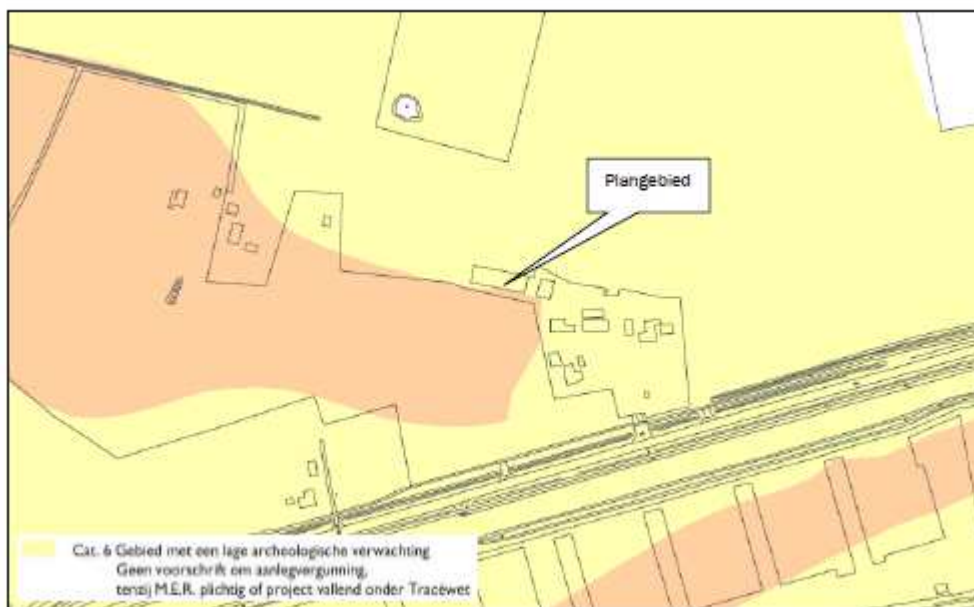
Figuur 15: topografische kaart 1890-1899

4.2.4 Cultuurhistorie en archeologie

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

Archeologische waarden

De inrichting is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, zie figuur 16. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 16: uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Gemert-Bakel

Cultuurhistorische waarden

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

4.2.5 Parkeren en ontsluiting

In de huidige situatie vindt parkeren op eigen terrein plaats, dit zal in de nieuwe situatie niet wijzigen. Door het dierenpension zal de verkeersaantrekkende werking slechts licht toe nemen in vergelijking tot de huidige bestemming. Ten behoeve van het woonhuis worden 2 parkeerplaatsen (norm is 1,7 per woning) gerealiseerd en ten behoeve van het dierenpension 8 parkeerplaatsen. Voldaan worden aan de Parkeerbeleidsnota van de gemeente Gemert-Bakel waarin gesteld wordt dat er minimaal 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte gerealiseerd dient te worden. Er wordt 800 m² gerealiseerd aan bedrijfsbebouwing waardoor er minimaal 7,2 parkeerplaatsen gerealiseerd dient te worden.

De bestaande situatie met betrekking tot ontsluiting wijzigt eveneens niet. De inrichting wordt direct ontsloten door de Peeldijk. De Peeldijk is de provinciale weg N272 waarmee sprake is van een goede ontsluiting van het bedrijf

5. Waterparagraaf

5.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan 2010-2015, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

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

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

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

5.2 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 100-120 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 200 centimeter onder het maaiveld.

5.3 Afvoer hemelwater

Beleid waterschap Aa en Maas

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

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. De buitenverblijven worden niet verhard. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig

is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$).

Infiltreren en afvoeren via sloten

Hemelwater afkomstig van het erf en de daken wordt direct op het eigen terrein geïnfiltreerd. Om problemen te voorkomen tijdens hevige buien, worden binnen de inrichting een wadi gecreëerd.

De hemelwaterafvoer van de nieuw op te richten bebouwing en zal door middel van wadi's in de bodem worden geïnfiltreerd. Deze voorzieningen hebben beide een opslagcapaciteit van ruim 80 m³. Bij de dimensionering van de voorziening dient rekening gehouden te worden met een maximale diepgang van 100 cm gezien de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ter plaatse. Deze capaciteit is voldoende om de verhardingstoename te compenseren bij een extreme neerslagsituatie ($T=10$).

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

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

Lozen op het riool

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

2.6.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Voor het begeleiden van een bestemmingsplan brengt de gemeente overeenkomstig de door de raad vastgestelde Legesverordening de werkelijke kosten in rekening. Door het voldoen van de legesbijdrage is het kostenverhaal in dit geval dus anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening.

Inspraak wordt echter gezien de aard en omvang van het plan niet doorlopen.

13 juni jl. is een open dag geweest bij het dierencrematorium aan de Peeldijk 18 in Handel. Dit dierencrematorium is eigendom van de heer Meulenmeesters. Tijdens deze open dag heeft de heer Meulenmeesters met alle direct omwonenden gesproken en hen geïnformeerd over de realisatie van een dierenpension. Uit de reacties van de omwonenden bleek dat zijn positief staan tegenover de voornoemde ontwikkeling.

2.7 Peeldijk 46 in Handel (nieuwe ontwikkeling)

2.7.1. Planbeschrijving

De heer A.J. Biemans te Handel heeft het initiatief genomen om zijn stoeterij aan de Peeldijk 46 te Handel te herontwikkelen tot een recreatiewoningenpark. De huidige bestemming van het perceel staat deze ontwikkeling niet bij recht toe. De gemeente Gemert-Bakel wil aan deze ontwikkeling medewerking verlenen door middel van een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 Gemert-Bakel. Hierbij wordt de huidige bestemming Agrarisch aanverwant bedrijf herzien in de bestemming Recreatiebedrijf.

In deze toelichting wordt deze herziening nader beschreven en gemotiveerd.

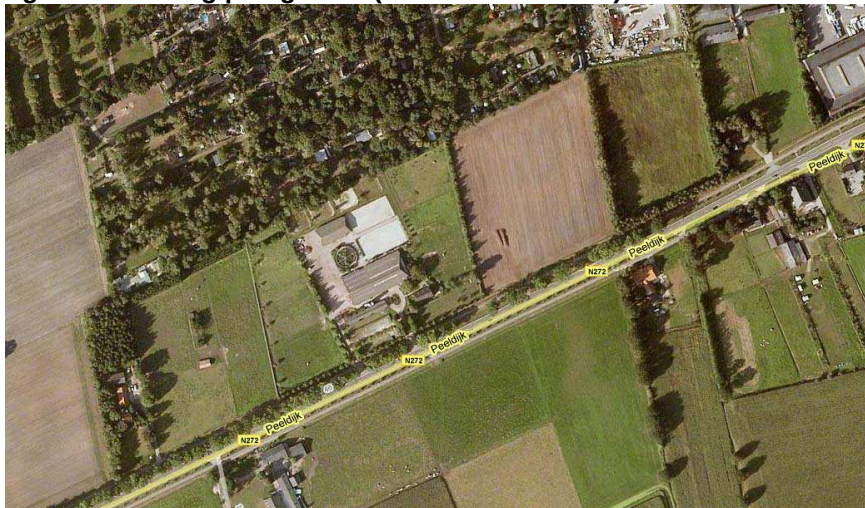
2.7.2. Ruimtelijke onderbouwing

1. INLEIDING

1.1. Plangebied

Het plangebied omvat de huidige stoeterij. De ligging van het plangebied is globaal aangegeven in de onderstaande afbeelding.

figuur : situering plangebied (uitsnede luchtfoto)



1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010 is het vigerende plan in dit gebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 mei 2010.

Hierna is een uitsnede van de plankaart van genoemd bestemmingsplan opgenomen. Met de rode lijn is de globale ligging van het plangebied van de herziening aangeduid. Zie voor de exacte grenzen de bij dit plan behorende verbeelding (plankaart).

figuur: situering plangebied (uitsnede vigerend bestemmingsplan)



2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' (2006) wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat, onderverdeeld in vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Het is belangrijk dat landschappelijke kwaliteit ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen expliciet wordt meegenomen in ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit, als een adequate borging van de gewenste kwaliteiten.

Het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod.

De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat.

Agenda Vitaal Platteland

Voor een vitaal platteland is samenwerking tussen alle partijen cruciaal. Het kabinet wil vooral met minder regels sturen op hoofdlijnen en meer ruimte laten aan provincies en gemeenten voor een gebiedsgerichte aanpak. Voor een vitaal platteland is samenwerking tussen alle partijen cruciaal.

Het kabinet wil vooral met minder regels sturen op hoofdlijnen en meer ruimte laten aan provincies en gemeenten voor een gebiedsgerichte aanpak. Dat staat in de Agenda Vitaal Platteland (AVP), die het kabinet tegelijk met de Nota Ruimte bekend heeft gemaakt.

