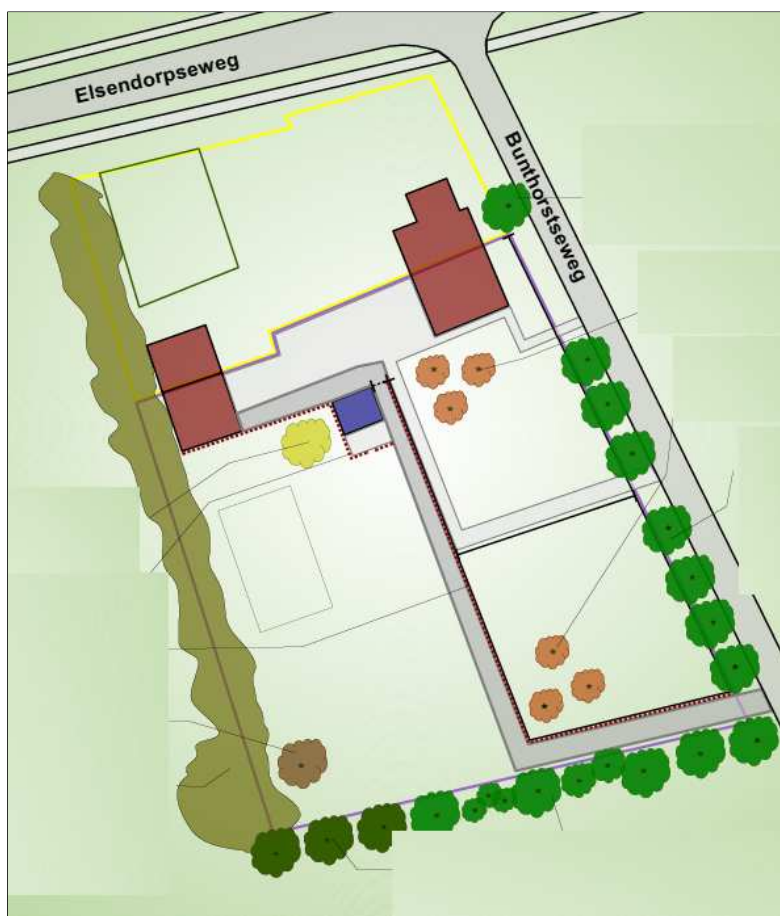




Toelichting

Wijzigingsplan Elsendorpseweg 105/105a te Elsendorp



Toelichting Wijzigingsplan Elsendorpsweg 105/105a te Elsendorp

Naam initiatiefnemer

G. de Bruyn en J. de Bruyn
Elsendorpsweg 105 / 105a
5424 SB Elsendorp

Kadastrale gegevens locatie

Elsendorpsweg 105 / 105a, 5424 SB – Elsendorp
Situatie: Kadastrale gemeente Gemert
Sectie: C, nummers: 4382 en 4383

Uitvoering

Van Gerwen Adviesbureau
Mw. J.M.P.A. Jansen-Sommers, BBA
sandra@vangerwenadvies.nl

Heijtmorgen 10
5375 BJ Reek
Postbus 5410 AA Zeeland
T: 0486-450160
F: 0486-450238

Reek, 11 maart 2015
Gewijzigd: 16 november 2015

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan	5
1.2 Situering en begrenzing plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Gewenste situatie	7
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO Noord-Brabant)	10
3.2.2 Verordening ruimte 2014	12
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'	16
3.3.2 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021	19
4. RUIMTELIJKE ASPECTEN	21
4.1 Natuur	21
4.1.1 Natuurbeschermingswet	21
4.1.2 Ecologische Hoofstructuur (EHS):	22
4.1.3 Flora- en Fauna	23
4.2 Cultuurhistorie en Archeologie	24
4.2.1 Cultuurhistorie	24
4.2.2 Archeologie	25
4.3 Infrastructuur	26
4.4 Watertoets	27
4.4.1 Inleiding	27
4.4.2 Beleidskader	28
4.4.3 Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van Waterschap Aa en Maas	28
4.4.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	30
4.4.5 Verhard oppervlak en benodigde berging	30
4.4.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	30

4.4.7	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater-----	30
5.	MILIEUASPECTEN-----	31
5.1	Bodem -----	31
5.2	Geur -----	32
5.2.1	Agrarische bedrijvigheid -----	32
5.2.2	Niet-agrarische bedrijvigheid -----	33
5.3	Geluid -----	34
5.3.1	Wegverkeerslawaaai -----	35
5.3.2	Geluid vanuit de dagrecreatieve inrichting Elsendorpseweg 105a -----	35
5.4	Luchtkwaliteit -----	36
5.5	Externe veiligheid -----	39
5.6	Bedrijven- en milieuzonering -----	42
6.	UITVOERBAARHEID -----	43
6.1	Juridische en maatschappelijke uitvoerbaarheid -----	43
6.2	Economische uitvoerbaarheid-----	43

Bijlagen:

Bijlage 1:	Situatieschets inrichting bestemmingen;
Bijlage 2:	Landschappelijk inrichtingsplan (Sylvie Verbeek plattelands Projecten & Coördinatie);
Bijlage 3:	Principeverzoek van d.d. 4 april 2014;
Bijlage 4:	Principebesluit (college van b&w gemeente Gemert-Bakel van d.d. 18 november 2014);
Bijlage 5:	Akoestisch rapport (db/a consultants v.o.f.).

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

Per brief van 4 april 2014 hebben de heren G. de Bruyn en J. de Bruyn, Elsendorpsweg 105 en 105a, 5424 SB te Elsendorp de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de splitsing van de woonboerderij met cultuurhistorische waarden en het wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in gedeeltelijk de enkelbestemming 'Wonen' en gedeeltelijk in de enkelbestemming 'Recreatie'. Het doel is om de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ter plaatse van de huidige bedrijfswoning binnen de woonboerderij met bijbehorende grond en bouwwerken te wijzigen in de enkelbestemming 'Wonen' (Elsendorpsweg 105). Het gedeelte binnen de woonboerderij waar de gemeente in 2005 een bouwvergunning voor heeft verleend voor het verbouwen en splitsen van de woonboerderij, waarbij het achterhuis is aangemerkt als recreatiewoning, met bijbehorende gronden wordt gewijzigd in de enkelbestemming 'Recreatie'. De recreatiewoning wordt daarbij de bedrijfswoning van het recreatieve bedrijf (Elsendorpsweg 105a). Verder zal door deze wijziging een gedeelte van het vigerende bouwvlak komen te vervallen.

In de collegevergadering van 18 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief met een wijziging van het bestemmingsplan. Hierbij dient echter wel rekening te worden gehouden met de voorwaarden uit het bestemmingsplan en de Verordening ruimte 2014.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Elsendorpsweg 105 (en 105a) te Elsendorp, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie C, nummers 4382 en 4383.

Deze locatie is gelegen langs de N272 (Elsendorpsweg) op circa 1,7 km ten oosten van Elsendorp en op de grens met de gemeente Sint Anthonis (de Bunthorstseweg vormt in deze situatie de scheiding tussen de gemeenten Gemert-Bakel en Sint-Anthonis).



Figuur 1: Ligging planlocatie ten opzichte van de kern Elsendorp (bron foto Google earth)

De begrenzing van het plangebied is in het noorden begrensd door de sloot langs de Elsendorpseweg en aan de oostzijde door de Bunthorstseweg. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plan begrensd door landbouwgronden.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een beschrijving van de bestaande en gewenste situatie ter plaatse van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het plan aan diverse ruimtelijke aspecten getoetst en in hoofdstuk 5 aan de milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In de huidige bestaande situatie is op de locatie de volgende bebouwing aanwezig:

- Woonboerderij, welke in 2005 is verbouwd en gesplitst (gedeelte bedrijfswoning en gedeeltelijk aangemerkt als recreatiewoning);
- Een schuur;
- Unit t.b.v. aan huis verbonden beroep en bedrijf (dagrecreatief gebruik);

De varkensstallen op de locatie zijn in 2013 gesloopt middels de Ruimte-voor-ruimte regeling.



