

Bestemmingsplan

“Gemert-Bakel Buitengebied 2010”

Inhoudsopgave

TOELICHTING	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
HOOFDSTUK 1. ACHTERGROND EN OPZET	4
HOOFDSTUK 2. OMGEVINGSKWALITEIT.....	8
HOOFDSTUK 3. VERBETERACTIES	16
HOOFDSTUK 4. HERZIENINGSLOCATIES.....	22
HOOFDSTUK 5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID	36
HOOFDSTUK 6. OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN	38

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Voor het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Het grootste bestemmingsplan is “Gemert-Bakel Buitengebied 2006”, dat de gemeenteraad op 20 december 2006 vaststelde en waarover Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 augustus 2007 besloten betreffende goedkeuring. Vervolgens deed de Raad van State op 26 november 2008 uitspraak over de ingestelde beroepen.

Dat er binnen drie jaar een nieuw bestemmingsplan buitengebied is opgesteld, heeft verschillende oorzaken.

Allereerst hebben Gedeputeerde Staten aan onderdelen van het vorige plan in 2007 goedkeuring onthouden. Dit betekent dat vaker dan gewenst bijzondere procedures nodig zijn om een bouwvergunning te kunnen verlenen. Dat is voor burgers en gemeente een onwenselijke situatie, aangezien die procedures vaak veel tijd en geld vergen.

De tweede reden voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied is dat gebleken is dat er op perceelsniveau op een aantal plaatsen een aanpassing nodig is vanwege onvolkomenheden. Ook in de voorschriften van het bestemmingsplan buitengebied 2006 is een aantal onvolkomenhedenesignaleerd die aanpassing behoeven. Dit betreft overigens geringe aanpassingen die geen beleidsmatige afweging vragen.

Verder zijn er aanpassingen nodig omdat Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden aan een aantal onderdelen van de voorschriften van het bestemmingsplan Gemert- Bakel Buitengebied 2006.

Als derde en laatste reden voor deze herziening zijn de nieuwe ontwikkelingen te noemen.

Er vindt een aantal nieuwe ontwikkelingen op concrete locaties plaats in het buitengebied welke in dit bestemmingsplan de juridische en planologische basis krijgen.

De rode draad van de ontwikkeling van het buitengebied in Gemert-Bakel is echter dezelfde gebleven. Ook dit plan gaat uit van een integrale, gebiedgerichte benadering die is gericht op een duurzame ontwikkeling.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid zijn andere uitgangspunten van dit nieuwe bestemmingsplan buitengebied. De toelichting, de verbeelding en de planregels zijn compact en overzichtelijk gehouden, zodat het plan voor iedereen gemakkelijk te begrijpen en gebruiken is. De planregels zijn concreet en hard waar nodig en flexibel waar mogelijk.

1.2 Plangebied en planregels

Op 1 juli 2008 zijn de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ingetrokken en vervangen door de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening. Als gevolg hiervan geldt er een aantal standaardregels voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van bestemmingsplannen. Op 21 oktober 2008 heeft de Minister van VROM ter uitvoering van paragraaf 1.2. van het Besluit ruimtelijk ordening de standaarden vastgesteld waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Voor bestemmingsplannen betreft het de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, InformatieModel Ruimtelijke Ordening(IMRO) 2008 en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijk Instrumenten(STRI) 2008. Het onderhavige plan voldoet aan deze standaarden.

De termen “plankaart” en “voorschriften” zijn vervangen door de termen “verbeelding” en “planregels”.

Uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan is geweest het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2006.

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

1.3 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan “Gemert-Bakel buitengebied 2010” heeft de volgende opzet. In hoofdstuk 2 staat een korte toelichting. Onderwerpen die aan de orde komen zijn de achtergrond en de opzet, de omgevingskwaliteit, de landbouw en tot slot de onderwerpen wonen en werken. Het derde hoofdstuk bevat een beschrijving van de aanpassingen op perceelsniveau. In hoofdstuk 4 komen de nieuwe ontwikkelingen op concrete locaties aan de orde, die in dit

bestemmingsplan hun regeling krijgen. Het volgende hoofdstuk gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan, terwijl het laatste hoofdstuk, 7 in gaat op het vooroverleg en de verwerking van zienswijzen en overleg, naast de mogelijke ambtshalve aanpassingen.

1.4 Bijlagen

Om dit bestemmingsplan overzichtelijk te maken en leesbaar te houden, is gekozen voor een apart bijlagenboek om de uitvoerige onderbouwingen en overzichten in te verwerken. Dit bijlagenboek is onlosmakelijk met dit bestemmingsplan verbonden.

In het bijlagenboek zijn de volgende bijlagen opgenomen:

- Totaal overzicht wijzigingen.
- Onderbouwing Zeelandsedijk 45, Elsendorp Restaurant "De Keizersberg"
- Onderbouwing Broomhorstsedijk 60, De Mortel "Vliegvisvijver"
- Onderbouwing Peeldijk 46, Handel
- Onderbouwing Handelsesteeg 25, Gemert
- Onderbouwing Kapelweg ong., Handel
- Overzicht zienswijzen met beantwoording
- Ambtshalve aanpassingen

1.5 Radarverstoringsgebied en luchtvaartverkeerzone

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

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

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

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

Tevens is in de flexibiliteitsbepalingen opgenomen dat deze bepalingen alleen mogen worden toegepast als deze criteria in acht worden genomen.

Deze zoneringen zijn verankerd in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" in de toelichting, planregels en verbeelding.

Ke-zones

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

Munitiezonering

Rondom de luchtmachtbasis De peel liggen de munitiezoneringen A, B en C. Op basis van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen en de brief van de Staatssecretaris van Defensie van

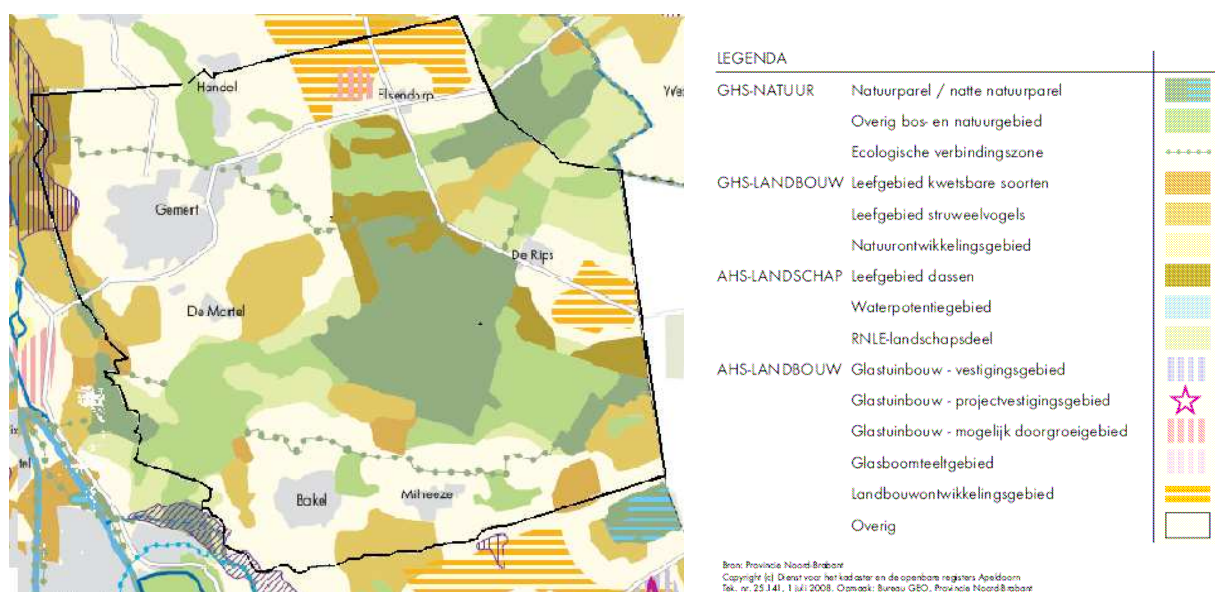
april 1988(circulaire van Houwelingen) dienen in het bestemmingsplan waarbij militaire munitiecomplexen, dan wel bijbehorende veiligheidszonerings betrokken te zijn.

Geluidszone grondgebonden geluid

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

1.6 Groene hoofdstructuur/Agrarisch hoofdstructuur

De provinciale Interim Structuurvisie gaat op basis van een lagenbenadering uit van een zonering van het buitengebied in twee hoofdzones, te weten de Groen Hoofdstructuur(GHS) en Agrarische Hoofdstructuur(AHS). Het doel van deze zonering is om de drie hoofdfuncties - landbouw, natuur en recreatie en andere aan het buitengebied gebonden functies ieder voor zich en in onderling verband maximaal tot hun recht te laten komen door ze ruimtelijk bij elkaar te brengen waar dat nuttig is en van elkaar te scheiden waar ze elkaar dwars (dreigen te) zitten. De provincie onderscheidt in de Interim Structuurvisie veertien subzones zoals hieronder geïllustreerd.



In dit bestemmingsplan is evenals in het bestemmingsplan uit 2006 niet het soortgericht beleid het uitgangspunt maar juist het gebiedgericht beleid met inachtneming en versterking van de biotopen. Bij investeringsmomenten in het buitengebied wordt erfbeplanting op kavelniveau geëist (kwantitatief: 20% van het bestemmingsvlak). In het beeldkwaliteitplan staat hoe de erfinrichting moet worden gerealiseerd (kwalitatief: soort beplanting en situatie). Naast deze bindende voorwaarden in het bestemmingsplan, voert de gemeente al ruim 10 jaar een verschrandend bermbeheer. Hiermee geeft de gemeente actief uitvoering aan de doelstelling van de in de Interim Structuurvisie genoemde subgebieden. Het bestemmingsplan sluit aan bij de gebiedindeling uit de Reconstructiewet. De gemeente Gemert-Bakel is vanaf 1999 pilotgemeente geweest in het kader van de –toen nog- ontwerp Reconstructiewet. Bij het bepalen van de integrale zonering van de reconstructie zijn in Gemert-Bakel naast de milieukwaliteit en veterinaire veiligheid juist ook ruimtelijke overwegingen(zoals de aanwezigheid van (potentiële) natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden bepalend geweest. Bij nadere beschouwing blijkt de indeling voor de integrale zonering echter ook geschikt om ruimtelijk beleid aan op te hangen. De zonering uit de reconstructie vertoont - in elk geval in Gemert-Bakel - namelijk op hoofdlijnen sterke samenhang met aanwezige kwaliteiten van natuur en landschap. De vier hoofdzones uit Interim Structuurvisie kunnen als volgt worden vertaald in bestemmingen/ aanduidingen:

Hoofdzone Structuurvisie	Bestemming	Aanduiding
GHS natuur	Natuur	
	Agrarisch gebied	Extensiveringsgebied natuur met de nadere aanduiding: * Aardkundig waardevol gebied
GHS landbouw	Agrarisch gebied	Extensiveringsgebied natuur

		of Verwevingsgebied met een nadere aanduiding: * RNLE; * Aardkundig waardevol gebied; * Natte natuurparel;
AHS landschap	Agrarisch gebied	Extensiveringsgebied natuur of Verwevingsgebied met de nadere aanduiding: * RNLE; * Aardkundig waardevol gebied; * Waterbergingsgebied.
AHS landbouw	Agrarisch gebied	* Extensiveringsgebied wonen; * Verwevingsgebied; * Landbouwontwikkelingsgebied

Hoofdstuk 2. Omgevingskwaliteit

2.1. Voortborduren op resultaat

Gemert-Bakel heeft een afwisselend landschap. De randen van de dorpen en bossen hebben een meer besloten karakter, vergezichten komen er nauwelijks voor. In het landbouwgebied ervaar je door de afwisseling van beplanting en boerderijen met daartussen vergezichten een meer open karakter. Deze afwisseling in de schaal van het landschap is meestal niet bewust nagestreefd, maar is het gevolg van vooral de ontwikkeling in de landbouw. De ligging van de bebouwing heeft een landbouwhistorische achtergrond.

Landschap en natuur zijn overal. Landschap is de zichtbare weerspiegeling van de manier waarop wij de bodem benutten voor bijvoorbeeld landbouw, bedrijventerreinen, woningbouw en ook natuur. Alles wat groeit is natuur, of dat nu in een bos of natuurgebied is, of in het agrarische land. Veel sporen van de eeuwenoude ontginningsgeschiedenis van het landschap zijn uitgewist. Er zijn echter ook nog veel sporen wel aanwezig. Vaak komt het verhaal naar boven over hoe het vroeger was. Niet dat er een roep is om terug te keren naar de tijd van de armoede op het platteland. Maar de natuur had toen veel te bieden. Niet alleen in de bossen en reservaten, maar ook op de boekweitakkers, in de hooilanden en in de sloten en drinkpoelen. De boeren gingen vertrouwd om met die gevarieerde natuur. De maatschappelijke context stond dat ook toe, de druk om tegen de laagst mogelijke prijs te produceren was nog niet zo sterk aanwezig.

In een wat recenter verleden zijn we onder druk van een steeds meer concurrerende wereldmarkt echter doorgeschoten in het gebruiken van het buitengebied als productieplaats voor agrarische producten. Het evenwicht tussen bedrijvigheid enerzijds en landschap en natuur anderzijds is verstoord geraakt. Daardoor zijn veel sporen van de eeuwenoude ontginningsgeschiedenis van het landschap uitgewist en is kostbare natuur verloren gegaan.

Maar er is in de afgelopen jaren veel ten goede gekeerd. Te denken valt aan de gerealiseerde erfbeplantingen en ecologische verbindingzones, het vasthouden van water, herstel van oude wegen, paden en hakhoutwallen.

Uitgangspunt voor natuurontwikkeling is een biotopen- c.q. gebiedsgericht beleid. Dit beleid haakt aan bij economische dynamiek in gebieden om de biotopen van kwetsbare soorten planten en dieren te versterken. Dit beleid gaat in de gebieden GHS-Landbouw en AHS-Landschap dus niet uit van beperkingen in ontwikkelingsmogelijkheden om soorten te beschermen, maar benut juist maatschappelijke investeringsmomenten om biotopen en soorten te versterken. In dit afgelopen jaren heeft dit beleid een opvallende toename van een groot aantal bijzondere vogels en planten tot gevolg gehad. Dit bestemmingsplan gaat dan ook verder op de ingezette koers.