Nota Belvedere

De nota Belvedere heeft als doel de cultuurhistorische identiteit van Nederland sterker richtinggevend te maken bij de inrichting van de ruimte. Het Belvederebeleid hanteert daarbij een ontwikkelingsgerichte beleidsstrategie: 'behoud door ontwikkeling'. Deze strategie is toepasbaar bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland; zowel in het stedelijke en landelijke gebied als bij infrastructuur- en wateropgaven. In de nota wordt een groot aantal zogeheten 'Belvederegebieden' aangewezen, waarvoor specifiek 'belvederebeleid' is gemaakt. De omgeving van de Rooye Asch maakt geen onderdeel uit van een Belvederegebied.

2.2. Provinciaal beleid

Verordening ruimte

De Verordening Ruimte Noord-Brabant d.d. maart 2011 stelt in artikel 11.9 aanvullende en afwijkende regels voor recreatiewoningen. Een bestemmingsplan gelegen in agrarisch gebied, waarvan hier sprake is, kan voorzien in een VAB-vestiging van een complex van recreatiewoningen, mits dit niet leidt tot een grootschalige voorziening. Er is hier sprake van een VAB-vestiging omdat bij deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen is toegestaan (bestemming Bedrijf). Van een grootschalige voorziening is geen sprake. Hieronder wordt begrepen een voorziening waarbij het te verwachten aantal overnachtingen ten minste 100.000 per jaar is. Bij 25 recreatiewoningen is met een continue bezetting door 8 personen over een geheel jaar sprake van nog geen 75.000 overnachtingen.

Ter verantwoording van vestiging van dit complex van recreatiewoningen geldt:

- a. De bedrijfsmatige en complexmatige exploitatie is verzekerd doordat het is opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan en in de exploitatie-overeenkomst.
- b. Er is sprake van een passende bruto-nettoverhouding. De gezamenlijke oppervlakte van de recreatiewoningen bedraagt een factor 1,15 van de te slopen oude bedrijfsgebouwen. In feite verandert hierin dus weinig ten opzichte van de huidige situatie.
- c. Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling. Bebouwingspercentage en bouwhoogte zijn vergelijkbaar met de ontwikkeling op het naburige recreatieterrein Rooije Asch.

In de verdere toelichting bij dit plan wordt aangetoond dat deze ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Zo wordt er bebouwing gesloopt en worden de recreatiewoningen landschappelijk ingepast. Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied (paardrijden).

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie-Plus

De "Structuurvisie plus Gemert-Bakel 2011-2021 is een afwegingskader, gericht op het sturen van veranderingen in de gewenste omgeving.

Deze structuurvisie staat in het teken van het duurzaam verbinden van de mens, ruimte en middelen. Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij.

In deze structuurvisie is het gebied bestemd voor het (her)ontwikkelen van het recreatief gebied. In dit gebied worden recreatieve ontwikkelingen gestimuleerd.

Het onderhavige plan past dus goed in het toekomstbeeld van de gemeente Gemert-Bakel.

Beeldkwaliteitplan Gemert Buitengebied 2006

In 2006 heeft de gemeente Gemert-Bakel, in samenhang met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, een beeldkwaliteitplan voor het landelijk gebied vastgesteld. De gemeente Gemert-Bakel hecht aan een goede omgevingskwaliteit. Het beeldkwaliteitplan vormt een geobjectiveerd toetsingskader voor de (welstandshalve) beoordeling van bouwaanvragen en andere nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om richtlijnen voor de situering van de bebouwing in het landschap, voor de beplanting op het erf, en voor kleur- en materiaalgebruik.

Daarnaast wordt met het beeldkwaliteitplan beoogd om bewoners en gebruikers van het buitengebied meer bewust te maken van de gebiedseigen kwaliteiten van het landschap en van de wijze waarop de gebouwde omgeving uitdrukking geeft aan maatschappelijke ontwikkelingen. Initiatiefnemers kunnen bij de planontwikkeling rekening houden met het beleid dat de gemeente voert ten aanzien van de verschijningsvorm van de gebouwen en de terreininrichting. Door te kiezen voor richtlijnen in kleur- en materiaalgebruik is traditionele bebouwing

mogelijk, maar is er ook ruimte voor moderne en hedendaagse architectonische interpretaties. Door de plannen binnen de richtlijnen gestalte te geven, is de voortgang van de noodzakelijke procedures beter. Het beeldkwaliteitplan bevat alleen richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van een bestaand bedrijf of bestaande woning, een functieverandering van een bebouwingscomplex, een natuurontwikkelingsproject of het veranderen van het agrarisch gebruik van een perceel naar recreatief gebruik.

Concreet beleid

Voor het onderhavige plangebied is het beleid voor het gebiedstype 'eerste heideontginningen' van toepassing. Het streven voor de eerste heideontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de kleinschalige rechthoekige verkaveling van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt zouden kunnen worden. Op landschapsniveau wordt in het gebied van de eerste heideontginningen gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat kenmerkend is voor het gebied rechte percelen, omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels. De bestaande beken en lopen moeten –analoog aan het mozaïekpatroon- de ruimte houden/krijgen om te (her)meanderen. Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers. Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden

ook de biotopen van het eerste heideontginningen hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die op een relatief natte en voedselarme grond gedijen. Voor bossen gaat het dan om soorten als naaldbomen en (eiken) berkenbomen. De struwelen kunnen bestaan uit bremstruweel met heide. Concreet

gaat het dan om soorten als gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes. Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; een mozaïekpatroon met rechte hoeken omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdal- en occupatiegebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning.

Gestreefd wordt naar een type woning die past bij de karakteristieke type boerderijen in dit gebied, te weten verschillende typen langgevelboerderijen met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woning heeft een steilere dakhelling dan de bijgebouwen en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen. Dit betekent concreet dat voor de daken donkere gebakken dakpannen,

en dat voor de gevels donkere rode bakstenen en donker bewerkt hout gebruikt worden.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het eerste heideontginningengebied aan te sluiten. Met name de zij- en achterkant van de bebouwingscomplexen verdienen daarbij aandacht. Aan de zij- en achterkant van de bebouwing kunnen bij nieuwbouw houtsingels aangebracht worden. Meer aan de voorzijde kan naast de woning de aanleg van groenelementen als een eiken hakhoutbosje of een fruitboomgaard zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

Cultuurhistorie

De aanwezigheid van cultuurhistorische waarden vergroot de herkenbaarheid en diversiteit van de stedelijke omgeving. Cultuurhistorische waarden betreffen onder andere historische structuren, historische bebouwing, monumenten, archeologie en groen en/of landschappelijke elementen. De cultuurhistorische waarden worden in de lagenbenadering beschouwd als de eerste laag. Dat wil zeggen dat het een onomkeerbaar proces is:

iets wat verdwijnt, kan niet meer worden hersteld. Cultuurhistorische elementen dienen dan ook in een vroeg stadium in beeld te worden gebracht en in de beoordeling van bouwplannen te worden aangegeven.

Archeologie

In Europees verband is in het jaar 1992 het verdrag van Valetta (Malta) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel als mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg nader geïnventariseerd te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meegewogen te worden in de

besluitvorming. In het verdrag geldt in principe 'de verstoorder van het bodemarchief betaalt'. Dit verdrag is inmiddels vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet voorziet in coördinerende regelgeving naar onder andere bestemmingsplannen en biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsregeling het belang van de archeologische monumentenzorg verplicht te stellen alvorens een reguliere bouwvergunning en/of aanlegvergunning wordt verleend. Op grond van voornoemde wet is het beleid erop gericht dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding bij ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Met behulp van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente kan worden nagegaan waar archeologische monumenten liggen en waar gebieden liggen met een indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde.



LEGENDA

 Gemeentegrens

Voorschriftcategorieën:

-  Cat. 1 Wettelijk beschermd archeologisch monument
Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverlening vooraf van de minister van OCV
-  Cat. 2 Gebied van archeologische waarde
Onderzoeksplchtig bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 40cm -maaiveld
-  Cat. 3 Gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern
Onderzoeksplchtig bij bodemingrepen groter dan 250 m2 en dieper dan 40cm -maaiveld
-  Cat. 4 Gebied met een hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplchtig bij bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 40cm -maaiveld
-  Cat. 5 Gebied met een middelhoge archeologische verwachting
Onderzoeksplchtig bij bodemingrepen groter dan 2500 m2 en dieper dan 40cm -maaiveld
-  Cat. 6 Gebied met een lage archeologische verwachting
Geen voorschrift om aanlegvergunning, tenzij m.e.r.-plichtig of project vallend onder Tracéwet
-  Cat. 7 Gebied zonder archeologische verwachting
Geen voorschrift om aanlegvergunning

Uit bovenstaande beleidskaart blijkt dat er sprake is van een lage archeologische verwachting.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1. Huidig gebruik

Het perceel is op dit moment in gebruik als stoeterij. Er staan meerdere bedrijfsgebouwen en andere objecten die dit gebruik ten dienste staan. Verder zijn er enkele paardenweitjes binnen het plangebied gelegen. Op het perceel is een dienstwoning, die wordt bewoond door de beheerder van de stoeterij. Het perceel wordt ontsloten op de Peeldijk.

