

Bijlagen
Bestemmingsplan
“Gemert-Bakel Buitengebied 2010”

Inhoudsopgave

1. Totaal overzicht wijzigingen.....	4
1.1. Aanpassen bestemming naar feitelijke situatie.....	4
1.2. Herstelacties.....	4
1.3. Wijzigingsplannen	5
1.4. Nieuwe ontwikkelingen.....	6
1.5. Inhoudelijke aanpassingen planregels.....	6
2. Breemhorstedijk 60, De Mortel “Vliegvisvijver”	9
3. Zeelandsedijk 45, Elsendorp “Restaurant Keizersberg”	10
4. Peeldijk 46, Handel	24
5. Handelsesteeg 25, Gemert	37
6. Kapelweg ong., Handel	54
7. Haardseweg 55, De Mortel	70
8. Esdonk 45, Gemert	71

1. TOTAAL OVERZICHT WIJZIGINGEN

1.1. Aanpassen bestemming naar feitelijke situatie

Adres		Situatie	Toelich-ting	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming
Klef 11	Milheeze	Recreatiewoning zonder bestemming	H 3.2.1	Natuur en Bosgebied	Recreatie-recreatiewoning
Beekse Peeldijk 2	Bakel	Recreatiewoning zonder bestemming	H 3.2.1	Natuur en Bosgebied	Recreatie-recreatiewoning
Peeldijk 10c	Milheeze	Recreatiewoning zonder bestemming	H 3.2.1	Natuur en Bosgebied	Recreatie-recreatiewoning
Peeldijk 10 d	Milheeze	Recreatiewoning zonder bestemming	H 3.2.1	Natuur en Bosgebied	Recreatie-recreatiewoning
Peeldijk ong	Milheeze	Recreatiewoning zonder bestemming	H 3.2.1	Natuur en Bosgebied	Recreatie-recreatiewoning
Hoefweg 5	Milheeze	Recreatiewoning zonder bestemming	H 3.2.1	Natuur en Bosgebied	Recreatie-recreatiewoning
Div.	div.	Locaties met een recreatieve nevenactiviteit zijn in kaart gebracht en is de begripsbepaling nader omschreven.	H 3.2.2	Hoofdbestemming + R	Hoofdbestemming + (s..-nevr)
Den Heikop 6	Elsendorp	Bouwkundig Tekenburo Donkers in het buitengebied met agrarische bestemming. Feitelijk gebruik bestemmen.	H3.2.3	Agrarisch bedrijf	Bedrijf Niet-agrarisch
Breemhortsedijk 60	De Mortel	De vliegvisvijver. Omschrijving van het bedrijf is verbeterd en het parkeerterrein en vishut worden mogelijk gemaakt.	H 3.2.4 + bijlage nr. 2	Recreatie/Water	Recreatie (vergroot)/Water (verkleind)
Haardse weg 55	De Mortel	Aanlegvergunning verleend voor het verharden van een onverhard pad ten behoeve van de bedrijfsvoering aan de Haardseweg 55.	Bijlage nr. 7	Landschaps-element	Verkeer
Blaarpeel weg ong.	De Rips	Verharden van de weg over een lengte van 470 m. Aanlegvergunning is verleend.	n.v.t.	Onverharde weg	Verkeer
Renseweg 47	De Mortel	Deelname V.I.V. en woningbouw, 19.1 procedure gevoerd	N.v.t.	Agrarisch bedrijf	Wonen, maximaal vier woningen.
De Bocht	Milheeze	Is een evenemententerrein, echter niet als dusdanig aangeduid	N.v.t.	Agrarisch	Agrarisch, met aanduiding (ev)

1.2. Herstelacties

Adres		Situatie	Toelich-ting	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming
Esdonk 45	Gemert	Verzoek van de burens via uitspraak RvS om bouwvlak van de weg af te leggen om zo afstand te bewaren	Bijlage nr. 8	Agrarisch bedrijf	Agrarisch- agrarisch bedrijf(aangepast bouwblok)
Scheiweg 100, 95 en 105	Gemert	Dit betreft één bedrijf. Deze locaties zijn echter op de plankkaart niet gekoppeld, terwijl het hier om 1 agrarisch bedrijf gaat. Daarnaast is er op elke locatie een bedrijfswoning aanwezig, gebouwd middels een bouwvergunning.	n.v.t	Agrarisch bedrijf, drie losse bouwvlakken	Agrarisch- agrarisch bedrijf, gekoppeld + 3 woningen

H.J. IJpenberg ln 49	Elsendorp	Betreft een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Woning is abusievelijk niet opgenomen in bouwvlak.	n.v.t.	Agrarisch bedrijf	Agrarisch- agrarisch bedrijf(aanpassing bouwvlak)
H.J. IJpenberg glaan 57	Elsendorp	Niet het bijgebouw maar het hoofdgebouw dient als recreatiewoning bestemd te worden	n.v.t.	Recreatie- recreatiewoning enkel bijgebouw	Recreatie- recreatiewoning incl. hoofdgebouw
Mathijse nd 8	Bakel	Nieuw bouwblok in herziening juli 2009. Echter bouwblok beperkt bouw mogelijkheden achter de boerderij	n.v.t.	Bedrijf, niet agrarisch	Bedrijf, niet agrarisch. Bouwblok wordt recht gemaakt.
Bakelse rug 1	Bakel	Nieuw bouwblok in herziening december 2008. Echter foutief verwerkt	n.v.t.	Wonen, twee bouwblokken	Wonen, één bouwblok

1.3. Wijzigingsplannen

Adres		Situatie	Toelichting	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming
Hoeven 9	Milheeze	Voor van het bouwen van een rundveeststal is een wijzigingsprocedure gevoerd. Deze wijziging houdt het wijzigen en vergroten van het bouwblok in. Het bestemmingsvlak zal na vergroting een afmeting van 1,8 ha krijgen.	n.v.t.	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	Agrarisch- agrarisch bedrijf (grondgebonden) (vergroting)
Groesvlas 5	Milheeze	Voor het bouwen van een vleesvarkensstal is een wijzigingsprocedure gevoerd. Deze wijziging houdt het wijzigen en vergroten van het bouwblok in. Het bestemmingsvlak zal na vergroting een afmeting van 3 ha krijgen.	N.v.t.	Agrarisch bedrijf (IV)	Agrarisch- agrarisch bedrijf (IV) (vergroting)
Pandelaar se Kampen 25	Gemert	Voor het bouwen van een rundveeststal is een wijzigingsprocedure gevoerd. Deze wijziging houdt het wijzigen en vergroten van het bouwblok in. Het bestemmingsvlak zal na vergroting een afmeting van 1,8 ha krijgen.	n.v.t.	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	Agrarisch- agrarisch bedrijf (grondgebonden) (vergroting)
Overschot 21	Bakel	Voor het bouwen van een rundveeststal is een wijzigingsprocedure gevoerd. Deze wijziging houdt het wijzigen en vergroten van het bouwblok in. Het bestemmingsvlak zal na vergroting een afmeting van 1,78 ha krijgen.	n.v.t.	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	Agrarisch- agrarisch bedrijf (grondgebonden) (vergroting)

Klotterpe elln 4	De Rips	Voor het bouwen van een vleesvarkensstal is een wijzigings-procedure gevoerd. Deze wijziging houdt het wijzigen en vergroten van het bouwblok in. Het bestemmingsvlak zal na vergroting een afmeting van 1,8 ha krijgen.	n.v.t	Agrarisch bedrijf (IV)	Agrarisch- agrarisch bedrijf (IV) (vergroting)
Jodenpe eldrf. 1A, Klotterpe elln. 2A en Kruisberg In. 17	De Rips	Voor het verplaatsen van een agrarisch bedrijf van twee locatie naar één locatie aan de Jodenpeeldreef met een grootte van 3 ha.	N.v.t	Agrarisch bedrijf (IV)	Agrarisch bedrijf (IV) aan de Jodenpeeldreef. Wonen op andere twee locaties

1.4. Nieuwe ontwikkelingen

Adres		Situatie	Toelich- ting	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming
Zeelands e-dijk 45	Elsendorp	Restaurant "De Keizersberg" wil hotel met 8 kamers toevoegen in huidige gebouw.	H 4.2 + bijlage nr. 3	Horeca	Bedrijf + (H) Niet-agrarisch
Peeldijk 46	Handel	Van de stoeterij wordt recreatiebedrijf gemaakt aansluitend op de Rooye Asch met 25 recreatiewoningen	H 4.3 + bijlage nr. 4	Agrarisch verwant bedrijf	Recreatie
Handelse - steeg 25	Gemert	Vestigen varkens- en rundveebedrijf. Verplaatsing van bedrijf aan de Renseweg. Huidig bouwblok wordt vergroot tot 2,2 ha.	H 4.4 + bijlage nr. 5	Agrarisch bedrijf (grondgebonden) en landelijk gebied	Agrarisch- agrarisch bedrijf (IV)
Kapelwe g ong.	Handel	Betreft bestemmen van een bestaande bloemenkwekerij. Toevoegen van recreatieve activiteiten in de vorm van een pluktuin. En ontwikkeling van natuur.	H 4.5 + bijlage nr. 6	Landelijk gebied	Agrarisch- agrarisch bedrijf (grondgebonden) + (sa-nevr)

1.5. Inhoudelijke aanpassingen planregels

Omschrijving situatie	Huidig planregel	Nieuwe planregel
Afstand hoofdgebouw en bijgebouw bestemming Wonen	- Maximaal 15 meter - Geen ontheffing voor burgerwoning - Wel ontheffing voor agrarisch bedrijf tot 25 meter	- Maximaal 15 meter - Ontheffing voor zowel agrarisch bedrijf als Wonen, zonder maximum afstand
Maximaal toegestane oppervlakte ondersteunende kassen	- Alleen met ontheffing tot 5000 m2 kassen	- In bouwregels van bestemming Agrarisch bedrijf maximaal 1000 m2 zonder ontheffing mogelijk.
Ondergronds bouwen	- tot 1 meter zonder ontheffing - dieper dan 1 meter altijd middels een ontheffing	- tot 1 meter zonder ontheffing - tot meer dan 1 meter voor mestputten geen procedure voeren, direct mogelijk maken - Wel voor overige ondergrondse bebouwing ontheffing verlenen
Nokhoogte agrarische bebouwing	- Maximaal 10 meter - Met ontheffing tot 11 meter(10 m + 10%)	Gezien de praktijk: - Nokhoogte 11 meter

		- Ontheffing tot 11 meter + 10%
Hogere bouw en goothoogten	- Maximaal 12 meter voor agrarische gebouwen	- Geen maximum stellen - Noodzaak aantonen - Beeldkwaliteit - Ook mogelijk voor bouwwerken geen gebouw zijnde.
Hogere bouw en goothoogten bijgebouwen	- Nu enkel 10% op de maximale maat	- Met ontheffing is het mogelijk een andere bouw en goothoogte van bijgebouwen bij woningen te realiseren mits dit in verhouding is met de hoofdgebouw en op basis van beeldkwaliteit aanvaardbaar
Begripsbepaling overkapping opnemen	- Geen begripsbepaling aanwezig. Behoort dit tot de m2 van het gebouw?	- Overkappingen nader gespecificeerd.
Oppervlakte bouwwerken geen gebouw zijnde	- Geen maximum gesteld. Dus tot 80% van het bestemmingsvlak vol te bouwen	- Maximaal 50 m2 bouwwerken geen gebouw zijnde(vb. carports en overkappingen). Om zo in overeenstemming te komen met de ontheffing uit de Wro, artikel 3.23(totaal max. 150 m2 in buitengebied)
Uitbreiding plaatsen minicamping	- 15 plaatsen	- 25 plaatsen
Aan huis gebonden bedrijf	- Begripsbepaling is niet volledig	- Begripsbepaling nader beschreven.
Bestemming Bos en natuurgebied	- Bestemming Bos en natuurgebied	- Natuur om zo alle soorten natuur te kunnen bestemmen
MOB complex	- Opgenomen als militair terrein	- Niet meer in gebruik en herbestemd als Natuur.
Toevoegen beperkingen ivm defensiezones	- Niets opgenomen omdat max. 12 meter is toegestaan en dit geen belemmering is voor de zones	- Algemene bestemmingsregel opgenomen om niet hoger dan 65 m boven NAP te mogen bouwen(RVG), 45 m boven NAP(IHCS) en 40 m boven NAP(funnel)
KE-zone en geluidszone grondgebonden geluid	- Niet opgenomen	- Binnen deze zones kunnen geen geluidgevoelige objecten gebouwd worden behoudens de uitzonderingen opgenomen in Besluit militaire luchthaven..
Munitiezone	- Niet opgenomen	- Binnen deze zone(a,b of c) kunnen bepaalde bouwplannen niet plaatsvinden, zie planregels
Bouwen schuilgelegenheid vee	- Maximaal 20 m2 op landelijk gebied	- Extra voorwaarde: binnen zone 500 m binnen de kom
Verbreiding landbouw	- Mogelijkheden om voorzieningen voor dagopvang te organiseren.	- Aanvullen met de voorwaarden dat de opvang gericht is op de (agrarische) functie van het buitengebied
Vergroten oppervlakte bijgebouwen	- Zie art. 31.13 BP 2006	- Herschreven ter verduidelijking. Zie BP 2010
Plaatsen van hekwerken	- Voorheen verboden	- Nu ontheffingsmogelijkheid om voor bepaalde doeleinden een hekwerk om natuurpercelen te kunnen plaatsen.
Bouwblokvergroting	- Anders dan i.v. (gg en ngg) naar 1,8 ha(incl. 0,3 ha beplanting) - I.v. naar 3 ha in verweving en LOG(incl. 0,5 ha. beplanting)	- Anders dan i.v. (gg en ngg) naar 1,5 ha. Min. 0,3 ha. op of aangrenzend aan het bouwvlak realiseren. - IV naar 2,5 ha in verweving en LOG. Min. 0,5 ha op of aangrenzend aan het bouwvlak realiseren.

Duurzaamheidsladder	- Ladder opgenomen in BP	- Verwijderd en verwijzing opgenomen naar het reconstructieplan De Peel
---------------------	--------------------------	---

2. BREEMHORSTSEDIJK 60, DE MORTEL "VLIEGVISVIJVER"

Inleiding

Voor het perceel aan de Breemhorstsedijk 60 in De Mortel is in 2006 de bestemming herzien 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.

Bestemmingsplan:

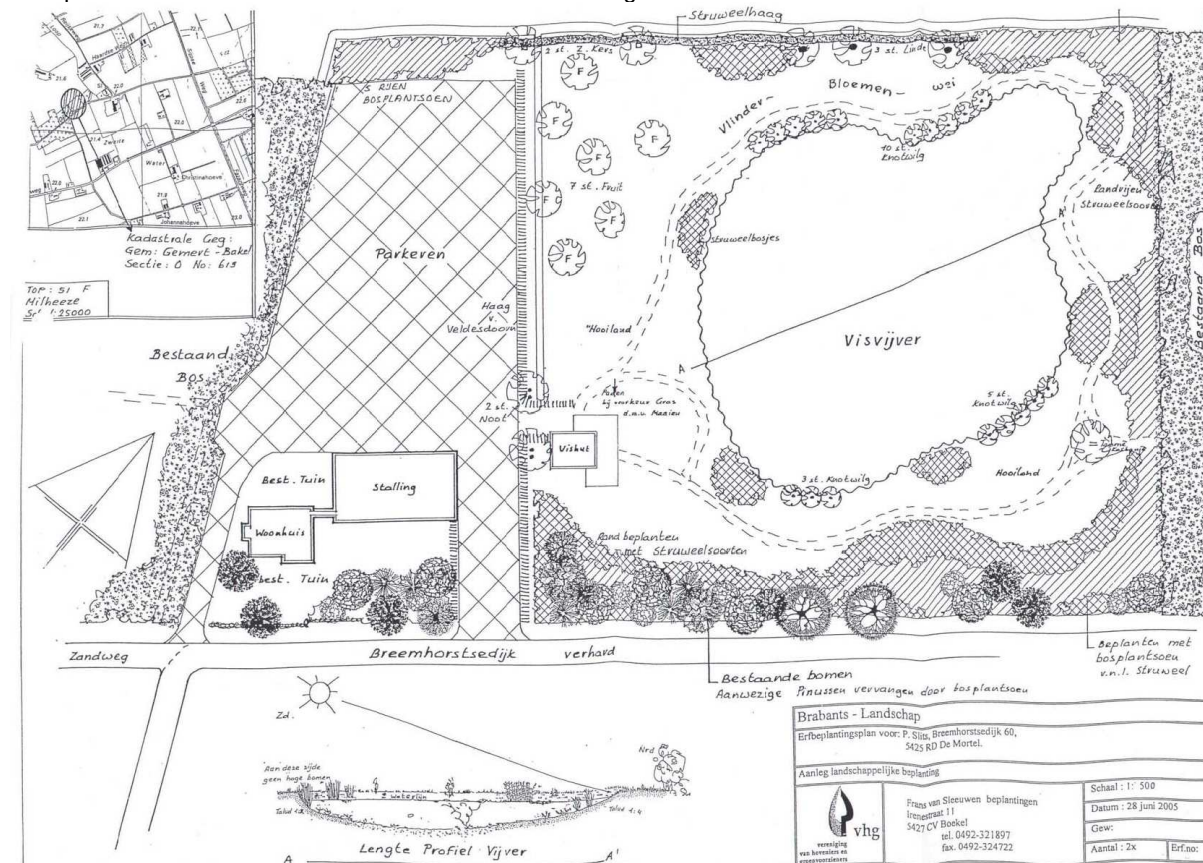
De Breemhorstsedijk 60 ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 1998." Het heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf.'

Historie:

Door Gedeputeerde Staten is in het bestemmingsplan 2006 goedkeuring onthouden aan de bestemming 'recreatief bedrijf' en 'water.' De definitie van het bedrijf was slechts schetsmatig aanwezig. Voordat medewerking aan de vliegvisvijver kan worden verleend, dient ook een ontgrondingvergunning door de provincie te worden verleend. Deze is inmiddels verleend.

Beleid:

Bij de Breemhorstsedijk 60 wordt de procedure opnieuw gevoerd. Er zal hier slechts ingegaan worden op de bedrijfsbeschrijving omdat alle andere elementen al eerder akkoord zijn bevonden en sindsdien niet gewijzigd. Het gaat 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.



De aanduiding 'parkeren' is bedoeld voor het parkeren van bezoekers van de visvijver.

3. ZEELANDSEDIJK 45, ELSENDORP “RESTAURANT KEIZERSBERG”

Inleiding

Van Deurzen B.V. is voornemens haar restaurant 'De Keizersberg' aan de Zeelandsedijk 45 te Elsendorp 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.

Beleidskader

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid verwoord. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt de Nota Ruimte zich op vier algemene beleidsdoelen:

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

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. Gebundelde vormen van verstedelijking en economische activiteiten kunnen eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van infrastructuur. 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. De nota geeft aan dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Het streven is erop gericht dat 40 % van het totale uitbreidingsprogramma van woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt.

Het voorgenomen bouwplan aan de Zeelandsedijk in Elsendorp sluit goed aan op het bovenstaand beleid uit de Nota Ruimte, daar het de bouw in een cluster buiten de bebouwde kom betreft. Naast het hotel-restaurant bevinden zich enkele bedrijven in deze cluster.

AmvB Ruimte

Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (in werking getreden op 1 juli 2008) heeft een PKB (Planologische Kernbeslissing), zoals de Nota Ruimte, niet meer dezelfde wettelijke status als voorheen. Momenteel is een PKB alleen nog bindend voor het Rijk zelf, en niet meer voor lagere overheden. Om toch ervoor te zorgen dat bepaalde nationale belangen geborgd blijven, is besloten om een algemene maatregel van bestuur in te voeren: de AmvB Ruimte. Het ontwerpbesluit hiervoor is op 2 juni 2009 aan de Eerste en de Tweede Kamer toegezonden; naar verwachting treedt de AmvB Ruimte medio 2010 in werking. Het gaat hier dus nog niet om vigerend beleid.

De AmvB Ruimte biedt straks een inhoudelijk beleidskader waaraan gemeentelijke bestemmings-plannen dienen te voldoen. Daarnaast kan in de AmvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het Rijk heeft besloten om nog geen nieuwe beleidskoersen op te nemen in de AmvB Ruimte, deze volgen pas bij de tweede fase van de invoering, die naar verwachting in 2011 wordt vastgesteld. De AmvB Ruimte houdt dus zolang de koers aan van de Nota Ruimte (zie hierboven).

Dit betekent dat het nog steeds belangrijk blijft de beleidslijnen uit de Nota Ruimte over te nemen in ruimtelijk beleid van lagere overheden, zoals bestemmingsplannen. Het voorgenomen bouwplan is in lijn met de Nota Ruimte, en daarmee naar verwachting ook in lijn met de nieuw vast te stellen AmvB Ruimte. Provinciale verordeningen op dit gebied zijn nog niet vastgesteld. De toekomstige AmvB Ruimte zal dus naar verwachting geen belemmering opleveren voor de realisatie van het bouwplan voor De Keizersberg.

Provinciaal en regionaal beleid

provinciale structuurvisie

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (per 1 juli 2008 in werking getreden) verplicht overheden een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. De Brabantse structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen, doelen en hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijk beleid. In de uitvoeringsagenda staat

welke (juridische, financiële en/of communicatieve) instrumenten de provincie Noord-Brabant inzet om haar beleid uit de structuurvisie te realiseren. Op provinciaal niveau vervangt de structuurvisie het streekplan.

Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant op 27 juni 2008 beschikt de provincie Noord-Brabant over een beleidsdocument dat voldoet aan de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen de GHS (groene hoofdstructuur) en AHS (agrarische hoofdstructuur). De AHS is weer onderverdeeld in de categorieën AHS-landschap en AHS-landbouw, waarbij de eerste bestaat uit agrarische gebieden met een bijzondere landschappelijke waarde, en de tweede uit agrarische gebieden met voornamelijk een productiewaarde.