Naast de integrale ontwikkeling waarbij versterking van omgevingskwaliteit en sociaaleconomische vitaliteit hand in hand gaan, worden natuurwaarden verder gericht versterkt door realisatie van de ecologische hoofdstructuur en de bescherming hiervan tegen ongewenste invloeden zoals verdroging en vermessing. Voor het realiseren van een duurzaam ecologische netwerk en het versterken van de milieu- en ruimtelijke kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur, worden sinds 1995 ecologische verbindingzones gerealiseerd.

In de natuurgebieden en aansluitende extensiveringsgebieden natuur, wordt gestreefd naar een optimale inzet van agrarisch natuurbeheer. Agrarisch natuurbeheer en andere instrumenten en maatregelen leveren ook een bijdrage aan behoud, herstel en ontwikkeling van een natuurlijke verscheidenheid aan planten- en diersoorten. Gemert-Bakel onderschrijft hiermee de doelstellingen van de regionale natuur- en landschapseenheid. In concrete uitvoeringsprojecten wordt hieraan handen en voeten gegeven. Een goed voorbeeld is het project rond landgoed Cleefs Wit.

Doordat water een belangrijke drager is voor ecologische waarden, worden de waterlopen met de functie waternatuur of ecologische verbindingzone optimaal ingericht. De inrichting bestaat over het algemeen uit natuurvriendelijke oevers, struweel en ruigtekruiden, op regelmatige afstand voorzien van poelen. Door het regelmatig onder water lopen leveren ecologische verbindingzones tevens een bijdrage aan de waterconservering en beheersing van het gebiedswater ten behoeve van lagere delen van het stroomgebied van de Aa.

Dit bestemmingsplan besteedt niet expliciet aandacht aan sectorale wet- en regelgeving. Flora- en Faunawet, Vogel- en Habitatrichtlijn, Wet Ammoniak Veehouderij, Verdrag van Malta, Wet Stank en Veehouderij en dergelijke zijn vanzelfsprekend te allen tijde van toepassing bij ontwikkelingen in het buitengebied van Gemert-Bakel. Dubbelregeling via het bestemmingsplan staat Gemert-Bakel niet voor.

2.2. Beeldkwaliteit als richtsnoer

De landschappelijke structuur in Gemert-Bakel is gevarieerd, duidelijk zichtbaar en van grote kwaliteit. De gemeente streeft naar behoud en versterking van de landschappelijke variëteit. De beekdalzone moet worden versterkt met extra kansen voor natuur en water. In de zone met de kernen Handel, Gemert, De Mortel, Bakel, Milheeze zijn cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische kwaliteiten kaderstellend. De oude Peelontginningen vormt een goede basis voor recreatie en toerisme en versterking van natuur- en ecologische waarden. De min of meer aaneengesloten Peelbossen (Grotelsche Heide, Stippelberg) bieden de basis voor een grootschalig bos- en natuurgebied, met duidelijke relaties naar de buurgemeenten. De (bestaande) bos- en natuurgebieden moeten met elkaar worden verbonden (Ecologische Hoofdstructuur) en worden vergroot en versterkt. Tenslotte zijn in de jonge ontginningsgebieden kansen voor verdere ontwikkeling van de landbouw.

Iedere gemeente heeft zijn karakteristieke plekken die voor de plaatselijke bevolking een bijzondere betekenis hebben. Het kan gaan om een gehucht met oude boerderijen langs een oude straat. Vaak liggen deze aan de rand van oude bouwlanden of nabij een oversteek van een beekloopje. In Gemert-Bakel zijn de volgende bebouwingsconcentraties genoemd: Esdonk, Pandelaar, Broekstraat-Kromstraat-Zandstraat-De Stap, Tereyken, Esp-Neerstraat-Geneneind, Hilakker, Hoeven, Schutsboom, Mathijseind en De Vossenbergh.

De gemeente wil in het gehele landelijk gebied het landschap herstellen, versterken en ontwikkelen op basis van de oorspronkelijke ontginningskenmerken. Het zijn de gebieden die met wat extra zorg voor bebouwing, erf en kavelgrensbeplanting al snel een bovengemiddeld resultaat opleveren. Dat houdt niet in dat alles bij het oude moet blijven, maar dat nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk in het van te voren beschreven, na te streven landschap worden ingepast. Bij ingrepen in de bodem en waterhuishouding en beplanting, die verder strekken als het bestaande beheer en onderhoud zal steeds worden gekeken of deze ingepast kunnen worden in de gewenste landschapsofbouw.

Van de oorspronkelijke ontginningsssporen zijn er enkele zo bijzonder dat ze afzonderlijk worden onderscheiden, met als doel ze een bijzondere bescherming te geven. Het gaat om de oude bouwlanden, die vaak bol liggen. Dit zijn (buiten de bos- en natuurgebieden) nog de enige plekken met een bijzonder reliëf. Omdat het agrarische grondgebruik er feitelijk niet door wordt benadeeld, is als doel gesteld om dit bijzondere reliëf te bewaren.

De verschillende waarden van oude akkers zijn ook terug te vinden in de uiterlijke landschappelijke kenmerken, vooral het reliëf (bolle vorm), de hoge ligging ten opzichte van de omgeving, de dikke eerdlaag (esdek) en het open karakter vanwege het ontbreken van perceelsgrenzen (geen perceelsbegroeiing, geen greppels of sloten als erfafscheiding).

Verder zijn de oude gehuchten met monumentale panden en panden met een bijzondere beeldkwaliteit, meestal langgevel boerderijen en soms kapelletjes, apart onderscheiden. Het doel ervan is om extra zorg te kunnen vragen voor de inpassing van nieuwe bebouwing. Het behoud, de bescherming en ontwikkeling van de omgeving waarin de monumenten staan is gewaarborgd in het Beeldkwaliteitplan voor het buitengebied Gemert-Bakel.

Ook de archeologisch waardevolle gebieden zijn aangegeven met als doel de in de bodem opgeslagen geschiedenis voor het nageslacht te bewaren en daar waar er gegraven moet worden deze geschiedenis te kunnen archiveren. De gebieden waar een middelhoge of hoge trefkans aanwezig is, zijn opgenomen als archeologisch waardevol gebied. Overigens is er geen scherpe grens te trekken om deze indicatieve gebieden hoewel dit op de ontwerpverbeelding wel leek. De grens zal in het vastgestelde plan daarom geen scherpe grenzen meer bevatten. Overigens is de aanduiding archeologisch gebied niet belastend voor normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm). De aanduiding doet zich gelden indien er gebouwd gaat worden of er aanlegvergunningplichtige werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd.

De landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing op oude plekken vraagt om gevoel voor deze plekken en veel kennis van het verleden. Het beeldkwaliteitplan voor het buitengebied Gemert-Bakel geeft ontwerprichtlijnen voor deze landschappelijke inpassing.

Het beeldkwaliteitplan is een instrument dat verankerd is in de Woningwet. Deze bepaalt dat de gemeenteraad een welstandnota kan vaststellen. Het beeldkwaliteitplan is een uitwerking van de gemeentelijke welstandnota. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen de welstandcommissie mag adviseren.

Omdat beeldkwaliteit alles te maken heeft met de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente nastreeft, is er een direct verband gelegd met dit bestemmingsplan voor het buitengebied. Het bestemmingsplan geeft met betrekking tot bebouwing en gronden aan waar, welke functies zijn toegestaan en in welke omvang activiteiten en de bouwmassa's mogelijk zijn. Tevens geeft het

bestemmingsplan de mogelijkheden aan het gemeentebestuur om in afwijking van de bouw-, gebruiks- en aanlegvergunningregels voor bepaalde ontwikkelingen vrijstelling te verlenen of het bestemmingsplan te wijzigen. Op dat moment wordt de initiatiefnemer in het kader van de planologische procedure gevraagd de ontwikkelingen vorm te geven binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan. Om juridisch vast te leggen dat het beeldkwaliteitplan onderdeel uitmaakt van de planologische afweging, is het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitplan tegelijkertijd met dit bestemmingsplan in procedure gebracht.

In het bestemmingsplan is tevens de mogelijkheid opgenomen om een door de gemeenteraad aangepast beeldkwaliteitplan, opnieuw juridisch onderdeel van het bestemmingsplan te maken.

Beeldkwaliteit is een subjectief begrip, het is de opvatting van de waarnemer die de omgeving aanschouwt. De beschrijving van een bewoner of gebruiker van het gebied waarin hij woont en werkt is ongetwijfeld anders dan die van de recreant die slechts één keer het gebied bezoekt. De individuele beelden bevatten echter gemeenschappelijke kenmerken die bestaan uit het herkennen van routes, buurten en plekken. Ook is een gezamenlijke belevingswaarde te herkennen van een buurt of gebouw. Juist onder deze gezamenlijke voorstelling van een grote groep bewoners en gebruikers over een na te streven kwaliteit van een ruimtelijke omgeving of een bouwwerk daarin, verstaan we beeldkwaliteit.

In dit bestemmingsplan gaat het bij beeldkwaliteit dan ook niet alleen om (uiterlijk en situering van) gebouwen, maar ook om landschappelijke waarden (zoals beplanting) en cultuurhistorische structuren.

Verbetering van natuur en landschap vraagt soms om bijzondere instrumenten. Zo kan het landschapsbeeld verbeteren door de sloop van leegstaande gebouwen. Om ontwikkelingen in natuur en landschap te financieren kan onder voorwaarden ook worden overwogen om extra bebouwing toe te voegen, of oude agrarische bebouwing te gebruiken voor passende vormen van bedrijvigheid. Ook nieuwe landgoederen kunnen bijdragen aan een versterking van landschappelijke kwaliteiten, indien deze aansluiten bij de oorspronkelijke omgevingskwaliteiten.

2.3. Groene erfinrichting is standaard

Eén van de belangrijkste redenen waarom het landschap in de loop der tijd minder aantrekkelijk is geworden, is de toegenomen verstening. Agrarische bedrijven leveren daar een grote bijdrage aan. Aanleg of uitbreiding van de groene erfinrichting kan de effecten van verstening beperken. Het landschap knapt er direct van op en het verbetert het imago van de boerenstand. Ook draagt een groene erfinrichting bij aan de ontwikkeling van dieren en planten. De aanleg van een groene erfinrichting is dankzij de gezamenlijke inspanningen van natuurgroepen, agrarische organisaties en de gemeente gemeengoed geworden in Gemert-Bakel. Ook het vorige bestemmingsplan Buitengebied bevatte hiervoor al een regeling. Naar aanleiding van een ingesteld beroep oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak dat het voorschrift om een vergroting of verandering van een bouwblok afhankelijk te stellen van de aanwezigheid van een groene erfinrichting van voldoende omvang, niet onnodig beperkend of te star was zodat de bepaling gehandhaafd bleef.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 wordt deze lijn doorgetrokken. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor landschapsopbouw in de vorm van een groene erfinrichting met een minimale omvang van 20% van een bestemmingsvlak. Burgemeester en wethouders kunnen in concrete gevallen nadere eisen stellen om het beoogde doel te bereiken.

Groene erfinrichtingen kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven. Bij oude boerderijen ligt een oudewetse groene erfinrichting met hagen en kastanjes of lindebomen voor de hand. Zijn er veel nieuwe grote stallen gebouwd dan dragen houtwallen op de erfgrens meer bij tot een goede landschappelijke inpassing. Daarbij is het niet de bedoeling om al het steen met groen te camoufleren. De agrarische functie mag zeker herkenbaar blijven. Ook hoeken met kruiden, een poel en een mutserd van snoeihout dragen bij aan een aantrekkelijk erf. Het beeldkwaliteitplan geeft hiertoe gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen.

2.4. Water als levensader

Water krijgt de ruimte die het nodig heeft. Bij de locatiekeuze van toekomstige ruimtelijke investeringen wordt rekening gehouden met de situering daarvan in het watersysteem. Ruimte die noodzakelijk is voor natuurdoelstellingen, waterconservering en berging van water wordt gewaarborgd, dan wel in ere hersteld.

De peelrandbreuk speelt een bijzondere rol in het watersysteem waarvan Gemert-Bakel onderdeel uitmaakt. De peelrandbreuk is al miljoenen jaren oud. Een breuk is een scheur in de aardkorst waarbij een deel van deze aardkorst omhoog en het andere deel omlaag gedrukt wordt. Er is als gevolg van de breuk(en) in de ondergrond en de wisselende doorlaatbaarheid van de randen op het omhoog gedrukte deel van de aardkorst (de horst) een complexe hydrologische situatie

ontstaan. In een relatief brede zone zijn er dan ook mogelijke effecten vanwege deze peelandbreuk. In overleg met het waterschap zal bezien worden hoe nieuwe ontwikkelingen zodanig kunnen plaatsvinden dat er geen negatieve effecten ontstaan voor zowel het initiatief bovengronds als het watersysteem ondergronds.

In het watersysteem dient het water bovenstrooms zo lang mogelijk te worden vastgehouden. Waar mogelijk moet het grondgebruik worden afgestemd op het natuurlijke watersysteem. Aanpassingen van het watersysteem zijn nodig om de verdroging van natuurgebieden en landbouwgebieden te bestrijden. Voor het watersysteem vormt “niet afwentelen” het uitgangspunt. Doelstelling is dat het erf waterneutraal is ingericht. Elke uitbreiding van het verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Ook moet het hemelwater dat op gebouwen en verhard oppervlakte valt, afgekoppeld zijn van het drukriool. De gemeente betreft dit aspect structureel bij de integrale beoordeling van inrichtingsplannen die verplicht onderdeel uitmaken van de bouwaanvraag. Tevens kan er bij een bouwaanvraag rekening gehouden moeten worden met de Keur(verordening) van het Waterschap Aa en Maas. Bij een aantal zaken en activiteiten kan een ontheffing van de Keur vereist zijn. Deze dient aangevraagd te worden bij het Waterschap.