3.2. Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorie

Via de website www.kich.nl is in de omgeving van het plangebied het volgende monument aangetroffen:

- Rijksmonument: boerderij De Diepert, Peelweg (ligging ten zuidoosten van het recreatiepark).

De ontwikkeling op Peeldijk 46 heeft geen invloed op de bescherming van dit monument. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er daarom geen aspecten waar rekening moet worden gehouden. Bij

deze conclusie is mede de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in aanmerking genomen.

Archeologische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet implementeert het Europese Verdrag van Malta (1992), dat beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt te behouden. Het verdrag dwingt alle ondertekenaars (waaronder Nederland) om archeologische belangen in een vroegtijdig stadium mee te wegen in de besluitvorming rond ruimtelijke planvorming.

Als zodanig moet ook bij ruimtelijke (her)ontwikkeling rekening worden gehouden met eventuele archeologische waarden in het plangebied. Daarom is in het voorjaar van 2008 bureauonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. Raadpleging van de Archeologische Monumentenkaart (inventarisatie van archeologische waarden) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de provincie Noord-Brabant (inventarisatie van archeologische verwachtingen) laat zien dat het plangebied

gelegen is in een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden. Desondanks kunnen mogelijk wel grafresten of losse vondsten worden aangetroffen, gezien de plaatselijke bodemgesteldheid en gelet op eerdere vondsten in de omgeving.

Gelet op deze verwachting en het feit dat veldonderzoek in dit stadium niet mogelijk is vanwege de aanwezigheid van gebouwen, is archeologische begeleiding de beste optie. Dit houdt in dat ten tijde van de sloop- en graafwerkzaamheden een door de initiatiefnemer ingehuurd archeoloog toezicht houdt. Mocht er dan wel iets gevonden worden dan moet mogelijk de archeoloog dan alsnog dat gedeelte opgraven. Dit is minder kostbaar en tijdrovend dan eerst een proefsleuvenonderzoek in dat gebied verrichten. Van te voren dient de initiatiefnemer een Programma van Eisen voor een archeologische begeleiding op laten stellen dat door de gemeente wordt goedgekeurd.

3.3. Natuurlijke waarden

Inleiding

Ten einde vast te stellen of als gevolg van de planherziening (en de daarmee beoogde herinrichting van het gebied) natuurwaarden in het geding zijn, is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door bureau Staro te Gemert. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in september 2009. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in de rapportage "Quicksan natuurwaarden - onderzoeksgebied Peeldijk 46 te Handel"

(Staro Natuur en Buitengebied, september 2009, nr. P09-0182). Het onderzoek omvat twee delen: een veldbezoek aan het (onderzoeks-)gebied en een bronnenonderzoek. Tijdens het veldbezoek zijn de aanwezige biotopen geïnventariseerd. De aanwezigheid van deze biotopen vormt de basis van de mogelijkheid dat er beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Daarnaast is gekeken naar directe en indirecte aanwijzingen hiervoor. Vervolgens zijn de aanwezige biotopen vergeleken met de habitateisen van beschermde planten- en diersoorten, op basis waarvan beoordeeld is welke van deze soorten in het gebied kunnen voorkomen. Aansluitend op het veldbezoek heeft een bronnenonderzoek plaatsgevonden, waarbij is gekeken naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het gebied. Daarbij is mede gelet op de aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving en de ligging van natuurbeschermingsweg 1998-gebieden.

Resultaten inventarisatie

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in het onderzoeksgebied mogelijk verschillende beschermde soorten voor kunnen komen, die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Het gaat hier om:

Flora

- In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele plantensoorten voor (FFlijst 1).

Soorten: brede wespenorchis en grasklokje.

Fauna

-Het onderzoeksgebied is in gebruik als broed- en foerageergebied bij verschillende soorten (cultuurvolgende bos- en struweel-)vogels (FFlijst 3). Soorten: houtduif, kerkuil, steenuil, torenvalk, boerenzwaluw.

- Mogelijk benut een aantal soorten grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) het gebied als leefgebied. Soorten: egel, mol, konijn, haas, wezel, hermelijn, div. muizen, vos. (vos alleen als fourageergebied).

Vleermuizen (FFlijst 3) benutten het gebied als foerageergebied en de zuidelijke stal mogelijk incidenteel als tijdelijke verblijfsplaats.

- Mogelijk wordt het gebied door een klein aantal soorten amfibieën (FFlijst1) benut als landbiotoop. Soorten: kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad. Voor reptielen zijn geen geschikte biotopen aanwezig.

Effecten op beschermde soorten en gebieden Uitgaande van de in dit herzieningsplan beschreven herinrichting zullen ten aanzien van de beschermde soorten de volgende effecten optreden:

Flora

- Bij het herinrichten van het onderzoeksgebied kunnen groeiplaatsen van de beschermde soorten worden vernietigd of verstoord.

Vogels

- Met betrekking tot foerageergebied geldt dat hierin naar verwachting geen negatieve veranderingen plaatsvinden. Er vindt wel een verschuiving van structuren plaats, in de toekomst is het gebied voor vogels echter nog steeds geschikt als foerageergebied.

- Met betrekking tot broedgelegenheden geldt dat bij sloop van de bebouwing mogelijk broedgelegenheden van algemeen voorkomende soorten worden vernietigd. Omdat het onderzoeksgebied deel uit maakt van een uitgestrekt gebied waarin voor vogels voldoende geschikte broedgelegenheden beschikbaar blijven, is het verlies hiervan verwaarloosbaar voor de ervan gebruik makende vogelsoorten. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de beide uilensoorten en de boerenwaluw.

Kerkuil

- Voor deze soort geldt dat met de sloop van de loopstal de locatie van de huidige broedgelegenheid wordt vernietigd

Steenuil

- Ontwikkeling van de boomgaard tot locatie voor stacaravans en dagrecreatie heeft directe negatieve gevolgen voor het broedsucces en de verblijfsplaats van steenuil. Door plaatsing van caravans wordt de boomgaard (periodiek) intensief benut. Dit heeft tot gevolg dat steenuil geen rust meer heeft in de directe nabijheid van de broedlocatie/verblijfsplaats. Steenuil kan door het ontbreken van de rust het erf verlaten of broedsels kunnen mislukken, er is dan sprake van het verlies van de locatie als broedgelegenheid. Navraag bij initiatiefnemer leert dat het niet de bedoeling (meer) is om stacaravans toe te laten op het terrein. De genoemde negatieve gevolgen zullen dan ook niet intreden.

- Het herinrichten van het noordelijke deel van het onderzoeksgebied heeft tot gevolg dat dit door mensen intensiever benut wordt. Voor steenuil is dit deel dan ook niet meer op ieder willekeurig tijdstip en in ieder seizoen beschikbaar als foerageergebied, er is sprake van een verlies van een deel van het gebied.

- De herinrichting van het zuidelijke deel komt de foerageermogelijkheden voor steenuil ten goede. De verschillende hagen en paddocks en uitbreiding van de boomgaard betekenen een uitbreiding van foerageermogelijkheden. Op het totaal gezien vindt er echter een nettoverlies van oppervlakte foerageergebied plaats.

Boerenwaluw

- Voor boerenwaluw geldt dat door het slopen van de binnenbak en de stal met boxen aan de zuidzijde de mogelijkheden voor broedgelegenheden afnemen binnen het onderzoeksgebied. De stal met boxen in het midden van het onderzoeksgebied, waaraan de binnenbak grenst, blijft behouden. Deze stal heeft voldoende invliegmogelijkheden voor boerenwaluw om broeden mogelijk te maken. Het verlies van een deel van de nestgelegenheden heeft naar verwachting geen negatieve effecten op boerenwaluw.

Zoogdieren

- Bij herinrichting van het onderzoeksgebied vindt vernietiging van leefgebied (FFlijst 1-soorten) plaats.

- Met betrekking tot vleermuizen geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden. Er vindt weliswaar een functiewijziging plaats, maar in de toekomst is het gebied voor vleermuizen nog steeds geschikt om in te foerageren. De omgeving biedt daarnaast voor vleermuizen ook voldoende mogelijkheden tot foerageren.

- Met betrekking tot mogelijk aanwezige verblijfsplaatsen geldt dat de kans dat vleermuizen de bebouwing benutten als tijdelijke overdagingsplaats gering is, maar niet volledig uit te sluiten is. Bij sloop van bebouwing kunnen, hoe gering de kans ook is, tijdelijke verblijfsplaatsen worden vernietigd. Kraam- en winterverblijfsplaatsen zijn niet aanwezig in het onderzoeksgebied, effecten hieraan treden niet op bij sloop van

de stallen. Omdat de soorten welke de bebouwing kunnen benutten redelijk algemeen voorkomen binnen Nederland, relatief opportunistisch zijn in hun landschapsgebruik en verblijfsplaatsen hierin altijd deel uitmaken van een netwerk, is het effect van het wegvallen van een potentiële overdagingsplaats te verwaarlozen voor de populaties. Het is niet noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren of een ontheffing aan te vragen voor de werkzaamheden.