Figuur 2: Bestaande bouwwerken en gebouwen planlocatie

Op de locatie is momenteel een bouwvlak van circa 1,2 hectare gelegen met de enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf en de functieaanduiding intensieve veehouderij.

2.2 Gewenste situatie

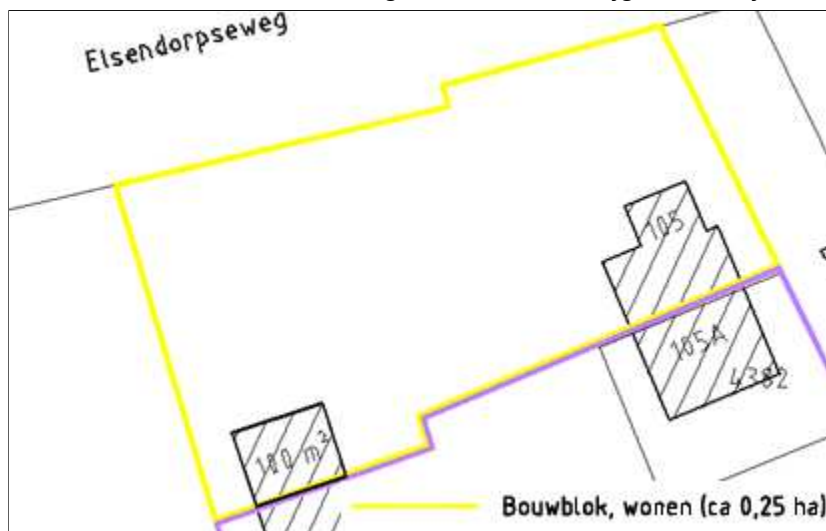
In de gewenste situatie wordt:

- De woonboerderij met cultuurhistorische waarden gesplitst in twee woonfuncties t.b.v. het behoud van deze bebouwing.



Figuur 3: Situatie waar woonboerderij wordt gesplitst (ter plaatse rode stippellijn)

- De enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt ter plaatse van het gedeelte van de woonboerderij, waarin zich de huidige bedrijfswoning bevindt, met bijbehorende grond en bouwwerken gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen'. 100 M² van de bestaande schuur gaat dienen als bijgebouw bij de woning.

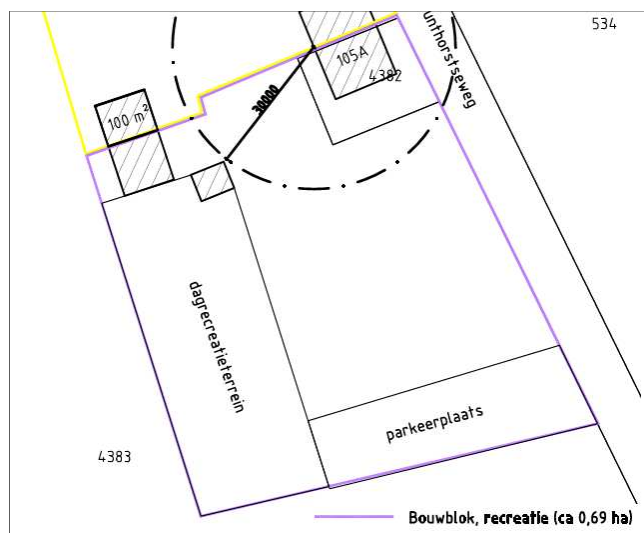


Figuur 4: Uitsnede gedeelte Elsendorpsweg 105 – enkelbestemming Wonen

- De enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt ter plaatse van het gedeelte van de woonboerderij, waarvoor in 2005 een bouwvergunning is verleend en wat in deze vergunning is aangemerkt als recreatiewoning, met bijbehorende grond en bouwwerken gewijzigd in de enkelbestemming 'Recreatie'. Initiatiefnemer is momenteel niet voornemens de bebouwing op de locatie uit te breiden, maar wil wel graag dat de mogelijkheid wordt opgenomen in het bestemmingsplan dat op de locatie in de toekomst maximaal 300 m² bijgebouwd kan worden. Dit om eventueel een activiteitengebouw voorzien van sanitaire voorzieningen en een keuken te kunnen realiseren t.b.v. de dagrecreanten. Wanneer dit niet wordt meegenomen in het wijzigingsplan dient initiatiefnemer hier in de toekomst opnieuw een ruimtelijke procedure voor te doorlopen.

In de gewenste situatie is het recreatieve terrein ingedeeld zoals weergegeven op onderstaande situatietekening met de mogelijkheid om in de toekomst maximaal 300 m² bij te bouwen ter vervanging van de bestaande unit. Binnen 30 meter van de gevel

van de woning Elsendorpsweg 105 zullen in het kader van de milieueisen geen recreatieve activiteiten plaatsvinden. Dit wordt verder in deze toelichting nader toegelicht.



Figuur 5: Uitsnede Elsendorpsweg 105a enkelbestemming recreatie

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De drie hoofddoelen welke in de structuurvisie zijn opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Op de verbeelding 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur' behorende bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een samenvatting weergegeven van de nationale belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is.

De beoogde wijzigingen hebben geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze wijzigingen passen daarmee binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Aangezien onderhavig plan geen nationaal belang schaad, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO Noord-Brabant)

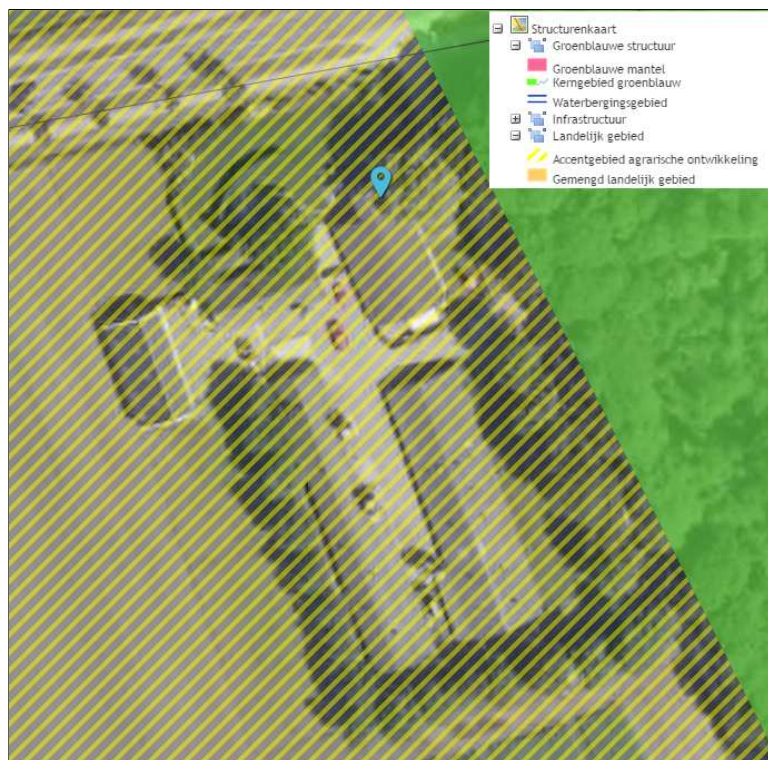
Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 vastgesteld. De SVRO is op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO geeft het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant en vormt een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van het Rijk en gemeenten op het vlak van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is

de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economische-, sociaal-, cultureel-, en ecologisch beleid. De juridische vertaling van het beleid zoals gesteld in de SVRO is opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving bepaalt mede de kwaliteit van leven. De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijke gebied.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen.