Het vasthouden van water vindt plaats in de hoger gelegen gebieden waar het zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de haarvaten van het systeem, zodat het in de bodem kan infiltreren. Sloten en waterlopen zijn niet dieper dan noodzakelijk, om ongewenste afvoer van grondwater in droge perioden te voorkomen. De noodzakelijke afvoercapaciteit wordt gecreëerd door waterlopen breder te maken en niet dieper.

In lager gelegen gebieden wordt de juiste balans gezocht tussen conservering en afvoer. Algemeen kan worden gesteld dat niet meer water wordt afgevoerd dan noodzakelijk. Lokale problemen met wateroverlast worden lokaal opgelost. Hierbij wordt allereerst bezien of het lokale grondgebruik kan worden aangepast aan de mogelijkheden die het watersysteem ter plaatse biedt. Eventueel zijn lokale technische maatregelen getroffen, dan wel is schade geaccepteerd.

Naast technische middelen draagt een zo extensief mogelijk maaibeheer bij aan de waterconservering. Ook hier geldt: niet meer maaien dan noodzakelijk is voor de waterafvoer. Met minder maaien worden meerdere doelen gediend. Het ecologische systeem wordt minder verstoord. Het beheer en onderhoud tussen het waterschap en de gemeente zijn optimaal afgestemd.

De waterkwaliteit moet worden verbeterd. Door de terugdringing van een aantal verontreinigingsbronnen en door technische maatregelen (materiaal, slibvangers, vetafscijders) wordt de fysisch-chemische waterkwaliteit sterk verbeterd. De landbouw draagt een belangrijke steen bij door beperking van mestgiften en hantering van spuitvrije zones. Door herinrichting van waterlopen met natuurfuncties en ecologische verbindingzones verbetert de biologische waterkwaliteit.

In perioden van overvloedige neerslag is er op veel plaatsen in het gebied sprake van wateroverlast. Vooral in beekdalen geven de grote hoeveelheden water problemen. Daarom is bovenstrooms gezocht naar mogelijkheden om de afvoerpieken te dempen. Dat zal gebeuren door het water langer vast te houden in de sloten en door uitbreiding van waterbergingsgebieden. Deze is op de verbeelding aangeduid en in de planregels zijn bepalingen opgenomen die moeten voorkomen dat water snel afgevoerd wordt. In het noordwesten van Gemert, in het beekdal van de Aa en Walgraafse Loop en een klein gebiedje in het zuiden van Gemert-Bakel gelegen aan de Kaweische Loop is in het kader van de reconstructie voorlopig gereserveerd als waterbergingsgebied (2050).

In deze gebieden wordt terughoudend omgegaan met nieuwe bebouwing: aangetoond moet zijn dat door de bebouwing het waterbergende vermogen van het gebied niet onevenredig wordt aangetast.

Tenslotte is in de reconstructie bijzondere aandacht besteed aan de bescherming van waardevolle natuurgebieden die afhankelijk zijn van een goede hydrologische omstandigheid. Tegen de gemeentegrens met Deurne bevindt zich zo'n natuurgebied – ook wel een natte natuurparel genoemd – De Bult. Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van deze natte natuurparel verslechterd, is een zone van 500 meter rondom het natuurgebied aangewezen. Binnen deze zone mogen geen activiteiten plaatsvinden die de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

2.5. Verbetering milieukwaliteit uitgangspunt voor strategische milieubeoordeling

In het landelijke gebied is sprake van een hoge dynamiek. De inrichting van het buitengebied wijzigt voortdurend. Zowel bestaande activiteiten als nieuwe ontwikkelingen hebben gevolgen voor het milieu. Eén van de belangrijkste doelen van het buitengebiedbeleid van Gemert-Bakel is het bijdragen aan de verbetering van de milieukwaliteit. Dit wordt gerealiseerd door het treffen van voorzieningen en maatregelen die ammoniakbelasting op bos- en natuurgebieden verminderen, die het aantal stankgehinderden vermindert, die de concentratie nitraat en fosfaat in water en bodem vermindert, waardoor er geen toename is van de hoeveelheid fijnstof in de lucht en waardoor de veiligheid rond de opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen verbetert. Een groot deel van de doelstellingen wordt gerealiseerd door de toepassing van milieuwetten en -regels. Het bestemmingsplan bevat de ruimtelijk relevante aspecten zoals het in acht nemen van bepaalde afstanden. Dit bestemmingsplan bevat planologische keuzes en maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk die gevolgen hebben voor het milieu. Bij de beoordeling van nieuwe activiteiten is het milieuaspect een belangrijk onderdeel van de integrale toetsing.

In de Wet Milieubeheer, paragraaf 7.2, in samenhang met het Besluit Milieu-effectrapportage 1994 wordt de plicht opgelegd tot een m.e.r. bij het opstellen van een bestemmingsplan indien dit bepaalde ontwikkelingen mogelijk maakt.

Dit bestemmingsplan geeft onder andere een regeling voor een tweetal landbouwontwikkelingsgebieden met ruimte ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij. Deze landbouwontwikkelingsgebieden vloeien voort uit het regionale reconstructieplan De Peel. De maximale bouwblokgrootte welk volgens het reconstructieplan is toegestaan, betekent dat er bedrijven mogelijk zijn van zo'n omvang dat er voor deze bedrijven sprake is van een m.e.r. plicht of m.e.r. beoordelingsplicht.

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan voor het buitengebied uit 2006. Dit houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden gegeven in dit nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het vorige.

Het vorige bestemmingsplan is onder andere opgesteld om te voldoen aan de uitgangspunten van het reconstructieplan. Het reconstructieplan De Peel omvat een milieueffectrapport waarin onder andere de milieueffecten van de twee landbouwontwikkelingsgebieden in beeld zijn gebracht. Het reconstructieplan is vastgesteld en in werking getreden. Het bestemmingsplan uit 2006 en dus ook dit bestemmingsplan van 2010 sluit naadloos aan op de uitgangspunten van het reconstructieplan zodat dit milieueffectrapport voor dit bestemmingsplan kan worden beschouwd en zo aan de m.e.r. plicht wordt voldaan.

Uit de rapportage blijkt dat de twee landbouwontwikkelingsgebieden geen gevolgen hebben voor de Ecologische Hoofdstructuur of voor Habitatrichtlijngebieden.

2.6. Landbouw

In Gemert-Bakel neemt de landbouw maatschappelijk en economisch een sterke positie in. Het gaat overwegend om veehouderijbedrijven met een accent op de varkenshouderij. Daarnaast komen ook champignonkwekerijen, nertsenfokkerijen, glastuinbouwbedrijven en vollegrondstuinbouwbedrijven voor.

Een concentratie van agrarische bedrijvigheid is te vinden in de peelontginning van Elsendorp. De Rips en de heideontginningen van De Mortel, Handel, Bakel en Milheeze. In de oude ontginningen van Esdonk, Gemert, De Mortel, Grotel, Bakel en Milheeze en ook in het Landgoederengebied, de Koperen Peel en het dal van de Bakelse Aa is de dichtheid van agrarische bedrijfsbebouwing aanmerkelijk lager.

Het aantal agrarische bedrijven is de afgelopen jaren flink afgenomen. De daling gaat momenteel zo snel dat deze slechts met de grootst mogelijke moeite door de overheid te begeleiden is. Ondanks forse inspanningen kan dit bij betrokkenen leiden tot ongewenste situaties van onzekerheid en frustratie.

Het Reconstructieplan De Peel bevat de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de agrarische sector, waaraan dit bestemmingsplan uitvoering geeft. Agrarische bedrijven die op goede locaties zitten met een duurzaam toekomstperspectief krijgen de mogelijkheid zich te ontwikkelen.

De integrale zonering voor de intensieve veehouderij is een wettelijk verplicht onderdeel van dit bestemmingsplan. Er zijn drie typen onderscheiden: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Deze kennen ieder een eigen regime voor de

ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij. De integrale zonering is op perceelsniveau begrensd, waarbij gestreefd is naar grotere eenheden en zoveel mogelijk gebruik is gemaakt van logische, bestaande grenzen.

Landbouwonwikkelingsgebieden zijn aangewezen voor de doorontwikkeling van de intensieve veehouderij. In het noordoosten van Gemert-Bakel zijn twee landbouwonwikkelingsgebieden aangewezen, Elsendorp en De Rips.

Daarnaast zijn er in de verwevingsgebieden ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij op duurzame locaties. Deze zijn niet op voorhand aangewezen, maar worden bepaald op het moment dat zich een initiatief voordoet.

De oude akkers in de gemeente zijn aangewezen als extensiveringsgebied, waarbij de bestemmingsvlakken die in deze gebieden aanwezig zijn in het verwevingsgebied liggen.

De milieukwaliteit moet beter worden door minder ammoniakbelasting van de (zeer) kwetsbare natuurgebieden en een balans tussen de totale ammoniakemissie en het regionale emissieplafond. Ook vermindering van het aantal stankgehinderten draagt bij aan een betere milieukwaliteit. Verder zijn maatregelen nodig die bijdragen aan mestverwerking en -bewerking, duurzame energie, behoud of vermindering van de geluidsbelasting in stiltegebieden en het behoud en herstel van donkere gebieden.

De melkveehouderij dient, om de bodem- en waterkwaliteitsdoelen te realiseren, op een aantal plaatsen te worden geëxtensiveerd. Daarbij wordt ernaar gestreefd dat de meeste grond dicht rond het bedrijf ligt. In een aantal gebieden, zoals de natte zones rond natuurgebieden en de beekdalen, krijgt bij voorkeur de grondgebonden veehouderij ontwikkelingsruimte.

Naast de gangbare landbouw zijn er mogelijkheden voor biologische en verbrede landbouw. Vormen van verbrede landbouw die kansrijk lijken en gestimuleerd moeten worden zijn onder andere zorg, agrotourisme, streekproducten en agrarisch natuurbeheer. Ook voor de glastuinbouw moet een optimale ruimtelijke structuur worden ontwikkeld. Deze bedrijven worden gestimuleerd zich te vestigen op duurzame locaties. Het gebied ten noordwesten van Elsendorp dat in het Provinciale verordening ruimte/Reconstructieplan is aangeduid als mogelijk doorgroeigebied voor glastuinbouw. In dit doorgroeigebied zijn drie bestaande glastuinbouwbedrijven gevestigd die ambities hebben om door te groeien. Deze doorgroeimogelijkheden worden geboden, zo veel mogelijk aansluitend aan de bestaande bedrijfspercelen.

2.7. Wonen en werken

In het buitengebied gaat de voorkeur uit naar de vestiging en ontwikkeling van bedrijven die verbonden zijn met landbouw, natuur of recreatie. Dit is zo afgesproken om het buitengebied landelijk te houden. Ondanks die afspraak zijn er in de loop van decennia de nodige niet-agrarische bedrijven bijgekomen. Vaak zijn deze geleidelijk gegroeid in vrijkomende agrarische gebouwen. De buurt heeft er meestal weinig last van, zodat deze ontwikkelingen in het verleden zijn gedoogd. Lang is er gesproken over sanering van deze bedrijven, maar de financiële middelen daarvoor ontbreken. Er is weinig aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van de meeste bedrijven.

De verwachting is dat in het buitengebied de komende jaren, ondanks het streven naar agrarische herbezetting, vele agrarische bedrijven worden beëindigd. Dat kost werkgelegenheid. Geld om te saneren is er niet. Als er niets wordt ondernomen is verloedering het vooruitzicht.

De gemeente voelt de zorg voor werkgelegenheid in de eigen gemeente. Lokale bedrijven zijn prima in staat om daarvoor banen te bieden. Vaak banen voor lager opgeleiden. Werk dicht bij huis leidt tot sociale binding en verantwoordelijkheid voor de eigen leefomgeving.

De gemeente Gemert-Bakel wil de huidige gunstige leefbaarheids situatie behouden door aandacht te besteden aan sociaaleconomische bestaanszekerheid, voorzieningen in de kernen, een aangename woonomgeving, een goede bereikbaarheid van voorzieningen en realisering van doelstellingen via een open bestuurlijk klimaat.

Op het gebied van werken wil de gemeente de gunstige verhouding tussen verschillende economische sectoren behouden, met bijzondere aandacht voor lagergeschoolde arbeid. Bijzondere aandacht is er voor recreatie en toerisme. Gemert-Bakel wil de kwalitatieve en kwantitatieve groei van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme stimuleren, waarbij de potenties van passanten, dag- en verblijfsrecreatie worden benut. Dit bestemmingsplan bevat bepalingen met betrekking tot minicampings. Daarnaast is, ook in het kader van de verbreding van de landbouw en plattelandsvernieuwing, gezocht naar mogelijkheden om recreatie als nevenactiviteit te ontplooiën.

Kleinschalige bedrijvigheid ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijven kan gepaard gaan met landschapsherstel, als het economische voordeel van de relatief goedkope bedrijfsgrond in het buitengebied wordt ingezet voor de sloop van stallen en de aanleg van groene erven. Voor zover

vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gelegen zijn in bebouwingsconcentraties en langs hoofdverkeerswegen kunnen functies toegelaten worden met betrekking tot hergebruik als dienstverlening, ambachtelijke beroepen en kleine industriële activiteiten binnen de bestaande muren.

Wanneer de energie die nu vaak wordt gebruikt om economische ontwikkelingen tegen te houden, wordt ingezet voor werkgelegenheid en landschapsherstel snijdt het mes aan twee kanten. Het moet wel heel zorgvuldig gebeuren, anders leidt de uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid tot ongewenste belasting van het buitengebied. Belangrijk aandachtspunt is het voorkomen van het dichtgroeien van historische lintbebouwingen.

Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren zal bij alle nieuwe ontwikkelingen getoetst worden of voldoende geïnvesteerd is om negatieve effecten op het gebied van geluid, luchtverontreiniging, stank, ammoniak en stikstof te voorkomen.

Vanuit het verantwoordelijkheidsgevoel voor de eigen leefomgeving, zijn ook alle ondergrondse hoofdtransportleidingen bestemd. Omdat door de leidingen vaak brandbare en explosieve stoffen worden getransporteerd is rondom deze zone een zone opgenomen waarin niet gebouwd of geplant mag worden. Eveneens is een (externe) veiligheidszone opgenomen waarin alleen gebouwd mag worden nadat overleg heeft plaatsgevonden met de beherende instantie.