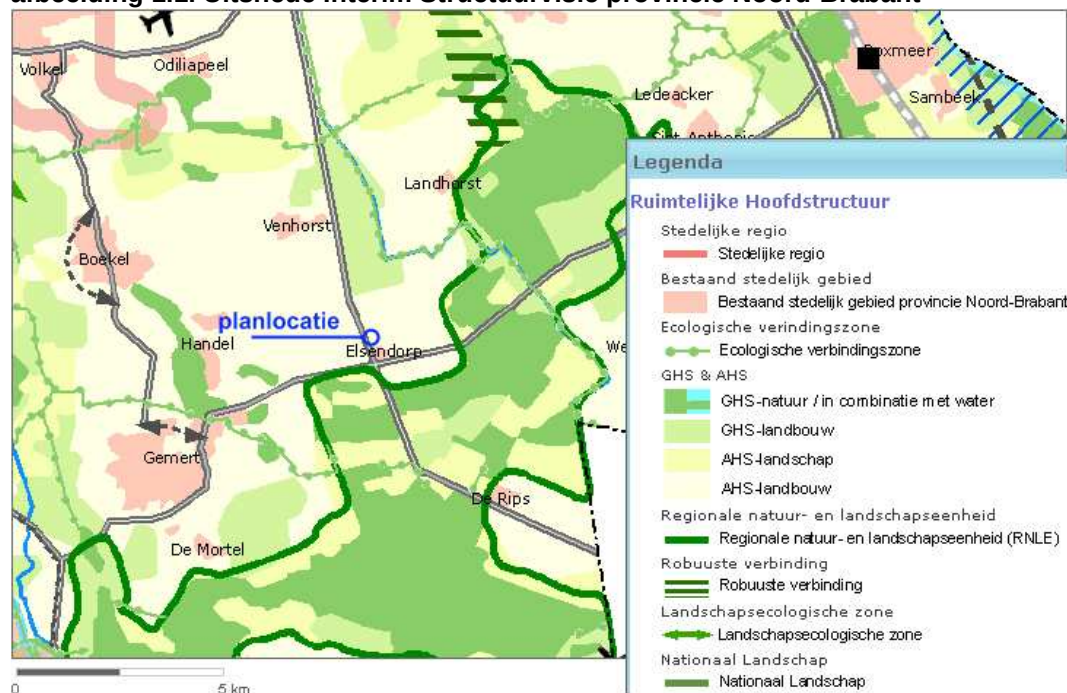
In de eerste plaats wil de provincie de GHS en AHS-landschap beschermen tegen intensieve vormen van ruimtegebruik die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, met name verstedelijking. Dit wordt 'externe bescherming' genoemd. Uit de externe bescherming vloeit voort dat de ruimte voor uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur in beginsel alleen kan worden gevonden in de AHS-landbouw.

In de tweede plaats wil de provincie de natuur- en landschapswaarden binnen de GHS en AHS-landschap beschermen tegen ruimtelijke ingrepen die thuishoren of thuis kunnen horen in het buitengebied, zoals agrarische en recreatieve functies. Dit wordt 'interne bescherming' genoemd. Voor de interne bescherming is een genuanceerde benadering nodig die recht doet aan de aanwezige waarden in relatie tot de ontwikkeling van deze functies.

Volgens de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur' (zie afbeelding 1.1) van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant ligt de planlocatie in een 'AHS-landbouw' gebied (planlocatie is blauw omcirkeld). De AHS-landschap omvat de landbouwgebieden met de overige bijzondere (potentiële) natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden. Ook behoren hiertoe de landbouwgebieden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar die vanwege hun ligging ten opzichte van bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) zijn opgenomen.

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.

afbeelding 1.1. Uitsnede Interim Structuurvisie provincie Noord-Brabant



Regionaal Structuurplan Eindhoven

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd. Bovendien is, op basis van het RSP, een provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002.

Het RSP kent drie ambities voor de regio:

1. positie als economisch kerngebied en Brainport behouden
De stedelijke regio Eindhoven dient zich als (inter)nationale Brainport te blijven onderscheiden. Daarom zijn bereikbaarheid, het faciliteren van economische ontwikkelingen en het bieden van een goed stedelijk woonklimaat belangrijke speerpunten.
2. de twee 'gezichten' van de regio behouden
De regio Zuidoost-Brabant heeft twee karakters: het hoogdynamische stedelijk gebied met een internationale oriëntatie, en het laagdynamische landelijk gebied, met kwalitatief hoogwaardige kleinschalige groene woon- en werkmilieus. Deze twee gezichten vullen elkaar goed aan, dit duale karakter dient dan ook behouden te blijven.
3. de belevingswaarde van het landelijk gebied bewaren, en waar nodig, versterken
Met een agrarische sector die het moeilijk heeft, is het waardevol om extra aandacht te besteden aan het landelijk gebied. De leefbaarheid dient in stand te worden gehouden en de groene waarden dienen te worden beschermd. Hierbij wordt aangesloten bij de reconstructie-aanpak (zie hieronder).

Het RSP bestaat uit vier deelgebieden: de stedelijke regio Eindhoven - Helmond, en de regio's Heeze-Leende, Cranendonk, de Kempen en de Peel. De planlocatie ligt in die laatste regio. Hierdoor zijn vooral punt 2 en 3 van belang voor de planontwikkeling. De ontwikkeling van De Keizersberg past in deze ambities: het vormt geen bedreiging voor het diverse karakter van het landschap, de schaalgrootte van

het pand blijft immers ruwweg hetzelfde (punt 2) en de belevingswaarde blijft behouden (punt 3). Daarmee vormt het RSP geen belemmering voor de ontwikkeling van De Keizersberg.

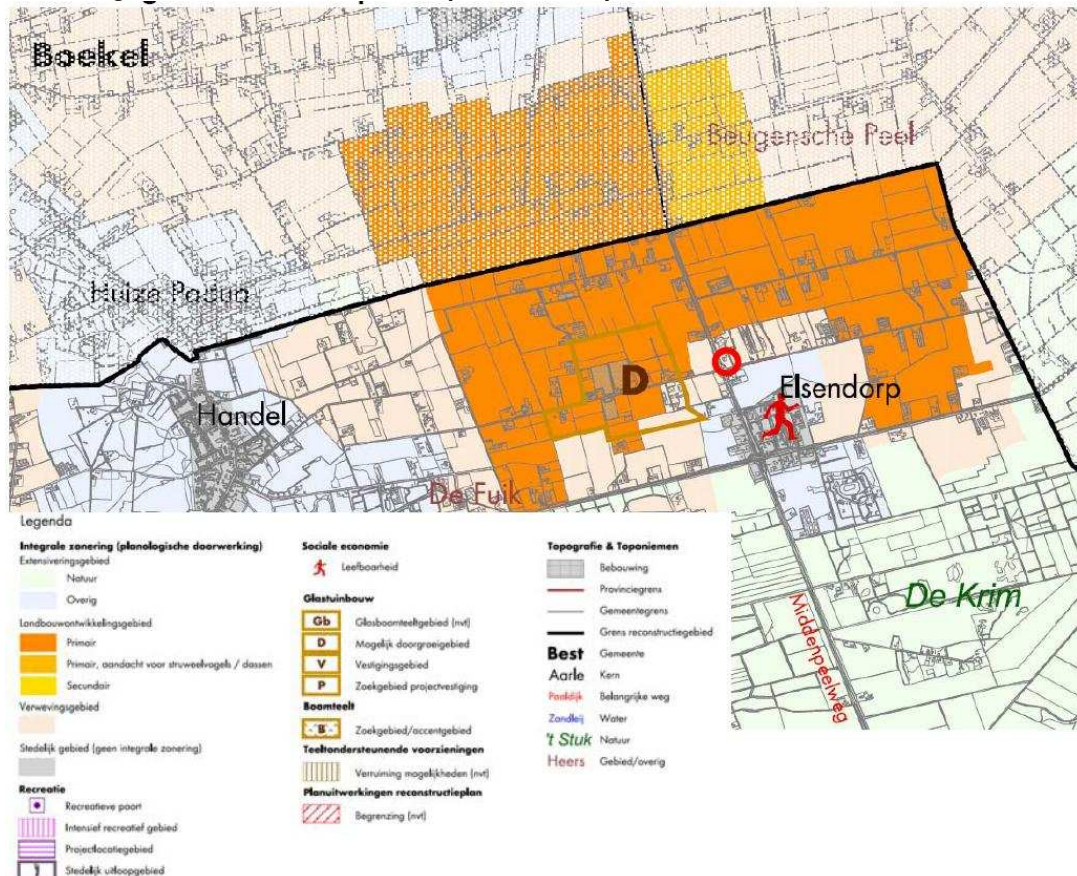
Reconstructieplan

Het Reconstructieplan De Peel, is, inclusief bijbehorende MER, door Provinciale Staten vastgesteld in 2005. Het Reconstructieplan heeft een planhorizon tot 2016. Hierin worden de wenselijke ontwikkelingen voor de Peelregio beschreven. Het uitgangspunt hierbij is de diversiteit van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

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.

Een goede toeristische zonering, goede regelgeving en handhaving moeten zorgen voor een goede afstemming met de natuur en het voorkomen of beperken van overlast voor de lokale bevolking. Nieuwe recreatieve bedrijvigheid of uitbreiding van accommodaties met een hoge kwaliteit of die met de uitbreiding op een hoger kwaliteitsniveau willen komen, is volgens het Reconstructieplan gewenst.

afbeelding 1.2. Uitsnede Reconstructieplan De Peel, provincie Noord-Brabant



Volgens plankaart 2 (zie afbeelding 1.2) van het Reconstructieplan/Milieueffectrapport De Peel ligt de planlocatie in het 'verwevingsgebied' (planlocatie is rood omcirkeld). 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. Deze definitie maakt de oprichting van een hotelfunctie in gebieden die aangemerkt zijn als verwevingsgebied mogelijk. 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.

De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven haar medewerking te willen verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om het plan voor De Keizersberg planologisch mogelijk te maken. Onderliggende bestemmingsplantoelichting en planregels vormen onderdeel van deze herziening.

Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel

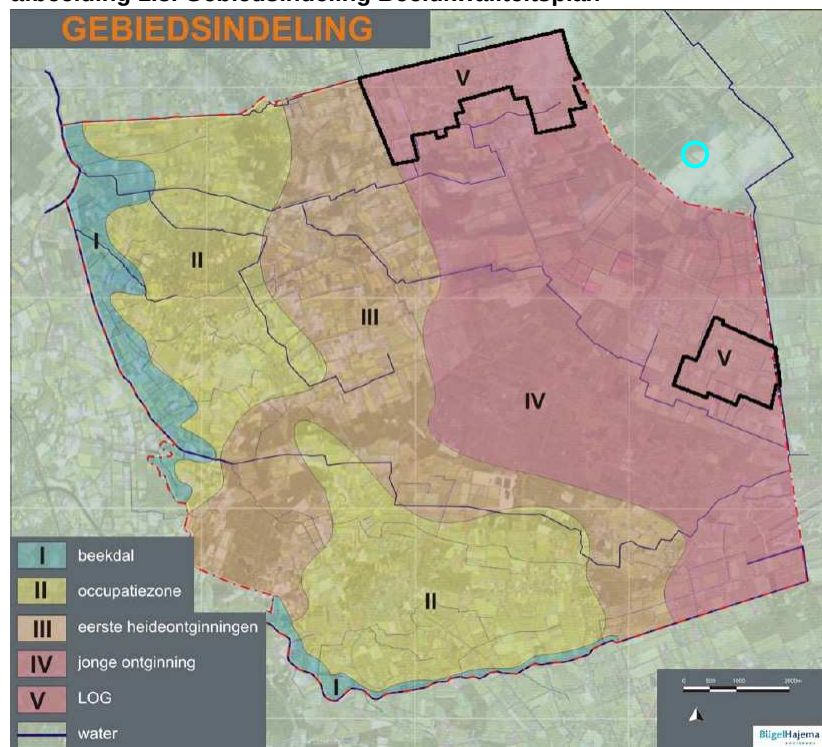
Het Beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied is in 2006 vastgesteld door de gemeente Gemert-Bakel. Het Beeldkwaliteitsplan werkt aanvullend op het bestemmingsplan voor het buitengebied. De gemeente heeft de behoefte om meer te sturen op ruimtelijke kwaliteit en daar biedt enkel het bestemmingsplan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

Het Beeldkwaliteitsplan biedt richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De richtlijnen zijn opgezet voor verschillende schaalniveaus: het landschap in zijn totaliteit, gebiedspatronen, kavelinrichting en bebouwing. In het Beeldkwaliteitsplan wordt verder, op basis van de historie van het landschap en de karakteristieken van het buitengebied heden ten dage, onderscheid gemaakt in vijf verschillende landschapsgroepen:

- beekdalgebied;
- occupatiegebied;
- eerste heide-ontginningen;
- jonge ontginningen;
- landbouwontwikkelingsgebied.

In afbeelding 1.3 is te zien dat de planlocatie (lichtblauwe cirkel) binnen de landschapsgroep 'jonge ontginningen' valt.

afbeelding 1.3. Gebiedsindeling Beeldkwaliteitsplan



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 Beeldkwaliteitsplan.

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

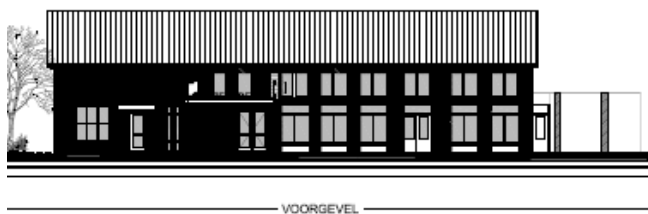
De locatie is momenteel in gebruik als restaurant. De eigenaar is voornemens om deze functie uit te breiden met acht hotelkamers. De aanpassing vindt plaats binnen het huidige bouwvlak. Het gaat hier met name om een interne verbouwing. Daarnaast wordt de nokhoogte van het gebouw aangepast van 7,20 meter 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 (zie afbeelding 1.4). 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 verblijfshoreca te bieden, verandert de functie van het terrein. Het betreft hier echter reeds een 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.

Voor wat betreft de bouwkundige en landschappelijke eisen wordt rekening gehouden met het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en de Welstandnota van de gemeente Gemert-Bakel.

De ontwikkeling past zodoende goed binnen de omgeving, zowel in stedenbouwkundig als functioneel opzicht.

Onderzoek

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.

Milieuaspecten

bodem

In het kader van de vrijstellingsprocedure dient inzicht te worden verkregen in de lokale bodemkwaliteit. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dient geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.

Bij de functiewijziging en het voorgaande gebruik van het pand, woonruimten, en het toekomstige gebruik, hotel, vindt er geen toename in potentiële blootstelling aan 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.

Bodemkwaliteit vormt aldus geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

geluid

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. De eventuele geluidsbelasting van industrielawaai wordt behandeld onder het kopje Milieuzonering (bladzijde 12)

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. Dit is een doorgaande weg met een etmaalintensiteit van 7.570 mvt/etmaal (2005) en 8.014 mvt/etmaal in 2020 (prognose) (bron: gemeente Gemert-Bakel). De verkeersaantrekkende werking van het hotel-restaurant bedraagt 43 voertuigen per etmaal (zie paragraaf 1.4.7). 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. De voertuigen van en naar het hotel-restaurant kunnen daarmee niet onderscheiden worden van overig verkeer op de Zeelandsedijk. De toename van het verkeer is zodanig klein dat dit akoestisch niet relevant is.

lucht

gemeentelijk luchtkwaliteitsplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorblik gegeven naar de jaren 2010 en 2015. 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 voornoemd besluit 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.

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden (vastgelegd in titel 5.2. van de Wet milieubeheer, hierna: Wm). In artikel 5.16, eerste lid, onder c van Wm staat dat bestuursorganen bevoegdheden kunnen uitvoeren in gevallen waarbij de bevoegdheid niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht. In het Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) staat in artikel 2, tweede lid, dat tot het tijdstip dat het NSL is vastgesteld een bevoegdheid niet in betekenende mate bijdraagt indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide (NO₂) de tijdelijke grens van 3 % (van de grenswaarde) overschrijdt. Deze 3 % grens komt overeen met een jaargemiddelde concentratiebijdrage van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Wanneer de concentratiebijdrage kleiner is dan 3 % van de grenswaarde, is vervolgonderzoek niet nodig.

De huidige wetgeving voor luchtkwaliteit ('Wet luchtkwaliteit', onderdeel van Wet milieubeheer) regelt door middel van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen' dat bouwplannen met een beperkte omvang niet getoetst hoeven te worden aan de geldende luchtkwaliteitsnormen.

toetsing

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Bekend is dat het project een 200-tal extra voertuigbewegingen per week op gaat leveren, waarvan 70 vrachtwagens. Dit betekent een weekdaggemiddelde van 43 voertuigen extra, waarvan 10 vrachtwagens. Met behulp van de zogenaamde 'NIBM-tool' van VROM is inzichtelijk gemaakt worden of het project al dan niet 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging in de buitenlucht. In afbeelding 1.5 is het resultaat van de NIBM-tool te zien. De bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan is niet in betekende mate, hierdoor is geen nader luchtkwaliteitonderzoek nodig. Het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit.

afbeelding 1.5. Resultaat NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		43
Aandeel vrachtverkeer		23,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

externe veiligheid

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline externe veiligheid houdt zich bezig met de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden.

Externe veiligheid maakt onderscheid tussen risicobronnen en risico-ontvangers. De risicobronnen zijn in twee groepen te verdelen:

- transportassen, zoals wegen en spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- inrichtingen waarin productie, gebruik, verstrekking en/of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten, oftewel de risico-ontvangers.

Het **plaatsgebonden risico (PR)** is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Hoe dichterbij de bron, hoe groter het plaatsgebonden risico. De grenswaarde die gehanteerd wordt voor het plaatsgebonden risico is gesteld op 10^{-6} (kans van 1 op de miljoen per jaar) voor nieuwe situaties.

Het **groepsrisico (GR)** is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hoe meer mensen nabij de bron, hoe groter het groepsrisico. De oriënterende waarde voor situaties rondom transportassen is:

- 10 doden: kans/jaar is 10^{-4} ;
- 100 doden kans/jaar 10^{-6} ;
- 1.000 doden: kans/jaar is 10^{-8} .

De oriënterende waarde voor situaties rondom inrichtingen is:

- 10 doden: kans/jaar is 10^{-5} ;
- 100 doden kans/jaar 10^{-7} ;
- 1.000 doden: kans/jaar is 10^{-9} .

Het bevoegd gezag dient over iedere toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico verantwoording af te leggen.

regelgeving rond transportassen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen kent verschillende modaliteiten: vervoer over de weg, het spoor, over het water (zee en binnenwater) en door buisleidingen. Langs transportassen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, bestaat een grotere kans dat een ongeluk met gevaarlijke stoffen plaatsvindt dan elders. Het externe veiligheidsbeleid kan beperkingen opleggen aan langs zo'n transportas geprojecteerde plannen en projecten. De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) schrijft het beleid voor waarmee een afweging plaats kan vinden tussen de veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen en de ruimtelijke structuur van de omgeving. Deze circulaire is van toepassing op alle transportassen met uitzondering van buisleidingen. Voor buisleidingen gelden afzonderlijke circulaires.

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is voor het PR ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde opgesteld. Met betrekking tot kwetsbare objecten is het PR een grenswaarde, en tot beperkt kwetsbare objecten een richtwaarde. Voor het GR is geen harde norm vastgelegd. Er is voor gekozen het GR als oriënterende waarde te handhaven. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde, dan wel elke toename van het GR, moet verantwoording worden afgelegd.

regelgeving rond inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) zijn de risiconormen voor externe veiligheid rond inrichtingen waarin productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt vastgelegd. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en het daarbij horende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)) naleven bij de vaststelling van ruimtelijke plannen. In het Bevi is voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde opgesteld: voor beperkt kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico een richtwaarde. In het Bevi is geen harde norm voor het groepsrisico vastgelegd. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriënterende waarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Witteveen+Bos heeft een inventarisatie verricht van in de omgeving van de planlocatie aanwezige risicobronnen.

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.

afbeelding 1.6. Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant d.d. 28 juli 2009 (planlocatie rood)



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.

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen planvorming.

milieuzonering

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.

Van belang is of één van bovengenoemde situaties aangemerkt moet worden als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Hiervoor moet de activiteit voldoen aan de begripsomschrijving binnen de Wet en dient de inrichting te beschikken over een opgesteld elektrisch vermogen van 1,5 kW of een opgesteld thermisch vermogen van 130 kW. De vier bedrijven betreffen inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. Keizersberg Diervoeders Elsendorp B.V. is een inrichting en valt gezien de activiteiten onder de Wet milieubeheer.

De voornaamste milieuhinder van deze bedrijven is geluidshinder. De voorgenomen wijziging van De Keizersberg (interne uitbreiding met hotelfunctie) wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing dus het geluidsgevoelige object komt niet dicht bij het bedrijven te liggen.

De Keizersberg is een geurgevoelig object en blijft na de voorgenomen wijziging een geurgevoelig object. De norm voor de betreffende locatie is 14 O_{uE}. De wijziging wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing dus het geurgevoelige object komt niet dicht bij het bedrijf te liggen.

verkeerslawaaï

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.

conclusie

Bij het realiseren van het project is het niet te verwachten dat de rechten van de omliggende bedrijven worden aangetast. Nader onderzoek naar de rechten van bedrijven wordt op dit moment niet voorzien. De realisatie van het hotel-restaurant is mogelijk.

Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit Verdrag.

De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

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.

Natuur en landschap

Het landelijk gebied, of het buitengebied, van de gemeente Gemert-Bakel wordt gekarakteriseerd door het landschap, en de bebouwing en de natuur daarin. Dit landschap heeft een eeuwenoude ontstaansgeschiedenis. Een groot aantal sporen van deze geschiedenis is – ondanks de economische druk op het landelijke gebied – nog bewaard gebleven of in potentie nog aanwezig, zoals de boerderijen die nog om een oude akker heen liggen of de landgoederen uit het begin van de twintigste eeuw in de eerste heideontginningsgebieden.

Het gehele grondgebied van de gemeente is op te delen in vijf gebieden, te weten het beekdalgebied, de occupatiezone, het landgoederengebied/de eerste heideontginningsgebieden, de jonge heideontginningsgebieden en de Landbouw Ontwikkelingsgebieden (LOG). Alle kernen liggen in de occupatiezone (Gemert, Bakel, Handel, de Mortel en Milheeze) en in de jonge heideontginningsgebieden (Elsendorp en de Rips). De gebiedsindeling en specifieke kenmerken van de verschillende landschapstypen worden verder toegelicht in het Beeldkwaliteitplan Buitengebied Gemert-Bakel.