Amfibieën

- Bij herinrichting van het onderzoeksgebied vindt verlies van het landbiotoop plaats.

Beschermde gebieden

- Er zullen geen effecten optreden ten aanzien van Natura 2000-gebieden, Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten of EHS-gebieden.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Om te voorkomen dat het uitvoeren van de werkzaamheden of het aanpassen van de ruimtelijke situatie negatieve effecten heeft op de aanwezige beschermde soorten en daarmee strijdig is met de Flora- en faunawet, verdient het aanbeveling om maatregelen te treffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken; zogenaamde mitigerende en compenserende maatregelen.

Planten

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de plantensoorten van FFlijst 1. Wanneer groeiplaatsen van brede wespenorchis of grasklokje bekend zijn en kunnen worden gespaard bij herinrichting verdient dat echter wel de voorkeur.

Vogels

- Indien broedende vogels (FFlijst 2/3) aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden als verwijdering van de bebouwing en beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door bebouwing en beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt dan treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden geen nadelige effecten verwacht op vogels.

- Een uitzondering hierop wordt gevormd door kerkuil en steenuil. Verblijfsplaatsen (broedlocaties) van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Voor kerkuil geldt dat geen effecten optreden indien de huidige kast wordt verplaatst naar de stal met boxen welke behouden blijft (en welke thans ook door de kerkuil in gebruik is). Verplaatsing dient plaats te vinden buiten de broedperiode en bij voorkeur op een moment dat de uil niet aanwezig is. De nieuwe locatie van de kast dient onverlicht te blijven (ook van buitenaf) en de invliegopening dient vrij te blijven van obstakels. Bij plaatsing van een terras direct onder de invliegopening dient rekening gehouden te worden met de verstoring die dat kan hebben op kerkuil, met name in de broedperiode.

Bij voorkeur blijft de directe omgeving van de invliegopening vrij van recreatieve activiteiten. Alsdan is het uitvoeren van overige mitigerende of compenserende maatregelen niet nodig.

- Voor steenuil geldt dat ontwikkeling van de boomgaard tot recreatief element een zodanige verstoring oplevert dat steenuil als verloren voor deze locatie moet worden beschouwd. Deze ontwikkelingen zijn in strijd met de Flora- en faunawetgeving. Met ingang van 26 augustus 2009 is het niet meer mogelijk een ontheffing aan te vragen voor ruimtelijke ingrepen waar het vogels betreft. Het is dan ook niet mogelijk voor de effecten op steenuil een ontheffing aan te vragen. De herinrichting dient zodanig uitgevoerd te worden dat effecten op steenuil niet optreden en overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen.

- De herinrichting van het gebied heeft daarnaast een verkleining van het foerageergebied tot gevolg. Voor het verlies van foerageergebied dienen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. Het gehele erf dient zo optimaal mogelijk (niet te netjes) ingericht te worden voor steenuil: overhoekjes, takstapels, kort en lang gras, rustige plaatsen (boomgaard), broedplaatsen, uitkijkmogelijkheden etc. Buitenverlichting dient slechts zeer beperkt toegepast te worden om donkere plaatsen als jachtgebied te behouden.

Zoogdieren

- Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de zoogdiersoorten van FFlijst 1.

- Ten aanzien van vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden. Ten aanzien van tijdelijke overdagingsplaatsen geldt het aanbeveling verdient sloop van de bebouwing uit te voeren in de periode waarin vleermuizen daar de minste hinder van ondervinden. Sloop dient uitgevoerd te worden in de periode april-mei of

augustus september. Vleermuizen zijn dan niet in winterslaap en vormen dan ook geen zomerkolonies.

Amfibieën

- Het is niet noodzakelijk mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de amfibiesoorten van FFlijst 1.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de FFwet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Resumé

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Soorten van FFlijst 2/3 Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals hiervoor is beschreven zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Conclusie en overweging

De voorgenomen herinrichting is weliswaar in strijd met de natuurwetgeving wat betreft steenuil, maar de herinrichting kan aanvaardbaar worden geacht wanneer deze voor steenuil zodanig uitgevoerd wordt dat niet natuurwetgeving strijdig wordt gehandeld en dat effecten aan steenuil niet optreden. Een andere eis die aan de aanvaardbaarheid wordt gesteld is dat de aanbevelingen ten aanzien van overige vogels en vleermuizen in acht genomen moeten worden. De initiatiefnemer zal aan deze eisen tegemoet komen. De werkzaamheden voor de overige soortgroepen hebben geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Toekomstige situatie

Op de onderstaande afbeelding is te zien hoe het plangebied ingericht gaat worden.



De twee gebouwen met kaparcering zijn bestaande gebouwen die gehandhaafd worden. Het grootste gebouw wordt omgevormd tot een zorgpension met centrale recreatieve voorzieningen. Het kleinste gebouw is de dienstwoning die als zodanig wordt gehandhaafd.

In het deel van het centrale gebouw dat blijft staan zal dit zorgpension gevestigd worden. In dit zorgpension is ruimte voor ca. 10 personen, zijnde mensen met een verstandelijke beperking en hun begeleiders. De gasten kunnen zich bezighouden met verzorging van paarden en het meehelpen bij de verschillende recreatiefaciliteiten.

Aan de noordzijde worden 25 nieuwe recreatiewoningen gebouwd. Qua verkaveling en beeld wordt aangesloten op de nieuwe situatie van het aansluitend gelegen recreatiepark De Rooye Asch. Beide

recreatieparken worden ook ruimtelijk met elkaar verbonden door middel van twee paden (niet voor autoverkeer).

In de zuidwesthoek van het plangebied is ruimte gereserveerd voor (buiten)stalling paarden. Het recreatiepark zal zich namelijk richten op recreatie in combinatie met paarden. Het betreft géén bebouwing, maar een aantal paddocks, met een houten hekwerk omheinde rijbakken en weiltes. De in de planschets getoonde indeling is indicatief.

In dat verband zijn er veel mogelijkheden die de initiatiefnemer aan de recreant wil bieden, zoals:

- Paarden en pony's kunnen worden meegebracht door recreanten.
 - Het stallen van (door recreanten) meegebrachte paarden en pony's in daarvoor aanwezige boxen.
 - ☐ Het los laten lopen van (door recreanten) meegebrachte paarden en pony's in daarvoor aanwezige weides paddocks en/of trainingsmolen.
 - Het leasen van paarden en/of pony's door recreanten van het recreatiepark, voor het rijden en verzorgen daarvan.
 - Het huren van paarden (zowel dressuur-, spring- als menpaarden) of pony's voor rijden op het recreatiepark of voor buitenritten.
 - Het stallen en volledig verzorgen van paarden, pony's (maar ook koetsen en manschappen) van op trektocht of doortocht zijnde recreanten.
 - Het stallen en volledig laten verzorgen van bejaarde paarden of pony's.
 - Het toiletteren van paarden en pony's (wassen, poetsen, hoofdverzorging, benen scheren, staart wassen en vlechten, manen trekken en vlechten enz.).
 - Het uitrijden met paard of pony en/of koets op het recreatie park en in de omgeving, bijvoorbeeld door de omliggende dorpen, bossen en natuur gebieden, zoals "De stippelberg".
 - Het laten uitlopen van paarden en pony's naar weide, paddocks of trainingsmolen, mede door recreanten zelf.
 - Het uitmesten van stallen van de paarden en pony's, mede door recreanten zelf.
 - Het voeren van paarden en pony's, mede door recreanten zelf.
 - Het knuffelen van paarden en pony's mede, of door recreanten zelf.
 - Het verzorgen van erf, rijbakken, weide, paddocks, trainingsmolen, terrassen en kantine, mede door recreanten zelf.
 - Het geven van lessen in dressuur, springen, voltigeren en/of mensen van paarden en pony's aan recreanten.
 - Het geven van lessen in verzorgen van paarden en pony's en onderhouden van stallen, weilanden, paddocks, trainingsmolen, koetsen, rijtuigen, paardentuigen, erf, kantine, terrassen enz.
- Uiteraard wordt de intensiteit afgestemd op de capaciteit van het recreatiepark, met name ten aanzien van de mogelijkheden voor het stallen en/of weiden van de paarden en pony's.
- Ten aanzien van de groene inrichting van het erf heeft de initiatiefnemer een erfbeplantings- en beheerplan opgesteld. De gemeente is van mening dat dit plan voldoet aan de doelstelling van een erfbeplanting. Uit toetsing van het plan aan het beeldkwaliteitplan zijn alle richtlijnen ten aanzien van erfbeplantingen ingevuld. De singel beplantingen bevatten bomen en struikvormers die straks de bebouwing op een landschappelijke wijze afschermen. De bestaande beplanting bestaat verder voor een groot deel uit inheemse beplanting die goed aansluit bij het landschap.