De belangstelling van burgers om op het platteland te gaan wonen is groot. De wil van de gemeente om dat tegen te gaan eveneens. Door de bewoning te concentreren in de dorpskernen blijft de versterking beperkt en behoudt het buitengebied zijn landelijk karakter. De wens van het individu is hier ondergeschikt aan die van het algemene belang. Ook conflicteert het wonen in het buitengebied nogal eens met het agrarische belang, waar er geklaagd wordt over stankoverlast. Agrarische bedrijven worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt vanwege de ligging van een burgerwoning binnen de stankcirkel van het bedrijf.

Ondanks een terughoudend beleid in het verleden zijn er de nodige woningen bij gekomen in het buitengebied. Dat was mogelijk door het ruimhartig toestaan van een tweede agrarische bedrijfswoning, een soepel beleid om boerderijen te splitsen in twee wooneenheden en door illegale bewoning waartegen de gemeente niet of onvoldoende is opgetreden. Al deze zaken worden met behulp van dit bestemmingsplan buitengebied opgepakt.

Dat laat onverlet dat inmiddels in brede kring is geaccepteerd dat woningbouw in bepaalde gevallen ook een middel kan zijn om beleidsdoelstellingen, zoals opgenomen in het reconstructieplan en streekplan, te realiseren. Het kan daarbij gaan om de volgende omstandigheden:

- behoud van beeldbepalende panden door middel van woningsplitsing
- milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door beëindiging en sloop van (intensieve veehouderij)bedrijven (ruimte-voor-ruimte regeling en BIOregeling)
- financiering van verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven uit extensiveringsgebieden
- stimuleren van aanleg van (aanzienlijke) nieuwe natuur en landschap (rood-voor-groen) door middel van de aanleg van nieuwe landgoederen
- ruimtelijke kwaliteitswinst, bijvoorbeeld voor behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, door de realisatie van extra woningen in bijvoorbeeld beeldbepalende bedrijfsgebouwen (culturele planologie).

Een tweede agrarische bedrijfswoning wordt slechts bij uitzondering toegestaan. Voor boerderijsplitsing wordt alleen toestemming gegeven als deze noodzakelijk is om een cultuurhistorisch waardevol pand of boerderij, met een bijzondere beeldkwaliteit, in stand te houden. Uitgangspunt is samenhang van bebouwing die beeldbepalend is, daarbij wordt de best passende oplossing gezocht in de volgorde:

- (1) woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);
- (2) realiseren van één grote woning;
- (3) splitsing van de woning.

2.8. Ook bijbouwen zijn maatwerk

Bewoners van het buitengebied hebben meer behoefte aan schuurruimte dan in de dorpskernen. Voor onderhoud van de vaak zeer grote percelen zijn machines nodig. Vaak zijn die mensen juist in het buitengebied gaan wonen, omdat zij ruimte vragende hobby's hebben, bijvoorbeeld het houden van dieren. Gezocht is naar een regeling waarbij gebiedsgericht invulling wordt gegeven aan een passende maat voor bijbouwen, die recht doet aan de ruimtevraag in het buitengebied, en die tegelijkertijd bijdraagt aan het opruimen van overtollige bebouwing.

Herbouw moet qua ligging in duidelijke ruimtelijke samenhang met de bestaande bebouwing worden gesitueerd. Verder moet een kwalitatief hoogwaardige groene erfinrichting aanwezig zijn. Het maximale te herbouwen of te vernieuwen oppervlak mag niet zo hoog worden dat er zulke grote schuren kunnen worden gebouwd dat deze een bedrijfsmatig gebruik en/of uitstraling krijgen. Daarom wordt de eis gesteld dat de schuren een (cultuurhistorisch) verantwoorde vorm, uitstraling en beeldkwaliteit moeten hebben.

2.9. Tijdelijke en illegale bewoning

2.9.1 Mantelzorg

Ten aanzien van het creëren van tijdelijke woonvoorzieningen wordt een terughoudend beleid gevoerd. Tijdelijke woonvoorzieningen ten behoeve van mantelzorg zijn toegestaan indien er sprake is van een noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg.

Het is mogelijk in een bestaande woning dan wel in een bestaande of volgens het bestemmingsplan toegestane aanbouw tijdelijk woonruimte te creëren (inwoning). Er mag onder voorwaarden ook een tijdelijke woonruimte in een vrijstaand bijbouw bij een bestaande woning worden gecreëerd (afhankelijke woonruimte). Hiervoor dient een ontheffingsprocedure gevolgd te worden zodat een zorgvuldige afweging kan plaatsvinden. Deze ontheffing heeft betrekking op vrijstaande bijbouwen bij een woning (burgerwoning of bedrijfswoning) binnen de bestaande bebouwingsregeling voor bijbouwen op grond van het bestemmingsplan.

De tijdelijke bewoning mag een effectieve woonruimte omvatten met een oppervlakte van 80m². Binnen de bestaande bouwmassa van een oude woonboerderij mag woonruimte ten behoeve van inwoning gerealiseerd worden. De inwoning mag niet leiden tot uitbreiding van de bestaande bouwmassa / het bebouwde oppervlak.

2.9.2. Huisvesting buitenlandse werknemers

Er komen veel buitenlandse werknemers tijdelijk naar Nederland. Om te werken. In de agrarische sector, maar ook in de industriële sector en de bouwwereld. De werknemers hebben hier ook huisvesting nodig. Dat gaat niet altijd goed. De werknemers zelf hebben er belang bij om in korte tijd zoveel mogelijk te verdienen. Ook de tussenpersonen die de werknemers naar Nederland halen en bemiddelen bij de tewerkstelling, zien mogelijkheden om inkomsten te verwerven. Dit mag echter niet ten koste gaan van goede huisvesting.

Uitgangspunt voor huisvesting van de piekbelasting die vooral plaatsvindt in een periode van maximaal zes maanden is dat het vanuit bedrijfseconomische redenen nodig is om op het eigen bedrijf te huisvesten. Voor structurele arbeidsplaatsen (langer dan zes maanden) wil de gemeente geen huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied, omdat dit het risico heeft van (uitbreiding van) permanente bewoning. De gemeente Gemert-Bakel wil geen huisvesting op campings en recreatiebedrijven. Het recreatief-toeristische karakter dient bewaard te blijven.

2.9.3 Permanente bewoning van niet daarvoor bestemde gebouwen

De afgelopen decennia zijn in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel een groot aantal gebouwen dat oorspronkelijk dienst deed als (agrarisch) bijbouw in gebruik genomen als woonruimte. In veel gevallen is de oorspronkelijke intentie geweest om tijdelijk te bewonen. De bewoning van deze gebouwen is - al dan niet met medeweten van de gemeente - echter blijven voortduren.

Uitgangspunt is dat er redelijkerwijs te verwachten is dat binnen de planperiode de strijdige situatie beëindigd zou zijn, dan wel dat er actief gehandhaafd zou zijn door de gemeente.

Anno 2010 is een aantal van deze gebouwen echter nog altijd permanent bewoond. Om te komen tot een verantwoord besluit over de betreffende gebouwen zijn de bij de gemeente bekende bewoningen getoetst via een objectieve beoordelingssystematiek. Aan de hand van deze beoordelingsladder zal vastgesteld worden of en onder welke voorwaarden aan een gebouw een woonbestemming kan worden toegekend. Dit analoog aan de uitgangspunten van de provinciale beleidsregeling "ruimte-voor-ruimte". Hierbij zal het principe gehanteerd worden dat "in afwijking van de doelstelling dat [...] het onder voorwaarden mogelijk is dat [...]".

Uitgangspunt is dat er, conform de gedachte van het vorige bestemmingsplan buitengebied en de nota Handhaving VROM regelgeving gemeente Gemert-Bakel, niet wordt gelegaliseerd. Wel wordt per geval de mogelijkheid onderzocht om binnen geldende beleidskaders tot een persoonsgebonden tijdelijke oplossing te komen van de bewoning van niet daarvoor bestemde gebouwen (uitsterfovereenkomst of mantelzorgovereenkomst).

Hoofdstuk 3. Verbeteracties

3.1 Inleiding

In de dit hoofdstuk staan de verbeteracties naar aanleiding van de uitspraak van Gedeputeerde Staten (21 augustus 2007) betreffende goedkeuring van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2006”. In dit bestemmingsplan is ook ruimte voor locaties naar aanleiding van de uitspraak op 26 november 2008 van de Raad van State over het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2006”. Het gaat hierbij om concrete locaties. Bij elke locatie staat een toelichting van de verbetering en de onderbouwing waarin deze haar verbetering vindt. De volgende onderwerpen en locaties worden in dit hoofdstuk toegelicht.

- * Recreatiewoningen
- * Recreatieve nevenactiviteiten
- * Den Heikop 6 in Elsendorp
- * Breemhorstsedijk 60 in De Mortel

Naast deze locaties zijn er nog aanpassingen dan wel verbeteringen op locatieniveau. Aangezien op deze locaties planologisch geen nieuwe ontwikkelingen met zich meebrengt, doordat de feitelijke situatie wordt geregeld of omdat er reeds een (wijzigings)procedure heeft plaatsgevonden, zijn deze in de aparte bijlage “Totaal overzicht wijzigingen” toegevoegd.

3.2 Locaties, onderbouwing en motivering

3.2.1 Recreatiewoningen

Bij hun besluit over het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2006’ hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan de bestemming ‘natuur- & bosgebied’ van de percelen Klef 11(Milheeze), Hoefweg 5(Milheeze), Beekse Peeldijk 2(Bakel), Peeldijk 10c(Milheeze), Peeldijk 10d(Milheeze) en Peeldijk ongenummerd(Milheeze). Dit is gebeurd naar aanleiding van ingediende bedenkingen met de strekking dat de bestemming ‘recreatiewoning’ zou moeten zijn. Ook is goedkeuring onthouden aan de bestemming ‘recreatiewoning’ van het perceel Stippelbergseweg 3.

De gemeente is met GS van mening dat de legale feitelijke situatie op een adequate manier moet worden bestemd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2006’ is op deze situaties niet ingegaan. Doordat een deel van het gemeentelijk archief door brand vernietigd is, is het nog steeds lastig om deze situaties goed te bestuderen. Mede als reactie op het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten wordt nu een expliciete afweging gemaakt ten aanzien van de bestemming van deze percelen. Opgemerkt moet worden dat er naast deze locaties ook nog andere locaties zijn waarvoor verzoeken zijn ingediend voor een positieve bestemming als recreatiewoning. De gemeente is van mening dat zij niet allen een positieve bestemming zouden moeten krijgen, vooralsnog blijft het bij deze zeven locaties.

Klef 11: Het perceel is in het bestemmingsplan uit 2006 bestemd tot “Natuur & bosgebied”. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat reeds in 1960 een vergunning is verleend voor het oprichten van deze vakantiewoning en dat in 1977 een vergunning is verleend voor het verbouwen ervan. In de bouwvergunning uit 1960 is expliciet opgenomen dat het enkel gebruikt kan worden als weekendhuisje. Bovendien is deze woning opgenomen in de CBS-woningstatistiek. Dit is aanleiding om de bestemming ‘recreatiewoning’ toe te kennen.



Beekse Peeldijk 2: Het perceel is in het bestemmingsplan uit 2006 bestemd tot “Natuur & bosgebied”. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat al in 1959 een vergunning is verleend voor het oprichten van deze vakantiewoning. Dit is aanleiding om de bestemming ‘recreatiewoning’ toe te kennen. De recreatiewoning is gelegen in een bosgebied dat is aangeduid als EHS. Door het bestemmen van deze recreatiewoning, zonder uitbreiding mogelijk te maken, zullen er geen ruimtelijke ingrepen meer plaatsvinden op deze locatie. Derhalve zal het geen aantasting van de EHS betekenen.



Peeldijk 10c: Het perceel is in het bestemmingsplan uit 2006 bestemd tot “Natuur & bosgebied”. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de eigenaren van deze vakantiewoning daarvoor onroerend zaakbelasting betalen en dat de woning is opgenomen in de CBS-woningstatistiek. Bovendien zijn gelijksoortige woningen in deze straat met de nummers 10a, 10b en 10e ook als recreatiewoning bestemd. Dit is aanleiding om de bestemming ‘recreatiewoning’ toe te kennen. De recreatiewoning is gelegen in een bosgebied dat is aangeduid als EHS. Door het bestemmen van deze recreatiewoning, zonder uitbreiding mogelijk te maken, zullen er geen ruimtelijke ingrepen meer plaatsvinden op deze locatie. Derhalve zal het geen aantasting van de EHS betekenen.



Peeldijk 10d & Peeldijk ongenummerd:

De percelen zijn in het bestemmingsplan uit 2006 bestemd tot “Natuur & bosgebied”. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat gelijksoortige woningen in deze straat met de nummers 10a, 10b en 10e ook tot recreatiewoning bestemd zijn. De woningen zijn ook enkel in gebruik als recreatiewoning. Er is op dit moment geen aanleiding te vermoeden van permanente bewoning. Om de feitelijke situatie zoveel mogelijk planologisch te waarborgen is het gebruik als recreatiewoning in een gebied waar meerdere recreatiewoningen zijn gelegen dan ook de aanleiding om deze woningen te bestemmen als recreatiewoning. De recreatiewoning is gelegen in een bosgebied aangeduid als EHS. Door het bestemmen van deze recreatiewoning, zonder het mogelijk maken van uitbreiding, zullen er geen ruimtelijke ingrepen meer plaatsvinden op deze locatie. Derhalve zal het geen aantasting van de EHS betekenen.