Flora en fauna

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal bijzondere en minder bijzondere inheemse plant- en diersoorten. De verstoring van (vaste rust- en verblijfsplaatsen van) deze soorten is in beginsel verboden. Er kan een ontheffing van zulke verboden worden gegeven wanneer de gunstige staat van instandhouding van de soort(en) niet in gevaar komt.

Voor algemene soorten is een vrijstelling van kracht van deze ontheffingsplicht voor ruimtelijke ontwikkelingen. De zorgplicht uit de wet blijft voor deze soorten wel van kracht: bij werkzaamheden moet zoveel mogelijk voorkomen worden dat schade toegebracht wordt aan beschermde soorten.

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.

Leidingen en infrastructuur

De ontwikkeling van De Keizersberg vindt in hetzelfde bouwvlak plaats als de huidige bebouwing. Er wordt niet op het terrein gegraven: een KLIC-melding is dan ook niet noodzakelijk.

Verkeerskundige aspecten

In de ruimtelijke onderbouwing dient ook rekening gehouden te worden met de gevolgen van de planontwikkeling voor verkeer en parkeren in de omgeving. Volgens schattingen van de gemeente en van de beheerder van het gebouw zullen er maximaal 43 extra voertuigbewegingen per etmaal voortvloeien uit het plan, waarvan 10 vrachtwagens per etmaal. De intensiteiten van de weg

Keizersberg zijn onbekend, van de Zeelandsedijk is de verkeersintensiteit 7570 motorvoertuigen per etmaal (2005). Wanneer we bij de afwikkeling van het extra verkeer tengevolge van de realisatie van het hotel-restaurant ervan uitgaan dat 50 % van het nieuwe verkeer de planlocatie bereikt en verlaat via de weg Keizersberg, en de overige 50 % via de Zeelandsedijk, dan betekent dit een toename in het verkeer van ongeveer 0,3 procent. Deze toename is zodanig klein dat het onwaarschijnlijk is dat er problemen zullen ontstaan in de afwikkeling van het verkeer.

Een toename in autoverkeer leidt tot een grotere parkeerbehoefte. Echter, op het terrein is in de huidige en toekomstige situatie nog voldoende parkeerruimte. Speciaal voor vrachtwagens zijn er dertien parkeervakken beschikbaar: het overige buitenterrein (ongeveer 2.400 m²) is volledig verhard en beschikbaar voor overige motorvoertuigen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor de geplande ontwikkeling op de locatie.

Beschermde en beeldbepalende elementen

De beeldkwaliteit in Gemert-Bakel wordt mede bepaald door de vastgestelde Welstandsnota en de daarbij behorende beeldkwaliteitplannen en inventariserende beschrijvingen. Om ruimtelijke doorwerking te kunnen krijgen is het beeldkwaliteitplan voor het buitengebied direct gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006' (zie ook paragraaf 1.2.3).

Welstandsnota gemeente Gemert-Bakel

De Welstandsnota van de gemeente Gemert-Bakel is vastgesteld in 2008. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie Welstandzones: zone 1 kent het zwaarste regime, zone 2 is eveneens welstandplichtig, maar niet tot op detailniveau en zone 3 is welstandsvrij.

Het plangebied valt in Welstandzone 2. Objectgerichte ontwerplijnen (voor monumenten en beeldbepalende panden) zijn hier niet van toepassing. Hiermee dient de herontwikkeling van De Keizersberg aan de volgende ontwerprichtlijnen te voldoen:

relatie tussen bouwwerk en omgeving: van een bouwwerk mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het gebouw of de omgeving groter is;

betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context: in het ontwerp en plaatsing van het gebouw dient de sociaal-culturele context meegenomen worden. Dit kan door verwijzingen en associaties in het ontwerp zorgvuldig te verwerken - het is de bedoeling dat het publiek er 'gevoel' bij krijgt en het gebouw kan 'plaatsen'. Kort gezegd dient het ontwerp voor de aangepaste Keizersberg een logische uitstraling te hebben die past bij een hotel-restaurant in het buitengebied van de Peel. Dit kan bijvoorbeeld door middel van de materiaalkeuze;

evenwicht tussen helderheid en complexiteit: van een bouwwerk dat voldoet aan de redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat;

schaal en maatverhoudingen: het gebouw dient een samenhangend stelsel van maatverhoudingen te hebben dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Toegevoegde elementen (zoals een dakkapel) dienen bijvoorbeeld niet te dominant te zijn ten opzichte van de hoofdmassa;

materiaal, textuur, kleur en licht: deze dienen het karakter van het bouwwerk te ondersteunen en bij de omgeving te passen.

Voor welstandzone 2 (buitengebied algemeen) dient verder het Beeldkwaliteitplan Buitengebied aangehouden te worden. Zie hiervoor paragraaf 1.2.3.

De bovenstaande ontwerprichtlijnen geven geen concrete eisen weer. Er kan echter verwacht worden dat het ontwerp voor de herinrichting van De Keizersberg voldoet aan de redelijke eisen voor Welstand:

de stijl van de huidige bebouwing wordt overgenomen, en het bouwvlak wijzigt niet. Daarnaast wordt voldaan aan de eisen in het Beeldkwaliteitplan Buitengebied. De Welstandsnota vormt in beginsel dus geen belemmering voor het plan.

Waterhuishouding

Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het belangrijk dat bij ruimtelijke planvorming voldoende rekening wordt gehouden met het waterbelang. Daarom is in het beleid voor waterbeheer 21e eeuw vastgesteld dat bij ruimtelijke plannen en besluiten het watertoetsproces doorlopen dient te worden. Hierbij wordt vroegtijdig afstemming gezocht met de waterbeheerder om mogelijke nadelige effecten zoals wateroverlast, verdroging en vervuiling van grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

Deze waterparagraaf is tot stand gekomen in overleg met het waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel. Er wordt in beschreven hoe in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en welke aandachtspunten in de uitvoeringsfase nadere invulling behoeven.

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor de beveiliging tegen hoog water, peilbeheer, handhaving van een goede waterkwaliteit en de verwerking van afvalwater. Gemeente Gemert-Bakel is verantwoordelijk voor beheer van afvloeiend hemelwater vanaf particulier en openbaar terrein, aanleg en beheer van een openbaar vuilwaterriool en voorkomen/beperken van grondwateroverlast in bebouwd gebied.

uitgangspunten en beleid duurzaam waterbeheer

De watertoets geeft geen inhoudelijke richtlijnen, deze zijn neergelegd in regelgeving en beleid van de waterbeheerders. Het regionale beleid is een uitwerking van het landelijke beleid: de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) en Waterbeheer 21e eeuw (WB21). In NW4 is opgenomen dat geen afwenteling van waterhuishoudkundige problemen op de omgeving mag plaatsvinden. Hieraan wordt door de commissie WB21 nader invulling gegeven door te stellen dat water zoveel mogelijk in de omgeving moet worden vastgehouden en geborgen en pas daarna mag worden afgevoerd.

In de brochure 'Uitwerkingen uitgangspunten watertoets' van waterschap Aa en Maas is het beleid van het waterschap Aa en Maas met betrekking tot ruimtelijke plannen vertaald in concrete aandachtspunten. De belangrijkste thema's hieruit worden hieronder kort toegelicht.

vasthouden en bergen

Een algemeen gevolg van de uitbreiding van verhard oppervlak en de snelle afvoer van regenwater via riolering is dat er minder water wordt vastgehouden, wat kan leiden tot watertekorten in droge perioden en overbelasting van de watergangen en/of zuiveringsinstallatie in natte periode. Doordat als gevolg van klimaatveranderingen droge en natte perioden bovendien extremer worden, neemt de ernst van deze problemen toe. Om deze reden hanteert het waterschap Aa en Maas het uitgangspunt van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

De definitie en randvoorwaarden van hydrologisch neutraal ontwikkelen zijn uitgewerkt in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (gezamenlijke uitgave van waterschappen de Dommel en Aa en Maas, 2006). Concreet betekent hydrologisch neutraal ontwikkelen dat:

- de afvoer uit het gebied niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in het plangebied en de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- bij de inrichting van het plangebied kansen worden benut voor verbetering van het watersysteem en wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen.

gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is om alleen het vuile water via de riolering af te voeren naar de rioolwaterzuivering en het schone afstromende hemelwater 'af te koppelen' van de riolering. Voor het schone hemelwater geldt de volgende voorkeursvolgorde:

- hergebruik;
- toepassen infiltratievoorzieningen;
- berging in (nieuw te realiseren) oppervlaktewater;
- afvoeren via het bestaande oppervlaktewatersysteem.

Het waterschap Aa en Maas adviseert om vervuiling van regenwater door brongerichte maatregelen te voorkomen, bijvoorbeeld door gebruik van niet-uitlogbare materialen en het beperken van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.

inrichtingseisen

Om (grond)wateroverlast in het gebied te voorkomen is het van belang dat voldoende ontwateringsdiepte wordt gerealiseerd. Voor woningen met kruipruimte en secundaire wegen wordt een ontwateringsdiepte van 0,90 voorgeschreven.

Nieuw te graven oppervlaktewater wordt bij voorkeur natuurvriendelijk ingericht. In verband met onderhoud dient een zone aan weerszijden van de watergang te worden vrijgehouden.

bestaande waterhuishoudkundige situatie

Op afbeelding 1.7 is het oppervlaktewatersysteem in de omgeving van het plangebied weergegeven. De planlocatie (ca 600 m², rood gearceerd op afbeelding 1.7) bevindt zich in het stroomgebied van de Peelse Loop. Ten noorden van het plangebied ligt een schouwsloot welke ca 10 cm water bevat en regelmatig droog valt. Ten zuiden van de weg Keizersberg ligt een hoofdwaterloop welke 10 tot 20 cm water bevat. In het gebied is voldoende drooglegging aanwezig. In het gebied geldt een afvoercoëfficiënt van 0,33 l/sec/ha.

Op de kansenkaart van waterschap Aa en Maas is aangegeven dat er aan de noordzijde van Elsendorp tot aan de weg Keizersberg kans bestaat dat oppervlaktewater buiten de oeverbedding treedt en zorgt voor water op maaiveld. De kans op inundatie is hier eens per honderd jaar of vaker.

De bodem van het gebied bestaat uit zandgrond. Uit de wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat op de planlocatie sprake is van een infiltratiegebied. Het gebied heeft grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt dieper dan 80 cm onder maaiveld.

In het gebied ligt drukriolering, waarmee het afvalwater wordt afgevoerd naar de zuivering. Het hemelwater is afgekoppeld van deze riolering en wordt geborgen op eigen terrein.

afbeelding 1.7. Oppervlaktewatersysteem nabij planlocatie



afstemming planvoornemen op duurzaam waterbeheer

Het beleid van de waterbeheerders is dat bij elke nieuwe ontwikkeling het schone regenwater afgekoppeld wordt van de riolering. Op de planlocatie wordt hieraan reeds voldaan. Het schone hemelwater wordt geborgen op eigen terrein.

Doordat er in het plan geen uitbreiding van het verharde oppervlak plaats vindt heeft dit geen gevolgen voor de waterberging en afvoer in het gebied. Er is geen bergingscompensatie vereist voor uitbreiding in de hoogte.

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief. Daarom wordt tijdens de bouw- en gebruiksfase het gebruik van deze materialen zo veel mogelijk beperkt. In verband met het gebruik van schoonmaakmiddelen is het niet wenselijk om balkons met afvoer af te koppelen van de vuilwaterriolering.

conclusie en vervolgstappen

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: de watertoets is hiermee voldoende afgestemd.

Afweging belangen

De herontwikkeling van het restaurant tot hotel-restaurant past niet in het vigerend bestemmingsplan. Door een herziening van het bestemmingsplan kan de realisatie van het hotel toch mogelijk worden gemaakt.

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.

Er zijn verschillende milieu- en andere omgevingsaspecten meegenomen in de analyse van de locatie, te weten:

- luchtkwaliteit;
- geluidhinder;
- verkeer en parkeren;
- bodem;
- kabels en leidingen;
- water;
- externe veiligheid;
- archeologie en cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- beschermde en beeldbepalende elementen.

Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling van De Keizersberg niet gehinderd wordt door aanwezige milieu- en andere omgevingsaspecten, en zelf ook geen milieuhinder zal veroorzaken. Ook landschappelijk gezien levert de herontwikkeling van De Keizersberg geen schade op.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de herontwikkeling van De Keizersberg tot hotel-restaurant uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

4. PEELDIJK 46, HANDEL

Aanleiding

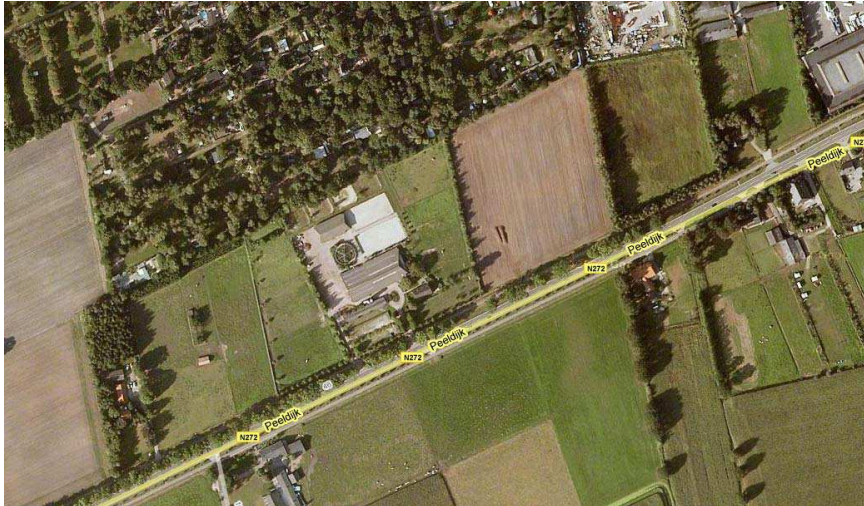
De heer A.J. Biemans te Handel heeft het initiatief genomen om zijn stoeterij aan de Peeldijk 46 te Handel te herontwikkelen tot een recreatiewoningenpark. De huidige bestemming van het perceel staat deze ontwikkeling niet bij recht toe. De gemeente Gemert-Bakel wil aan deze ontwikkeling medewerking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

In deze toelichting wordt deze herziening nader beschreven en gemotiveerd. Bij dit plan behoren bovendien regels en een verbeelding.

Plangebied

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

figuur : situering plangebied (uitsnede luchtfoto)

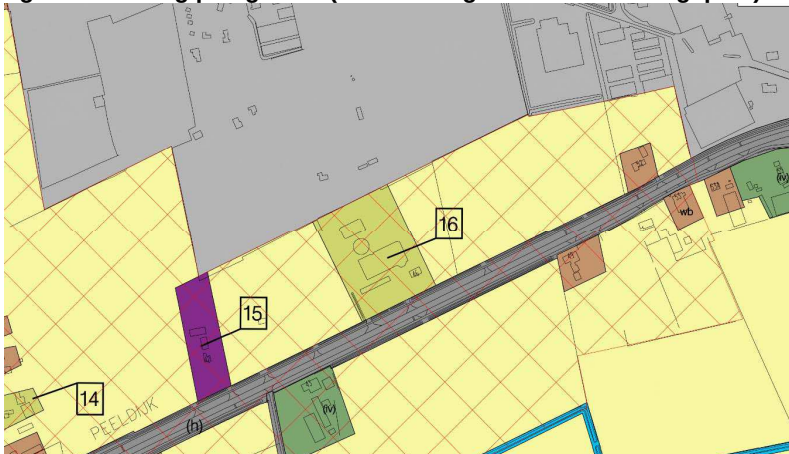


Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel is het vigerende plan in dit gebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 december 2006 en onherroepelijk na uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 november 2008.

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

figuur: situering plangebied (uitsnede vigerend bestemmingsplan)



Relatie met De Rooye Asch

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 het herzieningsplan. Het is de bedoeling om de ontwikkeling van de Rooye Asch en die van de Peeldijk 46 ongeveer gelijktijdig in uitvoering te brengen. In het kader van een goede afstemming hebben besprekingen plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de initiatiefnemers van de Rooye Asch en de gemeente

Gemert-Bakel. Hieruit zijn nadere afspraken voortgevloeid. Daarnaast heeft de initiatiefnemer zijn plannen besproken met omwonenden, die het plan, in zijn algemeenheid gezegd, positief hebben gewaardeerd.

BELEIDSKADER

Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

Agenda Vitaal Platteland

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

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

Nota Belvedere

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

Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie en paraplunota

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet heeft tot gevolg dat de rol van de provincie binnen het stelsel van de ruimtelijke ordening is veranderd. Voorheen verleende de provincie goedkeuring (dan wel onthield goedkeuring) aan bestemmingsplannen. Het belangrijkste toetsingskader in relatie tot het ruimtelijke beleid was hierbij het provinciale streekplan. In de nieuwe Wro is het goedkeuringsvereiste van de provincie komen te vervallen. Daarmee heeft de provincie een rol gekregen die meer op afstand staat van de gemeenten. De provincie is in haar nieuwe rol meer overlegpartner dan toetsend orgaan, waarbij de provinciale belangen getoetst worden. Dit heeft mede tot gevolg dat de sturing meer op hoofdlijnen plaats dient te vinden dan in het verleden. Daarom heeft de provincie het bestaande ruimtelijke beleid omgezet in een Interimstructuurvisie en een bijbehorende Paraplunota. De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid, in de Paraplunota wordt meer in detail ingegaan op de verschillende aspecten. Met de inwerking van de Interimstructuurvisie is het streekplan komen te vervallen.

Figuur: Uitsnede plankaart interim structuurvisie provincie Noord- Brabant



Met betrekking tot het plangebied wordt opgemerkt dat de interimstructuurvisie inhoudelijk niet veel anders luidt (tenzij door wijzigingen in de wetgeving) dan het voorgaande streekplan. Voor deze ontwikkeling zijn geen bijzondere beleidsuitgangspunten geformuleerd. Voor de verbetering en uitbreiding van verblijfsrecreatieterreinen zijn grenzen gesteld voor zover deze liggen in de Agrarische Hoofdstructuur (AHS), de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of de Groene hoofdstructuur (GHS). De Rooye Asch ligt niet in één van deze gebieden, zodat er in principe géén belemmeringen zijn om het terrein opnieuw in te richten en deels uit te breiden. Overigens grenst de Rooye Asch wel aan een gedeelte van de GHS, die tevens onderdeel uitmaakt van de Ecologische hoofdstructuur. Hierover zegt de paraplunota het volgende: *“Uitbreiding van een recreatieverblijf nabij en in een ecologische verbindingszone is toegestaan, mits het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat. De toetsing aan het criterium dat het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat, wordt opgedragen aan de onafhankelijke adviescommissie Toerisme en Recreatie.”*

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie-Plus

De “Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, strategie, visie en actieprogramma voor vernieuwend platteland” (gemeente Gemert-Bakel met medewerking van Buck Consultants International, vastgesteld 27 mei 2004) is een afwegingskader, gericht op het sturen van veranderingen in de gewenste omgeving. De hoofddoelstelling van de Structuurvisie Plus luidt: het behouden van tenminste het huidige niveau en de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteit met hun specifieke mogelijkheden. Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen werken en wonen. In de Structuurvisie Plus wordt gesproken over drie pijlers: economie, leefbaarheid en ruimte. In het kader van voorliggend bestemmingsplan 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.

Beeldkwaliteitplan Gemert Buitengebied 2006

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

Daarnaast wordt met het beeldkwaliteitplan beoogd om bewoners en gebruikers van het buitengebied meer bewust te maken van de gebiedseigen kwaliteiten van het landschap en van de wijze waarop de gebouwde omgeving uitdrukking geeft aan maatschappelijke ontwikkelingen. Initiatiefnemers kunnen bij de planontwikkeling rekening houden met het beleid dat de gemeente voert ten aanzien van de verschijningsvorm van de gebouwen en de terreininrichting. Door te kiezen voor richtlijnen in kleur- en materiaalgebruik is traditionele bebouwing mogelijk, maar is er ook ruimte voor moderne en hedendaagse architectonische interpretaties. Door de plannen binnen de richtlijnen gestalte te geven, is de voortgang van de noodzakelijke procedures beter. Het beeldkwaliteitplan bevat alleen richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van een bestaand bedrijf of bestaande woning, een functieverandering van een bebouwingscomplex, een natuurontwikkelingsproject of het veranderen van het agrarisch gebruik van een perceel naar recreatief gebruik.

Concreet beleid

Voor het onderhavige plangebied is het beleid voor het gebiedstype 'eerste heideontginningen' van toepassing. Het streven voor de eerste heideontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de kleinschalige rechthoekige verkaveling van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt zouden kunnen worden. Op landschapsniveau wordt in het gebied van de eerste heideontginningen gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat kenmerkend is voor het gebied rechte percelen, omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels. De bestaande beken en lopen moeten –analoog aan het mozaïekpatroon– de ruimte houden/krijgen om te (her)meanderen. Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers. Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden ook de biotopen van het eerste heideontginningen hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die op een relatief natte en voedselarme grond gedijen. Voor bossen gaat het dan om soorten als naaldbomen en (eiken) berkenbomen. De struwelen kunnen bestaan uit bremstruweel met heide. Concreet gaat het dan om soorten als gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes. Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; een mozaïekpatroon met rechte hoeken omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdal- en occupatiegebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning.

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

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

Cultuurhistorie

De aanwezigheid van cultuurhistorische waarden vergroot de herkenbaarheid en diversiteit van de stedelijke omgeving. Cultuurhistorische waarden betreffen onder andere historische structuren, historische bebouwing, monumenten, archeologie en groen en/of landschappelijke elementen. De cultuurhistorische waarden worden in de lagenbenadering beschouwd als de eerste laag. Dat wil zeggen dat het een onomkeerbaar proces is: iets wat verdwijnt, kan niet meer worden hersteld. Cultuurhistorische elementen dienen dan ook in een vroeg stadium in beeld te worden gebracht en in de beoordeling van bouwplannen te worden aangegeven.