Het plangebied is op de Structurenkaart gelegen in 'Landelijk gebied – Accentgebied agrarische ontwikkeling'.



Figuur 6: Uitsnede Structuurvisiekaart (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Accentgebied agrarische ontwikkeling

Het accentgebied agrarische ontwikkeling is een gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De provincie

heeft 4 accentiegebieden aangewezen. De planlocatie is gelegen in accentiegebied de peelseek van Mill tot Someren wat een jonge ontginning is met een modern en grootschalig landschap waarin de intensieve veehouderij en glastuinbouwsector een sterke positie hebben. Het is een open gebied, omgeven door grote natuurgebieden waarvan enkele Natura2000 gebieden. Midden in het gebied liggen enkele grote bosgebieden en landgoederen. Deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarbij een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen.

Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid binnen het perspectief voor gemengd landelijk gebied, de ontwikkeling van functies in evenwicht met elkaar. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur.

Gezien het feit dat de locatie in de Verordening ruimte 2014 is gelegen binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' en de stallen gesloopt zijn middels de Ruimte-voor- ruimterege-ling is het niet meer mogelijk op de locatie een veehouderij te realiseren. Tevens heeft initiatiefnemer niet voldoende gronden om een volwaardig akkerbouwbedrijf te realiseren. Een agrarische ontwikkeling op deze locatie is daarmee dan ook geen reële optie meer. De ontwikkelingen op de locatie staan echter andere agrarische ontwikkelingen in het gebied niet in de weg. Hiermee wordt bijgedragen aan de wens van de provincie om de primaire agrarische gebieden te beschermen.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan doormiddel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld.

De planlocatie is gelegen in 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied', zie onderstaande figuur. Verder geldt op de planlocatie de aanduiding – Beperkingen veehouderij en de aanduiding – Cultuurhistorisch vlak.



Figuur 7: Kaartuitsnede Verordening ruimte 2014, Integrale plankaart met structuren en aanduidingen (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 1. Verordening ruimte 2014 - Begripsbepalingen

In hoofdstuk 1, zijn de begripsbepalingen 'bebouwing', 'beperkingen veehouderij', 'bestemmingsvlak', 'bouwperceel', 'bouwvlak' en 'gemengd landelijk gebied' als volgt beschreven:

1.8 bebouwing

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.14 beperkingen veehouderij

gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt;

1.17 bestemmingsvlak

geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.21 bouwvlak

geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regiem gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.32 gemengd landelijk gebied

multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten de ecologische hoofdstructuur en buiten de groenblauwe mantel.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Op basis van artikel 3 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waarbij toepassing dient te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert al geruime tijd, sinds 1996¹, een verplichting binnen de algemene regels van het bestemmingsplan om minimaal 20% van de omvang van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak van een groene erfinrichting te voorzien. Op deze wijze is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan vastgelegd. Hierdoor bestaat er een directe koppeling van het initiatief aan de realisering van de landschapsversterking. De kwaliteit waar de erfinrichting aan moet voldoen is omschreven in het beeldkwaliteitsplan van het buitengebied. Daarnaast dient de wijziging op de locatie Elsendorpseweg 105a naar een recreatieve bestemming gepaard te gaan met een verhoging van de natuur- en landschapswaarden. Dit is verder uitgewerkt in het inrichtings- en beplantingsplan wat is opgesteld door Sylvie Verbeek plattelands Projecten & Coördinatie en wat is opgenomen in bijlage 2. Verder is de voormalige intensieve veehouderijbebouwing op de locatie gesloopt en vinden de activiteiten binnen de planlocatie in eerste instantie plaats binnen de bestaande bebouwing, waarbij toepassing wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Dit plan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte 2014 t.b.v. de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In [artikel 7](#) van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor een bestemmingsplan welke is gelegen in een gemengd landelijk gebied.

[Artikel 7.7](#) bevat regels voor Wonen. In [artikel 7.7 lid 3 onder b](#) is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. In bijlage 3 van het principeverzoek van d.d. 14 april 2014 is een onderbouwing opgenomen van de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij Elsendorpseweg 105/105a. De gemeente Gemert-Bakel ziet de woonboerderij uit 1926 als cultuurhistorische waardevolle bebouwing welke zij graag willen behouden. Om het behoud van de woonboerderij te kunnen bekostigen is het noodzakelijk om de woonboerderij in twee woonfuncties te splitsen, waarbij aan de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende gronden de enkelbestemming 'Wonen' wordt toegekend en aan het achterhuis met de bijbehorende gronden de enkelbestemming 'Recreatie', waarbij het achterhuis wordt aangemerkt als de bedrijfswoning van het recreatieve bedrijf.

¹ Bron: pagina 37 Concept Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling van de Provincie Noord-Brabant..

Artikel 7.10 lid 1 bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, onder de voorwaarden welke zijn opgenomen in sub a t/m i. Artikel 7.13 bevat afwijkende regels op artikel 7.10 voor recreatieve bedrijven. Hieronder worden de voorwaarden genoemd in sub a t/m i doorlopen en aangegeven op welke wijze het plan hieraan voldoet.

a. Totale omvang bouwperceel ten hoogste 5.000 m²

In artikel 7.13 Afwijkende regels voor regels voor recreatieve bedrijven lid 1 is opgenomen dat in afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a, een bestemmingsplan dat gelegen is in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, waarvoor geen limiet aan oppervlakte geldt. In deze situatie wordt het bouwperceel circa 6.915 m². Deze oppervlakte is benodigd om de bedrijfswoning met tuin, de bestaande bedrijfsbebouwing (gedeelte van de bestaande loods welke wordt gebruikt voor de stalling van solexen en de reparatie daarvan en de bestaande unit welke momenteel gebruikt wordt als ontvangst-ruimte van de dagrecreanten) , het recreatieveld en de parkeervoorzieningen binnen het bouwperceel te kunnen situeren.

b. Bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1

Dit plan draagt bij aan een gemengde plattelandseconomie doordat het een andere vorm van bedrijfstak is dan de bedrijven in de directe omgeving, en waarbij het tevens de bedrijfsvoering van de andere bedrijven in de omgeving niet belemmert.

c. Sloop overtollige bebouwing

Op de planlocatie is middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling de overtollige bebouwing gesloopt. De bestaande bebouwing welke nog binnen het plangebied aanwezig is wordt gebruikt t.b.v. de stalling en reparatie van de solexen en gedeeltelijk als bijgebouw bij de woning (loods). De geplaatste unit t.b.v. het aan huis verbonden beroep en bedrijf wordt gebruikt voor de ontvangst van de dagrecreanten (mogelijk dat initiatiefnemer deze in de toekomst wil vervangen door een wat groter gebouw van maximaal 300 m³ met sanitaire voorzieningen en keuken).

d. Bedrijf met maximaal milieucategorie 1 of 2

Op de locatie zal in de gewenste situatie sprake zijn van dagrecreatie in de vorm van Solex-, GPS-, fietstreinverhuur en sport- en spelactiviteiten (o.a. voetbal skelteren). De milieucategorie waarbij solex-, GPS- en fietstreinverhuur het beste bij aansluit betreft categorie 2 (Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.:SBI-2008 – 772). Sport- en spel (dagrecreatie) wat op het terrein plaatsvindt wordt niet expliciet genoemd in de VNG-uitgave. Een enigszins vergelijkbare functie betreft Amusementshallen SBI-2008-92009 (zoals ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2012' is gehanteerd voor dagrecreatie) of Kinderboerderijen SBI-2008-91041 (zoals ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening uitbreiding bungalowpark Hoge Hexel' is gehanteerd voor dagrecreatie). Hiermee vallen de dagrecreatieve activiteiten welke op de locatie zullen plaatsvinden onder categorie 2. De beoogde ontwikkeling leidt daarmee niet tot een bedrijf, behorende tot milieucategorie 3 of hoger.