Hoefweg 5: Het perceel is in het bestemmingsplan uit 2006 bestemd als “Natuur & bosgebied”. Onderzoek naar de bouwvergunning is gezien het ontbreken van het archief onmogelijk. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat gelijksoortige woningen in dit bosgebied aan de Peeldijk 10a, 10b en 10e ook als recreatiewoning bestemd zijn. De woning is ook enkel in gebruik als recreatiewoning. Er is op dit moment geen aanwijzing dat er sprake is van permanente bewoning. Om de feitelijke situatie zoveel mogelijk planologisch te waarborgen is het gebruik als recreatiewoning in een gebied waar meerdere recreatiewoningen zijn gelegen dan ook de aanleiding om deze woningen te bestemmen als recreatiewoning. De recreatiewoning is gelegen in een bosgebied dat is aangeduid als EHS. Door het bestemmen van deze recreatiewoning, zonder het mogelijk maken van uitbreiding, zullen er geen ruimtelijke ingrepen meer plaatsvinden op deze locatie. Derhalve zal het geen aantasting van de EHS betekenen.



In tegendeel: bij de toekenning van een bestemmingsvlak wordt één gebouw herbouwd en wordt een groot aantal bouwsels op dit perceel verwijderd. Het aantal vierkante meters zal gelijk blijven. Ook hier zal er geen sprake zijn van aantasting van de EHS.

Stippelbergseweg 3: Het perceel is in het bestemmingsplan uit 2006 bestemd tot “recreatiewoning” in het bestemmingsplan van 2006. De eigenaar wijst er opdat deze opstal al vanaf 1980 door diverse bewoners bewoond wordt, zodat de bestemming “recreatiewoning” geen recht doet aan de feitelijke situatie van permanente bewoning. Bovendien is bij de behandeling van de zienswijze hieromtrent door de gemeenteraad onzorgvuldig gehandeld, doordat in de beantwoording van de zienswijze uitgegaan is van het perceel Hemelsbleekweg 16. Om die reden dient naar zijn mening de woning voor permanent wonen bestemd te worden. Wij moeten



concluderen dat het besluit onzorgvuldig is genomen en maken als reactie op het besluit van Gedeputeerde Staten een juiste afweging ten aanzien van de bestemming van het perceel. Nader onderzoek wijst uit dat er in het geval van Stippelbergseweg 3 geen sprake is van een gebouw dat met de noodzakelijke vergunningen gerealiseerd is met de doelstelling er een huishouden te huisvesten. Het beleid is er op gericht om het aantal burgerwoningen te beperken en dat is bevestigd in de nota "Handhaving bewoning recreatieve bestemmingen" zoals vastgesteld door de raad in 2004. Bovendien zijn er in de gemeentelijke basisadministratie geen bewoners ingeschreven op dit adres en zijn er in het kader van de vorige drie bestemmingsplannen ten aanzien van deze bestemming geen zienswijzen ingediend door betrokkenen. De conclusie is dat er zich geen specifieke omstandigheden voordoen die afwijking van dit beleid rechtvaardigen. De toegekende bestemming 'recreatiewoning' blijft gehandhaafd.

Overzicht onderzoeksresultaten per locatie.

Adres	Bouw-vergunning	OZB betaald	Opgenomen woningstatistiek	Omgevings-aspecten	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming
Beekse Peeldijk 2	1965	Nee	Nee	N.v.t.	Natuur & bosgebied	Recreatie-woning
Peeldijk 10 c	Nee	Ja	Ja	10a, b en e zijn bestemd als recreatiewoning.	Natuur & bosgebied	Recreatie-woning
Peeldijk 10 d	Nee	Nee	Nee	10a, b en e zijn bestemd als recreatiewoning.	Natuur & bosgebied	Recreatie-woning
Peeldijk ong.	Nee	Nee	Nee	10a, b en e zijn bestemd als recreatiewoning.	Natuur & bosgebied	Recreatie-woning
Klef 11	1960	Nee	Ja	N.v.t.	Natuur & bosgebied	Recreatie-woning
Stippelbergseweg 3	Ja	Nee	Nee	N.v.t.	Recreatie-woning	Recreatie-woning
Hoefweg 5	Nee	Nee	Nee	10a, b en e zijn bestemd als recreatiewoning.	Natuur & bosgebied	Recreatie-woning

Algemeen

Door het toekennen van de bestemming 'recreatiewoning' zal enkel de bestaande situatie bestemd worden. Uitbreidingsmogelijkheden worden niet opgenomen in de planregels. Daarnaast zal het bestemmingsvlak enkel de oppervlakte van de woning behelzen.

Algehele vernieuwing is nog wel mogelijk op de huidige locatie.

3.2.2 Recreative nevenactiviteiten

Een aantal bestemmingsvlakken binnen de bestemmingen 'agrarijsch bedrijf', 'agrarijsch verwant bedrijf', 'niet-agrarijsch bedrijf', 'bijzondere doeleinden' en 'burgerwoning' had in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" de aanduiding 'R'. Binnen deze bestemmingsvlakken zijn recreatieve nevenactiviteiten toegestaan. Gedeputeerde Staten hebben aan deze aanduiding goedkeuring onthouden omdat de aard en omvang van de recreatieve nevenactiviteiten in diverse bestemmingen niet nader zijn omschreven. Ook ontbrak een begripsbepaling wat onder een recreatieve nevenactiviteit wordt verstaan.

Het doel van de regeling was om bestaande recreatieve nevenactiviteiten die in het verleden zijn toegelaten, positief te bestemmen.

Onder recreatieve nevenactiviteiten wordt in dit bestemmingsplan verstaan:

Die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben op een locatie met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik. Indien ooit de hoofdfunctie zal verminderen of algeheel zal verdwijnen, houdt dit in dat er een integrale afweging gemaakt zal worden of de recreatieve nevenactiviteit kan voortbestaan. Voortbestaan van de recreatieve activiteiten is dus niet gewaarborgd indien de hoofdbestemming verdwijnt.

Op de volgende locaties is sprake van een recreatieve nevenactiviteit

Agrarische bedrijven

Adres	Activiteit	Omvang
Zeelandsedijk 35, Elsendorp	Minicamping, dagrecreatie, bed & breakfast	Max. 15 staanplaatsen En 3 kamers voor B&B
Kuundertseheide 2, Bakel	Minicamping	Max. 15 staanplaatsen
Elsendorpseweg 99, Elsendorp	Minicamping	Max. 15 staanplaatsen
Kievitweg 7, Gemert	Minicamping	Max. 15 staanplaatsen
Diepertsseweg 22, Gemert	Minicamping & kampeerboerderij	Max. 15 staanplaatsen
Zwarte Waterweg 9, De Mortel	Groepsaccommodatie	Max. 150 personen
Koksedijk 1, Gemert	Kinderspeelboerderij	Nvt.
Grotel ong., Bakel	Eco-Touristfarm De Biezen	B&B: 6 kamers Camping: 20 plaatsen
Hoeven 6, Milheeze	kamers in een voormalige boerderij, ook geschikt als groepsaccommodatie en een mini-camping	10 kamer en max. 15 staanplaatsen
Geneneind 16, Bakel	Minicamping	Max. 15 staanplaatsen

Bedrijven met de bestemming 'Maatschappelijk'

Adres	Activiteit	Omvang
Neerstraat 11, Bakel	Minicamping	Max. 15 staanplaatsen

Locaties met de bestemming 'Wonen'

Adres	Activiteit	Omvang
Speurgt 2, Bakel	Groepsaccommodatie & minicamping	Max. 55 personen
Geneneind 1, Bakel	Minicamping	Max. 15 staanplaatsen
Heereveldseweg 66, Handel	Minicamping	Max. 15 staanplaatsen
Oude Domptweg 30, Handel	Groepsaccommodatie	Max. 20 personen
Hazenhutsedijk 9, De Rips	Kampeerboerderij	Max. 35 slaapplekken
Eiermijndreef 5, De Rips	Bed & Breakfast	3 kamers

3.2.3 Den Heikop 6, Elsendorp

Feitelijke situatie

In 1993 is er aan Den Heikop 6 in Elsendorp een boomkwekerij opgericht. Hiervoor was een milieuvergunning aanwezig.

In de loop der tijd is de bedrijvigheid van de boomkwekerij langzaam verminderd. Daarnaast is als nevenactiviteit een bouwkundig tekenburo opgericht.

Nu is de feitelijke situatie dat het tekenburo de hoofdactiviteit is geworden en de boomkwekerij nagenoeg is verdwenen.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" was de bestemming voor Den Heikop 6 in Elsendorp 'agrarisch bedrijf' in het 'extensiveringsgebied wonen'.

Onderbouwing

Een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB) kan onder bepaalde voorwaarden worden omgezet in een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Een van de voorwaarden is dat er sprake is en blijft van een kleinschalig bedrijf.

Het gaat hier om een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf (een kleinschalig tekenburo met beperkt aantal medewerkers), welke tegen het stedelijk gebied in Elsendorp aanligt (kernrandzone).

Door de beperkte mogelijkheden tot uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf zal verdere versterking van het buitengebied voorkomen worden.

Nieuwe bestemming

Het omzetten van de bestemming agrarisch bedrijf in niet-agrarisch bedrijf brengt met zich mee dat het planologisch beleid dat van toepassing is op niet-agrarische bedrijven die in het buitengebied zijn gevestigd, van toepassing is. Met name het provinciaal beleid is hierin leidend. Dit beleid voorziet niet in uitbreiding van eenmaal toegekende bestemmingsvlakken en voorziet slechts in een eenmalige, beperkte uitbreiding van maximaal 15% van de bestaande bebouwing.

Het nieuwe bestemmingsvlak zal dan ook enkel voorzien in de bestaande bebouwing met een maximale uitbreidingsmogelijkheid van 15% van de bestaande bebouwing. In het kader van beeldkwaliteit is gekozen om het nieuwe bestemmingsvlak in de diepte aan te leggen. De diepte vanaf de bebouwing is gelijk aan de voormalige breedte van het vlak (38 meter). De nieuwe breedte is 3 meter vanaf de bestaande bebouwing om zo eventuele aanbouwen 3 meter van de grens af te houden. Het bestemmingsvlak heeft een afmeting van 28,5 meter breed bij 85 meter diep.

3.2.4 Breemhorstsedijk 60, De Mortel “Vliegvisvijver”

Feitelijke situatie

Het doel is om hier een visvijver te realiseren voor sportvissers. Er zal regelmatig vis worden uitgezet in de vijver en de vijver en het omringende terrein wordt beheerd. Er wordt betaald voor de gevangen vis en eventuele huur van hengels. Ook wordt het terrein natuurlijk en groen ingericht en geschikt gemaakt als picknickplaatsen rustpunt voor passanten. Hiertoe wordt ook een drankenautomaat geïnstalleerd.

Bestemmingsplan

Voor het perceel aan de Breemhorstsedijk 60 in De Mortel is in 2006 een bestemmingsplanherziening gestart om het perceel de bestemmingen ‘recreatief bedrijf’ en ‘water’ te geven. Dit ten behoeve van een vliegvisvijver. Door Gedeputeerde Staten is destijds vanwege onvoldoende onderbouwing goedkeuring onthouden aan het bestemmingsvlak.

De Breemhorstsedijk 60 ligt vanwege het onthouden van goedkeuring door GS in het bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 1998.” Het heeft de bestemming ‘agrarisch bedrijf.’

Onderbouwing

De definitie van het bedrijf was slechts schetsmatig aanwezig in het bestemmingsplan van 2006. Voordat medewerking aan de vliegvisvijver kan worden verleend, dient ook een ontgrondingvergunning door de provincie te worden verleend. Deze is inmiddels verleend.

Er zal hier slechts ingegaan worden op de bedrijfsbeschrijving omdat alle andere elementen al eerder akkoord zijn bevonden en sindsdien niet gewijzigd.

Zoals hiervoor vermeld gaat het hier om het uitbaten van een visvijver voor sportvissers. Er wordt regelmatig vis uitgezet in de vijver en de vijver en het omringende terrein wordt beheerd. Er wordt betaald voor de gevangen vis en eventuele huur van hengels. Ook wordt het terrein natuurlijk en groen ingericht en geschikt gemaakt als picknickplaatsen rustpunt voor passanten. Hiertoe wordt ook een drankenautomaat geïnstalleerd.

Nieuwe bestemming

De gemeente wil in principe wederom medewerking verlenen aan het plan om het perceel de Breemhorstsedijk 60 in De Mortel de bestemmingen ‘recreatief bedrijf’ en ‘water’ te geven via een bestemmingsplanherziening.

Hoofdstuk 4. Herzieningslocaties

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden alle plannen omschreven welke middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit zijn plannen van particulieren in het buitengebied welke passen in het beleid van de gemeente zoals dit in de toelichting van dit bestemmingsplan is verwoord. Maar deze ontwikkelingen zijn van dusdanige omvang dat zij niet gerealiseerd kunnen worden op basis van de flexibiliteitsbepalingen van het geldende bestemmingsplan zodat een planherziening noodzakelijk is. De onderstaande toelichtingen laten zien dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente.

4.2 Zeelandsedijk 45, Elsendorp Restaurant “De Keizersberg”

4.2.1 Inleiding

De eigenaar van het restaurant De Keizersberg aan de Zeelandsedijk 45 te Elsendorp is voornemens zijn zaak uit te breiden met een hotelfunctie. De horecafunctie van het restaurant moet derhalve gewijzigd worden in een horecafunctie met hotelfunctie en de huidige milieuvergunning dient aangepast te worden.

4.2.2 Beleidskader

Nota Ruimte

Voor bebouwing en verstedelijking hanteert de nota het principe ‘bundeling’, wat moet zorgen voor een bepaalde basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling in steden en dorpen maakt het eveneens mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Het voorgenomen bouwplan aan de Zeelandsedijk in Elsendorp sluit goed aan op het bovenstaand beleid uit de Nota Ruimte, daar het een voorziening in een cluster buiten de bebouwde kom betreft. Naast het hotel-restaurant bevinden zich enkele bedrijven in deze cluster.

Provinciaal beleid

Volgens de kaart ‘Ruimtelijke Hoofdstructuur van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant ligt de planlocatie in een ‘AHS-landbouw’ gebied. De ligging van de planlocatie in AHS-landbouw gebied heeft als gevolg dat er geen bijzonder natuur- en landschapsbeschermingsregime van toepassing is. Agrarische bedrijven mogen zich hier in principe verder ontwikkelen. Voor andere vormen van bedrijvigheid gelden geen bijzondere voorwaarden. De realisatie van hotel-restaurant De Keizersberg is dus in lijn met de provinciale structuurvisie.