Archeologie

In Europees verband is in het jaar 1992 het verdrag van Valetta (Malta) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel als mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg nader geïnventariseerd te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meegewogen te worden in de besluitvorming. In het verdrag geldt in principe 'de verstoorder van het bodemarchief betaalt'. Dit verdrag is inmiddels vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet voorziet in coördinerende regelgeving naar onder andere bestemmingsplannen en biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsregeling het belang van de archeologische monumentenzorg verplicht te stellen alvorens een reguliere bouwvergunning en/of aanlegvergunning wordt verleend. Op grond van voornoemde wet is het beleid erop gericht dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding bij ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Met behulp van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie kan worden nagegaan waar archeologische monumenten liggen en waar gebieden liggen met een indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen afzienbare tijd zal een gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart worden ontwikkeld. Archeologische aspecten zullen alsdan aan deze waardenkaart worden getoetst. 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.

BESTAANDE SITUATIE

Huidig gebruik

Het perceel is op dit moment in gebruik als stoeterij. Er staan meerdere bedrijfsgebouwen en andere objecten die dit gebruik ten dienste staan. Verder zijn er enkele 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.

Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorie

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

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

De ontwikkeling op Peeldijk 46 heeft geen invloed op de bescherming van dit monument. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er daarom geen aspecten waar rekening moet worden gehouden. Bij deze conclusie is mede de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in aanmerking genomen.

Archeologische waarden

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

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

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

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

Natuurlijke waarden

Inleiding

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

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

Resultaten inventarisatie

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

Flora

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

Soorten: brede wespenorchis en grasklokje.

Fauna

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

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

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

☐ Mogelijk wordt het gebied door een klein aantal soorten amfibieën (FFlijst1) benut als landbiotoop. Soorten: kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad. Voor reptielen zijn geen geschikte biotopen aanwezig. Effecten op beschermde soorten en gebieden Uitgaande van de in dit herzieningsplan beschreven herinrichting zullen ten aanzien van de beschermde soorten de volgende effecten optreden:

Flora

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

Vogels

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

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

Kerkuil

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

Steenuil

- Ontwikkeling van de boomgaard tot locatie voor stacaravans en dagrecreatie heeft directe negatieve gevolgen voor het broedsucces en de verblijfsplaats van steenuil. Door plaatsing van caravans wordt de boomgaard periodiek intensief benut. Dit heeft tot gevolg dat steenuil geen rust meer heeft in de directe nabijheid van de broedlocatie/verblijfsplaats. Steenuil kan door het ontbreken van de rust het erf verlaten of broedsels kunnen mislukken, er is dan sprake van het verlies van de locatie als broedgelegenheid. - Het herinrichten van het noordelijke deel van het onderzoeksgebied heeft tot gevolg dat dit door mensen intensiever benut wordt. Voor steenuil is dit deel dan ook niet meer op ieder willekeurig tijdstip en in ieder seizoen beschikbaar als foerageergebied, er is sprake van een verlies van een deel van het gebied. - De herinrichting van het zuidelijke deel komt de foerageermogelijkheden voor steenuil ten goede. De verschillende hagen en paddocks en uitbreiding van de boomgaard betekenen een uitbreiding van foerageermogelijkheden. Op het totaal gezien vindt er echter een nettoverlies van oppervlakte foerageergebied plaats.

Boerenzwaluw

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

Zoogdieren

- ☐ Bij herinrichting van het onderzoeksgebied vindt vernietiging van leefgebied (FFlijst 1-soorten) plaats.
- ☐ Met betrekking tot vleermuizen geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden. Er vindt weliswaar een functiewijziging plaats, maar in de toekomst is het gebied voor vleermuizen nog steeds geschikt om in te foerageren. De omgeving biedt daarnaast voor vleermuizen ook voldoende mogelijkheden tot foerageren.
- ☐ Met betrekking tot mogelijk aanwezige verblijfsplaatsen geldt dat de kans dat vleermuizen de bebouwing benutten als tijdelijke overdagingsplaats gering is, maar niet volledig uit te sluiten is. Bij sloop van bebouwing kunnen, hoe gering de kans ook is, tijdelijke verblijfsplaatsen worden vernietigd. Kraam- en winterverblijfsplaatsen zijn niet aanwezig in het onderzoeksgebied, effecten hieraan treden niet op bij sloop van de stallen. Omdat de soorten welke de bebouwing kunnen benutten redelijk algemeen voorkomen binnen Nederland, relatief opportunistisch zijn in hun landschapsgebruik en verblijfsplaatsen hierin altijd deel uitmaken van een netwerk, is het effect van het wegvallen van een potentiële overdagingsplaats te verwaarlozen voor de populaties. Het is niet noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren of een ontheffing aan te vragen voor de werkzaamheden.

Amfibieën

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

Beschermde gebieden

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

Mitigerende en compenserende maatregelen

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

Planten

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

Vogels

- ☐ Indien broedende vogels (FFlijst 2/3) aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden als verwijdering van de bebouwing en beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door bebouwing en beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt dan treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden geen nadelige effecten verwacht op vogels.
- ☐ Een uitzondering hierop wordt gevormd door kerkuil en steenuil. Verblijfsplaatsen (broedlocaties) van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Voor kerkuil geldt dat geen effecten optreden indien de huidige kast wordt verplaatst naar de stal met boxen welke behouden blijft (en welke thans ook door de kerkuil in gebruik is). Verplaatsing dient plaats te vinden buiten de broedperiode en bij voorkeur op een moment dat de uil niet aanwezig is. De nieuwe locatie van de kast dient onverlicht te blijven (ook van buitenaf) en de invliegopening dient vrij te blijven van obstakels. Bij plaatsing van een terras direct onder de invliegopening dient rekening gehouden te worden met de verstoring die dat kan hebben op kerkuil, met name in de broedperiode. Bij voorkeur blijft de directe omgeving van de invliegopening vrij van recreatieve activiteiten. Alsdan is het uitvoeren van overige mitigerende of compenserende maatregelen niet nodig.

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

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

Zoogdieren

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

☐ Ten aanzien van vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden. Ten aanzien van tijdelijke overdagingsplaatsen geldt het aanbeveling verdient sloop van de bebouwing uit te voeren in de periode waarin vleermuizen daar de minste hinder van ondervinden. Sloop dient uitgevoerd te worden in de periode april-mei of augustus september. Vleermuizen zijn dan niet in winterslaap en vormen dan ook geen zomerkolonies.

Amfibieën

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

Zorgplicht

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

Resumé

Soorten van FFlijst 1

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

Conclusie en overweging

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

PLANBESCHRIJVING

Toekomstige situatie

Op de onderstaande afbeelding is te zien hoe het plangebied ingericht gaat worden. De twee gebouwen met kaparcering zijn bestaande gebouwen die gehandhaafd worden. Het grootste gebouw wordt omgevormd tot een zorgpension met centrale recreatieve voorzieningen. Het kleinste gebouw is de dienstwoning die als zodanig wordt gehandhaafd.

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

☐ Paarden en pony's kunnen worden meegebracht door recreanten.

☐ Het stallen van (door recreanten) meegebrachte paarden en pony's in daarvoor aanwezige boxen.

☐ Het los laten lopen van (door recreanten) meegebrachte paarden en pony's in daarvoor aanwezige weides paddocks en/of trainingsmolen.

☐ Het leasen van paarden en/of pony's door recreanten van het recreatiepark, voor het rijden en verzorgen daarvan.

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

Relatie met het beeldkwaliteitplan

De onderhavige ontwikkeling omvat één rechthoekig bouwperceel, dat wordt samengevoegd met twee flankerende akkertjes. De nieuwe zijdelingse perceelsgrenzen passen liggen beter in lijn met de andere akkers en percelen langs de Peeldijk. Er wordt geen nieuwe bedrijfsbebouwing opgericht, een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw wordt omgebouwd voor recreatieve functies. Ten aanzien van de recreatiewoningen wordt aangesloten bij het beoogde karakter van De Rooye Asch. De bebouwing zal voldoen aan de principes van aansluiting bij de omgeving, naar verhouding meer dak dan gevel en de toepassing van eenvoudige hoofdvormen (zij het dat schakeling van hoofdvormen wel wordt toegepast). Ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik wordt eveneens aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitplan. De welstandscommissie zal dit verder beoordelen aan de hand van het definitieve bouwplan. Deze beoordeling valt verder buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Verkeer

In de nieuwe situatie wordt het terrein uitsluitend rechtstreeks ontsloten op de Peeldijk. Er vindt geen rechtstreeks autoverkeer plaats tussen De Rooye Asch en de Peeldijk 46. De in afbeelding 3 aangegeven paden zijn alleen voor langzaam verkeer bestemd. Deze zijn bedoeld om de recreanten van beide vakantieparken over en weer gebruik te kunnen laten van de recreatieve voorzieningen op de parken. Op het perceel worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor alle bezoekers van het park. Niet alleen wordt bij iedere recreatiewoning een parkeerplaats gerealiseerd, ook wordt voorzien in een centrale parkeerplaats, bedoeld voor andere bezoekers (bijvoorbeeld mensen die elders een huisje hebben maar hun paard hebben gestald op het onderhavige park). De door de huidige functie van het perceel (Stoeterij) gegenereerde verkeersintensiteit zal in de nieuwe situatie niet significant veranderen. De feitelijke situatie zal zelfs beter zijn doordat de verkeersbewegingen meer gespreid (over de dag en door de week) zullen plaatsvinden, dan in het geval van de stoeterij (pieken ten tijde van evenementen). Redelijkerwijs mag worden geconcludeerd dat het verkeersaanbod op de Peeldijk vanwege het recreatiepark niet zal toenemen, mede in het licht gezien van het reguliere verkeersaanbod op de Peeldijk, een lokale doorgaande weg.

Duurzame ontwikkeling

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

Ruimte

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bouwperceel. De gezamenlijke oppervlakte van de 25 recreatiewoningen bedraagt niet meer dan een factor 1,15 van de totale oppervlakte van te slopen oude bedrijfsgebouwen. Een deel van de opstallen blijft behouden, zoals de dienstwoning en een deel van de stal, dat verbouwd zal worden tot recreatief gebouw. Daarnaast is sprake van een passende terreininrichting, conform het beleid van het beeldkwaliteitplan. Deze inrichting draagt bij aan de versterking van het gewenste

landschappelijke beeld van (dit deel van) het buitengebied van Gemert. Bij de inrichting van het terrein wordt verder rekening gehouden met de functie van leef-, broed- en fourageergebied van enkele beschermde diersoorten.

Economie

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

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

Leefbaarheid

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

MILIEUASPECTEN

Milieuzonering

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

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

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

Geluidhinder

Verkeerslawaaï

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

Industrielawaai

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

Luchtkwaliteit

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

- ☐ ≤ 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg

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

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

Bodem

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

Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen, die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben, om het leven zouden kunnen komen. Daarbij draait het om het begrip risico als combinatie van kans en effect. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn:

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

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

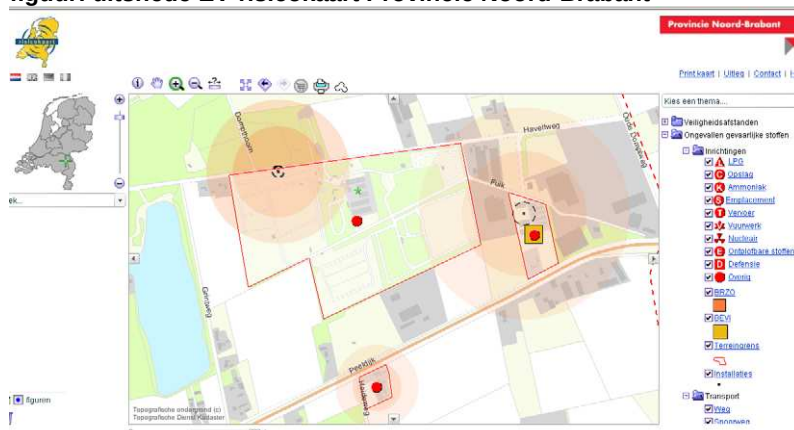
Inventarisatie

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

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

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

figuur: uitsnede EV-risicokaart Provincie Noord-Brabant



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

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

Conclusie

- ☐ Het recreatiepark ligt niet binnen de invloedssfeer van eventuele risicovolle activiteiten (propaantanks).
 - ☐ het recreatiepark zelf vormt geen inrichting waarbinnen risicovolle activiteiten aanwezig zijn.
- Er zijn geen belemmeringen ten opzichte van externe veiligheid.

Waterhuishouding

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf opnemen. In de paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan. Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dienen waterparagrafen te worden opgesteld en voert de gemeente een watertoets uit. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap Aa en Maas gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen. De gemeente agendeert alle plannen in elk geval voor het reguliere overleg dat men met het waterschap voert.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld. Deze worden toegepast bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals ver- en nieuwbouwplannen. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. De initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven. In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen.

Deze principes zijn in het kort:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

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

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

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

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

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

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

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

De toetsingsaspecten zijn:

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

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

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

4. Water als kans

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

5. Meervoudig ruimtegebruik

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

6. Voorkomen van vervuiling

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

7. Wateroverlast-vrij bestemmen

Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de mogelijke wateroverlast op die locatie. De kans op wateroverlast is beschreven aan de hand van werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het heeft de voorkeur te bouwen op locaties waar die voldoet aan de normen voor bebouwing. Als gekozen wordt voor bouwen op locaties met een hogere kans op inundatie, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

8. Waterschapsbelangen

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

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

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

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

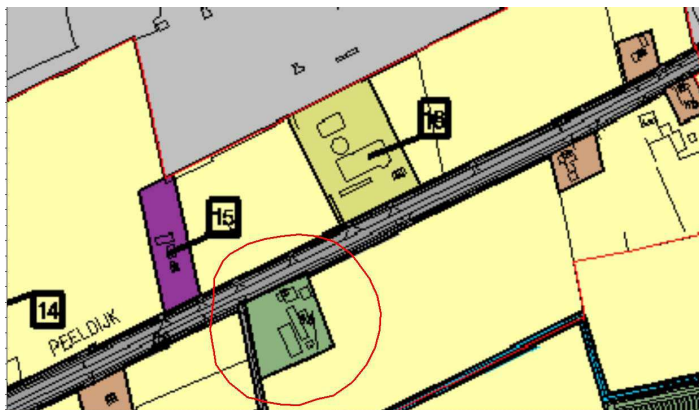
Beoordeling

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

Geurhinder

Wet geurhinder en veehouderijen

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



figuur: geurhindercontouren

UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

Exploitatieplan

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

Maatschappelijk uitvoerbaarheid

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

5. HANDELSESTEEG 25, GEMERT

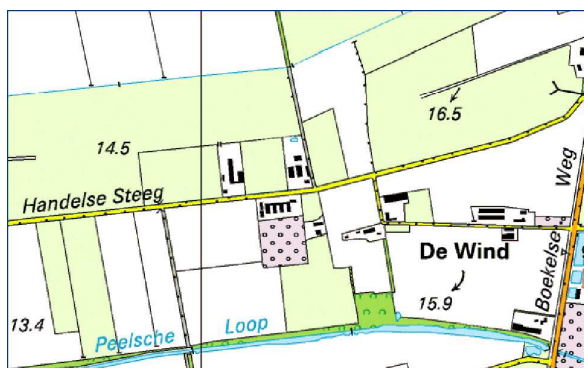
De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2006” van de gemeente Gemert-Bakel voor het bedrijf aan de Handelsesteeg 25 te Gemert. Aanleiding voor deze partiële herziening is dat het vigerende bestemmingsplan niet voorziet in de planopzet van Verbakel landbouw v.o.f. op de locatie gelegen aan de Handelsesteeg 25 te Gemert. Verbakel landbouw v.o.f. Aan de Renseweg 47 in De Mortel is het varkensbedrijf gevestigd van Verbakel landbouw v.o.f. 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 Verbakel landbouw v.o.f. Door op deze locatie een varkens- en rundveebedrijf op te richten zodat het bedrijf hier verder kan groeien.



Ligging plangebied

De partiële herziening betreft het perceel met het adres Handelsesteeg 25 te Gemert.

Dit perceel ligt in het buitengebied, ten westen van de kern van Handel en is omgeven door agrarische gronden.



Geldende bestemmingsplannen

De locatie is gelegen binnen het Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2006”. Dit bestemmingsplan is op 20 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en op 21 augustus goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Gemert-Bakel wil in principe meewerken aan een partiële herziening van het bestemmingsplan zodat de strijdigheid opgeheven wordt. De betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan aangeduid als ‘Agrarisch bedrijf’ en ‘Landelijk gebied’. Op de plankaart geldt voor het ‘Agrarisch bedrijf’ de aanduiding (“g”) grondgebonden bedrijf. Alleen grondgebonden activiteiten zijn hierop toegestaan. In voorliggende partiële wordt een nieuwe bestemming en aanduiding voor de grond wettelijk geregeld:

- 1) het veranderen van de bestemming ‘Landelijk gebied’ in ‘Agrarische bedrijf’;
- 2) het veranderen van de aanduiding grondgebonden bedrijf (‘g’) in de aanduiding intensieve veehouderij (‘iv’).

Planbeschrijving

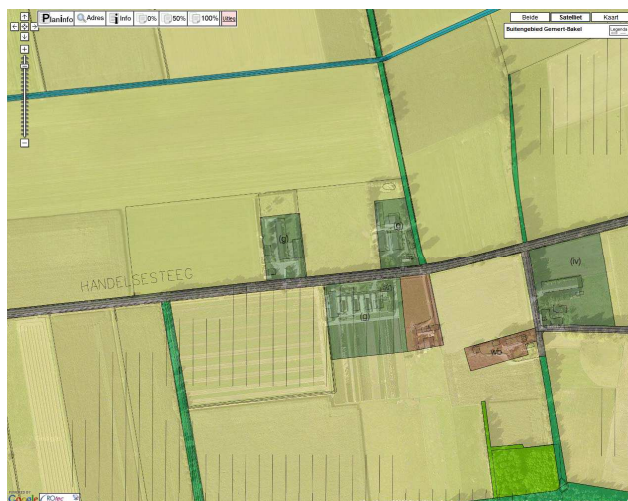
Korte geschiedenis

Het onderhavige bedrijf heeft op de locatie Handelsesteeg 25 te Gemert een voormalig rundveehouderij en kippenbedrijf aangekocht en wil hier een volwaardig varkens- en rundveehouderij oprichten. Dit omdat uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie aan de Renseweg 47 in De Mortel niet mogelijk is. Op 10 oktober 2005 is de vergunning voor de locatie gelegen aan de Handelsesteeg 25 ingetrokken. Tot die tijd was er een vergunning van kracht voor het houden van legkippen, melk- en kalfkoeien en rundvee jonger dan 2 jaar. Initiatiefnemer heeft deze locatie gekocht en is voornemens op de locatie een varkens- en rundveehouderijbedrijf op te richten.

Ten behoeve van de oprichting van het bedrijf heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie. Omdat het om een economische duurzame locatie, zie bijlage 4, gaat hoeft geen advies ingewonnen te worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB).

Ruimtelijke structuur

De bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van een intensief varkens- en rundveehouderijbedrijf. 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 ter plaatse van de Handelsesteeg is laag te noemen. Alleen bestemmingsverkeer maakt gebruik van deze erfonthoudingsweg. 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.

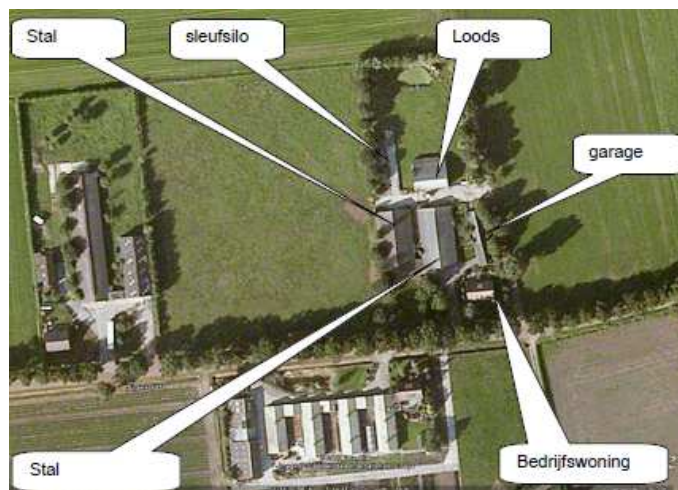


Op de projectlocatie was een rundvee- en kippenbedrijf gevestigd. In oktober 2005 is de Wet milieubeheervergunning ingetrokken. De gebouwen van het voormalige bedrijf zijn nog intact. Voor de oprichting van het nieuwe bedrijf zullen enkele gebouwen gesloopt worden. De resterende twee stallen worden verbouwd. Bovendien worden twee nieuwe stallen, vier mestsilos, een loods en twee sleufsilo's ten behoeve van het nieuwe veehouderijbedrijf opgericht. In zijn totaliteit is er op de locatie circa 2.333 m² aan verhard oppervlak en bebouwing aanwezig.

Functionele structuur

Een deel van het betreffende perceel is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden. Door dit gebruik is dit gedeelte van het perceel niet begroeid met bomen en/of struiken. De omvang van het perceel bedraagt ongeveer 2,5 ha. De locatie kent, in de bestaande situatie, een diversiteit aan bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en enkele voormalige bedrijfsgebouwen en een sleufsilo. De bestaande bebouwing is weergegeven in onderstaand figuur.

Deze toelichting bij de bestemmingsplanherziening geeft een onderbouwing om ter plaatse van de inrichting het bouwvlak te vergroten.



Beschrijving van het project

Inleiding

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 het erfbeplantingsplan, dat als bijlage bij deze toelichting is bijgevoegd.



Kadastrale situatie

Het plangebied omvat de kadastrale percelen, gemeente Gemert, sectie O, nummers 1646 (gedeeltelijk) en 1647. Beide percelen zijn eigendom van Verbakel.