4.2. Relatie met het beeldkwaliteitplan

De onderhavige ontwikkeling omvat één rechthoekig bouwperceel, dat wordt samengevoegd met twee flankerende akkertjes. De nieuwe zijdelingse perceelsgrenzen passen liggen beter in lijn met de andere akkers en percelen langs de Peeldijk. Er wordt geen nieuwe bedrijfsbebouwing opgericht, een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw wordt omgebouwd voor recreatieve functies. Ten aanzien van de recreatiewoningen

wordt aangesloten bij het beoogde karakter van De Rooye Asch. De bebouwing zal voldoen aan de principes van aansluiting bij de omgeving, naar verhouding meer dak dan gevel en de toepassing van eenvoudige hoofdvormen (zij het dat schakeling van hoofdvormen wel wordt toegepast). Ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik wordt eveneens aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitplan. De welstandscommissie zal dit verder beoordelen aan de hand van het definitieve bouwplan. Deze beoordeling valt verder buiten het kader van dit bestemmingsplan.

4.3. Verkeer

In de nieuwe situatie wordt het terrein uitsluitend rechtstreeks ontsloten op de Peeldijk. Er vindt geen rechtstreeks autoverkeer plaats tussen De Rooye Asch en de Peeldijk 46. De in bovenstaande

afbeelding aangegeven paden zijn alleen voor langzaam verkeer bestemd. Deze zijn bedoeld om de recreanten van beide vakantieparken over en weer gebruik te kunnen laten van de recreatieve voorzieningen op de parken. Op het perceel worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor alle bezoekers van het park. Niet alleen wordt bij iedere recreatiewoning een parkeerplaats gerealiseerd, ook wordt voorzien in een centrale parkeerplaats, bedoeld voor andere bezoekers (bijvoorbeeld mensen die elders een huisje hebben maar hun paard hebben gestald op het onderhavige park). De door de huidige functie van het perceel (Stoeterij) gegenereerde verkeersintensiteit zal in de nieuwe situatie niet significant veranderen. De feitelijke situatie zal zelfs beter zijn doordat de verkeersbewegingen meer gespreid (over de dag en door de week) zullen plaatsvinden, dan in het geval van de stoeterij (pieken ten tijde van evenementen). Redelijkerwijs mag worden geconcludeerd dat het verkeersaanbod op de Peeldijk vanwege het recreatiepark niet zal toenemen, mede in het licht gezien van het reguliere verkeersaanbod op de Peeldijk, een lokale doorgaande weg.

4.4. Duurzame ontwikkeling

Om de duurzaamheid van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te maken hanteert de gemeente Gemert-Bakel de zogeheten 'Telosmethode'. Deze methode gaat uit van drie pijlers: ruimte, economie en leefbaarheid. Om een ontwikkeling duurzaam te noemen moet de som van deze drie aspecten positief uitvallen voor de omgeving van het plangebied én het plangebied zelf.

Ruimte

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bouwperceel. De gezamenlijke oppervlakte van de 25 recreatiewoningen bedraagt niet meer dan een factor 1,15 van de totale oppervlakte van te slopen oude bedrijfsgebouwen. Een deel van de opstallen blijft behouden, zoals de dienstwoning en een deel van de stal, dat verbouwd zal worden tot recreatief gebouw. Daarnaast is sprake van een passende terreininrichting, conform het beleid van het beeldkwaliteitplan. Deze inrichting draagt bij aan de versterking van het gewenste landschappelijke beeld van (dit deel van) het buitengebied van Gemert. Bij de inrichting van het terrein wordt verder rekening gehouden met de functie van leef-, broed- en fourageergebied van enkele beschermde diersoorten.

Economie

De onderhavige ontwikkeling draagt bij aan versterking van de toeristisch-recreatieve economie van de gemeente Gemert-Bakel. In de omgeving van het plangebied zijn momenteel meer ontwikkelingen in die sector gaande, zoals de kwaliteitsslag met betrekking tot de camping De Rooye Asch en de uitbreiding van De Rooye Plas.

Het onderhavige project aan de Peelweg 46 speelt bovendien in op de trend van 'paarden bij recreatief wonen' en die passend is bij het karakter van de regio. De herontwikkeling van het perceel heeft geen negatieve economische gevolgen (zoals bijvoorbeeld planschade) voor bewoners of bedrijven in de directe omgeving.

Leefbaarheid

Zoals uit het volgende hoofdstuk 4 zal blijken is het beoogde recreatieve bedrijf uit oogpunt van milieuhygiëne goed inpasbaar. Bestaande bedrijven in de omgeving worden door de ontwikkeling niet belemmerd. Naburige woningen ondervinden, gelet ook op de vorige functie van stoeterij, geen significante hinder van het nieuwe recreatieve bedrijf. Voor de leefbaarheid van het gebied voor dieren worden op het terrein goede mogelijkheden geboden, mits echter rekening wordt gehouden met enkele specifieke inrichtingseisen. De directe ontsluiting van het terrein op de Peeldijk blijft (op de huidige locatie) gehandhaafd. Voor bezoekers die de centrale recreatieve voorzieningen op de naastgelegen camping willen bezoeken wordt een rechtstreekse wandel/fietsverbinding gemaakt, die niet voor autoverkeer toegankelijk is.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het met name om de afstand van bedrijven tot woningen. In de nabijheid van het plangebied liggen een aantal bedrijven die de volgende milieucategorie hebben.

- Peeldijk 42: Beletteringsbedrijf, milieucategorie 1 (10 m)
- Peeldijk 43: Intensieve veehouderij, milieuvergunning.
- Peeldijk 55: Intensieve veehouderij, milieuvergunning.

De bedrijven in de omgeving vormen ten aanzien van milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen. Zie voor de hinder vanwege het recreatieterrein De Rooye Asch.

5.2. Geluidhinder

Verkeerslawaaï

Met betrekking tot eventuele geluidhinder is allereerst het wegverkeersgeluid aan de orde. De eerste constatering is dat op het terrein geen nieuwe geluidhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt (een recreatiewoning is niet geluidhindergevoelig). De bestaande dienstwoning blijft op de huidige plaats behouden. Ter informering wordt opgemerkt dat de huidige woning Peeldijk 46 een geluidsbelasting van 58-63 dB ondervindt. De huidige rundveestal (die deels behouden blijft) heeft een geluidsbelasting van 53-58 dB. De rest van het te ontwikkelen perceel heeft een geluidsbelasting van 48-53 dB. Uit jurisprudentie blijkt echter dat vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken (bron: ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1). Gelet op de in hoofdstuk 3 aangegeven beperkte veranderingen ten aanzien van de verkeersbewegingen na de herinrichting van het plangebied, is het verder redelijk ter veronderstellen dat het geluid op gevels van woningen in de omgeving niet significant wijzigt.

5.3. Industrielawaai

De bouwblokken van de camping De Rooye Asch en die van de te ontwikkelen recreatiewoningen binnen dit herzieningsplan grenzen aan elkaar. Voor 'industrielawaai' gelden er geluidseisen op 50 meter van de inrichtingsgrens. De gevraagde activiteiten zijn gelijk aan de activiteiten van de camping en zullen elkaar niet belemmeren. Het is voor de camping een verbetering ten opzichte van de huidige agrarische activiteiten.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden, waaraan Hoofdstuk 5, titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen" (bekend als de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit') is toegevoegd. Als gevolg van deze wijziging in de Wm is het Besluit luchtkwaliteit 2005 inclusief bijbehorende regelgeving ingetrokken. Sinds 15 november is het op grond van de 'Regeling niet in betekenende mate' niet meer nodig om luchtonderzoek uit te voeren voor woningbouwprojecten van 500 woningen of minder. Een dergelijke hoeveelheid wordt verondersteld niet meer dan 1% (0,4 microgram/m³) bij te dragen aan de luchtkwaliteit. Er is door de Milieudienst van het SRE in 2006 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in de gemeente Gemert-Bakel. Uit het onderzoek (Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel, 18 mei 2006) blijkt dat geen sprake is van overschrijding van de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Bij nieuwe ontwikkelingen dient in het kader van de Wlk de invloed op de luchtkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt. Dit kan door middel van het aannemelijk maken dat een project binnen de NIBM-grens (Niet In Betekenende Mate bijdragen aan de luchtkwaliteit) blijft en hiermee voldoet aan de grenswaarde uit de Wlk (1% criterium) of de invloed van het project op de luchtkwaliteit rechtstreeks te toetsen aan de grenswaarden voor NO₂ en fijn stof uit de Wlk. Ontwikkelingen die *rechtstreeks* onder de NIBM-regeling vallen zijn:

- ≤ 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg
- ≤ 1.000 woningen met 2 ontsluitingswegen
- ≤ 33.333 m² bvo kantoren, met 1 ontsluitingsweg
- ≤ 66.667 m² bvo kantoren met 2 ontsluitingswegen
- Combinatie woningen en kantoren, met 2 ontsluitingswegen (formule: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{m}^2 \text{ bvo kantoren} \leq 0,4$)

De ontwikkeling van 25 recreatiewoningen met één ontsluitingsweg valt rechtstreeks onder de NIBM-regeling. Het plan voldoet derhalve aan de Wet luchtkwaliteit.