e., f., g. Twee of meer zelfstandige bedrijven, zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie en zelfstandige detailhandelsvoorziening

Door de realisatie van een recreatief bedrijf ontstaan geen twee of meer zelfstandige bedrijven, een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie of een zelfstandige detailhandelsvoorziening op de locatie.

h. Ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de op grond van de Vr toegestane omvang

De ruimtelijke ontwikkeling past ook op langere termijn binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang, omdat voor een recreatiebedrijf geen limiet aan oppervlakte geldt. Het bouwperceel met een oppervlakte van 6.915 m² is van voldoende omvang om zowel de bedrijfswoning met tuin, de dagrecreatieve activiteiten, parkeervoorzieningen, landschappelijke inpassing en de benodigde verhardingen hierbinnen te realiseren/ uit te kunnen oefenen.

i. Grootschalige ontwikkeling²

De ontwikkeling op de locatie leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2010’

Het vigerende gemeentelijke beleid is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2010’. Op de locatie geldt het onderstaande bouwvlak (zie onderstaande figuur) en heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf (artikel 5);
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie (artikel 18);
- Functieaanduiding intensieve veehouderij;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied natuur (artikel 26.1).

Zie ook onderstaande figuur.

² Er is sprake van een grootschalige voorziening als blijkt uit een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 150.000 per jaar bedraagt.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding Elsendorpseweg 105/(105a) Elsendorp
Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' www.ruimtelijkeplannen.nl

Toetsing en conclusies

Binnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn de gewenste ontwikkelingen niet mogelijk.

In artikel 31.9 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor boerderijsplitsing binnen de bestemming 'Agrarisch bedrijf'. In artikel 31.13 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de enkelbestemming 'Wonen' en in artikel 31.15 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omschakelen naar recreatie van de bestemmingsvlakken 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' en 'Wonen'. Hieronder worden per artikel de voorwaarden genoemd waaraan het plan dient te voldoen om deze wijzigingsbevoegdheden toe te kunnen passen. Onder het artikel is kort beantwoord op welke wijze het plan voldoet aan deze voorwaarden.

31.9. Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Agrarisch bedrijf' en 'Wonen', voor zo ver gelegen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob) om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. *de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het monument of beeldbepalend pand in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de boerderijen die gebouwd zijn voor 1950;*
2. *splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:*
 - *woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);*
 - *realiseren van één grote woning;*
3. *de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;*
4. *ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;*

5. *het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;*
6. *per woning is maximaal 100m² aan bijbouwen toegestaan.*

De bestaande woonboerderij op de planlocatie is in 1926 gebouwd. Als bijlage bij het principeverzoek van 14 april 2014 is een onderbouwing gegeven van de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij, zie bijlage 3. In 2005 heeft de gemeente medewerking verleend aan de splitsing van de woonboerderij, middels het verlenen van een bouwvergunning voor het verbouwen en splitsen van de woonboerderij. Hierbij is met de gemeente afgesproken dat het achterhuis aangemerkt wordt als recreatiewoning en dat de gemeente de bewoning hiervan gedoogd, totdat de woningsplitsing en de bewoning van het achterhuis gelegaliseerd kan worden na het stoppen van de veehouderij. Financieel is/was het niet mogelijk om de gehele woonboerderij te herstellen en te behouden door de heer G. de Bruyn, welke in het verleden op de locatie het agrarische bedrijf exploiteerde. Dit is de reden dat in overleg met de gemeente in 2005 de woonboerderij is gesplitst en opgeknapt en de zoon, de heer J. de Bruyn, met zijn gezin het achterhuis is gaan bewonen. Nu de veehouderijtak is beëindigd op de locatie zijn initiatiefnemers voornemens deze splitsing, zoals afgesproken in 2005 met de gemeente, te legaliseren. Uit deze toelichting blijkt dat hierdoor de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven niet worden belemmerd. Overtollige bebouwing is reeds gesloopt middels de Ruimte-voor-ruimte regeling en per woning zal niet meer dan 100 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

31.13. Wijziging Agrarisch- Agrarisch Bedrijf in Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Agrarisch –agrarisch bedrijf” kan na bedrijfsbeëindiging wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. *het bestemmingsvlak is niet gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied;*
2. *het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de agrarische bestemming vanuit ruimtelijk en /of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming Wonen vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;*
3. *andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;*
4. *overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, tenzij deze van cultuurhistorische waarde zijn.*

De planlocatie is niet gelegen in het voormalige landbouwontwikkelingsgebied en het agrarische bedrijf op de locatie is middels de Ruimte-voor-ruimte regeling in 2013 beëindigd. De beëindiging van de agrarische bedrijfsbestemming is in overeenstemming met de Visie Plattelandsontwikkeling. Tevens heeft het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 29 oktober 2013 besloten bereid te zijn de locatie te herbestemmen ter voorkoming van de oprichting van een nieuwe intensieve veehouderij. Verder is de locatie binnen de Vr2014 gelegen binnen de aanduiding ‘beperkingen veehouderij’, waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt. Hierdoor is het handhaven van de agrarische bestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt niet meer in de rede. De wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming ‘Wonen’ op het gedeelte van de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende grond is gezien de optiek dat het handhaven van een agrarische functie niet meer in de rede valt aanvaardbaar. Tevens worden hierdoor

andere functies in de omgeving niet belemmerd, wat blijkt uit deze toelichting en zijn de over-tollige bedrijfsgebouwen middels de Ruimte-voor-ruimte regeling gesloopt.

31.15. Omschakeling naar recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsvlakken met de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf', 'Bedrijf' en 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1. de natuur- en landschapswaarden van het gehele terrein dienen in betekenende mate te worden verhoogd, hetgeen moet worden onderbouwd met een inrichtings- en beplantingsplan dat voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;*
- 2. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- 3. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;*
- 4. de locatie is niet gelegen in het Landbouwon ontwikkelingsgebied of een "RNLE-landschapsdeel";*
- 5. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme.*

Initiatiefnemer de heer J. de Bruyn exploiteert op het gedeelte Elsendorpsweg 105a, het gedeelte waarop de recreatieve bestemming wordt gelegd, momenteel een kleinschalig recreatieve tak in de vorm van solex-, gps- en fietstreinverhuur en sport- en spelactiviteiten in de vorm van voetbal skelteren. Momenteel is dit geregeld middels een omgevingsvergunning (d.d. 24 april 2014/ nummer:833592) voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Door op het gedeelte van de woonboerderij met de omliggende gronden een recreatieve bestemming te realiseren, waarbij de huidige recreatieve woning de bedrijfswoning wordt, heeft initiatiefnemer de mogelijkheid om binnen het bouwperceel de recreatieve tak verder te ontplooiën en in de toekomst mogelijk uit te breiden met meer sport- en spelactiviteiten en/of eventuele bebouwing t.b.v. het recreatieve bedrijf. Uit deze toelichting blijkt dat de agrarische bedrijven in de omgeving door deze ontwikkeling op de locatie niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Verder is in de bijlage een inrichtings- en beplantingsplan opgenomen waaruit blijkt dat de natuur- en landschapswaarden van het gehele terrein in betekende mate worden verhoogd.