Planologisch juridisch kader

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het vigerende planologische beleidskader dat voor het plangebied geldt. Dit beleidskader is primair vastgesteld in het oedgekeurde bestemmingsplan van de gemeente. Daarnaast is er binnen de structuurvisie en paraplunota van de provincie Noord-Brabant het beleidskader geformuleerd waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen die niet binnen het bestemmingsplan – of binnen de daarin gegeven bevoegdheden – mogelijk zijn. Achtereenvolgens komen in de volgende paragrafen het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2006”, overige vastgestelde gemeentelijke beleidskaders, de Paraplunota ruimtelijke ordening, welke op 1 juli 2008 is vastgesteld, en overige vastgestelde provinciale beleidsregels aan de orde. Tot slot worden – indien van toepassing – de beleidskaders die voor dit specifieke project relevant worden geacht aan de orde gesteld.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel buitengebied 2006” vigeert. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20

december 2006 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel en goedgekeurd door Gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 21 augustus 2007 nummer 1256528. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor een deel van het plangebied de bestemming “Agrarisch Bedrijf” en voor het overige “Agrarisch Gebied”.

De aanduiding van het bestaande bouwvlak is “g”, grondgebonden bedrijf. De plannen van Verbakel landbouw v.o.f. passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende:

- een deel van de bebouwing past niet binnen het bouwblok van het vigerende bestemmingsplan.
- Het bedrijf van Verbakel landbouw v.o.f. betreft een intensief veehouderijbedrijf en niet een grondgebonden bedrijf.

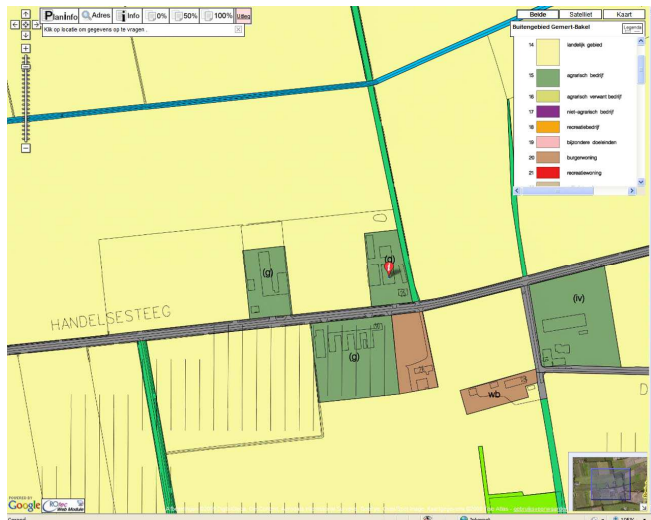
In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan staat een ontwikkelingsregeling. Hier staat vermeld onder welke voorwaarden het college van burgemeester en wethouders bevoegd is tot het verlenen van een vrijstelling of herziening van het bestemmingsplan. De ze regeling is gebaseerd op artikel 11 van de oude WRO. In de nieuwe wetgeving wordt, voor een herziening van het bestemmingsplan, gebruik gemaakt van artikel 3.6.1 sub C van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De plannen van Verbakel Landbouw kunnen middels een herziening van het bestemmingsplan planologisch worden verankerd. Deze herziening betreft:

- Omschakelen van agrarisch bedrijf “g” naar agrarisch bedrijf “iv”.
- Uitbreiden van het bouwblok tot 2,5 ha. Op de omschakeling van agrarisch bedrijf “g” naar agrarisch bedrijf “iv” is artikel 32.3 van het bestemmingsplan van toepassing. Op de vergroting van het bouwvlak is artikel 32.2 van het bestemmingsplan van toepassing. Artikel 32.2 geeft de eisen weer die gesteld worden aan een herziening van het bestemmingsplan. Dit artikel geeft aan dat de gemeente het bestemmingsplan kan herzien als:

- sprake is van een concreet bouwplan
- de grootte van het bestemmingsvlak de toegestane maximale omvang niet overtreft.
- de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan
- sprake is van een duurzame lokatie.

In deze toelichting wordt onderbouwd op welke wijze voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 32.2. Artikel 32.3 geeft de eisen aan bij omschakeling naar en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. De bestemming blijft ongewijzigd, slechts de aanduiding wijzigt. Er is geen sprake van verandering van de bestemming van het kavel. De plannen van Verbakel landbouw v.o.f. voldoen aan de in dit artikel gestelde voorwaarden.



Conclusie:

De gewenste ontwikkeling ter plaatse van Handelsesteeg 25 is strijdig met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat ter plaatse van Handelsesteeg 25 grondgebonden activiteiten toe. De voorgenomen activiteiten betreffen een uitbreiding van de gebouwen buiten het bestaande bouwvlak. De voorgenomen activiteiten betreffen het oprichten van een intensieve veehouderijbedrijf. Hiertoe dient de aanduiding van het kavel aangepast te worden.

Overig gemeentelijk beleidskader

Voor wat betreft de gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied zijn er naast het bestemmingsplan nog enkele andere beleidskaders van belang: beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel

De planlocatie is gelegen in een gebied dat in het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel aangeduid wordt als occupatiezone. De occupatiezone bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as. De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. 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 zichtlijnen vanuit het landelijk gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen. In het beeldkwaliteitsplan 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. In het beeldkwaliteitsplan worden eveneens richtlijnen genoemd waaraan structuur en bebouwing dienen te voldoen.

Conclusie:

Onderhavig plan dient te voldoen aan de richtlijnen die de gemeente stelt aan de occupatiezone.

Paraplunota ruimtelijke ordening

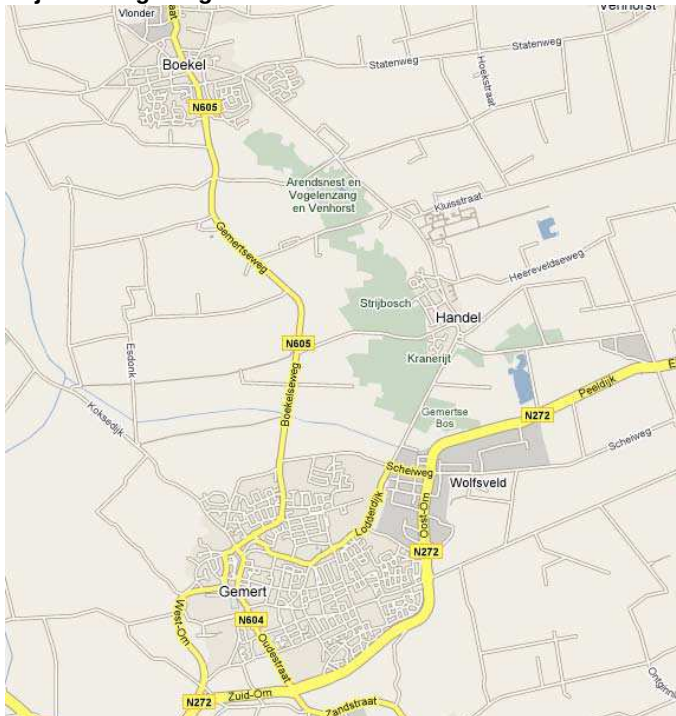
De Paraplunota ruimtelijke ordening van Noord-Brabant geeft aan dat het plangebied is gelegen in een zone met aanduiding Agrarische HoofdStructuur (AHS). Binnen de aangeduide subzone AHS-landbouw, overig AHS-gebied, krijgt de agrarische sector de mogelijkheid zich in de door haar gewenste richting uit 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 landbouwonontwikkelings-gebied. De feitelijke situatie geeft laat geen concentratie van intensieve veehouderij zien. De omgeving kent een gemengde agrarische bedrijfsstructuur met burgers daartussen. Ten aanzien van het grondgebruik buiten het bouwvlak stelt de paraplunota ruimtelijke ordening uit 2007 in paragraaf 4.7 dat agrarische bouwblokken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen verzette.

Conclusie:

Onderhavige herziening van het Bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel 2006: Verbakel landbouw v.o.f. is niet in strijd met de uitgangspunten van de paraplunota ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant.

Projectprofiel

Wijdere omgeving



Ontsluiting

De planlocatie is via de Handelsesteeg ontsloten op de provinciale weg N605. Hiermee is sprake van een goede bereikbaarheid.

Ruimtelijk-functioneel

Onderhavig plangebied ligt in een agrarisch gebied. In het gebied zijn zowel agrarische bedrijven, als niet-agrarische functies aanwezig. Door de aanduiding verwevingsgebied in het reconstructieplan, kunnen geen nieuwe agrarische bedrijven worden gerealiseerd in de omgeving van het plangebied.

Directe omgeving

De bebouwing in de omgeving van de locatie Handelsesteeg te Handel kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezige agrarische bebouwing. Onderstaande figuur geeft een luchtfoto weer met daarop aangegeven de ligging van het bedrijf en de daarom heen liggende bebouwing.



Bebouwing en functies

Zoals vermeld heeft het gebied een agrarische functie. In de directe omgeving is vooral sprake van veehouderijbedrijven. Tevens is in de nabijheid, in oostelijke richting, een bosgebied gelegen op een afstand van ca. 1,2 kilometer.

Duurzaamheidsaspecten

Natuur en landschap

Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden. De wet kent drie typen gebieden:

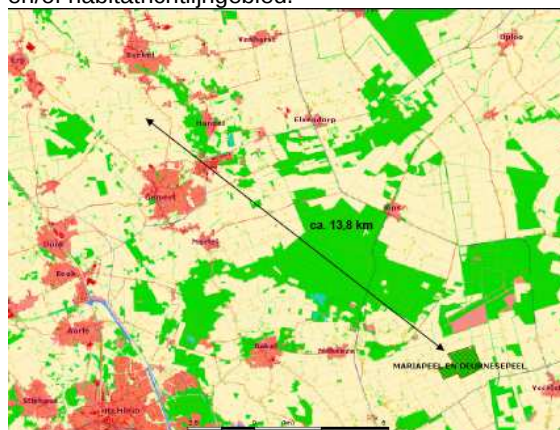
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden);

- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands. De verplichtingen voor soortbescherming zijn overgenomen door de Flora- en

Faunawet.

Vogel- en habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten. De Vogel- en Habitatrichtlijn worden in Nederland vertaald naar de Natuurbeschermingswet (Nb-wet) en Flora- en Faunawet (Ff-wet). De Nb-wet is bestemd voor gebiedsbescherming, terwijl de Ff-wet de soortbeschermingsaspecten van de Nederlandse natuur beschermt. De projectlocatie aan de Handelsesteeg 25 te Gemert is niet gelegen in de nabijheid van een vogel- en/of habitatrichtlijngebied.



Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Het is een raamwet. In de wet staan de hoofdlijnen. De uitwerking van de wet is geregeld in aparte besluiten en regelingen. De Flora- en faunawet vormt, samen met de Natuurbeschermingswet, het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. De wet heeft betrekking op onder meer beheer en schadebestrijding, jacht, handel en bezit en overige menselijke activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Hieronder wordt inzichtelijk gemaakt welke (beschermde) planten- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn.

Rapportage voor kilometerhok X:175 / Y:399

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2					goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddenstoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

* Legenda

FF1 = Flora- en faunawet
lijst 1 (vrijstelling)
FF23 = Flora- en faunawet
lijst 2 + 3 (streng beschermd)
Hrl = Habitatrichtlijn (alleen
bijlage 2 en 4)
RL = Rode Lijst
(*) = levens meetnatoegevoers
verzameld.

Volledigheid onderzoek:
Hiernaast wordt aangegeven of op
basis van de gebrachte bezoeken
een volledig overzicht is te
verwachten van de soorten van
de betreffende soortgroep. Een
toelichting op deze categorieën
kunt u vinden onderaan deze
rapportage.

Detail: Met dit percentage wordt
aangegeven welk aandeel van
alle van dit kilometerhok
beschikbare gegevens van Rode-
Lijstsoorten en wettelijk
beschermde soorten op
gedetailleerder niveau
beschikbaar is.

Actualiteit: per groep is
aangegeven uit welke periode
de gegevens zijn opgenomen.
■ niet van toepassing



conclusie

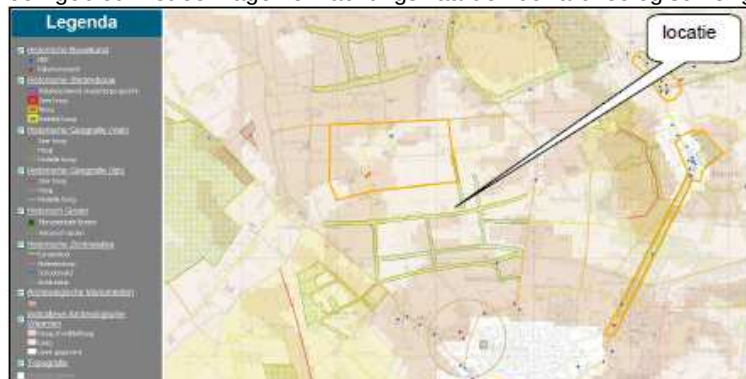
De aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het kilometerhok, waar het plangebied is gelegen, is sterk gerelateerd aan het in het kilometerhok gelegen bosgebied en waterlopen. Aangezien de projectlocatie een reeds bestaande agrarische bedrijfslocatie betreft en ook als zodanig in gebruik is,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

Agrarische aspecten

De bedrijfsontwikkelingen aan de Handelsesteeg 25 hebben geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

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.

De wegbeplanting wordt als volgt gekarakteriseerd:

“Houtwallen en wegbeplantingen in een oud cultuurlandschap. De beplanting bestaat o.a. uit zomereik, populier, els, berk, gele kornoelje, wilg, vogelkers, Spaanse aak en grauwe wilg. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1900-1940, maar is deels ook jonger.”

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.

Conclusie

De cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Hierdoor vormen deze waarden geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Milieuaspecten

Geluid

De factoren die een bijdrage leveren aan de geluidsproductie zijn:

- ventilatoren en luchtwassers;
- laden mest;
- lossen van voeders;
- laden dieren.
- transportbewegingen van en naar de inrichting (ten behoeve van de afvoer van mest, aanvoer van voeders en het laden en lossen van dieren);
- aanvoer zwavelzuur;
- aanvoer diesel;
- afvoer spuiwater.

Om eventuele geluidshinder zoveel mogelijk te beperken zullen de transportbewegingen zoveel mogelijk in de dagperiode plaatsvinden. De geluidsbronnen van het bedrijf worden zoveel mogelijk afgeschermd waardoor het brongeluid zoveel mogelijk gedempt wordt. Indirecte hinder, welke niet rechtstreeks voortvloeit uit de inrichting, maar wel kan worden toegeschreven aan de aanwezigheid van de inrichting, is aan de orde. Het (vracht)verkeer van en naar de inrichting is gezien de bedrijfsvoering en het aantal transportbewegingen voor woningen in de omgeving, herkenbaar als afkomstig van de inrichting.

Luchtkwaliteit

De Eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd². Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en het vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 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. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. Daarom zijn gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' ook de volgende documenten gepubliceerd:

- wijziging Wm (hoofdstuk 5) (Stb. 2007, 414)
- algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende mate" (NIBM) (stb. 2007, 440)
- ministeriële regeling "Niet in betekende mate" (NIBM) (Stcrt. 2007, 218)
- ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220)
- ministeriële regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 218)

Door Alterra is een onderzoek uitgevoerd naar de emissie van fijn stof vanuit de landbouw⁴. Uit dit onderzoek is gebleken dat winderosie en de emissies uit de stallen de belangrijkste bronnen zijn van primair fijn stof vanuit de landbouw. De overige bronnen leveren een relatief kleine bijdrage aan de totale emissie van fijn stof. De schatting van winderosie is heel onzeker en de emissie kan van jaar tot jaar variëren. Met het rekenmodel ISL3a is een verspreidingsberekening voor fijn-stof (PM10) uitgevoerd. De resultaten van de berekening zijn als bijlage bijgevoegd. Onderstaande tabel geeft de resultaten op de woning met de hoogste bijdrage vanuit de inrichting weer. Deze bedraagt minder dan 1,2 microgram/m³.

Conclusie

De bijdrage vanuit de inrichting is een fijnstofbijdrage die als "Niet in Betekende Mate" mag worden beschouwd. Fijn stof vormt geen belemmering.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht. De projectlocatie is niet gelegen in een omgeving waarin aspecten aanwezig zijn die van invloed zijn op de externe veiligheid. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een LPG-tankstation, noch van een spoorweg. Ook bevindt zich in de omgeving van de locatie geen route voor het transport van gevaarlijke stoffen. In de omgeving van de planlocatie wordt een vloeibaar gemaakt gas (propaangas) opgeslagen. De veiligheidszone bedraagt 10 meter.



Binnen de inrichting wordt een propaangastank geplaatst. Deze heeft een inhoud van 10 m³. De veiligheidszone bedraagt 10 m. Binnen deze veiligheidszone bevinden zich geen beschermde objecten.

Conclusie

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.

Infrastructuur

De planlocatie is via de Handelsesteeg ontsloten op de Boekelseweg. De verkeersbewegingen van- en naar de inrichting zullen over de Handelsesteeg naar de Boekelseweg rijden. Van de Boekelseweg is het aantal voertuigbewegingen per etmaal bekend uit verkeerstellingen. De te verwachten verkeersbewegingen als gevolg van onderhavig plan, zullen in dit verkeersbeeld niet of nauwelijks waarneembaar zijn.

Wegnummer	N605
Wegvak	Gemert - Boekel (km. 0,94 tot 4,58)
Telpuntcode	6050EME
Soort telpunt	permanent
Gemeten vanaf	voor 1985
Permanent meetpunt vanaf	1993

Jaargemiddelden (motorvoertuigen per etmaal)

Jaar	Werkdag	Zaterdag	Zondag	Weekdag
2005	6.827	6.205	4.570	6.427
2004	7.634	7.070	5.211	7.227
2003	7.187	6.588	4.779	6.767
2002	7.053	6.502	4.815	6.653
2001	6.842	6.332	4.694	6.470
2000	7.161	6.485	4.919	6.751
1999	6.703	6.156	4.710	6.347
1998	6.903	6.278	5.076	6.563
1997	6.521	5.979	4.880	6.209
1996	6.045	5.566	4.664	5.746
1995	5.716	5.271	3.411	5.323
1994	6.246	5.719	4.796	5.972
1993	6.182	5.739	4.796	5.932
1989	6.100	5.400	3.600	6.500

Tabel 1: motorvoertuigen N 605 (bron: provincie Noord-Brabant)

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.

Planschade risicoanalyse

Niet verwacht wordt dat sprake is van planschade van belanghebbende als bedoeld in artikel 49 Wro.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten verbonden aan de realisering van dit project zijn geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Het project zoals beschreven wordt gerealiseerd. Een onderzoek naar economische haalbaarheid kan derhalve achterwege blijven. Van de zijde van de gemeente behoeven geen gelden ter beschikking te worden gesteld. De ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

Duurzaamheidstoets

Duurzaamheidstoets gemeente

Om te toetsen of een locatie duurzaam is, is in het bestemmingsplan een duurzaamheidsladder opgenomen. Deze stelt in 6 vragen vast of een locatie als duurzaam te beoordelen is.

1. De locatie is niet gelegen in een gebied met de aanduiding extensiveringsgebied.
2. De locatie is niet gelegen in een gebied met de aanduiding landbouwontwikkelingsgebied.
3. De locatie ligt niet in een de transformatieruimte uitbreiding stedelijk gebied.
4. Het initiatief kan voldoen aan milieuwetgeving, NB-wet, Vogel- en Habitatrichtlijn en dierwelzijnseisen.
5. Beoordeling van de locatie door AAB is niet nodig. De uitbreiding vindt plaats in verwevingsgebied, en is eerder als economisch duurzaam betiteld.
6. Het initiatief past binnen het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie

De locatie wordt aangemerkt als duurzame locatie. Provinciale duurzaamheidsladder uit het reconstructieplan Niet alleen de gemeente heeft een duurzaamheidsladder opgesteld. Als onderdeel van het reconstructieplan heeft de provincie Noord-Brabant een duurzaamheidsladder opgesteld. Met behulp van deze duurzaamheidsladder is de duurzaamheid van de locatie beoordeeld. In bijlage 4 worden de resultaten van deze toets weergegeven.

Conclusie

De locatie bevindt zich in een verwevingsgebied waarop AHS-landbouw van toepassing is. de locatie valt binnen de reconstructiezonering in het gebied "De Peel". De locatie aan de Handelsesteeg 25 te Gemert is een duurzame locatie.

Waterparagraaf Aard bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 2006 van de gemeente Gemert-Bakel voor het bedrijf Verbakel landbouw v.o.f. aan de Handelsesteeg 25 te Gemert. Verbakel landbouw v.o.f. breidt het bestemmingsvlak uit. In de bestaande situatie zijn enkele bedrijfsgebouwen aanwezig en is erfverharding aangelegd. De herziening van het bestemmingsplan maakt mogelijk dat de bebouwing uitbreidt.

Beleidskader

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. Het streekplan stelt daarom een watertoets verplicht voor waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en projecten. Dit betekent dat een watertoets verplicht is voor projecten, waarbij waterhuishoudkundige relevante aspecten aan de orde zijn. Bij de totstandkoming van deze projecten is intensieve betrokkenheid van waterschappen en andere waterbeheerders van evident belang.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Met behulp van het tool 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 het tota 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.

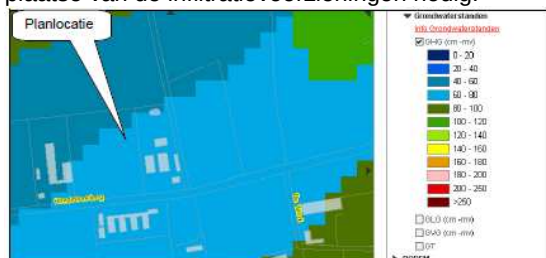
Maatgevende bui	Benodigde berging
T=10	525
T=100	684

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 112,50m x 6 m = 675 m². De gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van de projectlocatie bedraagt ca. 0,7 m onder maaiveld, zoals te zien in onderstaande grondwaterkaart. De peilhoogte van de natuurvijver zal gelijk zijn aan de grondwaterstand, immers de natuurvijver staat in verbinding met het grondwater. De waterspiegel van de vijver zal zich tijdens neerslagperiodes op het niveau van de GHG, 0,7 meter onder maaiveld, bevinden. Bij T=10 en T=100 buien zal het waterpeil van de vijver stijgen. Ook zal de Wadi gaan werken als waterberging. Onderstaande tabel laat zien waar welke hoeveelheid water geborgen zal worden tijdens T=10 en T=100 buien. Uitgangspunt hierbij is dat de waterberging bij een T=10 bui gevuld wordt tot 0,1 meter onder maaiveld. Bij een T=100 bui kunnen de bergingsvijver en wadi gevuld worden tot maaiveld. De bodem van de Wadi bevindt zich op 0,5 m onder maaiveld.