Reconstructieplan

Het Reconstructieplan streeft ernaar de toeristisch-recreatieve sector in De Peel te ontwikkelen tot een economische drager van betekenis. De Peelregio heeft het in zich om tot een verdubbeling van de directe werkgelegenheid in toerisme en recreatie te komen in 2012. Een dergelijke ambitie is nodig willen recreatie en toerisme ook echt een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid op het platteland.

Volgens het Reconstructieplan De Peel ligt de planlocatie in het ‘verwevingsgebied’. Een verwevingsgebied is volgens de Reconstructiewet een ‘ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten. De ligging in het verwevingsgebied maakt de gewenste uitbreiding niet onmogelijk. Daarnaast sluit het plan voor De Keizersberg goed aan op het streven uit het Reconstructieplan om de toeristisch-recreatieve sector in De Peel verder te ontwikkelen.

Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan ‘Zeelandsedijk - Keizersberg, Elsendorp’, vastgesteld op 18 januari 2005, vigerend.

De ontwikkeling van De Keizersberg is strijdig met het vigerend bestemmingsplan om de volgende redenen:

- De planlocatie heeft de bestemming ‘Horecabedrijf’. Deze gronden zijn bestemd voor:
 - een café - restaurant - zaal;
 - een bedrijfswoning;

- Onder deze bestemming valt derhalve niet het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
- De toegestane totale goothoogte binnen het bouwvlak voor De Keizersberg is 4,5 meter. Het bouwplan voor de aanpassingen van De Keizersberg gaat uit van een goothoogte van 4,95 meter.

Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel

Het Beeldkwaliteitplan voor het landelijk gebied is in 2006 vastgesteld door de gemeente Gemert-Bakel. Het Beeldkwaliteitplan werkt aanvullend op het bestemmingsplan voor het buitengebied. De gemeente heeft de behoefte om meer te sturen op ruimtelijke kwaliteit en daar biedt enkel het bestemmingsplan niet altijd het juiste kader voor.

Het Beeldkwaliteitplan biedt richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De richtlijnen zijn opgezet voor verschillende schaalniveaus: het landschap in zijn totaliteit, gebiedspatronen, kavelinrichting en bebouwing.

De planlocatie valt binnen de landschapsgroep 'jonge ontginningen'.

Voor het landschapstype 'jonge ontginning' (de veenontginningen vanaf 1900) is de grootschalige inrichting typerend. De percelen zijn vierkanter dan bij andere landschapstypen: de nattere gebieden zijn van oudsher gebruikt voor de rundveehouderij, op de drogere gronden vond veelal bosbouw plaats. Ontginners kwamen uit verschillende streken: architectonisch gezien is er dan ook veel diversiteit in het gebied. In de visie voor dit type gebied wordt dan ook de mogelijkheid gegeven deze diversiteit verder door te zetten in de toekomst. Daarnaast dient, bij bedrijfsgebouwen, de achterkant afgeschermd te worden met behulp van erfbeplanting.

Voor de herontwikkeling van De Keizersberg zijn verder de volgende richtlijnen van belang:

- patronen;
 - perceelsranden: erfbeplanting aan zij- en achterkant erf, in de vorm van eik en berk;
- bebouwing:
 - uitgaan van enkelvoudige hoofdvormen;
 - verhoudingsgewijs bij voorkeur meer dak dan gevel;
 - daken hebben een donkere kleur;
 - aansluiting op het landschap gewenst.

Deze richtlijnen zijn terug te vinden in het ontwerp van het bouwplan, of worden toegepast bij herinrichting van het terrein. Het bouwplan voor De Keizersberg voldoet hiermee aan het Beeldkwaliteitplan.

4.2.3 Gebieds- en projectbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, ten noorden van de kern Elsendorp. De locatie wordt ontsloten door de Zeelandsedijk en de Keizersberg. In de nabije omgeving zijn enkele bedrijven gevestigd:

- Keizersberg Diervoeders Elsendorp B.V., Keizersberg 24;
- Agrarisch bedrijf aan de Keizersberg;
- Agrarisch bedrijf aan de Zeelandsedijk 51;
- Agrarisch bedrijf Devar B.V. aan de Keizersven 25.

De overige omgeving bestaat voornamelijk uit landbouwgrond en bijbehorende woningen.

Momenteel is op de locatie Zeelandsedijk 45, wegrestaurant De Keizersberg gevestigd. Er is parkeergelegenheid op het terrein.

Projectbeschrijving

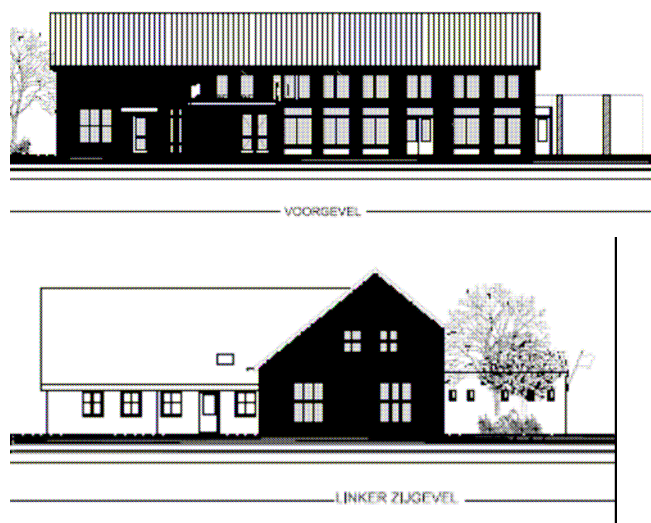
De locatie is momenteel in gebruik als restaurant. De eigenaar is voornemens om deze functie uit te breiden met acht hotelkamers. De aanpassing vindt plaats binnen het huidige bouwvlak. Het gaat hier met name om een interne verbouwing. Daarnaast wordt de nokhoogte van het gebouw aangepast van 7,20 meter naar 8,15 meter, de goothoogte van 3,20 meter naar 4,95 meter en verandert het vooraanzicht, doordat er een raampartij wordt gerealiseerd op de eerste verdieping. Ook het zijaanzicht verandert enigszins: de nok wordt iets hoger, evenals de goothoogte aan de voorkant.

afbeelding 1.4. Bebouwing, huidige en nieuwe situatie

huidige situatie



nieuwe situatie



Ruimtelijke effecten

Door naast de restaurantfunctie ook verblijfsrecreatie te bieden, verandert de functie van het terrein. Het betreft hier echter reeds voor horecadoelstellingen bestemd perceel: de hotelfunctie is aldus een kleine uitbreiding op bestaand gebruik, die functioneel goed aansluit bij de restaurantfunctie. Het bouwvlak blijft gelijk. De nokhoogte wordt iets verhoogd, waardoor er meer ruimte ontstaat op de eerste verdieping: het bouwkundig karakter van het gebouw blijft echter behouden. Het huidige terrein biedt al voldoende parkeergelegenheid: aanpassing is hier niet noodzakelijk.

Milieu

a. Bij de functiewijziging en het huidige gebruik van het pand, woonruimten, en het toekomstige gebruik, hotel, vindt er geen toename in potentiële blootstelling aan eventueel vervuilde grond plaats want bij de werkzaamheden is alleen sprake van een interne verbouwing in een bestaand pand en vinden geen graafwerkzaamheden in de bodem plaats.

b. Een hotel-restaurant is geen gevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder, zodat de geluidsbelasting van het wegverkeer op het hotel-restaurant voor het bestemmingsplan niet onderzocht hoeft te worden in het kader van de Wet geluidhinder. Spoorwegverkeer of luchtverkeer is hier niet aan de orde.

In beginsel kan het hotel-restaurant als gevolg van de verkeersaantrekkende werking wel een geluidseffect hebben op de omgeving. Het hotel-restaurant is gelegen aan de Zeelandsedijk in Elsendorp. De verkeersaantrekkende werking van het hotel-restaurant bedraagt 43 voertuigen per etmaal. Deze hoeveelheid extra voertuigen als gevolg van het plan is verwaarloosbaar ten opzichte van het totaal aantal voertuigen op de Zeelandsedijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het huidige parkeerterrein: het verkeer van en naar het hotel-restaurant zal in de nieuwe situatie een vergelijkbaar rijgedrag vertonen met het verkeer in de huidige situatie.

c. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel en daarvan rapport uitgebracht. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van de jaargemiddelde concentraties van alle in Besluit Luchtkwaliteit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van de etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof, is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien de etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er in de huidige situatie overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

d. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen wegtransportassen waarover permanent doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Spoorassen en relevante buisleidingen zijn eveneens niet aanwezig. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich ook geen BEVI- en of BRZO-inrichtingen waarvan de 10^{-6} -PR-risicocontour of de grens van het

invloedsgebied overlapt met de planlocatie (zie de uitsnede van de provinciale risicokaart in afbeelding 1.6). Ook voor wat betreft inrichtingen zijn daarom geen beperkingen te verwachten.

e. Bij de planlocatie zijn vier mogelijke milieurelevante situaties aangetroffen (zie ook afbeelding 1.6):

1. Keizersberg Diervoeders Elsendorp B.V., Keizersberg 24;
2. Agrarisch bedrijf aan de Keizersberg;
3. Agrarisch bedrijf aan de Zeelandsedijk 51;
4. Agrarisch bedrijf Devar B.V. aan de Keizersven 25.

De voorgenomen wijziging van De Keizersberg (interne uitbreiding met hotelfunctie) wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing dus het geluidsgevoelige object komt niet dichtbij het bedrijven te liggen.

f. De Keizersberg is een geurgevoelig object en blijft na de voorgenomen wijziging een geurgevoelig object. De norm voor de betreffende locatie is 14 Ou_E. De wijziging wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing zodat er in dit opzicht iets verandert.

g. De locatie ligt ongeveer 32 meter van de wegas van de Zeelandsedijk. Uit de geluidscontouren blijkt dat de geschatte geluidbelasting op ongeveer 65 - 70 dB(A) ligt. Omdat de wijzigingen binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Archeologie en cultuurhistorie

Omdat er geen ontgravingen of andere verstoringen van de bodem plaats vinden, zullen er geen eventuele aanwezige archeologische, cultuurhistorische of historisch-geografische monumenten en waarden aangetast worden. Andere cultuurhistorische waarden, te weten historisch geografische en historische bouwwerken, zijn ook niet in het geding. De interne verbouwing heeft geen invloed op historisch geografische waarden in de omgeving en het pand is niet van monumentale waarde. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt aldus geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

Flora en Fauna

Vanwege de beoogde functiewijziging en het feit dat er geen uitbouw zal plaatsvinden, zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten of gebieden te verwachten. Een onderzoek naar de eventuele aantasting van de flora en fauna is hierdoor niet noodzakelijk. Uitgangspunt is hierbij wel dat eventueel nog aanwezige bomen en struiken behouden blijven.

Flora en fauna vormen aldus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Waterhuishouding

De ontwikkelingen bij De Keizersberg hebben weinig invloed op het bestaande watersysteem. De verharding neemt niet toe, regenwater wordt op de planlocatie geborgen en tijdens de bouw- en gebruiksfase worden verontreinigingen van het oppervlaktewater voorkomen. Een aandachtspunt is het naastgelegen inundatiegebied, waardoor waterafvoer naar de zuidzijde niet mogelijk is. Hiermee wordt rekening gehouden.

4.2.4 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het bouwplan en procedures komen geheel voor rekening en risico van Van Deurzen B.V. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Gemert-Bakel. Van Deurzen B.V. verwacht het project rendabel te kunnen exploiteren.

4.2.5 Afweging

Tegen de realisatie van het hotel 'De Keizersberg' bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de omgeving van het projectgebied. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van de huidige beleidsinzichten mogelijk. Aan de voorwaarden, die zowel het rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt voldaan.

4.3 Peeldijk 46, Handel

4.3.1 Inleiding

Het initiatief is genomen om de 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. Het onderhavige plan is nauw verwant met de herontwikkeling met betrekking tot recreatiepark de Rooye Asch, dat aansluitend is gelegen. Veel uitgangspunten en randvoorwaarden die voor de Rooye Asch gelden, zijn ook van toepassing op dit plan.

4.3.2 Beleidskader

Nota Ruimte

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.

Provinciaal beleid

Met betrekking tot het plangebied wordt opgemerkt dat de interimstructuurvisie inhoudelijk niet veel anders luidt dan het voorgaande streekplan. Voor deze ontwikkeling zijn geen bijzondere beleidsuitgangspunten geformuleerd. Voor de verbetering en uitbreiding van verblijfsrecreatieterrainen zijn grenzen gesteld voor zover deze liggen in de agrarische Hoofdstructuur (AHS), de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of de Groene hoofdstructuur (GHS). Het plangebied ligt in AHS landbouw-overig, zodat er in principe géén belemmeringen zijn om het terrein opnieuw in te richten en deels uit te breiden.

Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel is het vigerende plan in dit gebied.

De bestemming van de Peeldijk 46 is “agrarisch verwant bedrijf” met als omschrijving Stoeterij.

In de Structuurvisie Plus wordt gesproken over drie pijlers: economie, leefbaarheid en ruimte. In het kader van voorliggend plan zijn met name de pijlers economie en leefbaarheid van belang. Voor zover het onderhavige plan raakt aan de doelstellingen van de structuurvisie, kan worden geconcludeerd dat het plan met de structuurvisie in overeenstemming is.

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 om richtlijnen voor de situering van de bebouwing in het landschap, voor de beplanting op het erf, en voor kleur- en materiaalgebruik.

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.

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 provincie kan worden nagegaan waar archeologische monumenten liggen en waar gebieden liggen met een indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. De gemeente Gemert-Bakel stelt als uitgangspunt, dat voorafgaand aan ingrepen in de bodem, een archeologisch onderzoek wordt verricht voor het geval een bouwperceel is gelegen in een gebied met een indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.3.3 Gebieds- en projectbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

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 paardenweides 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.

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.

Archeologie

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 beleiding op laten stellen dat door de gemeente wordt goedgekeurd.