3.3.2 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Op 14 juni 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie+ vastgesteld. Dit betreft een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. Dit betreft geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. De 'visie' geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Het onderdeel 'uitvoering' geeft aan hoe de beleidsdoelen behaald zullen worden. In het onderdeel 'exploitatie' wordt beschreven op welke wijze de gemeente een aantal projecten financiert.

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan om het onderwerp splitsen van cultuurhistorische waardevolle bebouwing en het wijzigen van de agrarische bestemming in de bestem-

ming wonen. Wel wordt in het onderdeel 'visie' aangegeven dat qua wonen ingespeeld zal worden op vraag en aanbod en maatschappelijke ontwikkelingen. Tevens is aangegeven het platteland leefbaar te houden. Middels het wijzigen van de agrarische bestemming op de bedrijfswoning in een bestemming wonen wordt bijgedragen aan deze doelstellingen.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat initiatieven voor (bovenlokale) dagrecreatie worden gestimuleerd. Door de verwachte stijging van het aantal toeristen, is het belangrijk dat de dagrecreatieve voorzieningen kwalitatief en kwantitatief op peil worden gehouden en verbeterd. Tevens doet de diversiteit ter zake. De dagrecreatieve ontwikkeling op de planlocatie Elsendorpseweg 105a sluit hierbij aan door deels een ander soort van dagrecreatie aan te bieden binnen de gemeente t.o.v. andere recreatieve bedrijvigheid. De verhuur van solex, gps en fietstrein en het aanbieden van sport- en spelactiviteiten op de locatie.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Natuur

4.1.1 Natuurbeschermingswet

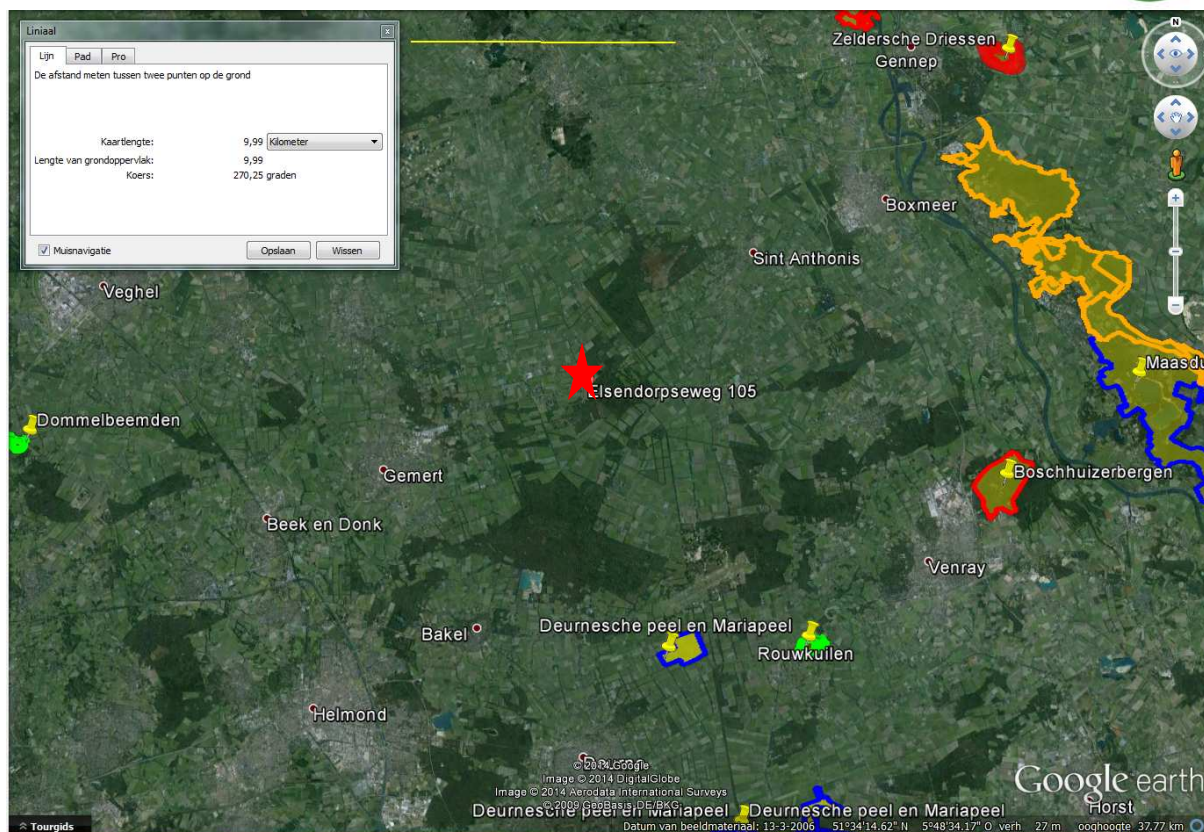
De Natuurbeschermingswet regelt bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De provincie is verantwoordelijk voor de vergunningen die in het kader van die wet worden verleend.

De Natuurbeschermingswet beschermt drie soorten gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie aanwijst naar aanleiding van verdragen of andere verplichtingen.

Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Deurnesche Peel in Noord-Brabant, is gelegen op circa 9,5 km van het plangebied en het dichtstbijzijnde Natuurmonument, Rouwkuilen in de provincie Limburg, is gelegen op circa 12 km van het plangebied. Gezien de ligging van deze gebieden op ruime afstand van de planlocatie en het feit dat op de locatie geen dieren meer gehouden worden kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling op de planlocatie geen significante negatieve effecten heeft op deze gebieden.

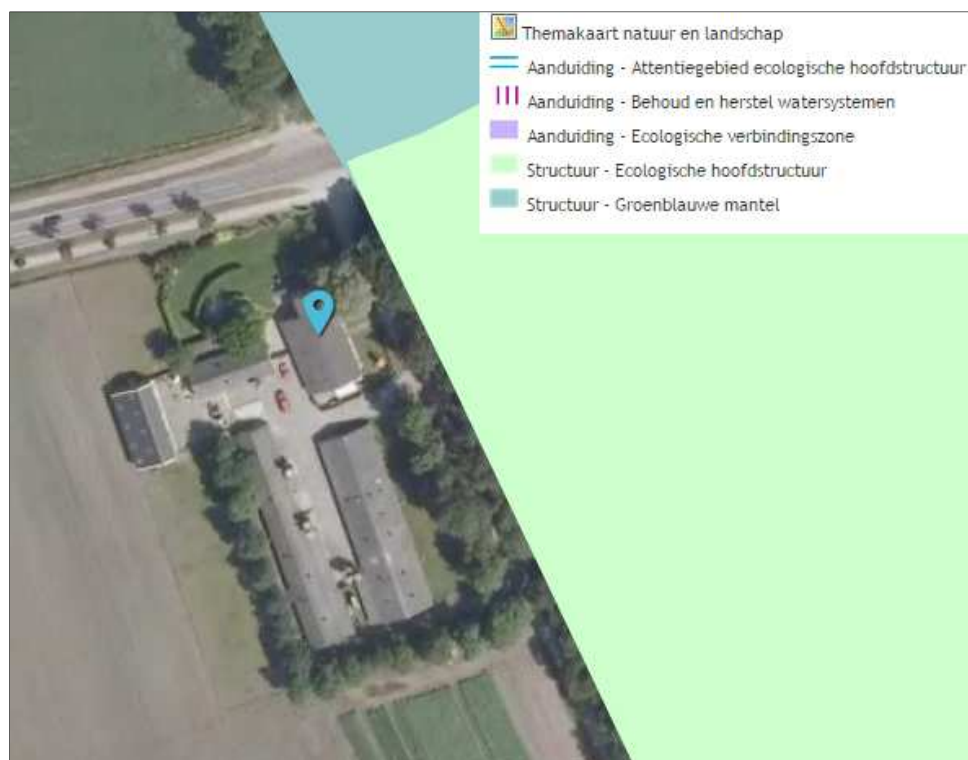


Figuur 9: Ligging Natura 2000 gebieden en Natuurmonumenten t.o.v. het plangebied, plangebied aangeduid met rode ster

4.1.2 Ecologische Hoofstructuur (EHS):

De EHS is ruimtelijk in de Structuurvisie vastgelegd. Ook is dit beleid verder vertaald in de Verordening ruimte. De EHS is het samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Een plan wat is gelegen in de EHS strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, binnen een attentiegebied ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingszone, zie onderstaande figuur.