Maatgevende bui	Benodigde berging	peilstijging vijver	Berging in vijver ¹	rest	peilstijging wadi	Berging in wadi	Berging "tussen stoepranden".
T=10	525	0,6	330	225	0,4	270	0
T=100	684	0,7	385	337,5	0,5	337,5	0

¹ De bergingscapaciteit van de vijver is als volgt berekend, de oppervlakte van de vijver bedraagt 550 m², de peilstijging bedraagt 0,6 meter, $550 \times 0,6 = 330 \text{ m}^3$.

De waterbergingsvoorzieningen voeren het water na afloop van de buien geleidelijk af op het oppervlaktewater. Hiertoe wordt een overloopvoorziening gecreëerd, welke zorgt voor een gedoseerde afstroom met een capaciteit van 0,87 l/s/ha. Dit komt overeen met een capaciteit van 3,55 m³/uur. De overloopvoorziening bestaat uit een buis met een gelimiteerde diameter, op ca. 0,7 meter onder maaiveld bij de natuurvijver en ca. 0,5 meter onder maaiveld bij de Wadi. De plaats waar deze overloopvoorzieningen uitkomen op de berm sloten van de Handelsesteeg. Uitgangspunt bij de berekeningen is een worst-case scenario. Hierbij is de infiltratie vanuit de vijver en de wadi op 0 gesteld. In werkelijkheid zal water vanuit de natuurvijver en de wadi infiltreren in de bodem. Om te bepalen met welke snelheid hemelwater in de bodem infiltreert, zijn nadere onderzoeken ter plaatse van de infiltratievoorzieningen nodig.



Conclusie

Met het Toetsinstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is een modelberekening gemaakt om de capaciteit van de waterberging te bepalen. Hierbij is een 'worst-case' scenario gehanteerd, waarin geen water in de bodem infiltreert. Met de in het beplantingsplan aangegeven voorzieningen kan worden voldaan aan de uitgangspunten van 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. Hiertoe worden een natuurvijver en een 'Wadi' aangelegd. De capaciteit van "wadi" en natuurvijver zijn voldoende groot om een bui T=100 te kunnen bergen.

Afweging en conclusie

Afweging

Verbakel landbouw v.o.f. wil een varkens- en rundveehouderijbedrijf oprichten aan de Handelsesteeg 25 te Gemert. Het vigerende bouwblok ter plaatse van Handelsesteeg 25 te Gemert laat toe dat een grondgebonden bedrijf is gevestigd op dit adres. Verbakel landbouw v.o.f. vraagt aan de gemeente het bestemmingsplan aan te passen, zodat op het adres Handelsesteeg 25 te Gemert een intensief veehouderij gevestigd kan worden. Hiertoe dient het bouwblok uitgebreid te worden en de aanduiding aangepast te worden. Aan de voorwaarden die aan een bestemmingsplanherziening met als doel de uitbreiding van het bouwblok worden gesteld wordt voldaan. Tevens voldoet dit plan aan de eisen die gesteld worden aan de verandering van de aanduiding "g" in de aanduiding "i.v.".

Conclusie

De gemeente Gemert-Bakel kan instemmen met de voorgestelde herziening van het bestemmingsplan omdat: Er geen milieukundige belemmeringen zijn welke de beschreven herziening van het bestemmingsplan in de weg staan. De milieu effecten van het voorgestane initiatief zijn beschreven in de aanmeldingsnotitie Milieu-effectrapportage. De planlocatie blijkt een duurzaamheidstoets als duurzaam kan worden aangemerkt. De herziening van het bestemmingsplan niet strijdig is met de aanduiding van de planlocatie in het Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel. De herziening voldoet aan de in het vigerende bestemmingsplan gestelde eisen.

Duurzame locatietoets

Inleiding

Duurzame locatie

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 kwalificatie duurzame locatie is van belang bij vergroting van een intensief agrarisch bouwblok in een verwevingsgebied. In verwevingsgebieden kunnen bouwblokken vergroot worden tot maximaal 2,5 ha, voor zover nodig, gezien de beoogde bedrijfsomvang en – opzet. Een duurzame locatie wordt in het reconstructieplan "De Peel" als volgt gedefinieerd: Een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectaren voor een intensieve veehouderij.

Bedrijfsopzet

De huidige locatie bevat momenteel een veehouderij. Omdat de schaalvergroting in deze sector inmiddels zijn intrede heeft gedaan is men voornemens hiermee verder uit te breiden.

Beoordeling

In de Handleiding duurzame locatie en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij (2003) provincie Noord-Brabant is een toetsingskader opgenomen voor de beoordeling van duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij. Het toetsingskader voor duurzame locaties wordt gevolgd bij de verdere beoordeling van de locatie Handelsesteeg 25 te Gemert. Toetsing voor duurzame projectlocatie is niet aan de orde omdat het hier een bestaand agrarisch bouwblok betreft.

Beleidskader

Duurzaamheid

In het streekplan zijn ontwikkelingen met een meerwaarde ten aanzien van economie, ecologie en maatschappij integraal afgewogen. Ten aanzien van duurzame ontwikkeling van de intensieve veehouderij spelen criteria met betrekking tot locatie, productiewijze en gebiedsniveau een rol. Voor de locatiecriteria geven ruimtelijk ordening-, water-, natuur-, landschaps- en milieubeleid kaders voor waar en onder welke voorwaarden ontwikkeling van intensieve veehouderij mogelijk is. In hoofdstuk 4 zijn deze randvoorwaarden beoordeeld. De duurzaamheidscriteria productiewijze hebben betrekking op wet- en regelgeving zoals mestbeleid, welzijnseisen. Op deze aspecten wordt verder niet ingegaan. Op (regionaal) gebiedsniveau moet er een balans zijn tussen gebieden waar gestreefd wordt naar uitplaatsing en gebieden waar ruimte is voor ontwikkeling van bedrijven die elders geen ontwikkelingsmogelijkheden (meer) hebben. Zo is vastgesteld dat groei in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden gekoppeld moet zijn aan een meer dan evenredige krimp in de extensiveringsgebieden en dat er geen uitplaatsing zonder inplaatsing zal plaatsvinden.

Planologisch kader streekplan

Het streekplan verdeelt het landelijk gebied in de Groene en Agrarische Hoofdstructuur (GHS en AHS). Beide zijn weer onderverdeeld in twee hoofdzones, namelijk GHS-natuur, GHS-landbouw, AHS-landschap en AHS-landbouw. Deze indeling is verder onderverdeeld in subzones. De mogelijkheden voor duurzame locaties verschillen per subzone. In tabel 1 zijn de mogelijkheden aangegeven.

Hoofdzone	Subzone	Onder voorwaarden mogelijkheden voor duurzame locaties
GHS-natuur	Natuurparels	Nee
	Overig bos- en natuurgebied	Nee
	Ecologische verbindingzones	Nee
GHS-landbouw	Leefgebied kwetsbare soorten: weidevogels	Ja
	Leefgebied kwetsbare soorten: overig	Nee
	Leefgebied struweelvogels	Ja
	Natuurontwikkelingsgebied	Nee
AHS-landschap	Leefgebied dassen: gelegen in RNLE ²	Ja
	Leefgebied dassen: niet gelegen in RNLE	Ja
	Waterpotentiegebied	Ja
	RNLE-landschapsdeel	Ja
AHS-landbouw	Zoekgebied veevoerblijfsgebieden	Ja
	Vestigingsgebied glastuinbouw	Ja
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw	Ja
	Glasboomteeltgebied	Ja
	AHS-overig	Ja

Tabel 2: Mogelijkheden voor duurzame locaties

Revitalisering landelijk gebied

Duurzame locaties voor de intensieve veehouderij zijn uitsluitend mogelijk in de landbouwonwikkelings- en verwevingsgebieden. Locaties in extensiveringsgebieden kunnen dus niet duurzaam zijn. In verwevingsgebieden kunnen de bestaande agrarische locaties duurzame locaties zijn, mits de omgevingskwaliteiten in brede zin (natuur, landschap, water, milieu, e.d.) dat toelaten. De insteek in verwevingsgebieden betreft een "ja mits"- en tegelijkertijd een maatwerk-benadering.

Beoordelingskader

Omvang bedrijf

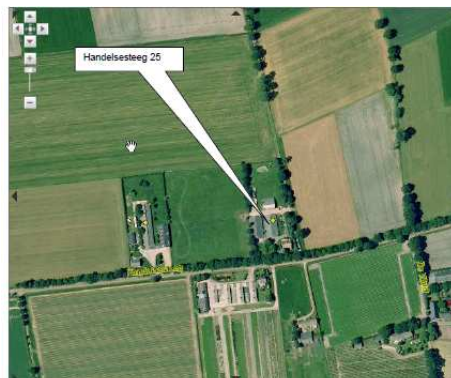
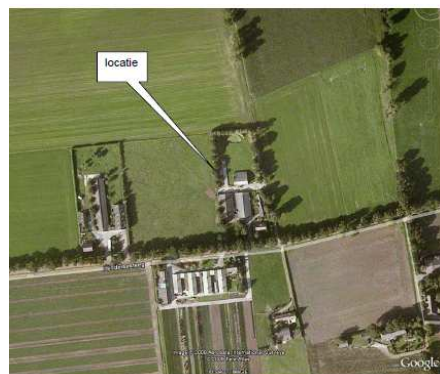
Een locatie kan alleen duurzaam zijn als het bedrijf een voldoende omvang heeft, zodat ook van economische duurzaamheid gesproken kan worden. Ontwikkeling naar een bedrijf van de toekomst6 kan als minimumvariant worden gezien waaraan een duurzame locatie zal moeten voldoen. Algemene normen voor de grootte van bedrijven kunnen hierbij niet gegeven worden. Dit is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in de markt en maatschappij, bedrijfsspecifieke situaties en strategie van de ondernemer.

Beoordeling duurzame locaties

Niet alle duurzame locaties zullen geschikt zijn voor bouwblokken tot maximaal 2.5 ha, maar kunnen toch voldoende ontwikkelingsruimte bieden voor een duurzame economische ontwikkeling voor de komende 10-15 jaar. Duurzame locaties kunnen dan ook kleiner zijn dan 2.5 ha. Het begrip duurzame locatie moet als een bepaalde manier van toetsen van concrete initiatieven gezien worden. Voor zover de streekplanzonering duurzame locaties mogelijk maakt (paragraaf 2.2) wordt in hoofdstuk 4 van dit onderzoek middels een beoordelingstabel aangegeven met welke randvoorwaarden rekening gehouden dient te worden bij de beoordeling van dergelijke locaties. De randvoorwaarden zijn afkomstig uit het rijks- en provinciaal beleid.

Voor een aantal thema's geldt dat als een locatie hier negatief op scoort er geen sprake kan zijn van een duurzame locaties. Voor de meeste thema's geldt echter dat ontwikkeling mogelijk is mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Indien sprake is van een stapeling van waarden zullen de mogelijkheden voor duurzame locaties geringer zijn.

Onderstaande luchtfoto's geven een beeld van de ligging van het bedrijf.



Randvoorwaarden vanuit de streekplanzoning



Figuur 18: Ruimtelijke plannen op kaart (Noord-Brabant)

Het bedrijf ligt in de hoofdzone "AHS - Landbouw", subzone AHS overig.

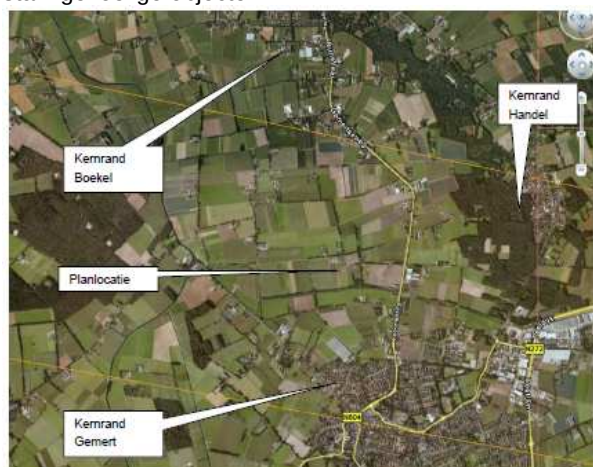
Streekplanzone	AHS-Landschap, subzone AHS-overig
Randvoorwaarde	Geen specifieke randvoorwaarden voor duurzame locaties.
Uitwerking	Duurzame locaties zijn mogelijk.

Tabel 3: streekplanzoning

Overige randvoorwaarden

Naast de specifieke randvoorwaarden per subzone uit het streekplan kunnen er randvoorwaarden van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard aanwezig zijn. Hierna zijn de van toepassing zijnde thema's uitgewerkt.

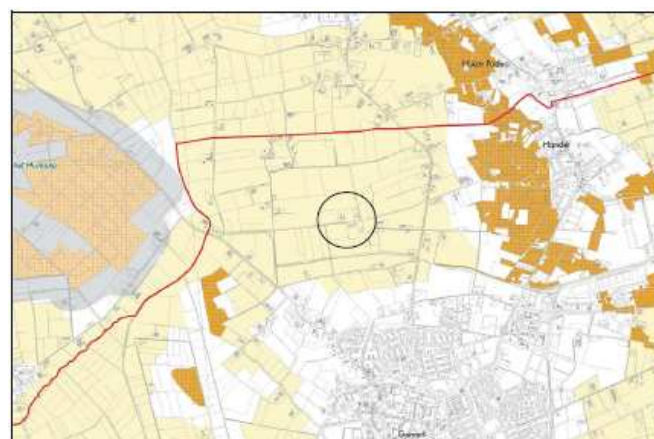
stankgevoelige objecten



Figuur 19: Geurgevoelige objecten

Thema	Stankgevoelige objecten.
Randvoorwaarde 1	In kemrandzones zijn duurzame locaties niet mogelijk.
Uitwerking	De locatie is niet gelegen binnen 250 m van een kemrandzone (afstand bedraagt ± 1300 meter tot kemrandzone van Gemert)
Randvoorwaarde 2	De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor stank.
Uitwerking	Bij een eventuele uitbreiding wordt aan de regelgeving voor geur voldaan.

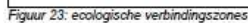
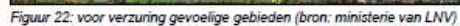
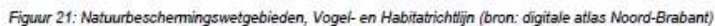
Voor verzuring gevoelige gebieden



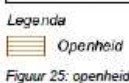
Besluit Atlas Wet ammoniak en veehouderij

Legenda behorend bij kaartbladen 1 t/m 103

- Zwaar kwetsbare gebieden
- Aanvullende informatie
- 250 m zone Wvg-gebieden
- Vervallen Wvg-gebieden
- A-gebieden (1)
- B-gebieden (1)
- Landbouwanwikkingsgebieden (2)
- Verwoevingsgebieden (2)
- Gebieden buiten extensiverings- en stedelijk gebied in gebiedsplanen (2)
- Provinciegrens
- Reconstrueergebied

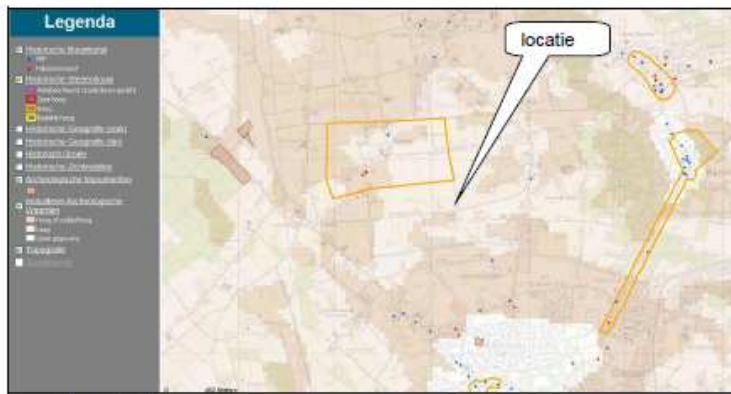


Tabel 6: ecologische verbindingzone

Tabel 8: openheid

Tabel 5: voor verzuring gevoelige gebieden

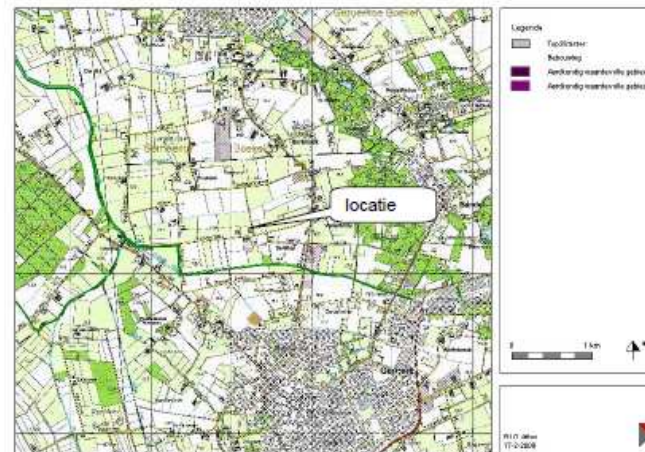
Tabel 7: cultuurhistorisch waardevolle gebieden



Figuur 26: archeologische verwachtingswaarden

Thema	Archeologische waarden.
Randvoorwaarde	In gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde dienen door middel van vooronderzoek de archeologische waarden in beeld te worden gebracht.
Uitwerking	De locatie is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat er geen archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden om te onderzoeken of er voldoende rekening wordt gehouden met de archeologische waarden. Er wordt middels een lage archeologische verwachtingswaarde voldaan aan de randvoorwaarden.

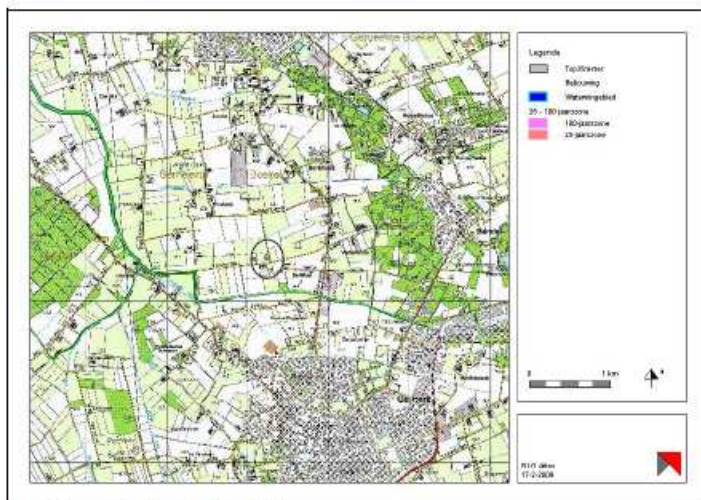
Tabel 9: archeologische waarden



Figuur 27: aardkundig waardevolle gebieden

Thema	Aardkundig waardevolle gebieden.
Randvoorwaarde	Aardkundig waardevolle gebieden zoals beekdalen, kreekgebieden, stuifzand- en landduinen dienen behouden te blijven.
Uitwerking	De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een aardkundig waardevol gebied.

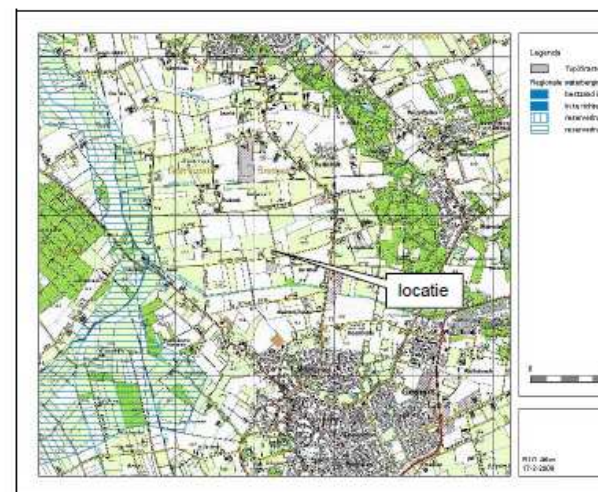
Tabel 10: aardkundig waardevolle gebieden



Figuur 28: grondwaterbeschermingsgebied

Thema	Grondwaterbeschermingsgebieden.
Randvoorwaarde	De risico's voor de kwaliteit van het grondwater mogen niet toenemen.
Uitwerking	De locatie is niet gelegen in de directe nabijheid van een 25- of 100-jaars beschermingszone.

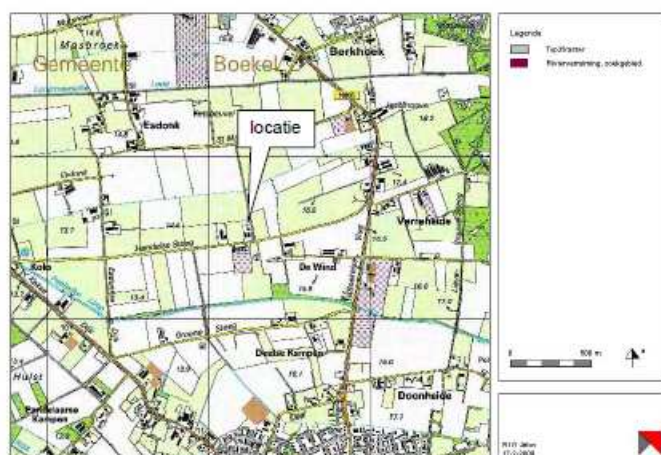
Tabel 11: grondwaterbeschermingsgebieden



Figuur 29: regionale waterberging

Thema	Regionale waterberging.
Randvoorwaarde	Geschiktheid van zoekgebied voor regionale waterberging dient niet ver
Uitwerking	De locatie is niet gelegen in een zoekgebied voor regionale waterberging punt wordt er voldaan aan de randvoorwaarden.