Flora en Fauna

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. Het onderzoek omvat twee delen: een veldbezoek aan het (onderzoeks-)gebied en een bronnenonderzoek. Tijdens het veldbezoek zijn de aanwezige biotopen geïnterviewd. 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. De uitkomst, overwegingen en conclusies zijn te vinden in het bijlagenboek.

Projectbeschrijving

Plan

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



Figuur 3: inrichting plangebied (ontwerp: AGS Architecten en planners)

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. 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.

Erfbeplanting

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 eisen die aan een dergelijk plan moet worden gesteld. Uit toetsing van het plan aan het beeldkwaliteitplan blijkt dat aan alle richtlijnen ten aanzien van erfbeplantingen wordt voldaan. 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.

Beeldkwaliteit

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 enkelvoudige 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.

Parkeren

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).

Milieu

- a. De bedrijven in de omgeving vormen ten aanzien van milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.
- b. Gelet op de 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.
- c. De ontwikkeling van 25 recreatiewoningen met één ontsluitingsweg valt rechtstreeks onder de NIBM-regeling. Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.
- d. Op voorhand zijn op het punt van bodemverontreiniging 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.
- e. Het recreatiepark ligt niet binnen de invloedssfeer van eventuele risicovolle activiteiten (propaantanks).
- f. Het recreatiepark zelf vormt geen inrichting waarbinnen risicovolle activiteiten aanwezig zijn.
- g. De voorgenomen ontwikkelingen vormen geen belemmering voor de omliggende veehouderij omdat de ontwikkelingen plaats vinden op het perceel van een veehouderij en bij de geurgevoelige objecten de van toepassing zijnde norm van 14Ou niet wordt overschreden.

Water

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

4.3.4 Economische haalbaarheid

De initiatiefnemer zal zorg dragen voor de ontwikkelingskosten van de recreatiewoningen. De initiatiefnemer 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.

4.3.5 Maatschappelijke haalbaarheid

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.

4.4 Handelsesteeg 25, Gemert

4.4.1 Inleiding

Aan de Renseweg 47 in De Mortel is een varkensbedrijf gevestigd. Door de jaren heen is dit bedrijf uitgegroeid, maar doordat dit bedrijf ligt in het "Extensiveringsgebied wonen" is hier geen mogelijkheid meer voor verdere groei. De locatie aan de Handelsesteeg 25 te Gemert is aangekocht door de eigenaar van het bedrijf aan de Renseweg. Reden is om op deze locatie een varkens- en rundveebedrijf op te richten zodat het bedrijf hier verder kan groeien.

4.4.2 Beleidskader

Provinciaal

De Paraplunota ruimtelijke ordening van Noord-Brabant geeft aan dat het plangebied is gelegen in een zone met aanduiding Agrarische Hoofdstructuur (AHS). Binnen de aangeduide subzone AHS-landbouw, overig AHS-gebied, krijgt de agrarische sector de mogelijkheid zich in de door haar gewenste richting uit te breiden, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. Hierbij is het uitgangspunt agrarische bouwblokken te laten uitbreiden, tenzij er bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemkundige of milieuhygiënische aard zijn. In het kader van de reconstructie is er geen sprake van een potentieel landbouwontwikkelingsgebied.

Gemeentelijk

De locatie is gelegen binnen het Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006". De betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan aangeduid als 'Agrarisch bedrijf' en 'Landelijk gebied'. Op de verbeelding geldt voor het 'Agrarisch bedrijf' de aanduiding ("g") grondgebonden bedrijf.

De oude bouwlanden in het occupatiegebied vormen een open ruimte, doorsneden met zandpaden en deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Waardevol zijn de richtlijnen vanuit het landelijk gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen. In het beeldkwaliteitplan beschrijft de gemeente de visie en het streefbeeld voor het occupatiegebied. Hierbij moeten de oude akkers hun openheid behouden. De bebouwing moet niet op de oude akker uitbreiden, maar juist langs de randen. Rondom de oude akkers kunnen de perceelsranden eveneens versterkt worden door behoud en ontwikkeling van houtwallen en doornstruiken.

4.4.3 Gebieds- en projectbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen in het buitengebied van Handel, op circa 2.000 meter ten westen van de kern Handel. Verder is de locatie gelegen ten noordwesten van de kern Gemert. De verkeersintensiteit er plaatse van de Handelsesteeg is laag te noemen. Alleen bestemmingsverkeer maakt gebruik van deze erfontsluitingsweg. Overigens is het doorgaand verkeer niet toegestaan gebruik te maken van de Handelsesteeg. Tegenover het bedrijf is een burgerwoning (Handelsesteeg 26) en een grondgebonden agrarisch bedrijf (Handelsesteeg 30) gevestigd. Dit betreft een boomkwekerij welke op dit adres de gebouwen die deel uitmaken van zijn bedrijf heeft gevestigd. De teelten vinden elders plaats. Ten westen van het bedrijf is een voormalig veehouderijbedrijf gevestigd aan Handelsesteeg 27. Tevens is in de nabijheid, in oostelijke richting, een bosgebied gelegen op een afstand van ca. 1,2 kilometer. De planlocatie is via de Handelsesteeg ontsloten op de provinciale weg N605. Hiermee is sprake van een goede bereikbaarheid.

Projectbeschrijving

Op het adres Handelsesteeg 25 staat een bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen. Ten behoeve van het op te richten intensief veehouderijbedrijf zal een tweetal stallen, een viertal mestopslagsilo's, twee sleufsilo's en een machineloods worden gerealiseerd. De stallen worden naast de bestaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Twee van de bestaande bedrijfsgebouwen blijven staan en doen dienst als zoogkoeienstal en vleesvarkensstal. Achter de bestaande bedrijfsgebouwen wordt een loods gerealiseerd, welke dienst doet als machineberging. Achter de loods worden twee sleufsilo's aangelegd voor de opslag van voer. Achter de sleufsilo's worden vier mestopslagsilo's gerealiseerd. Hierin wordt de door de dieren op het bedrijf geproduceerde mest opgeslagen. De bestaande bedrijfswoning blijft, evenals de garage, ongewijzigd gehandhaafd. Onderstaand figuur geeft de nieuwe situatie weer. Om het geheel in te passen in het landschap wordt een houtwal gerealiseerd aan de westzijde van de bebouwing. Aan de voorzijde van het perceel wordt een infiltratievijver aangelegd. De landschappelijke inpassing van het gehele bedrijf is nader omschreven in een erfbeplantingsplan.

Duurzaamheid locatie

Er heeft een duurzaamheidstoets plaatsgevonden. In dit onderzoek wordt onderzocht of de locatie gelegen aan het Handelsesteeg 25 te Gemert als een zogenaamde duurzame locatie intensieve veehouderij aangemerkt kan worden. De Handelsesteeg 25 kan als een duurzame locatie worden aangemerkt. Deze toets is in het bijlagenboek opgenomen.

Natuur en landschap

De projectlocatie aan de Handelsesteeg 25 te Gemert is niet gelegen in de nabijheid van een vogel- en/of habitatrictlijngebied. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het kilometerhok, waar het plangebied is gelegen, is sterk gerelateerd aan het in het kilometerhok gelegen bosgebied en waterlopen. Aangezien de projectlocatie een reeds bestaande agrarische bedrijfslocatie betreft en ook als zodanig in gebruik is, is het aannemelijk dat genoemde planten en dieren niet op deze planlocatie voorkomen.

Cultuurhistorie en archeologie

In het streekplan is bepaald dat bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met bekende archeologische waarden, zoals die door de rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven op de 'Archeologische Monumentenkaart' (AMK) en de te verwachten archeologische waarden, zoals die door de ROB zijn aangegeven op de 'Indicatieve Kaart Archeologische Waarden' (IKAW). Beide kaarten vormen een integraal onderdeel van de 'Cultuurhistorische waardenkaart' (CHW). Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologische erfgoed moet worden beschermd op de plaats waarop het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

(Streekplan Noord-Brabant 2002, pagina 64) Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is de projectlocatie gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed. De Handelsesteeg, met de wegbeplanting, wordt beschouwd als een lijn met een historisch geografische redelijk hoge waarde. De wegbeplanting wordt beschreven als historisch groen.

Voorgenomen plan tast de huidige wegbeplanting van de Handelsesteeg niet aan. De als historisch geografisch redelijk hoog gewaardeerde lijn die wordt gevormd door de Handelsesteeg blijft in tact. De archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van de planlocatie is laag. Hierdoor is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Milieu

a. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Met het rekenmodel ISL3a is een verspreidingsberekening voor fijn-stof (PM10) uitgevoerd. De resultaten van de berekening zijn als bijlage bijgevoegd. Deze bedraagt minder dan 1,2 microgram/m3. Bijdrage vanuit de inrichting is een fijnstofbijdrage die als "Niet in Betekende Mate" mag worden beschouwd. Fijn stof vormt geen belemmering.

b. Onderdeel van onderhavig plan is de plaatsing van een propaangastank. Een propaangastank kent een veiligheidszone van 10 m. Het plan voldoet aan de gestelde eisen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

c. Wel zal het project invloed hebben op de verkeersintensiteit op de Handelsesteeg. Ter plaatse van deze weg zal de verkeersintensiteit toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. De Handelsesteeg is een erfontsluitingsweg welke alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer.

Water

Met behulp van de methode van hydrologisch neutraal ontwikkelen is de benodigde hoeveelheid waterberging bij de uitbreiding van het verharde oppervlak berekend. De uitbreiding van het verharde oppervlak bedraagt 11.356 m². Wat met de methode is bepaald, is de hoeveelheid waterberging welke nodig is tijdens extreme buien die eens per tien (T=10) of eens per honderd (T=100) jaar voorkomen. Op het terrein worden twee voorzieningen aangelegd om water te kunnen bergen, een natuurvijver en een "Wadi". De natuurvijver heeft een oppervlakte van 550 m², de oppervlakte van de "Wadi" bedraagt 675 m².

4.4.4 Economische haalbaarheid

De initiatiefnemer zal zorg dragen voor de ontwikkelingskosten van de het agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer 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.

4.4.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Er is een informatieavond gehouden voor omwonenden. Hier kwamen een aantal aandachtspunten uit. Hieruit werd de geurbelasting en de beeldkwaliteit als zorg uitgesproken. Aan deze punten is dan ook extra aandacht besteed bij de planvorming. Er wordt gebruik gemaakt van de nieuwste techniek, waaronder een biologische luchtwasser om geurbelasting te beperken. Er is een intensief welstandstraject ingezet, en ook het landschapsteam van de gemeente heeft meegedacht over de vorm van de stallen.

4.5 Kapelweg ong., Handel

4.5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in de oprichting van agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning, ten behoeve van de hier gevestigde bloemenkwekerij aan de Kapelweg in Handel. Tegelijkertijd wil men bij de agrarische bedrijfsvoering, recreatieve nevenactiviteiten ontwikkelen in de vorm van een pluktuin. Op de locatie aan de Kapelweg is momenteel al de bloemenkwekerij gevestigd. Het bedrijf is hier circa tien jaar gevestigd in provisorische bebouwing. Een agrarisch bouwblok ontbreekt momenteel.

4.5.2 Beleidskader

Provinciaal

Interim Structuurvisie Noord-Brabant

Handel maakt deel uit van het landelijk gebied. De bouwlocatie ligt juist buiten de bebouwde kom van Handel en is gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur (deelgebied landbouw). Het bosje aan de Kapelweg is aangemerkt als Groene Hoofdstructuur (overig bos en natuurgebied). Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is in beginsel niet toegestaan. Feitelijk betreft het hier echter een bestaand bedrijf dat meer dan 10 jaar ter plaatse gevestigd is.

In de provinciale Interim Structuurvisie is een zogenaamde Rood voor groen regeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat stedelijke functies (zoals wonen) worden toegestaan in het buitengebied, in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Dit in afwijking van het streekplanbeleid dat geen nieuwe burgerwoningen toestaat in het buitengebied. De rood voor groen regeling is door de provincie uitgewerkt in de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling

Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling

Op grond van deze provinciale beleidsnota (vastgesteld door GS in 2004) is in bebouwingsconcentraties hergebruik van voormalige bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel indirect bijdraagt aan de leidende principes van het Streekplan 2002. Belangrijke randvoorwaarde voor de

verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Voor toepassing van dit beleid is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het buitengebied met zijn omgeving opstelt, waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. Aan deze voorwaarde is door de gemeente Gemert-Bakel voldaan door het opstellen van de 'Structuurvisie/IDOP Handel'. De locatie maakt daarbij deel uit van de begrensde bebouwingsconcentratie Kapelweg West.

Gemeentelijk

Bestemmingsplan Buitengebied en Beeldkwaliteitplan

Een van de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied en de Structuurvisie voor Handel is het behoud en versterken van de kenmerken van het kampenlandschap. In het Beeldkwaliteitsplan (onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied) zijn de randvoorwaarden geformuleerd voor de inrichting van het kampenlandschap (als vorm van de eerste heideontginningen).

Structuurvisie/IDOP Handel 2009

Het gecombineerde integraal dorpsontwikkelingsprogramma (IDOP) en Structuurvisie van Handel, bevat de gemeentelijke ontwikkelingsvisie op sociaal, economisch en ruimtelijk terrein. Deze visie heeft betrekking op het dorp zelf en op het omringende buitengebied. De ruimtelijke structuurvisie wordt in deze aangemerkt als een structuurvisie, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, en legt het ruimtelijke beleid van de gemeente op hoofdlijnen vast.

4.5.3 Gebieds- en projectbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt aan de Kapelweg. Deze ligt ten oosten van Handel, in het buitengebied. De omgeving maakt deel uit van het zogenaamde kampenlandschap. In de omgeving van de locatie liggen een aantal kleinere boscomplexen. De kwekerij wordt door een klein bosje visueel afgeschermd vanaf de openbare weg. De van oudsher agrarische omgeving wordt nu grotendeels bewoond door burgers. Er bevinden zich nog enkele agrarische bedrijven in de omgeving. Rondom zijn diverse verblijfsrecreatieve bedrijven gelegen (groepsaccommodatie Gagelweg 4, camping Rooye Plas).