Figuur 10: Uitsnede Themakaart natuur en landschap - Verordening ruimte 2014
(www.ruimtelijkeplannen.nl)

Direct ten oosten is landgoed 'De Bunthorst' gelegen, wat is aangemerkt als ecologische hoofdstructuur. De wijzigingen welke plaatsvinden binnen het plangebied zijn niet van negatieve invloed op de ecologische hoofdstructuur en kunnen zelfs door de beëindiging van de veehouderij op de locatie en het niet meer toestaan van een veehouderij op de locatie van positieve invloed zijn op de naastgelegen ehs (geen ammoniakuitstoot meer). De wijzigingen vinden allemaal plaats binnen het plangebied en tasten daarmee de naastgelegen ecologische waarden niet aan.

4.1.3 Flora- en Fauna

De Flora- en faunawet, welke op 1 april 2002 in werking is getreden, heeft tot doel in het wild levende planten en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op de instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de wijziging van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet voorkomen worden dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het plangebied waar tot 2013 een intensieve veehouderij is uitgeoefend en waar tot die tijd intensieve veehouderijbebouwing heeft bestaan. Deze bebouwing is middels de Ruimte-voor-ruimte regeling gesloopt. Momenteel is binnen de planlocatie nog een veldschuur aanwezig welke wordt gebruikt voor privédoeleinden.

den en t.b.v. de stalling en reparatie van de solexen. De bestaande woonboerderij is in 2005 gesplitst. Fysiek wijzigt dit niet, planologisch gezien wordt deze woonboerderij gesplitst in twee woonfuncties. Verder is in 2014 binnen het plangebied een unit t.b.v. het aan huis verbonden beroep en bedrijf (recreatieve bedrijf) geplaatst, op de locatie waar voorheen een varkensstal was gesitueerd. Door de wijzigingen welke op de locatie plaatsvinden vinden er in eerste instantie geen fysieke wijzigingen plaats op de locatie, anders dan de verhoging van de natuur- en landschapswaarden van het terrein t.b.v. de recreatieve bestemming.

Gezien het voormalige intensieve gebruik van het plangebied, intensieve veehouderijlocatie, zijn op de locatie geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde planten aanwezig. Als gevolg van de beoogde wijzigingen worden de eventuele aanwezige vegetaties zoveel mogelijk in stand gehouden. De wijzigingen hebben derhalve geen negatieve invloed op eventuele (niet-beschermde) vegetatie.

Binnen het plangebied zullen naar verwachting enkel algemene voorkomende laag beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen. De kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied is alleen aanwezig in de omringde houtsingels, bosgebieden. Deze zijn echter buiten het plangebied gelegen. De beoogde wijzigingen hebben derhalve geen negatieve invloed op eventuele voorkomende broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de betekenis van het plangebied voor flora en fauna vanwege het voormalige intensieve gebruik van de locatie, het ontbreken van rust- en verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen en het feit dat hierdoor niet direct fysieke wijzigingen plaatsvinden zeer gering is.

4.2 Cultuurhistorie en Archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Op basis van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart en de Vr2014 kan geconcludeerd worden dat de planlocatie is gelegen binnen een 'Cultuurhistorisch vlak'. Dit cultuurhistorisch vlak betreft de 'Jonge heideontginning de Krim'. Dit betreft een jonge heideontginning met landbouwgronden, productiebossen met naaldhout en restanten heide met vennen. Het gebied is verkaveld en ontgonnen in de periode 1890-1940. De percelering is vrij regelmatig en blokvormig. Verder wordt het gebied doorkruist door enkele rechte wegen.

Het plangebied is op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart tevens gelegen in de cultuurhistorische regio 'Peelkern' en binnen het cultuurhistorische landschap 'Landgoederenzone in de Peel'.

De cultuurhistorische regio 'Peelkern' ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige verving die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. In de regio ligt tevens een groot deel van de Peel-Raamstelling.

Het cultuurhistorisch landschap 'Landgoederenzone in de Peel' bestaat uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken.

De beoogde wijzigingen op de locatie hebben niet direct tot gevolg dat op de locatie bebouwing wordt toegevoegd/gesloopt. Op het moment dat dit wel het geval zal zijn vindt dit plaats binnen de kavel waar voorheen de varkensstallen hebben gestaan en zal het plan zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij het 'Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel'. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de cultuurhistorische verschijningsvorm van het plangebied of de omgeving.

4.2.2 Archeologie

Verdrag van Valetta

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd dient te worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valetta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. Ten behoeve van de uitwerking van het gemeentelijke beleid is het gemeentelijke grondgebied onderverdeeld in zeven zones met een verschillende waardering van het bodemarchief (gebieden met archeologische verwachtingen en/of vastgestelde waarden). De gemeente Gemert-Bakel heeft voor deze gebieden haar eigen vrijstellingsgrenzen vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Als ruimtelijke vertaling van het archeologiebeleid is een gemeentelijke archeologische beleidskaart opgesteld. Onderstaande figuur betreft een uitsnede van de gemeente archeologische beleidskaart.



Figuur 11: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart (Plangebied zwart omcirkeld)

Het plangebied is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen in een 'Categorie 5 Gebied met middelhoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Dit plan gaat in eerste instantie om de wijziging van de enkelbestemming en het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. Hiervoor dienen niet direct bodemingrepen plaats te vinden of oppervlakte te worden bebouwd. Archeologisch onderzoek is hier dan ook nog niet vereist. Tevens is in het bestemmingsplan gewaarborgd dat bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 0,4 onder maaiveld middels een archeologisch vooronderzoek dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

Hier dient echter opgemerkt te worden dat het plangebied in het verleden bebouwd is geweest met varkensstallen met putten welke dieper waren gelegen als 0,4 m onder maaiveld. Op het gedeelte dat in het verleden hiermee bebouwd is geweest is het zeer onwaarschijnlijk dat hier archeologische waarden zullen worden aangetroffen.

4.3 Infrastructuur

Ontsluiting

De woning op de locatie Elsendorpseweg 105 (enkebelstemming 'Wonen') blijft op dezelfde wijze ontsloten als in de huidige vigerende situatie op de Bunthorstseweg (gelegen binnen de gemeente Gemert-Bakel), wat een onverharde zijstraat van de Elsendorpseweg betreft. De frequentie van verkeersbewegingen zal voor de Elsendorpseweg 105 afnemen t.o.v. het

aantal verkeersbeweging wat op de locatie van toepassing was t.b.v. het intensieve veehouderijbedrijf.