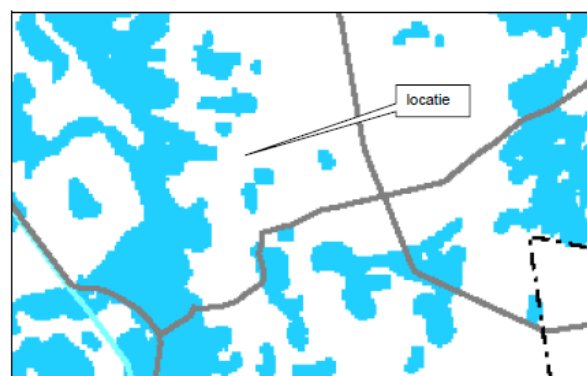
Tabel 12: regionale waterberging



Figuur 30: zoekgebieden rivierverruiming

Thema	Ruimte voor de rivier.
Randvoorwaarde	Geschiktheid van zoekgebied voor rivierverruiming dient niet verloren te gaan.
Uitwerking	De locatie ligt niet in een zoekgebied voor rivierverruiming.

Tabel 13: ruimte voor de rivier



Legenda

- Potentieel natte gebieden
- Grens plangebied
- Globaal beeld van steden en infrastructuur

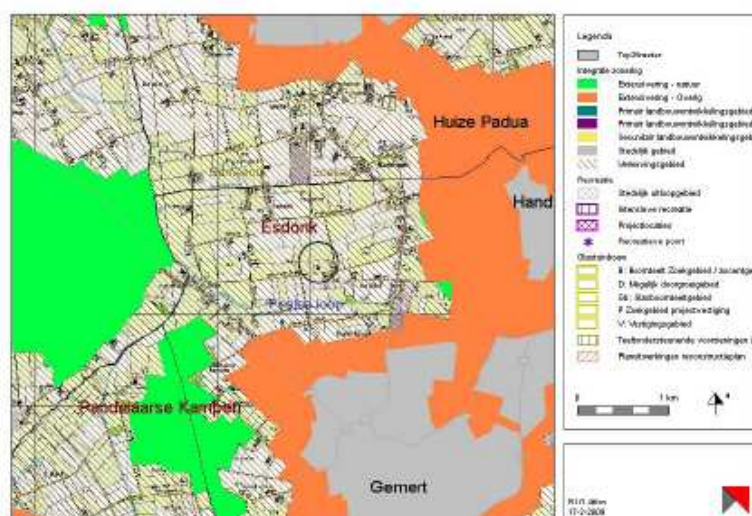
Figuur 31: potentieel natte gebieden

Thema	Potentieel natte gebieden.
Randvoorwaarde	Potentieel natte gebieden zijn van nature niet of minder geschikt voor bebouwing.
Uitwerking	De locatie aan de Handelssesteeg 25 te Gemert is niet gelegen in een potentieel nat gebied.

Tabel 14: potentieel natte gebieden

Thema	Beperken van directe hinder
Randvoorwaarde	Er dient rekening gehouden te worden met andere (agrarische) functies)
Uitwerking	De directe hinder zal niet groter zijn dan bij vergelijkbare bedrijven.

Tabel 15: beperken van directe hinder



Figuur 32: reconstructiezonering

Thema	Reconstructiezonering
Randvoorwaarde	Duurzame locatie moet passen binnen doelstellingen reconstructiezonering.
Uitwerking	De locatie ligt in een verwevingsgebied en voldoet hiermee aan de doelstellingen.

Tabel 16: reconstructiezonering

Thema	(Toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.
Randvoorwaarde	Rekening houden met ontwikkeling andere functies.
Uitwerking	In de directe omgeving van het bedrijf zijn geen geplande ruimtelijke ontwikkelingen bekend.

Tabel 17: toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen

Conclusie

In dit onderzoek is de locatie Handelsesteeg 25 te Gemert onderzocht op duurzaamheid. Hiertoe zijn de in hoofdstuk 4 genoemde thema's beoordeeld. De locatie bevindt zich in een verwevingsgebied waarop AHS-Landbouw van toepassing is. De locatie valt binnen de reconstructiezonering in het gebied "De Peel". In het Streekplan wordt hierover het navolgende vermeld: *Intensieve veehouderijen mogen in de GHS en AHS, op duurzame locaties voor intensieve veehouderij hun bouwblok uitbreiden tot maximaal 2,5 ha.* Voorts kan er dus geconcludeerd worden dat de locatie Handelsesteeg 25 te Gemert een duurzame locatie is.

6. KAPELWEG ONG., HANDEL

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de heer Van Thiel is een verzoek ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel voor medewerking aan de oprichting van agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning, ten behoeve van de hier gevestigde bloemenkwekerij. 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 van de heer Van Thiel. Het bedrijf is hier circa tien jaar gevestigd in provisorische bebouwing. Een agrarisch bouwblok ontbreekt momenteel. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de plannen door middel van het toekennen van een agrarisch bouwblok en de voorgestelde recreatieve nevenactiviteiten toe te staan. Een en ander past binnen de ontwikkelingsmogelijkheden zoals die in de Structuurvisie/IDOP Handel zijn vastgelegd.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen ten oosten van de bebouwde kom van Handel, in het buitengebied. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Gemert, sectie P, nr. 494. Het bedrijfsperceel is circa 3 hectare groot.

Figuur: ligging en begrenzing plangebied



1.3 Vigerende bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006' van de gemeente Gemert-Bakel. Het plan is door de raad vastgesteld op 20 december 2006 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (deels) goedgekeurd op 21 augustus 2007.

In het bestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming 'Landelijk gebied' (artikel 14 van de voorschriften). Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening. Tevens zijn ze bestemd voor het behoud en/of herstel van natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit. De gronden aan de Kapelweg zijn nader aangeduid als 'oude akker'.

Het bosje aan de Kapelweg is bestemd als 'natuur en bosgebied' (artikel 13 van de voorschriften). Rondom het perceel zijn hoofdzakelijk als zodanig bestemde burgerwoningen gelegen.

Figuur: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'



1.4 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan

alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieu-effectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen.

Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieu-aspecten.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn. Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie). Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de voorschriften en de plankaart.

Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

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 Rooijse Plas).

Figuur: bestaande situatie



Op de locatie is de bloemenkwekerij van Van Thiel 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 10 wandelkappen.

2.2 De toekomstige situatie

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.

Bedrijfsgebouw:

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 (opslag en stalling, verwerkingsruimte, koelcel, kantine, kantoor). Ook worden hierin de ruimtes geïntegreerd voor de recreatieve nevenactiviteiten. De nieuwe loods wordt onder architectuur gebouwd, in de zin dat er sprake zal zijn van kwalitatief hoogwaardige bouw.

Zowel in haar uitstraling als in materiaalgebruik. Uitgangspunt daarbij is om te bouwen in een landelijke stijl, aansluitend op de karakteristiek van het kampenlandschap.

Bedrijfswoning:

Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf, zodat net als bij andere agrarische bedrijven, de noodzaak om bij het bedrijf te wonen aanwezig is. De noodzaak daartoe is aanwezig om toe te zien op de dagelijkse werkzaamheden en om leveranciers en afnemers te ontvangen die ook buiten de reguliere werktijden het bedrijf bezoeken. Naast de agrarische noodzaak is ook vanwege de ontwikkeling van een recreatieve neventak, de aanwezigheid van een bedrijfswoning noodzakelijk. Deze bedrijfswoning zal in eerste instantie als inpandige bedrijfswoning gerealiseerd worden in de nieuwe schuur. Later zal er een zelfstandige woning opgericht worden. De inpandige bedrijfswoning zal dan aan haar woonfunctie onttrokken worden en bij de bedrijfsruimte betrokken worden.

Bloemenkwekerij:

De bestaande bloemenkwekerij aan de kapelweg wordt conform de bestaande situatie gecontinueerd en is en blijft de hoofdfunctie. Dit betreft het kweken van bloemen in de volle grond, waarbij gebruik wordt gemaakt van wandelkappen.

Recreatieve nevenactiviteiten:

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:

- pluktuin waar de mensen zelf bloemen mogen plukken;
- educatie over de teelt van bloemen;
- arrangementen in de vorm van bloemenworkshops;
- kinderfeestjes met als thema bloemen;
- dagbestedingsactiviteiten voor doelgroepen als ouderen of mindervaliden;
- verkoop van bloemen en direct gerelateerde bloemproducten;
- kleinschalige horeca activiteiten die gerelateerd is aan de recreatieve nevenactiviteiten.

De pluktuin zal een oppervlak kennen van circa 2500 m² en zal op een aantrekkelijke manier ingericht worden. Voor de dagrecreatieve activiteiten wordt in aansluiting op de bedrijfsbebouwing een ruimte gerealiseerd van circa 200 m² waar de activiteiten t.b.v. de recreatie zich afspelen (ontvangstruimte, keukentje, sanitair, recreatieruimte). Ook het buitenterrein zal ingericht worden t.b.v. de recreatieve functie (speelsterrein voor kinderen, dierenweide).

Landschappelijke inpassing en recreatieve ontsluiting:

De locatie is gelegen in het kampenlandschap. Een van de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan 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 heide-ontginningen). Dit houdt in:

- behoud en versterking van de kleinschalige rechthoekige verkaveling;
- behoud en versterking van kavelgrens- en erfbeplanting;
- versterking mozaïekpatroon
- gebruik gebiedseigen soorten bos, struweel en houtsingels
- bebouwing inpassen in het karakter van de omgeving.

In het Beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied, worden de richtlijnen gegeven voor de inrichting van de gronden en de op te richten bebouwing. In de voorschriften wordt de relatie gelegd naar dit beeldkwaliteitsplan, dat als uitgangspunt dient voor de verdere uitwerking van de plannen. Op het terrein zal ook voorzien worden in een recreatieve ontsluiting voor fietsers en wandelaars.

Vanaf de Kapelweg wordt een route aangelegd in de vorm van een wandel/fietspad die aansluit op de achterliggende bossen. Hiermee wordt bijgedragen aan de recreatieve ontsluiting van de omgeving, ten behoeve van de inwoners van Handel en het bestaande recreatieve medegebruik van de omgeving. Vanaf het fietspad is er zicht op de aangrenzende bolle akkers en bossen. De paden worden door middel van houtwallen begeleid.

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. In totaal wordt er circa 2200 m² nieuw groen aangelegd.

Parkeren:

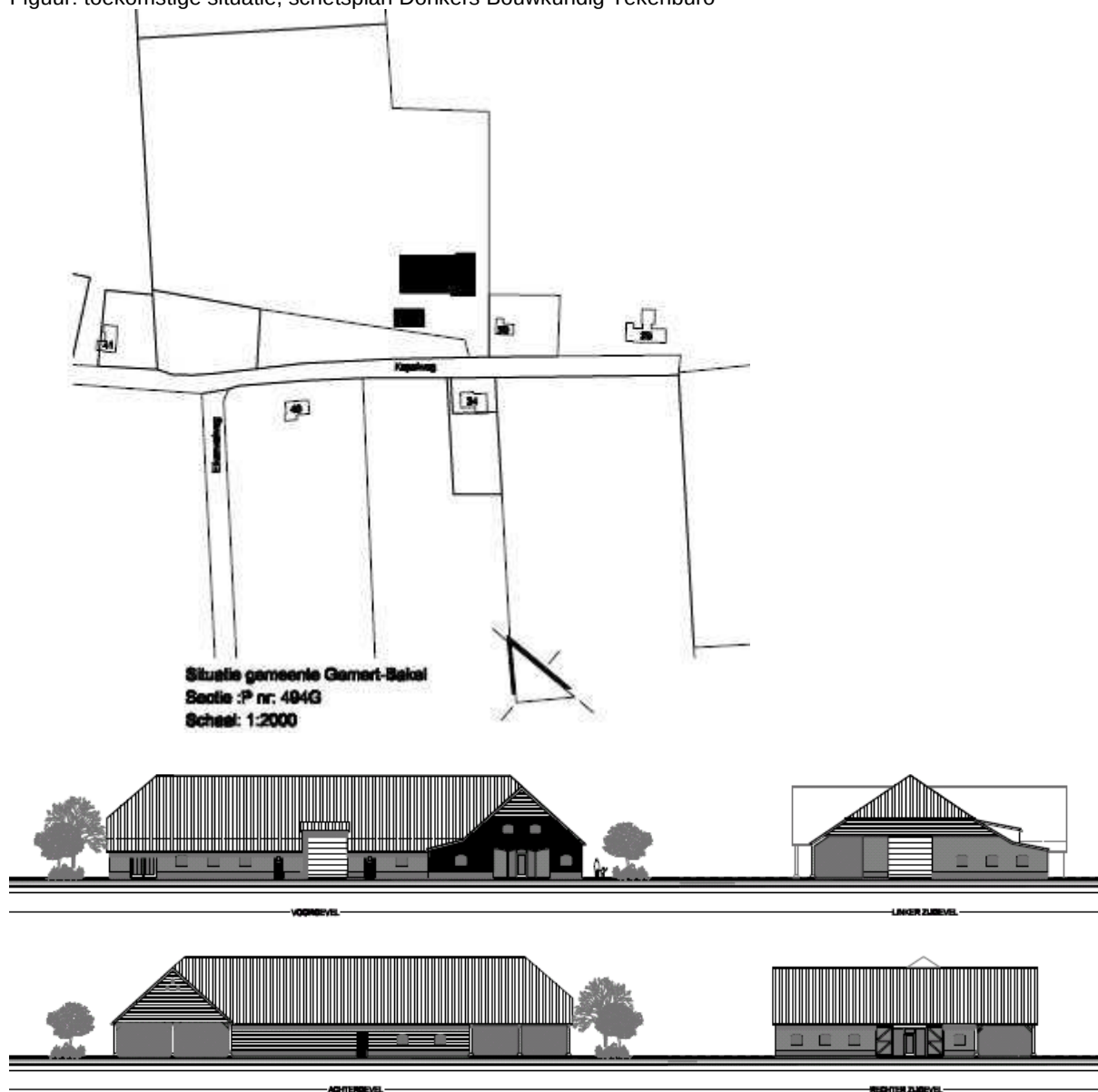
Aangezien het plan voorziet in een publieke functie, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Bij de ingang van het terrein worden daartoe 15 parkeerplaatsen aangelegd.

Voor bouwvoorschriften wordt aangesloten op de voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor agrarische bedrijven. Ten behoeve van de recreatieve nevenactiviteiten wordt een specifieke bestemmingsregeling toegevoegd aan de bestemming 'agrarisch bedrijf'.

Voor de uitvoering van het plan is een berekening gemaakt in het kader van de BIO regeling.

Hieruit blijkt dat initiatiefnemer een bijdrage zal doen aan het gemeentelijk BIO fonds. Deze berekening is vanwege privacy redenen als separate bijlage bijgevoegd.

Figuur: toekomstige situatie, schetsplan Donkers Bouwkundig Tekenburo



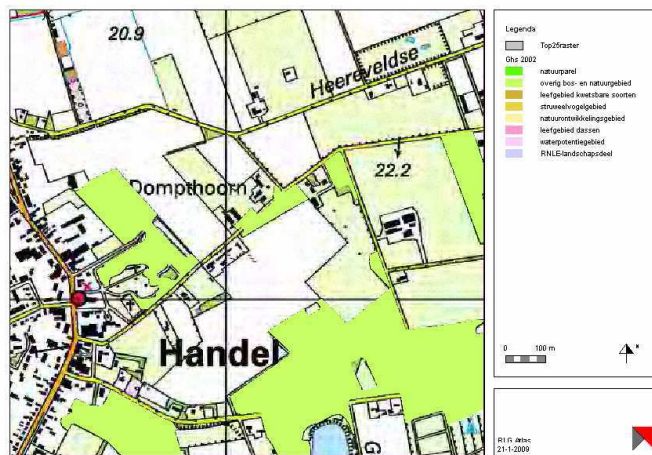
3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid

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.

Figuur: uitsnede Interim Structuurvisie Noord-Brabant



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 (zie hierna). In het Reconstructieplan De Peel is de omgeving aangemerkt als extensiveringsgebied overig.

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.

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied en Beeldkwaliteitsplan. 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 heide-ontginningen). Dit houdt in:

- behoud en versterking van de kleinschalige rechthoekige verkaveling;
- behoud en versterking van kavelgrens- en erfbeplanting;
- versterking mozaïekpatroon
- gebruik gebiedseigen soorten bos, struweel en houtsingels
- bebouwing inpassen in het karakter van de omgeving.

In het Beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied, worden de richtlijnen gegeven voor de inrichting van de gronden en de op te richten bebouwing. In de voorschriften wordt de relatie gelegd naar dit beeldkwaliteitsplan, dat als uitgangspunt dient voor de verdere uitwerking van de plannen.

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.

Het beleid voor het buitengebied is gericht op:

- het realiseren van een mooi, herkenbaar en toegankelijk buitengebied
- duurzaam beheer van het landelijke gebied.

Hiervoor zijn randvoorwaarden geformuleerd die per deelgebieden verder zijn uitgewerkt in een gebiedsgerichte visie. De hoofddoelstelling hiervoor is als volgt geformuleerd:

- landschappelijke zones en ecologische kwaliteiten versterken en op zoek gaan naar nieuwe functies en beelden die dat landschap ondersteunen;
- het dorp laten doorontwikkelen inclusief het versterken van de bestaande structuur.

Het plangebied maakt deel uit van het zogenaamde kampenlandschap. De visie voor dit gebied is hieronder weergegeven. Hieruit blijkt dat de voorgestane ontwikkeling inpasbaar is in de structuurvisie.

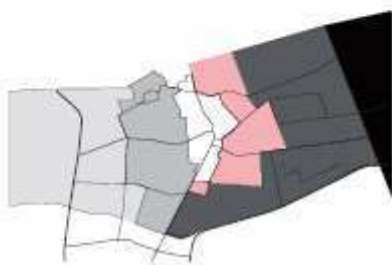
Figuur: plankaart Structuurvisie/IDOP Handel 2009



4.5. De Oude Kampen

De ambitie voor de oude kampen is de instandhouding en versterken van het kleinschalige, grillige landschapsbeeld en de toegankelijkheid. De belangrijkste doelstelling is dus het verhogen van de belevingswaarde. In feite zijn de kampen de basis van de dorpen in grote delen van het zandgebied. Het gebied waar van oudsher de dorps ontwikkelingen plaatsvonden; toen de agrarische bedrijvigheid van het dorp, nu via recreatie en ontspanning.

Het verhogen van de belevingswaarde kan deels door de huidige kwaliteiten te beschermen. Anderzijds dient het landschapsbeeld versterkt te worden. Het aanbrengen van kleinschalige landschapselementen zoals houtwallen en erfbeplanting is gewenst, waarbij we het historische beeld als referentie nemen; een kleinschalig landschap, fijn dooraderd met houtwallen en opgaand groen die akkers scheiden en lanen die het gebied verbinden. In dit gebied is de wijst aanwezig. We willen de wijst fysiek zichtbaar maken en informatie verstrekken over de aanwezigheid er



de provincie hiervoor een bedrag van €140.000,-. Een tweede mogelijkheid is de ruimte voor ruimte regeling. Door sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. In ruil daarvoor kunnen enkele woningen worden gerealiseerd. Conform de notitie 'buitengebied in ontwikkeling' wordt de Kapelweg (west) als een bebouwingscluster / kernrandzone aangewezen.

- Bebouwing moet binnen het cluster liggen. Het gaat om transformaties van bestaande percelen, aanwezige doorzichten blijven in stand.
- Nieuwe bebouwing draagt direct (door inpassing erven) dan wel indirect (fondsvorming) bij aan de landschapsversterking.

van. Het Kampenlandschap moet daarnaast ommetjes vanuit Handel mogelijk maken. We creëren dan zachte, beleefbare, overgangen van het dorp naar het landschap. Als Handel in de toekomst behoefte heeft aan uitbreiding dan lenen de Kampen zich op enkele plaatsen, parallel aan het historische lint, daarvoor. Bestaande agrarische percelen kunnen indien nodig transformeren naar kleinschalige vormen van recreatie, zorg of ambachtelijke bedrijvigheid. Hierbij wordt aangesloten bij het bestemmingsplan buitengebied.

4.5.1. Bebouwingscluster Kapelweg (west)

Binnen de kampen aan de Kapelweg (west) is een cluster van bebouwing aanwezig. Het gaat hier om burgerwoningen en (voormalige) agrarische percelen, die deels solitair van de weg liggen op grotere percelen. Enige verdichting in dit cluster is voorstelbaar, indien het bijdraagt aan de ambities voor het oude kampenlandschap. Bestaande percelen kunnen transformeren met nieuwe economische dragers, mits wordt bijgedragen aan nieuwe impulsen voor het landschap (zie paragraaf 3.5.). Het gaat dan om kleinschalige activiteiten die niet concurreren met de horeca en voorzieningen in het dorp maar daar complementair aan zijn en die niet onevenredig verkeersaantrekkend zijn. Ook kan sloop van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing worden gestimuleerd door de bouw van een extra woning.

Spelregels voor het toevoegen van bebouwing (bedrijfsbebouwing bij functieverandering of een woning als compensatie voor sloop):

- Initiatieven gaan uit van de BIO regeling. De gemeenste stelt in ruil voor het toevoegen van een woning een bedrag vast, dat wordt gestort in het gemeentelijke BIO fonds. Indicatief rekent

Bestuurlijk standpunt

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft besloten medewerking te verlenen aan het project om agrarische bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning op te richten aan de Kapelweg ten behoeve van de hier gevestigde bloemenwekerij. Tegelijkertijd zullen er recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van een pluktuin worden ontplooid als vorm van verbrede landbouw. 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.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Flora en fauna

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

gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden, die onder het regime van de Natuurbescherming. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied (> 10 km). Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante effecten te verwachten als gevolg van het plan.

soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten.

Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.

- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.

- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Er heeft een terreinbezoek plaatsgevonden waarbij de in het plangebied aanwezige biotopen

globaal zijn beoordeeld op hun potentiële ecologische waarde. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Buiten de algemene voorkomende natuurwaarden heeft het gebied geen specifieke ecologische betekenis.

De locatie Kapelweg is gelegen in het agrarische buitengebied. Het plangebied is momenteel in agrarisch gebruik en is, los van de provisorische bebouwing, onbebouwd. In de omgeving is een klein bosje en zijn houtwallen aanwezig. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 178-399), zie bijlage. Uit deze gegevens blijkt het volgende.

- Vaatplanten: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er vijf beschermde plantensoorten voorkomen in het betreffende kilometervak. Aangezien de gronden waar de nieuwe bedrijfsbebouwing gebouwd wordt intensief agrarisch gebruikt worden kan er van uit gegaan worden dat in het plangebied zelf zich geen beschermde planten bevinden. Dit is ook gebleken tijdens het terreinbezoek.