5.6. Bodem

Op grond van de bouwverordening van de gemeente Gemert-Bakel is het niet toegestaan te bouwen op verontreinigde grond. Op voorhand zijn op dit punt geen belemmeringen te verwachten. In het beleid van de gemeente Gemert-Bakel wordt bovendien de verantwoordelijkheid voor het bouwen op schone grond bij de initiatiefnemer gelegd.

5.7. Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen, die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben, om het leven zouden kunnen komen.

Daarbij draait het om het begrip risico als combinatie van kans en effect. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn:

- productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen (zoals LPG-stations en ammoniakinstallaties);
- transport van gevaarlijke stoffen (zoals routes en leidingen voor gevaarlijke stoffen).

De reikwijdte van het begrip externe veiligheid is in die zin beperkt dat uitsluitend naar slachtoffers 'buiten de poort' wordt gekeken. Anders gesteld: als er nooit mensen in de buurt van de risicovolle activiteit aanwezig zijn, is er ook geen sprake van een extern veiligheidsprobleem. In deze afbakening van het begrip externe veiligheid zit echter ook de link met de ruimtelijke ordening: de relatie tussen de risicovolle activiteit en haar omgeving.

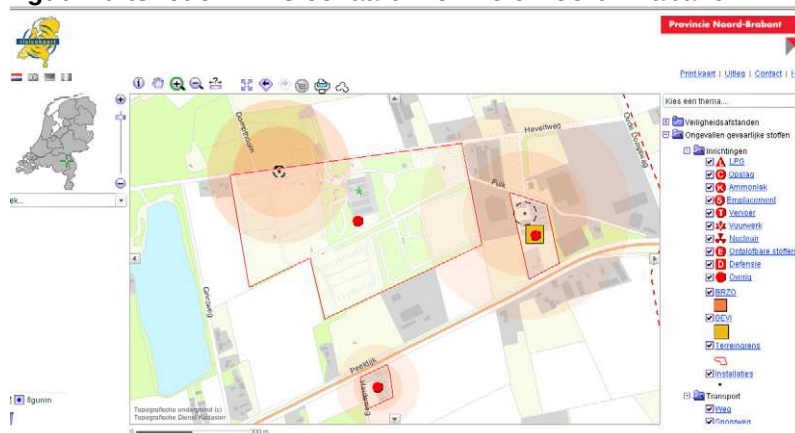
Inventarisatie

In de nabijheid van de geplande uitbreiding zijn 3 objecten gelegen welke relevant kunnen zijn in het kader van Externe Veiligheid. Het betreft:

- een propaantank op het adres Haveltweg 59 in Handel;
- een propaantank op het adres Peeldijk 43 in Handel;
- een propaantank op het adres Peeldijk 52 in Handel.

Zoals uit de navolgende figuur is af te leiden liggen de geplande uitbreidingen duidelijk buiten de PR 10-6 contour van de propaantanks, dit is namelijk een vereiste. Ook ligt de geplande uitbreiding (= kwetsbaar object) buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico (= het gebied tussen de risicovolle inrichting en de 1% lethaliteitsgrens = donkerste oranje cirkel). Hierdoor is het verantwoorden van het groepsrisico niet verplicht.

figuur: uitsnede EV-risicokaart Provincie Noord-Brabant



De geplande uitbreiding komt dicht in de buurt van een cirkel 'effectafstand gewond'; (zie lichtoranje cirkel links onder).

Het effectgebied van een risicobron geeft aan tot op welke afstand er directe gezondheidseffecten kunnen zijn als een ernstig ongeval bij de risicobron plaatsvindt. Het is evenwel toegestaan om een (beperkt) kwetsbaar objecten binnen deze afstand hebben / te realiseren.

Conclusie

- Het recreatiepark ligt niet binnen de invloedssfeer van eventuele risicovolle activiteiten (propaantanks).
- het recreatiepark zelf vormt geen inrichting waarbinnen risicovolle activiteiten aanwezig zijn.

Er zijn geen belemmeringen ten opzichte van externe veiligheid.

5.8. Waterhuishouding

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf opnemen. In de paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan. Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dienen waterparagrafen te worden opgesteld en voert de gemeente een watertoets uit. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap Aa en Maas gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

Beleid Waterschap Aa en Maas

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

initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven. In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen.

Deze principes zijn in het kort:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

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

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

- Hergebruik wil zeggen dat hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem gebruikt kan worden (bv. WC spoelwater). Dit levert een besparing van het gebruik van drinkwater op.

- De mogelijkheid tot infiltratie hangt af van de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwelwater, intermediair of infiltratiegebied), de opbouw van de bodem (i.v.m. infiltratiecapaciteit) en eventueel door water te mobiliseren bodemverontreinigingen. Uitgangspunt is dat infiltratie plaatsvindt op particulier terrein (bij particuliere ontwikkeling) of op openbaar gemeentelijk terrein (nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen).

- Indien niet geïnfiltreerd kan worden wordt onderzocht of er ruimte is voor buffering. Soms kan dit op bestaand oppervlaktewater maar er kan ook gedacht worden aan voorzieningen in de vorm van poelen, wadi's, sloten of vijvers, al dan niet in combinatie met groenvoorzieningen.

- Indien buffering van schoon regenwater niet mogelijk is, is afvoeren van regenwater naar het watersysteem buiten het plangebied de laatste optie. Dit kan uiteraard pas na grondig onderzoek ter plaatse en vaak moeten dan in het achterliggende oppervlaktewatersysteem compenserende maatregelen getroffen worden.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Om te kunnen bepalen of een hydrologische ontwikkeling neutraal heeft plaats gevonden, moet er vergeleken worden met de oorspronkelijke situatie. (Bij uitbreidingswijken het oorspronkelijke agrarische gebied, bij inbreiding het onverharde oppervlak en bij vervangende nieuwbouw het verharde oppervlak).

De toetsingsaspecten zijn:

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

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

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

4. Water als kans

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

5. Meervoudig ruimtegebruik

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

6. Voorkomen van vervuiling

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

7. Wateroverlast-vrij bestemmen

Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de mogelijke wateroverlast op die locatie. De kans op wateroverlast is beschreven aan de hand van werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het heeft de voorkeur te bouwen op locaties waar die voldoet aan de normen voor bebouwing.

Als gekozen wordt voor bouwen op locaties met een hogere kans op inundatie, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

8. Waterschapsbelangen

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

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

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente Gemert-Bakel gaat er echter van uit dat bij uitbreiding van bestaande bebouwing, niet alleen de nieuwbouw maar ook de bestaande bouw afgekoppeld wordt. Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42.9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren infiltratievoorziening(en) bij ver- en nieuwbouwplannen wordt berekend met een rekenprogramma. Hiermee wordt door invoering van beschikbare parameters een uitkomst gegeven voor benodigde hemelwatervoorziening. Er dient een adequate voorziening aangelegd te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur). Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

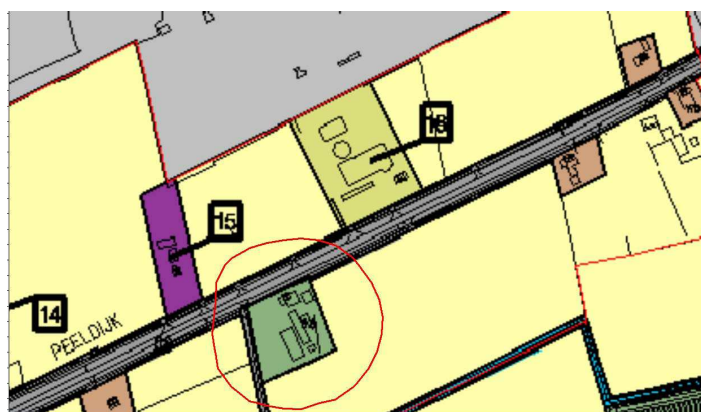
Beoordeling

- Het onderhavige plan betreft een herinrichting van een bestaand bouwperceel. Voor het creëren van (grotere) voorzieningen in het kader van het waterbeheer is op het perceel geen gelegenheid.
 - Het plangebied valt niet samen waterkeringen o.i.d. noch met gronden waarvoor belangrijke ruimteclaims van toepassing zijn in het kader van de realisatie van de diverse onderdelen van het waterbeleid.
 - Het perceel ligt niet in een gebied waarin structureel sprake is van wateroverlast.
 - De in dit herzieningsplan aan de orde zijnde herinrichting gaat uit van de sloop van ongeveer 1.700 m² aan gebouwen. De gezamenlijke oppervlakte van de recreatiewoningen bedraagt circa 2.000 m². Dit is exclusief verharding, die zoveel mogelijk waterdoorlatend wordt aangelegd. De toename aan (niet-doorlatende) bebouwde/ verharde oppervlakte blijft echter beneden de 2.000 m².
 - De nieuwe bebouwing wordt voor wat betreft riolering volgens het beleid van het waterschap c.q. de gemeente aangesloten op de bestaande voorzieningen. Vervuild water wordt in geen geval op het oppervlaktewater geloosd.
 - Ten aanzien van materiaalgebruik wordt het gebruik van uitlogende materialen vermeden. De terreininrichting wordt, met het oog op a) het vasthouden van hemelwater, b) het handhaven van leef- en fourageermogelijkheden voor beschermde diersoorten en c) de beeldkwaliteit, zoveel mogelijk onverhard/semi-verhard aangelegd.
- Het aantal voorzieningen die met het oog op intensief gebruik verhard moeten worden aangelegd zal zoveel mogelijk worden beperkt.