Op de locatie is een bloemenkwekerij gevestigd. Het bedrijf is hier sinds 1998 gevestigd en richt zich op het kweken van snijbloemen en distels. De totale bedrijfsoppervlakte bedraagt ruim 6 hectare, waarvan 3,5 hectare eigendom is. De locatie wordt ontsloten via de Kapelweg, een lokale ontsluitingsweg. De bedrijfsvoering wordt met provisorische bedrijfsgebouwen uitgeoefend. Op het perceel staan twee zeecontainers met daartussen een noodvoorziening als schuur. Deze bebouwing wordt gebruikt als opslagruimtes voor machines, verwerkingsruimte, koelcel en een kleine kantine. De bloemen worden in de volle grond gekweekt, waarbij gebruik wordt gemaakt van wandelkappen.

Projectbeschrijving

Het plan voorziet in het toekennen van een agrarisch bouwblok voor de agrarische bedrijfsvoering, waarbij recreatieve nevenactiviteiten zijn toegestaan. Voor de agrarische bedrijfsvoering is de oprichting van een nieuwe bedrijfsloods noodzakelijk. Ook wordt voorzien in de oprichting van een bedrijfswoning. Op het perceel wordt tevens een recreatieve pluktuin ingericht van circa 2500 m².

Het plan voorziet in de volgende nieuwe ontwikkelingen.

- a. Voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient de bestaande provisorische bebouwing vervangen te worden door nieuwbouw. Een bedrijfsschuur met een omvang van circa 1000 m² voldoet om alle benodigde functies in onder te brengen.
- b. Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf, zodat net als bij andere agrarische bedrijven, gewenst is om bij het bedrijf te wonen.
- c. De bestaande bloemenkwekerij aan de Kapelweg wordt conform de bestaande situatie gecontinueerd en is en blijft de hoofdfunctie.
- d. Naast de agrarische hoofdtak wil men verbredingsactiviteiten aanbieden, die nauw samenhangen met de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse. Daarbij richt men zich op de regio en het bestaande recreatieve medegebruik van de omgeving.
- e. Op het terrein zal ook voorzien worden in een recreatieve ontsluiting voor fietsers en wandelaars.
- f. Verder voorziet het plan in de aanleg van een groenzone langs de bosstrook aan de Kapelweg. Deze zal geïntegreerd worden met de aanleg van een waterpartij voor de opvang en infiltratie van het schone hemelwater.
- g. In totaal wordt er circa 2200 m² nieuw groen aangelegd.

h. Aangezien het plan voorziet in een publieke functie, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Bij de ingang van het terrein worden daartoe 15 parkeerplaatsen aangelegd.

Flora en Fauna

De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Het plan heeft ook mogelijk effecten op broedvogels. Momenteel bestaat er nog geen door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot broedvogels beoordeeld wordt volgens de zogenaamde uitgebreide toets. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen zal om deze reden geen overtreding van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet plaatsvinden en is de verlening van een ontheffing mogelijk.

Landschappelijke inpassing

Om aan de beleidsuitgangspunten voor het kampenlandschap te voldoen is voor het plangebied een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de volgende elementen:

- een met houtwallen en hagen omzoomde fiets/wandelpad over de perceelsgrens
- herstel van het uitzicht op de naastgelegen bolle akker
- uitbreiding van een groen/blauwe zone langs het bosje aan de Kapelweg
- nieuwe bebouwing hoogwaardig uitgevoerd qua ontwerp, uitstraling en materiaalgebruik met als referentie het oorspronkelijke kampenlandschap.

In totaal voorziet het plan in de toevoeging van circa 2200 m² nieuw groen (fietspad met begeleidende beplanting, groenzone).

Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving is niet gelegen binnen een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. De bebouwde kom van Handel is aangemerkt als een dorp met een hoge historisch-geografische waarde. Het plan draagt bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle aspecten (beplanting oude kampenlandschap). Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch heeft het plan geen negatieve effecten.

Stedenbouw en volkshuisvesting

De bebouwing in de omgeving kan als volgt gekenmerkt worden: veelal vrijstaande bebouwing, afwisselende nokrichting, 1 of 2 bouwlagen afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg.

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en kleine boseenheden, relict van de oorspronkelijke bosvegetatie. Grotere eenheden bos zijn vooral ten westen van Handel aanwezig. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld. Uitgangspunt voor deze inrichtingsschets is aansluiting zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van het kampenlandschap.

Milieu

a. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen functieverandering. Er is geen sprake van verontreiniging van de bodem en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

b. De Kapelweg is gelegen in het buitengebied, een gebied waar minder dan 1.000 voertuigen per etmaal langskomen. Hierdoor zal de belasting op de gevel, welke gelegen is op meer dan 10 meter van de as van meest nabij gelegen rijstrook, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van de woning.

c. Nader onderzoek in het kader van Wet Luchtkwaliteit is niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

d. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

e. De locatie is niet gesitueerd binnen de hindercirkel van bedrijven.

f. In de directe omgeving bevinden zich geen veehouderijen. De meest nabijgelegen veehouderij (Kapelweg 40) ligt op een afstand van meer dan 100 meter. Het plan leidt derhalve niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

g. Wanneer bouwvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

Water

De minimaal benodigde omvang van een dergelijke voorziening voor het probleemloos verwerken van een T=10 bui vanaf dit oppervlak is:

- 32 m3 bij volledige infiltratie en geen afvoer

- 134 m3 wanneer er geen sprake is van infiltratie en een gedoseerde afvoer naar het watersysteem.

Deze bergingscapaciteit dient aangelegd te worden boven de GHG (1 m –mv). De aanleg van een dergelijke voorziening maakt de ontwikkeling hydrologisch positief. De berekening is gemaakt door het Waterschap. Deze capaciteit kan gereduceerd worden wanneer gebruik wordt gemaakt van alternatieven zoals halfverharding. De bergingsruimte die daarmee gerealiseerd wordt mag in mindering gebracht worden op de berekende bergingscapaciteit. Door de aanleg van een infiltratievijver, die niet direct afvoert op het watersysteem kan voldaan worden aan het uitgangspunt voor hydrologisch positief ontwikkelen. Bij volledige infiltratie dient deze vijver een capaciteit te hebben van minimaal 32 m3. Wanneer er gekozen wordt voor een vijver met afvoer dient deze een capaciteit te hebben van 134 m3 en voorzien te worden van een overstortpijp die gedimensioneerd wordt op een afvoer van 0,67 l/s/ha. Daarmee wordt voldaan aan de toegestane afvoercoëfficiënt ter plaatse. Bij extreme buien (T=100) kan de vijver overlopen op de aangrenzende onbebouwde agrarische gronden. Op eigen terrein is dus voldoende ruimte en mogelijkheid om hydrologisch positief te ontwikkelen. De vijver, die niet dieper wordt dan 1 meter, wordt geïntegreerd in de nieuwe groenzone langs de bosrand en is aangegeven op de inrichtingsschets.

4.5.4 Economische haalbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van realisatie van het project worden verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is de door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

4.5.5 Maatschappelijke haalbaarheid

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

4.5.6 Afweging

Alle belangen afwegende en het beleid van de gemeente, kan geconcludeerd worden dat het een wenselijke ontwikkeling betreft. Echter daarbij worden de volgende voorwaarden gesteld:

- initiatief is gebaseerd op de BIO regeling, waarbij door de ondernemer een bijdrage wordt gestort in het gemeentelijke BIO fonds;

- bebouwing moet binnen het cluster liggen. Het gaat om transformaties van bestaande percelen, aanwezige doorzichten blijven in stand (de locatie is gelegen in begrensde bebouwingscluster/kernrandzone Kapelweg West);

- nieuwe bebouwing draagt direct (door inpassing erven) dan wel indirect (fondsvorming) bij aan de landschapsversterking. In dit geval gaat het om een combinatie;

- uit het landschappelijk inpassingsplan moet blijken dat het plan bijdraagt aan het behoud en de versterking van het kampenlandschap;

- horeca is enkel als ondergeschikte activiteit bij de recreatieve nevenactiviteiten toegestaan tot een maximum van 100 m2.

Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

5.1. 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 een 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.

5.2. 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 inzake mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

6.1. Vooroverleg

Van 2 november 2009 tot en met 11 december 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan bij het Waterschap, Vrom en bij de provincie Noord Brabant gelegen in het kader van vooroverleg zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

1. 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 dit bestemmingsplan. Wel heeft het Waterschap ook de reactie toegezonden welke zij hebben gegeven op het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Naar aanleiding van deze reactie is de keuze gemaakt om de Keur(verordening van het waterschap) explicieter te vermelden in de toelichting van dit bestemmingsplan. Tevens is in artikel 23.1 van dit bestemmingsplan nog expliciet opgenomen dat bouwplannen integraal worden getoetst en dus ook de waterhuishouding wordt getoetst.

2. Op 18 december 2009 hebben wij van VROM-inspectie een reactie ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan met een aantal opmerkingen.

Verzocht wordt om de leidingen juist te verwerken op de verbeelding alsmede de Vliegbasis De Peel.

De opmerkingen zijn met name gebaseerd op de zones welke zijn gelegen rondom de Vliegbasis De Peel. Advies en verzoek is om de IHCS, invliegfunnel, Ke-zones en munitiezones op de juridische verbeelding te verwerken. Tevens wordt verzocht het radarverstoringsgebied op de juridisch bindende kaart te verwerken.

Een juist definiëring van de begrippen zoals hierboven genoemd wordt ook verzocht. Als laatste wordt aangegeven dat het MOB complex St. Anthonis niet meer in gebruik is en dus conform het juiste gebruik te bestemmen.

Naast het opnemen van de bovengenoemde zoneringen is tevens een definiëring van 'defensiezones' opgenomen en het MOB complex St. Anthonis niet meer bestemd als 'Militair terrein' maar als 'agrarisch'.

3. Op 21 december 2009 hebben wij de reactie ontvangen van de provincie Noord Brabant.

a. Recreatiewoningen. De provincie geeft aan dat in de planregels de desbetreffende regels ontbreken voor de recreatiewoningen, welke permanente bewoning tegengaan.

- Artikel 13 van dit bestemmingsplan geeft de bebouwings- en gebruiksbepalingen weer voor de recreatiewoningen waarbij tevens permanente bewoning expliciet wordt verboden. Wij zijn van mening dat hiermee de provinciale belangen voldoende zijn gewaarborgd.

b. Recreatiebedrijven. In het onderhavige plan is een positieve bestemming opgenomen voor de vliegvisvijver aan de Broomhorstsedijk 60, de Mortel. Op zich kan de provincie instemmen met de wijziging van deze functie (voorheen agrarisch bedrijf). In de betreffende planregels voor de bestemming 'recreatie' ontbreekt een beschrijving van het bedrijf, waaruit blijkt welke bouwwerken en of voorzieningen zijn toegelaten op het terrein.

- In artikel 10 van het bestemmingsplan is derhalve een nadere omschrijving opgenomen van de te bouwen en reeds aanwezige bebouwing en voorzieningen op het perceel.

c. 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.

d. Het varkensbedrijf aan de Renseweg 47 in de Mortel gelegen in extensiveringsgebied 'wonen' wordt verplaatst naar de Handelsesteeg 25. De provincie vindt het daarbij vanuit provinciaal planologische optiek van belang dat de achtergebleven locatie aan de Renseweg een passende herbestemming krijgt. Hierin biedt het plan geen inzicht.

- Middels een artikel 19 lid 1 procedure is de herbestemming door deze verplaatsing reeds planologisch geregeld. De bestemming van de Renseweg 47 zal 'Wonen' zijn ten behoeve van vier woningen. Dit zal op de verbeelding verwerkt worden.

e. Aan de Klotterpeellaan 4 aan de Rips bevindt zich een varkensbedrijf. Het bouwblok wordt vergroot naar een omvang van 1,8 ha. Het plan biedt geen inzicht of er sprake is van een duurzame locatie. Bovendien ontbreekt op de verbeelding de reconstructiewetzonering. Beide zaken kunnen het provinciaal belang schaden.

- Het college heeft in juni 2009 besloten om medewerking te verlenen voor vergroting van ongeveer 1,64 ha naar 1,8 ha. De Klotterpeellaan 4 in De Rips wordt gezien als een duurzame locatie nu er rekening gehouden is met de randvoorwaarden gesteld in het Reconstructieplan. Er is een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld waaruit blijkt dat er een groene inpassing plaatsvindt en dat de groenstructuren gelijk blijven in dit gebied. Tevens is de locatie niet gelegen in kernrandzone, 250 meter zone rondom zeer kwetsbare bos- en natuurgebied of Ecologische verbindingzone. En de eventuele waarden (archeologie) zijn niet onevenredig aangetast door deze uitbreiding. Het perceel is gelegen tegen het LOG en voldoet aan alle overige regelgeving zoals milieuwetgeving, NB-wet etc. Ook voldoet het concrete initiatief aan het beeldkwaliteitsplan. De reconstructiewetzonering zal op de verbeelding verwerkt worden.

f. Aan de Kapelweg te Handel wordt een geheel nieuwe ontwikkeling voorzien en wordt een nieuw agrarisch bouwblok voor een grondgebonden agrarisch bedrijf opgenomen. Nieuwvestiging acht de provincie gelet op zuinig ruimtegebruik slechts in bijzondere situaties mogelijk. De provincie constateert dat er geen sprake is van een verplaatsing van een bestaand bedrijf vanwege maatschappelijke belangen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is er geen sprake van een bebouwingsconcentratie op grond waarvan ons beleid zoals omschreven in het provinciaal beleid Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) zou kunnen worden toegepast. De opgenomen bestemming schaadt derhalve ons provinciaal belang.

- De situatie aan de Kapelweg betreft een bestaand bedrijf. Ter plaatse is al enige (nood)-bebouwing aanwezig. Het bedrijf heeft op basis van het geldende bestemmingsplan geen bouw-mogelijkheden. Op grond van de Structuurvisie/IDOP Handel is het gebied aangewezen als een bebouwingsconcentratie. Op grond van de BIO regeling wordt een positieve bestemming aan het perceel gegeven voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.

De informatie over het plan was verdeeld over de toelichting en de bijlage van het bestemmingsplan. Ter verduidelijking zal de gehele ruimtelijke onderbouwing in de bijlage worden opgenomen.

6.2. Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

p.m.