- Zoogdieren: in het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen is niet waarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikte bebouwing in het plangebied. Evenmin worden er bomen gekapt die mogelijk als broed/rustplaats voor vleermuizen zouden kunnen dienen.

- Vogels: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat rond het plangebied een aantal broedvogels geïnventariseerd zijn. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn wettelijk beschermd. Vanwege het ontbreken van een gedragscode vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3. Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde broedvogels.

- Amfibieën, reptielen en vissen: er zijn inventarisatiegegevens van amfibieën voor het betreffende kilometerhok. Er zijn geen specifieke biotopen in het plangebied aanwezig voor deze diersoorten zoals oppervlaktewater. De waarnemingen hebben dan hoogstwaarschijnlijk betrekking op de afgraving aan de Heereveldseweg. De aanwezigheid van algemeen beschermde soorten in het plangebied zoals de Gewone Pad is echter niet uitgesloten. Hiervoor is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet.

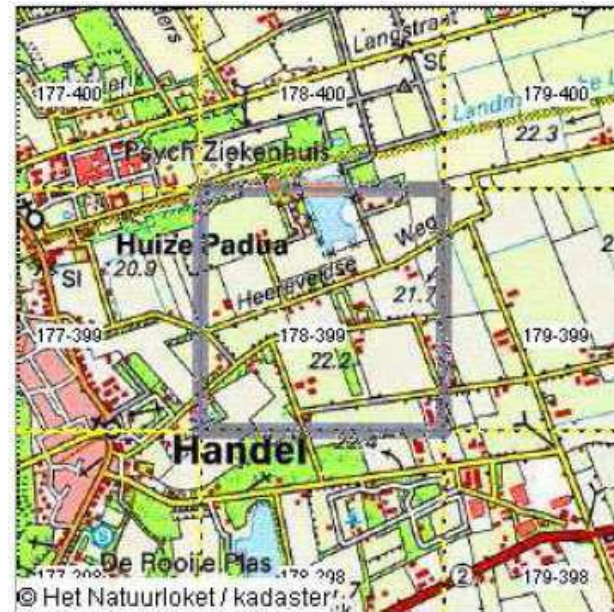
- Overige diersoorten: de aanwezigheid van beschermde ongewervelde diersoorten is onwaarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.

Rapportage voor kilometerhok X:178 / Y:399

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2	1		2	goed	-	1991-2007
Mossen					niet		1997-2007
Korstmossen					niet		1992-2007
Paddestoelen					niet		1992-2007
Zoogdieren					niet		1997-2007
Broedvogels			1	1	slecht	0%	1996-2007
Watervogels					niet		96/97-06/07
Reptielen					niet		1992-2007
Amfibieën	4	1			goed	51-100%	1992-2007
Vissen					niet		1992-2007
Dagvlinders					niet		1998-2008
Nachtvlinders					niet		1980-2008
Libellen					matig		1993-2007
Sprinkhanen					niet		1993-2007
Overige ongewervelden					niet		1993-2007



HET NATUURLOKET



Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het verwijderen van gebouwen, het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. 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. De ontheffingsaanvraag kan verleend worden indien de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

- werkzaamheden die leiden tot verstoring van broedende vogels (zoals het verwijderen van heggen, bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen (april-september) uitgevoerd te worden;
- mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten dienen voor aanvang van het broedseizoen (begin april) ongeschikt gemaakt te worden. Dit om het broeden van vogels tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden. 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.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde kampenlandschap, hieronder worden begrepen de oude bouwlanden rond Handel. Het gebied heeft als gevolg van het reliëf een grillig patroon van wegen en percelen. De percelen worden vaak gescheiden door houtwallen, bosjes en lanen. Bijzonder aan het kampenlandschap rond Handel is dat er wijst aanwezig is. Gemeentelijk beleid is om de belevingswaarde van het kleinschalige en grillige landschap en de toegankelijkheid ervan te behouden en te versterken. Het aanbrengen van kleinschalige landschapselementen zoals houtwallen en erfbeplanting is gewenst, waarbij het historische beeld als referentie wordt genomen: een kleinschalig landschap, fijn dooraderd met houtwallen en opgaand groen die akkers scheiden en lanen die het gebied verbinden.

Om aan deze 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

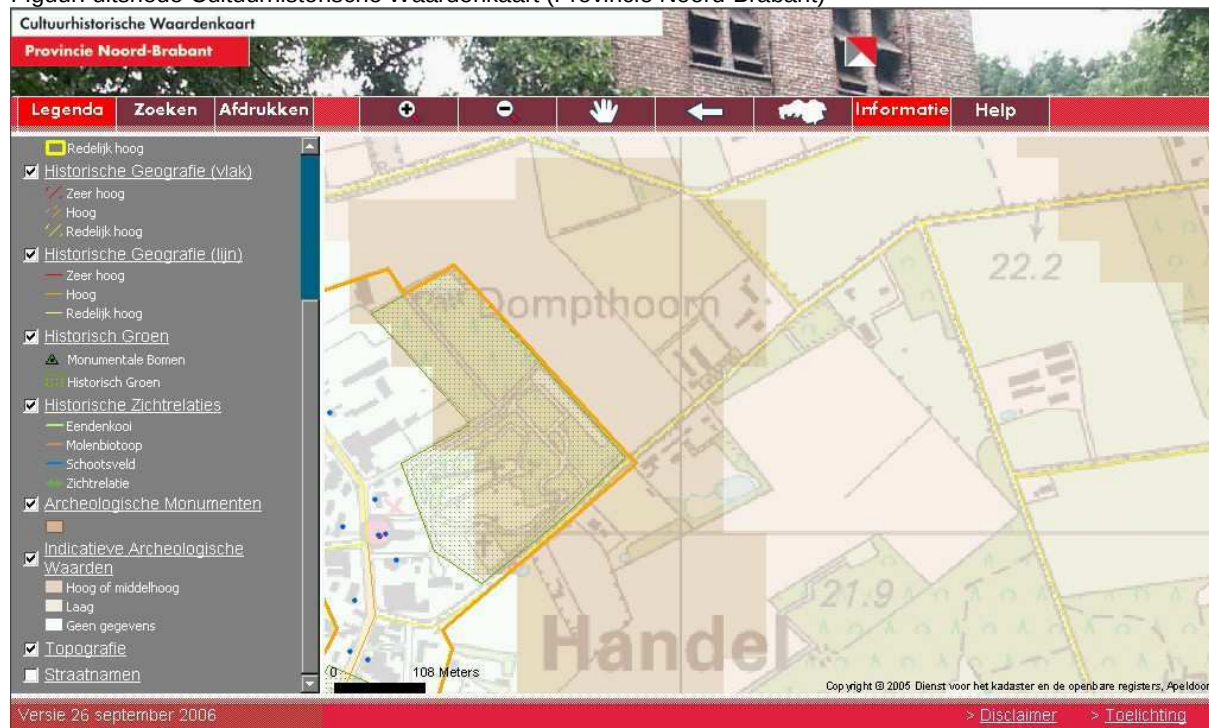
- uitbreiding van een groen/blauwe zone langs het bosje aan de Kapelweg
- nieuwe bebouwing hoogwaardig uitgevoerd qua ontwerp, uitstraling en materiaalgebruik met als referentie het oorspronkelijke kampenlandschap. In totaal voorziet het plan in de toevoeging van circa 2200 m² nieuw groen (fietspad met begeleidende beplanting, groenzone).

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant niet gelegen binnen een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. De bebouwde kom van Handel is aangemerkt als een dorp met een hoge historischgeografische waarde. Op lokaal niveau is het gebied gelegen in het kampenlandschap. Deze oude ontginningsvorm is nog maar beperkt herkenbaar in het landschap. Door middel van het aanbrengen van landschappelijke elementen (hagen, struweel) wordt bijgedragen aan het herstel van de kenmerken van dit landschap.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. De nieuwe bebouwing wordt gesitueerd op een agrarisch bedrijfsperceel dat in het verleden ontgrond is. De kans op aanwezigheid van archeologische restanten is dan ook zeer gering aangezien het bodemprofiel in het verleden al verstoord is. Dit houdt in dat er geen archeologisch vooronderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. Dit is bevestigd door de archeologisch medewerker van de gemeente Gemert-Bakel.

Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)



Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle aspecten (beplanting oude kampenlandschap). Archeologisch heeft het plan geen negatieve effecten.

4.4 Stedenbouw en volkshuisvesting

De locatie is gelegen nabij de bebouwde kom van Handel en als zodanig opgenomen in de begrensde bebouwingsconcentratie Kapelweg West. 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 bosenheden, relict van de oorspronkelijke bosvegetatie. Grotere eenheden bos zijn vooral ten westen van Handel aanwezig. Het plangebied ligt op de overgang van het dorp met haar kleinschalige en besloten karakter, naar de meer open jonge ontginningsgebieden ten oosten. De wegen, paden en perceelsgrenzen in de omgeving worden veelal begeleidt door beplanting. Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid. Een en ander is typerend voor dorpsranden. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld. Uitgangspunt voor deze inrichtingsschets is aansluiting zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van het kampenlandschap. De inrichtingsschets zal de basis vormen voor de situering van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, de inrichting en ontsluiting van het perceel en de landschappelijke inpassing in de omgeving.

Figuur: stedenbouwkundig schetsplan (Agel Adviseurs)



legenda

	pluktuin		boom
	bebouwing		haag
	a. woning		entree
	b. loods		verharding
	c. recreatieve voorzieningen		wandelpad
	terras		kwekerij
	speeltuin		plangrens
	tuin		
	parkeerplaatsen		



4.5 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Kapelweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. Het plan leidt als gevolg van de bestemmingswijziging voor de agrarische bedrijfsactiviteiten niet tot een toename van hiermee samenhangend verkeer. Het betreft namelijk de regeling van een reeds 10 jaar bestaande situatie. Voor de recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van de pluktuin geldt dat de toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Voor de recreatieve nevenactiviteiten zijn geen specifieke parkeerkencijfers voorhanden. Het plan voorziet in de aanleg van 10 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein. Verder wordt er een fietsenstalling aangelegd voor fietsers. De verwachting is dat hiermee voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiervoor gelden de volgende argumenten:

- bezoekers zullen veelal met de fiets komen (bestaand recreatief medegebruik van de omgeving);
- groepen komen op afspraak en zijn maximaal 20-25 personen groot (gecombineerd autogebruik).

De aanleg van het fiets/wandelpad over de perceelsgrens vormt een nieuw element in de recreatieve ontsluiting van de omgeving. Het nieuwe pad sluit aan op het achtergelegen bos.

4.6 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). De locatie wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken

gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. Milieu aspecten

5.1 Bodem:

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitel over geven. In het kader van de procedure voor de bouwvergunningverlening zal nader onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor woningbouw. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de beoogde functie aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Door Mos Grondmechanica is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (rapport R5009009-RH_1 d.d. 20 mei 2009). 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.

5.2 Luchtkwaliteit:

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in

betekenende 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 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. In het NIBM besluit zijn verder aangewezen de volgende inrichtingen:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt
- kinderboerderijen.

Het plan heeft betrekking op deze vormen van inrichting of hiermee vergelijkbaar. De bloemenkwekerij kan vergeleken worden met een tuinbouwbedrijf met open grondteelt en de recreatieve nevenactiviteiten zijn qua effecten vergelijkbaar met een kinderboerderij. Het plan en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.3 Externe veiligheid:

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. 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.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat de locatie niet is gesitueerd binnen de hindercirkel van bedrijven.

5.5 Agrarische bedrijven:

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een (bedrijfs)woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet. In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe geurgevoelige objecten (i.c. de nieuwe bedrijfswoning). Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de directe omgeving bevinden zich geen veehouderijen.

De meest nabijgelegen veehouderij (Kapelweg 40) ligt op een afstand van meer dan 100 meter. Dit bedrijf is gelegen in extensiveringsgebied en zal binnenkort beëindigen. De veehouderij aan de Gagelweg 4 is het volgende bedrijf in de omgeving (afstand circa 350 meter). Tussen dit Bedrijf en de bloemenkwekerij zijn burgerwoningen gesitueerd. Het plan leidt derhalve niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

5.6 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. 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.

5.7 MER plicht

Gezien de aard en de omvang van de bedrijfsactiviteiten is het plan niet MER beoordelingsplichtig of planMER plichtig. De bedrijfsactiviteiten vallen onder het Besluit landbouw, hiervoor zal een melding worden verricht door initiatiefnemer.

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

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

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

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

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

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

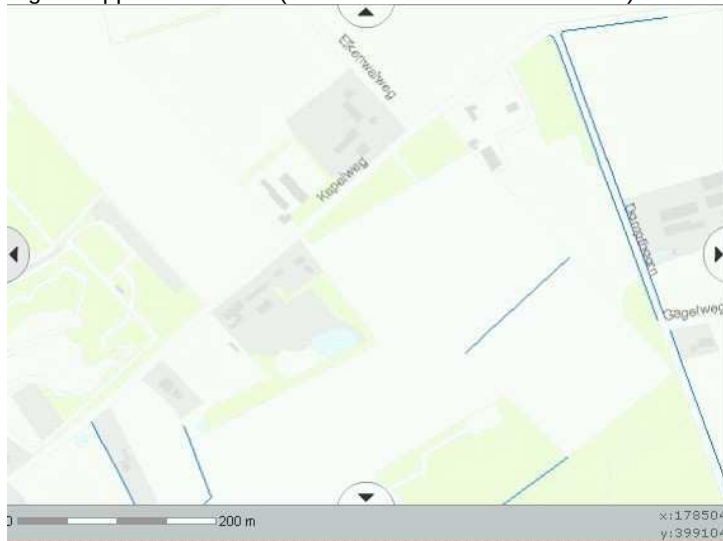
De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde. Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De realisering van het plan dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Handel ligt binnen het stroomgebied van de Aa. De locatie is gesitueerd in een infiltratiegebied. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Rond het perceel liggen kavelsloten. De omgeving is aangesloten op het drukrioleringsstelsel.

De bodem bestaat uit zandgrond (type Hn21) met een diepe grondwaterstand (GWT VII). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (> 100-140 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is. Tijdens het bodemonderzoek is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 124 cm –mv. Ook is een inschatting gemaakt van de doorlaatfactor van de bodem (k-waarde). Op basis van de samenstelling van de grondmonsters is het niet mogelijk geweest een betrouwbare inschatting te maken van de k-waarde. Wel wordt geconcludeerd dat op basis van de hoeveelheid aangetroffen grind en het lage gehalte fijne delen de bodem waarschijnlijk goed tot zeer goed doorlatend is (brief Mos Grondmechanica d.d. 20 mei 2009).

Figuur: oppervlaktewater (bron: Wateratlas Noord-Brabant)



figuur:GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)



figuur: grondwatertrappenkaart (bron: Wateratlas Noord-Brabant)



6.3 de beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. De bouw van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning betekent een toename van de hoeveelheid akoppervlak met circa 1000 m² (oppervlak woning en loods), ten

opzichte van de bestaande situatie. Bovendien wordt er erfverharding aangelegd voor parkeren en terras, circa 1500 m². In de nieuwe situatie is er een toename van verhard oppervlak (bebouwing, erf) van circa 2500 m².

6.4 afweging m.b.t. wateraspecten

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

De locatie wordt aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

- afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer:

Hergebruik van schoon hemelwater is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld de beregening. De bodem leent zich goed voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. De berging en infiltratie van het schone hemelwater is dan ook een optie ter plaatse. Hiervoor dient er een zaksloot aangelegd te worden of een andere bergingsvoorziening (vijver) voor de opvang van het schone hemelwater dat hierin kan infiltreren.

- hydrologisch neutraal ontwikkelen:

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
"normaal nat jaar" Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties, evt. om te beoordelen of schade acceptabel is

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Het oppervlak waarvoor capaciteit gerealiseerd dient te worden bedraagt circa 2500 m². 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.

- Water als kans/meervoudig ruimtegebruik:

de opvang van schoon hemelwater in een nieuwe infiltratievijver is een vorm van meervoudig ruimtegebruik.

- voorkomen van vervuiling:

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

- wateroverlastvrij bestemmen:

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

- Waterschapsbelangen:

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 overleg Waterschap

In het kader van het vooroverleg is het plan voor advies voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap is de berekening gemaakt voor de benodigde capaciteit om hydrologisch neutraal/positief te ontwikkelen. Het definitieve wateradvies dient door de gemeente aangevraagd te worden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project is voorbesproken 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.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over de plankosten, grondexploitatie en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Ook de verrekening in het kader van de BIO regeling wordt hierin opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Conclusie

Het plan is uitvoerbaar.

7. HAARDSEWEG 55, DE MORTEL

Feitelijke situatie

In 2007 is er een aanlegvergunning aangevraagd voor het verlengen van verharding aan de Haardseweg ter hoogte van huisnummer 55 met asfalt.

Op deze locatie is een grondgebonden bedrijf(melkrundvee- en jongveehouderij) gevestigd. Als gevolg van de aan- en afvoer van groot bedrijfsverkeer heeft de weg nu steeds vaker een onderhoudsbeurt nodig.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006' was de weg bestemd als 'landschapselement'. Het aanbrengen van oppervlakte verharding van meer dan 100m² is hierin niet toegestaan.

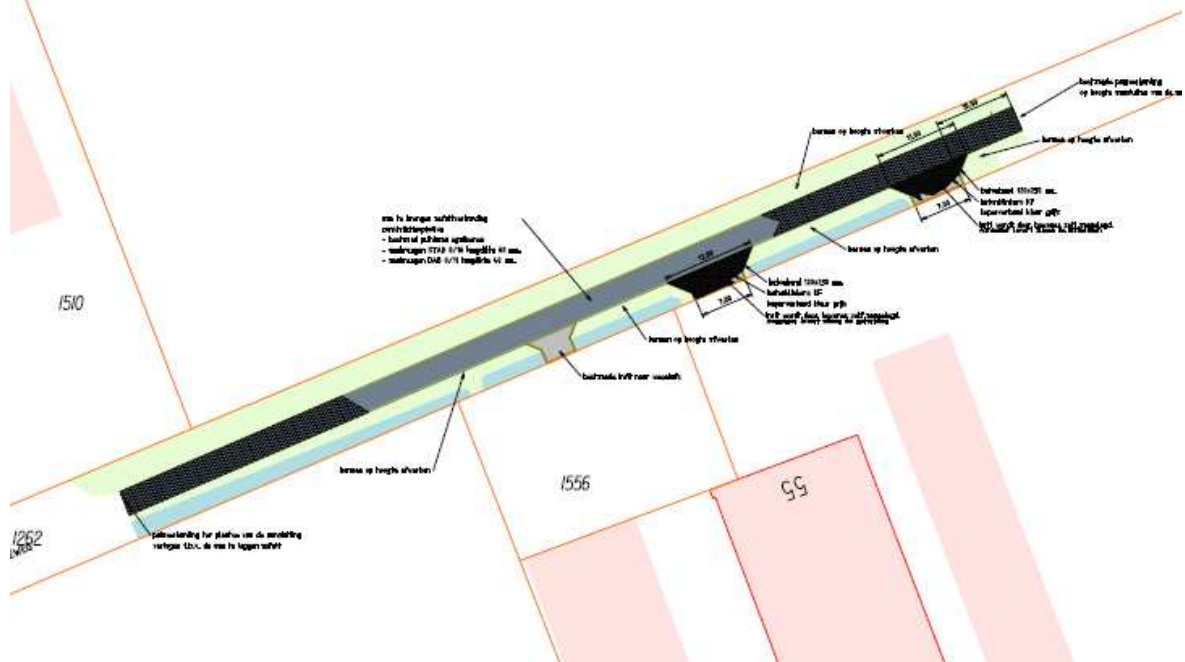
Onderbouwing

Gezien de noodzaak van het verharden van de weg voor de bedrijfsactiviteiten aan de Haardseweg 55 in De Mortel en gezien de omvang van de verharding is op 09 oktober 2007 besloten een aanlegvergunning af te geven voor de verharding.

Er is geen bezwaar ingediend op de aanlegvergunning.

Nieuwe bestemming

De gehele weg zal de bestemming 'verkeer' krijgen. De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen zoals berm, sloten, fiets- en of voetpaden en groenvoorzieningen. Deze gronden mogen van een verharding worden voorzien.



8. ESDONK 45, GEMERT

Feitelijke situatie

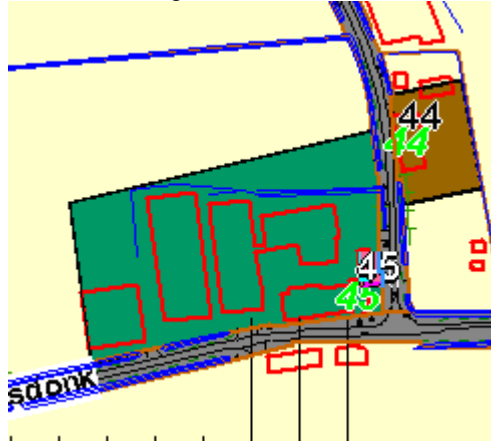
Aan de Esdonk 45 in Gemert wordt een intensieve veehouderij(varkenshouderij) gehouden door maatschap van den Elsen. Deze varkenshouderij is nog steeds in bedrijf.

Bestemmingsplannen

In 1998 heeft de maatschap het bestemmingsvlak gehad zoals links vertaald. Het bestemmingsvlak is in 2006 aangepast naar het bouwvlak zoals in de rechtstekening.



1998



2006

Onderbouwing

Op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" heeft de heer Habets en mevrouw Habets-Slits beroep ingediend.

Hoofdzakelijk was het bezwaar dat het nieuwe bestemmingsvlak tot aan de weg is gelegd in tegenstelling tot het bestemmingsvlak uit het bestemmingsplan van bestemmingsplan 1998.

Hierdoor ontstaan bebouwingsmogelijkheden tot aan de weg en derhalve te dicht bij het perceel van de heer en mevrouw Habets-Slits.

Dit beroep is op 26 november 2008 gegrond verklaard.

Als antwoord hierop is in overleg met de maatschap van den Elsen, een nieuw bouwblok voorgesteld.

De omvang van het bouwblok zal in vergelijking met het bestemmingsplan uit 2006 niet vergroot worden.

Nieuwe bestemming

Het onderhavige bestemmingsvlak zal overgenomen worden in de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan.