De locatie Elsendorpsweg 105a (enkelbestemmig 'Recreatie') wordt op 2 plaatsen ontsloten op de Bunthorstseweg. Eén ontsluiting is t.b.v. van het woonhuis/ privégedeelte van initiatiefnemer, welke direct ten zuiden van de woning is gerealiseerd. De tweede ontsluiting is t.b.v. het recreatieve bedrijf en is geheel ten zuiden van het perceel gerealiseerd. Deze tweede ontsluitingsweg is bedoeld om de dagrecreanten op het terrein te ontvangen en op het terrein hun auto te kunnen parkeren. De solex-, gps- en fietstreintochten verlaten het terrein ook via deze ontsluiting. Er is bewust voor gekozen om het recreatieve terrein voor recreanten geheel ten zuiden van het perceel te ontsluiten. Dit om de overlast naar derden, in dit geval met namen de woning op de locatie Elsendorpsweg 105, zoveel mogelijk te voorkomen. De frequentie van verkeersbewegingen zal in het seizoen toenemen t.o.v. het aantal verkeersbewegingen t.b.v. het eerder gevestigde intensieve veehouderijbedrijf. Deze zullen echter wel uit lichtere voertuigen bestaan. Initiatiefnemer verwacht, gezien het aantal solexen³ wat hij momenteel heeft en de overige dagrecreatieve voorzieningen welke op de locatie worden aangeboden dat tijdens het seizoen maximaal 15 tot 20⁴ personenwagens per dag de inrichting bezoeken.

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt voor woningen van de parkeernormen en maatvoering zoals vastgesteld in de Bouwverordening gemeente Gemert-Bakel 2010 en de Parkeernota. De algemene parkeernorm ligt op 1,7 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Voor zowel de woning op de locatie Elsendorpsweg 105 als op 105a is per locatie voldoende parkeerruimte aanwezig.

Voor de locatie Elsendorpsweg 105a geldt echter dat ook de parkeerbehoefte van het dagrecreatieve bedrijf van maximaal 20 personenwagens. Op het zuidelijke gedeelte van het bestemmingsvlak wordt voor het recreatieve bedrijf een parkeerplaats gerealiseerd, zodat alle voertuigen welke het recreatieve bedrijf bezoeken binnen de inrichting kunnen parkeren en niet langs de openbare weg.

4.4 Watertoets

4.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar bij planologie rekening mee moet houden.

Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het projectgebied

³ 34 stuks

⁴ Dit betreffen 30 tot 40 verkeersbewegingen.

inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

4.4.2 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap Aa en Maas, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

4.4.3 Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van Waterschap Aa en Maas

De projectlocatie is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande uitgangspunten:

1. Voorkomen van vervuiling;
2. Wateroverlastvrij bestemmen;
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO);
4. Vuil water en hemelwater scheiden;
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer;
6. Waterschapsbelangen;
7. Meervoudig ruimtegebruik;
8. Water als kans.

1. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Eventueel toe te voegen bebouwing zal geen materialen bezitten die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient een plek gezocht te worden die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan moet er gecompenseerd worden waarbij maatregelen genomen dienen te worden om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

De locatie is hoog en droog genoeg gelegen om de ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden. Het hemelwater dat valt op eventueel toe te voegen verhard oppervlak, zal worden geïnfiltreerd. Aan hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt hierbij dan ook voldaan.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied. Binnen het plangebied wordt, indien nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, het vuile en het schone water gescheiden. Het vuile water wordt via de riolering afgevoerd en het schone hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas, dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Het schone hemelwater zal in onderhavige situatie worden geïnfiltreerd.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Spelen deze belangen een rol in het plan, dan dienen deze benoemt te worden in de planregels, -kaart (verbeelding) en -toelichting.

Op deze locatie spelen bovengenoemde waterschapsbelangen niet.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Omdat de m² duur zijn, wordt door het waterschap aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van waterbeperkt worden.

8. Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld ook voor een meerwaarde zorgen van het plan.

4.4.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 25 meter + NAP⁵. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is gelegen op 140–250 cm onder maaiveld⁶.

Uit de wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de bodem binnen het plangebied bestaat uit zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog.

4.4.5 Verhard oppervlak en benodigde berging

Ter plaatse van het plangebied is bebouwing aanwezig. Door de wijzigingen welke binnen het plangebied plaatsvinden zal het verhard oppervlak niet direct toenemen. Hiervoor zijn momenteel nog geen concrete initiatieven voor. De regels van het bestemmingsplan bieden echter wel de mogelijkheid om meer bebouwing op te richten.

Bij een toename van het verhard oppervlak dient rekening te worden gehouden met een berging van een T=10 bui⁷. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h. Met behulp van de HNO-tool (Hydrologisch neutraal ontwikkelen) van het waterschap kan een berekening worden uitgevoerd voor de berging van nieuw verhard gebied. Uit deze berekening blijkt dat voor elke 100 m² verhard oppervlak 5 m³ berging (T=10) gerealiseerd dient te worden. Voor een T=100-situatie is een berging van 6 m³ benodigd. Indien in de toekomst eventueel extra verhard oppervlak gerealiseerd wordt, dient voldoende berging gerealiseerd te worden.

4.4.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Indien in de toekomst extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd, dient het schone hemelwater binnen het plangebied te worden opgevangen en te worden geïnfiltreerd. Dit kan op verschillende manieren, zoals middels een wadi, infiltratietransportriool, infiltratiekratten, een regenton met overloop, het gebruik van een grindkoffer of een combinatie hiervan. Voor alle manieren van bergen dient gewaarborgd te worden dat bij een T=100⁸-bui geen overlast ontstaat.

4.4.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

⁵ Bron: <http://ahn.geodan.nl/ahn/#>

⁶ Bron: wateratlas provincie Noord-Brabant

⁷ Een bui die 1 maal in de 10 jaar voorkomt + 10%

⁸ Een bui die 1 maal in de 100 jaar voorkomt + 10%

5. MILIEUASPECTEN

Bij de afwegingen van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.1 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk te worden gemaakt of de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste bestemming. De toelichting van het bestemmingsplan bevat altijd een paragraaf over de bodemkwaliteit. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart.

In deze situatie wordt een bestaande woonboerderij gesplitst welke al in zijn totaliteit bewoond wordt. In 2005 heeft de gemeente Gemert-Bakel een bouwvergunning verleend voor het splitsen van de woonboerderij, waarbij het achterhuis tot op heden is aangemerkt als een recreatiewoning.

De gronden waaraan in deze situatie de enkelbestemming 'wonen' aan toegekend wordt is in het verleden gebruikt t.b.v. het woonhuis, tuin, schuur en erf. Ter plaatse hebben geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en zijn geen bovengrondse en/of ondergrondse tanks aanwezig (geweest). Initiatiefnemer heeft ook niet de intentie op korte termijn de bebouwing op de locatie te wijzigen. Ter plaatse van deze gronden is dan ook sprake van een onverdachte locatie.

De gronden welke omgezet worden in de enkelbestemming 'recreatie' zijn in het verleden gebruikt t.b.v. de intensieve varkenshouderij en het akkerbouwbedrijf. Een gedeelte van de voormalige akkerbouwloods wordt gebruikt t.b.v. de stalling en reparatie van solexen. Dit betreft echter geen verblijfsruimte. In 2013 zijn 2 varkensstallen gesloopt middels de Ruimtevoor-ruimte regeling. Een erkend asbestverwijderingsbedrijf heeft het asbest op de locatie verwijderd en al het puin is afgevoerd door een erkend bedrijf. Verder hebben er volgens initiatiefnemer op de locatie in het verleden geen bodembedreigende activiteiten en/of bodemvervuiling plaatsgevonden. Hier kan dan ook verwacht worden dat hier sprake is van een onverdachte locatie. Ook heeft initiatiefnemer momenteel nog niet de intentie om nieuwe bebouwing op te richten.

In het kader van de beoogde wijzigingen wordt nader onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse op dit moment niet noodzakelijk geacht.