5.9. Geurhinder

Wet geurhinder en veehouderijen

In het betreffende gebied is één veehouderij gelegen (Milschot 53 met 7.360 OuE) die mogelijk invloed heeft op de betreffende locatie. De geldende norm voor Peeldijk 46 is 14,0 OuE. Binnen de 14 OuE-contour kan niet gebouwd worden. De voorgenomen ontwikkelingen vormen geen belemmering voor de omliggende veehouderij omdat de ontwikkelingen plaats vinden op het perceel van een veehouderij en de geurgevoelige ontwikkelingen buiten de 14 OuE-contour zullen worden gerealiseerd. Indien de ontwikkelingen binnen de 14 OuE gerealiseerd gaan worden is een goed woon- en leefklimaat moeilijk te onderbouwen, maar hiervan is zoals gezegd geen sprake (zie ook figuur).



figuur: geurhindercontouren

2.7.3. Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening moet in het kader van een bestemmingsplan inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader wordt het volgende opgemerkt.

De initiatiefnemer, Dhr. A.J. Biemans zal zorg dragen voor de ontwikkelingskosten van de recreatiewoningen. Biemans is de risicodragende partij. Hij is reeds eigenaar van de in het plan betrokken gronden.

De gemeente Gemert-Bakel faciliteert het initiatief in procedurele zin. Bij de ontwikkeling zijn geen gemeenschapsgelden betrokken. Het betreft een volledig particuliere ontwikkeling. Tot slot wordt opgemerkt dat er op voorhand geen sprake is van feiten of omstandigheden die een normale exploitatie dusdanig (negatief) zouden kunnen beïnvloeden, dat nader onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid noodzakelijk zou zijn.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de aan het herzieningsplan ten grondslag liggende ontwikkeling economisch voldoende is verzekerd.

Exploitatieplan

In verband daarmee moet worden onderzocht of voor het onderhavige herzieningsplan op grond van artikel 6.2.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen of middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Het verzekeren van het kostenverhaal is het onderhavige geval verplicht daar het een bouwplan betreft als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval zal een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. Hierdoor wordt het kostenverhaal rond de ontwikkeling verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet meer nodig.

Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft van tevoren overleg gevoerd met de buurtbewoners. De omwonenden zijn positief over het voorliggende plan. Tevens is er samenspraak geweest met de initiatiefnemers van het aangrenzende recreatiepark "De Rooye Asch". Deze samenspraak heeft geleid tot enkele privaatrechterlijke afspraken. Voor dit plan zal geen aparte inspraak doorlopen worden. Dit plan gaat direct als ontwerp bestemmingsplan ter visie.

Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid

3.1. Exploitatieplan

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

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

3.2. Planschade

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

Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

4.1 Vooroverleg

4.1.1. Provincie Noord Brabant

Op 2 september 2011 heeft de provincie Noord-Brabant gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg. Op de volgende punten is de provincie van mening dat het voorontwerp in strijd is met de Verordening Ruimte:

a. Op diverse onderdelen (in het bijzonder diverse wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden) ontbreekt de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap.

De huidige wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan stellen als voorwaarde wel dat de overtollige bebouwing gesloopt dient te worden. Nadere kwaliteitsverbetering wordt niet als voorwaarde gesteld. Nu dient elk nieuw wijzigings- of afwijkingsplan ook getoetst te worden aan de Verordening Ruimte. Een nieuw wijzigingsplan zal dus ook aan artikel 2.2. van de Verordening dienen te voldoen. Om zeker te stellen dat deze toetsing plaats zal vinden, is het verantwoord deze voorwaarden al in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan op te nemen, daar dit geen nieuwe voorwaarden creëert of extra beperkingen met zich meebrengt. Bij de 'algemene bouwregels' in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zal de volgende bepaling worden opgenomen:

"Een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden op grond van artikel 3.6 lid onder a Wro of waarvoor bij omgevingsvergunning afgeweken dient te worden van de planregels op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo, dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie."

b. Op het adres Groesvlaas 2 te Milheeze is de begrenzing van het bouwblok te ruim gelegd ten opzichte van de gering aanwezige bebouwing. Dit is in strijd met het principe van zuinig ruimtegebruik zoals opgenomen in de Verordening Ruimte (VR).

In paragraaf 2.5.2 is een nadere onderbouwing toegevoegd. Hieruit blijkt dat het volledige bouwblok ten behoeve van een grondgebonden bedrijf gebruikt zal worden. Er is hierbij rekening gehouden met het principe van zuinig ruimtegebruik.

c. Ten noorden van de Groesvlaas 2-4 in Milheeze ligt een Ecologische verbindingszone. Niet inzichtelijk is gemaakt of voldaan wordt aan artikel 4.3 van de VR.

De toelichting is op dit punt aangepast. In paragraaf 3.2.2 is een nadere onderbouwing toegevoegd waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de Evz ten noorden van de locatie.

d. Er is een wijzigingsbevoegdheid voor het verbreden van wegen. Hier dient rekening gehouden te worden met de regeling omtrent EHS zoals opgenomen in artikel 4.6 en verder VR.

Aangezien er geen wegen alsmede EHS in onderhavige herziening aanwezig zijn, zal deze bepaling verwijderd worden om zo geen strijdigheid met de VR te creëren.

e. In de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van een bouwblok ten behoeve van een intensieve veehouderij voortvloeiend uit dierenwelzijnsvereisten, is niet de einddatum van 1 januari 2013 opgenomen.

De einddatum van 1 januari 2013 is inderdaad niet opgenomen in het bestemmingsplan. Deze datum is wel opgenomen in Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij. Echter omdat deze einddatum niet is opgenomen in de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren, wordt deze datum nu niet veiliggesteld voor deze regeling. In het bestemmingsplan zal deze datum opgenomen worden.

f. Er wordt gewezen op de in de bepalingen van de VR opgenomen 'duurzame locatie' waar rekening mee gehouden dient te worden.

In de wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde voor een duurzame locatie opgenomen. Er zal dus getoetst moeten worden of er sprake is van een duurzame locatie. Omdat een wijzigingsplan een nieuw ruimtelijk plan betreft zal in een ruimtelijke onderbouwing de duurzaamheid van de locatie een onderdeel zijn. Dit wijzigingsplan zal conform artikel 3.1.1. Bro in het kader van vooroverleg opnieuw worden voorgelegd aan de provincie.

g. Er is niet aangetoond dat 10% van het bouwblok aan de Groesvlaas 4 in Milheeze wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.

Middels een nadere toelichting in paragraaf 2.4 en een verbeelding in de bijlagen is duidelijk gemaakt dat voldaan wordt aan bovengenoemde voorwaarde.

h. Er zijn regels het bestemmingsplan opgenomen in relatie tot het LOG. Er zijn echter geen locaties of gebieden gelegen in het LOG.

Ter voorkoming van onduidelijkheid zullen de regels omtrent het LOG verwijderd worden uit de planregels.

i. Het bestemmingsplan laat direct bedrijfswoningen bij een agrarisch bedrijf toe, hetgeen in strijd is met de VR.

De regeling zal zodanig aangepast worden dat enkel de reeds bestaande bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn.

j. In artikel 15.5.2.3. is de vereiste van sloop van overvloedige bebouwing niet genoemd bij de mogelijkheid om een boerderij te splitsen.

Deze vereiste is wel opgenomen in de wijzigingsregeling voor boerderijsplitsing. Ter volledigheid en verduidelijking zal dit ook opgenomen worden in artikel 15.5.2.3.

k. De voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing bij het vergroten van woning is niet gewaarborgd bij de afwijkingsregels om een woning te vergroten tot meer dan de maximaal toegestane inhoud.

Deze waarborg is in de algemene bouwregels in artikel 13.1. opgenomen. Dit artikel wordt van toepassing verklaard op alle regelingen waar toepassing van artikel 3.6 eerste lid onder a (wijziging) of artikel 2.12 eerste lid onder a sub 1 Wabo (afwijken) plaatsvindt. Hiermee wordt tevens voldaan aan artikel 11.1 lid 4 VR.

l. - Betreft de Peeldijk 20a in Handel wordt niet voldaan aan het principe zuinig ruimtegebruik (meer m² bouwen dan in de basisregeling van het bestemmingsplan mogelijk is). In combinatie met de verruiming van het bouwblok 'Wonen' zal er een adequate uitvoering gegeven moeten worden aan artikel 2.2. VR.

- Daarbij wordt verzocht om de nieuwe bijbouw zo nabij mogelijk bij de woning te laten realiseren.
- Het bouwblok moet eng begrensd worden.
- De EHS ten westen van het bouwblok dient gerespecteerd te worden.

Benadrukt moet worden dat er hier geen extra mogelijkheden middels dit bestemmingsplan worden gecreëerd. Op dit moment heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch bedrijf' voor een grondgebonden bedrijf. De mogelijkheden voor deze huidige bestemming zijn vele malen ruimer dan hetgeen nu wordt geregeld middels dit bestemmingsplan.

Daarbij is de gemeente er van overtuigd dat het opruimen van het perceel inclusief de sloop van vele losse, kleine, vervallen bijbouwen, een grote positieve fysieke verbetering op de omgeving met zich mee brengt. Om dit enigszins in beeld te brengen is er een luchtfoto aan de toelichting toegevoegd van de huidige situatie welke beoogd wordt te beëindigen. Hiermee zal duidelijk worden dat de huidige situatie zeer zeker niet gewenst is.

Het nieuwe bijbouw zal ten oosten van de woning gesitueerd worden. Met het voorgestelde bouwblok zal dit niet verder dan 15 meter van de woning af komen te liggen. Dit past dan ook in het algemene beleid betreft de situering van bijbouwen voor het buitengebied.

Het bouwblok is bewust op deze manier begrensd. Uit de toelichting blijkt dat er een aantal bijbouwen blijven staan en er een nieuwe wordt gerealiseerd. Zoals het bouwblok nu is ingetekend is deze eng

om de blijvende bijbouwen begrensd. Meer concentratie van bebouwing is niet mogelijk aangezien het hier gaat om een bestaande situatie. En tevens is het ook niet mogelijk om nieuwe bijbouwen te realiseren naast hetgeen in de toelichting is genoemd, aangezien de regels dit niet toelaten. Met het bouwblok zullen dan ook de provinciale belang niet in het geding kunnen komen. De EHS ten westen van het bestemmingsvlak zal niet aangetast worden. Het gaat hier enkel om het bestemmen van de feitelijke situatie. Er vinden geen nadere ontwikkelingen plaats welke eventueel een aantasting van de EHS met zich mee kunnen brengen. Verder is de EHS met de bestemming 'natuur' in het bestemmingsplan voldoende beschermd.

m. Aan de Paashoefsedijk in De Mortel wordt een ruimte voor ruimte kavel voorzien. De provincie is van mening dat het hier niet gaat om een bebouwingsconcentratie. Tevens blijkt uit de toelichting niet dat aan alle voorwaarden is voldaan vereist op grond van de 'Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte'. Tevens krijgt de locatie van de intensieve veehouderij geen passende herbestemming daar het bouwblok voor de grondgebonden tak niet wordt aangepast naar de bebouwing en zijn huidige grootte behoud zonder nadere onderbouwing voor deze omvang.

Dit plan is onderdeel van dit bestemmingsplan om hierdoor in het kader van vooroverleg een reactie van de provincie te ontvangen over de planologische aanvaardbaarheid van de locatie voor de nieuwe woning. Dit is ook de reden dat er nog niet voldaan is aan de voorwaarden van de Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte. Deze kosten worden bespaard totdat er een planologisch aanvaardbare locatie is gevonden voor het ruimte-voor-ruimte kavel.

Als er een goede locatie voor het kavel is gevonden zal het plan nader uitgewerkt worden waardoor er wel voldaan wordt aan de regeling. Tevens zal dan locatie van de intensieve veehouderij ook een passende herbestemming krijgen. Het voornemen was om de grondgebonden tak voort te zetten. Het noordelijke gedeelte van het huidige bouwblok zou dan ook geen onderdeel meer zijn van het bouwblok voor het grondgebonden bedrijf. Echter vanwege een tekentfout is het gehele bouwblok bestemd voor het grondgebonden bedrijf. Dit zal zodra het plan als ontwerp wordt doorgezet, correct worden ingetekend.

Dit plan zal geen onderdeel meer zijn van dit ontwerpbestemmingsplan vanwege de door de provincie genoemde argumenten.

n. In diverse artikelen is niet de maximale maatvoering zekergesteld zoals opgenomen in artikel 11.6, 11.7, 11.8 en 11.10 VR voor niet-agrarische ontwikkelingen. Hierbij wordt verwezen naar de artikelen 6.4, 15.5.1.2./15.5.2.2/15.5.3.2, 19.3, 19.4, 19.8 en 19.11.

Artikel 6.4 betreft een afwijkingsregeling voor het vergroten van de oppervlakte bedrijfsbebouwing voor een agrarisch verwant bedrijf. Middels deze afwijkingsregeling wordt een bestaand bouwblok niet vergroot. De uitbreiding dient plaats te vinden binnen het huidige bestemmingsvlak. Hiermee kan er geen strijdigheid met de VR ontstaan, ervan uitgaande dat bestaande bouwblokken gerespecteerd blijven.

In artikel 15 is een algemene omschrijving van de ontwikkelingsruimte voor onder ander niet-agrarische activiteiten gegeven. Deze zal zodanig aangepast worden dat hier de (belangrijkste) regels van de VR ook in vermeld zullen worden.

De wijzigingsregelingen opgenomen in artikel 19 betreft het vergroten van bouwblokken of omschakeling naar niet-agrarische activiteiten. Deze regeling zal aangepast worden conform VR.

o. Geadviseerd wordt om een heroverweging te maken voor de bestemming voor de Lijsterlaan 28 in De Mortel aangezien de bestemming Maatschappelijk ziet op niet-commerciële activiteiten.

De activiteiten aan de Lijsterlaan 28 in De Mortel passen binnen de bestemming Maatschappelijk zoals deze in het bestemmingsplan alsmede in de VR wordt omschreven. Het gaat hier met name om educatieve en sociaal-culturele activiteiten. De bewegings- en natuurbelevingsactiviteiten zijn onderdeel van het educatieve onderdeel van De Sprenk.

De gemeente is dan ook van mening dat het hier nog steeds een maatschappelijke voorziening betreft.

Peeldijk 46 in Handel

Het plan aan de Peeldijk 46 in Handel is na het vooroverleg alsnog toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan. Deze keuze is gemaakt omdat dit plan in exact dezelfde vorm in 2010 al de voorontwerpfase heeft doorlopen. In deze fase heeft de provincie reeds op het plan gereageerd en is

het standpunt bij de gemeente ingenomen dat door dit plan in deze latere fase pas toe te voegen geen belangen in het geding zullen geraken.

In deze fase heeft de provincie op 21 december 2009 als volgt op het plan gereageerd:

Aan de Peeldijk 46 Handel vindt een herontwikkeling plaats. Een stoeterij wordt herontwikkeld ten behoeve van een recreatiewoningenpark (25 nieuwe recreatiewoningen). Vanuit provinciaal planologische optiek is het belangrijk dat de woningen gelegen in het buitengebied een recreatieve bestemming krijgen, houden en niet permanent bewoond worden en bedrijfsmatige exploitatie is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Ter voorkoming van permanente bewoning van alle recreatiewoningen en/of verblijfseenheden welke onder de bestemming 'Recreatie' vallen, zal expliciet in de specifieke gebruiksregels verwoord worden dat permanente bewoning van deze woningen strijdig is met de bestemming.

4.1.2. Waterschap Aa en Maas

Op 12 september 2011 hebben wij een reactie van Waterschap Aa en Maas mogen ontvangen. In het algemeen worden er geen op- of aanmerkingen gemaakt op het bestemmingsplan.

Alleen wordt opgemerkt dat er geen waterparagraaf aanwezig is voor de deelplannen Peeldijk 20 in Milheeze en Paashoefsedijk/St. Antoniusstraat in De Mortel. De gevolgen van de waterspecten dienen voor deze deelplannen nog inzichtelijk gemaakt te worden.

Voor het deelplan Peeldijk 20 in Milheeze zal een waterparagraaf worden opgesteld. Het plan voor de Paashoefsedijk/St. Antoniusstraat in De Mortel is geen onderdeel meer van het ontwerp bestemmingsplan (zie hiervoor de vooroverlegreactie van de provincie).

Peeldijk 46 in Handel

Het plan aan de Peeldijk 46 in Handel is na het vooroverleg alsnog toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan. Deze keuze is gemaakt omdat dit plan in exact dezelfde vorm in 2010 al de voorontwerpfase heeft doorlopen. In deze fase heeft het waterschap reeds op het plan gereageerd en is het standpunt bij de gemeente ingenomen dat door dit plan in deze latere fase pas toe te voegen geen belangen in het geding zullen geraken.

Op 14 december 2009 hebben wij een positieve reactie ontvangen van Waterschap Aa en Maas. Er waren geen nadere opmerkingen over de watertoetsen en paragrafen opgenomen in dat bestemmingsplan.

4.1.3. 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.

4.2. Zienswijzen

Zie bijlage

4.3. Ambtshalve aanpassingen

Zie bijlage