5.2 Geur

5.2.1 Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object⁹.

Bij de besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of het plan niet in strijd is met het recht. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a.) Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- b.) Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Conclusie

De voormalige agrarische bedrijfswoning (voorhuis Elsendorpseweg 105) betreft een geurgevoelig object die na 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een veehouderij. Dit betekent dat deze woning niet getoetst hoeft te worden aan de geurbelasting van een veehouderij met dieren met een geuremissiefactor die is gelegen in de omgeving. Verder dient deze woning op minimaal 50 meter te zijn gelegen van het emissiepunt van een dierenverblijf van een bedrijf met dieren met geuremissiefactor en een bedrijf met afstandsdieren (artikel 3 lid 2 Wgv). Binnen 50 meter van het plangebied is geen veehouderij gelegen, wat betekent dat aan de benodigde minimale afstanden wordt voldaan.

De woning welke middels splitsing van de woonboerderij in het achterhuis wordt gerealiseerd (Elsendorpseweg 105a) is gelegen op een kavel die op het tijdstip 19 maart 2000 of daarna in gebruik was als veehouderij. Dit betekent dat deze woning niet getoetst hoeft te worden aan de geurbelasting van een veehouderij met dieren met een geuremissiefactor die is gelegen in de omgeving. De buitenzijde van deze woning (geurgevoelig object) dient verder op minimaal 50 meter te zijn gelegen van een emissiepunt van een dierenverblijf behorende bij een bedrijf met dieren met geuremissiefactor en een bedrijf met afstandsdieren en op minimaal 25 meter van de buitenzijde van een dierenverblijf (artikel 14.3 Wgv). Binnen 50 meter van het plangebied is geen veehouderij gelegen, wat betekent dat aan de benodigde minimale afstanden wordt voldaan.

Daarnaast is de vraag van belang of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelige object sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De norm voor de achtergrondbelasting in het buitengebied is gelegen op maximaal 20 oue/m³. De indicatieve belasting op de locatie ligt tussen de 13 en 20 ou/m³. Er wordt voldaan aan de norm voor achtergrond belasting een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. De woning ligt op een perceel van een

⁹ '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'.

voormalige veehouderij en vormt hierdoor geen belemmering voor de omliggende veehouderijen.

bijlage 3: Overzicht waarde geurbelasting en minimumafstanden per geurgevoelig object

Gevoelig object	Ligging geurgevoelig object	dieren met geuremissiefactor		afstandsdieren		alle dieren		
		waarde geurbelasting	afstand emissiepunt dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object		afstand emissiepunt dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object		afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object	
			binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
a. Ruimte – voor- ruimte woning (artikel 14.2) of geurgevoelig object (artikel 14.3)		nvt	100 m	50 m	100 m	50 m	nvt	
b. Bedrijfswoning (of geurgevoelig object) behorende bij een andere veehouderij (artikel 3 tweede lid)		nvt	100 m	50 m	100 m	50 m	50 m	25 m
c. Voormalige agrarische bedrijfswoning (of geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid)		nvt	100 m	50 m	100 m	50 m	50 m	25 m
d. Voormalige agrarische bedrijfswoning (of geurgevoelig object) die al voor 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een andere veehouderij		cf artikel 3, eerste lid	nvt		100 m	50 m	50 m	25 m
e. Alle woningen en geurgevoelige objecten die niet onder categorie a t/m d vallen		cf artikel 3, eerste lid	nvt		100 m	50 m	50 m	25 m

Figuur 12: bijlage 3 bij Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij (het van toepassing zijde regime is rood omlijnd)

5.2.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. Hierin worden ook de richtafstanden voor geur weergegeven. Deze richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan hier gemotiveerd van worden afgeweken.

Elsendorpseweg 105a:

Door dit plan wordt op de locatie Elsendorpseweg 105a niet-agrarische bedrijvigheid gerealiseerd in de vorm van dagrecreatie. De verhuur van solexen, fietstrein en GPS past het beste onder de beschrijving van 'verhuurbedrijven voor roerende goederen'¹⁰ (milieucategorie 2) waarvoor een afstand van 10 meter aangehouden dient te worden. De overige dagrecreatieve activiteiten ter plaatse zouden ondergebracht kunnen worden onder de beschrijving van 'amusementshallen'¹¹ of 'kinderboerderij'¹² (beide milieucategorie 2) waarvoor een afstand van 0 danwel 30 meter aangehouden dient te worden. Aangezien het in deze situatie niet de bedoeling om t.b.v. de dagrecreatie (in tegenstelling tot wat op een kinderboerderij gebeurt) op de locatie dieren te houden is de afstand van 30 meter niet reëel te noemen. Vandaar dat het in deze situatie reëel te noemen is om rekening te houden met de afstand van 10 meter.

De beoogde ontwikkeling kan niet aan de genoemde richtafstand van 10 meter voldoen omdat in deze situatie een bestaande woonboerderij, welke bestaat uit één bouwmassa, wordt gesplitst in twee woonfuncties, waarbij aan het bouwperceel Elsendorpseweg 105a een recreatieve bestemming wordt toegekend. Doordat de woning van beide bestemmingen uit één bouwmassa bestaat grenzen beide bestemmingen direct aan elkaar.

De recreatieve activiteiten¹³ op de locatie Elsendorpseweg 105a vinden plaats ten zuiden en ten zuidwesten van de woning. Om overlast naar derden te voorkomen¹⁴ (in deze situatie met name op de woning Elsendorpseweg 105) worden de recreatieve activiteiten en de bebouwing t.b.v. de recreatieve activiteiten op minimaal 30 meter van de gevel van de woningen van derden gesitueerd, zodat voldaan wordt aan de richtafstand voor geluid en daarmee ook aan de richtafstand voor geur.

Overige niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving:

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gelegen. Dit bedrijf is gelegen op de locatie Stootershutweg 8 Elsendorp en betreft een Pompenbedrijf met milieucategorie 2. Op basis van de VNG-publicatie is voor dit soort bedrijven¹⁵ een richtafstand van 10 meter voor geur opgenomen. Het plangebied is op ruim 180 meter van deze bestemming gelegen waardoor het plan op de projectlocatie het bedrijf aan de Stootershutweg 8 niet in de bedrijfsvoering belemmert.

5.3 Geluid

In het kader van de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden en de realisatie van een dagrecreatief bedrijf op het gedeelte Elsendorpseweg 105a zijn de akoestische gevolgen van het plan beoordeeld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de geluidsbelasting op de gevel van de extra te realiseren woning binnen de woonboerderij (Elsendorpseweg 105a) en geluid afkomstig van de dagrecreatieve inrichting aan de Elsendorpseweg 105a.

¹⁰ SBI-2008-722

¹¹ SBI-2008-92009

¹² SBI-2008-91041

¹³ Solex-, Fietstrein-,GPS-verhuur en dagrecreatie in de vorm van sport- en spelactiviteiten.

¹⁴ Woon- en leefklimaat niet te belemmeren.

¹⁵ Er van uitgaande dat deze bedrijvigheid valt onder de omschrijving Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. (SBI-2008 772)

5.3.1 Wegverkeerslawaaï

De woning op de locatie Elsendorpseweg 105 betreft de bestaande woning (bestaande geluidsgevoelige bestemming. Bij een vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst te worden (art. 76 lid 3 Wet geluidhinder Wgh).

De nieuwe woning in het achterhuis, Elsendorpseweg 105a, welke in principe ontstaat door de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden betreft een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. In artikel 76 Wgh is bepaald dat wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming in de geluidzone via een ruimtelijk besluit mogelijk wordt gemaakt dienen de voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere waarden in acht genomen te worden.

Door db/a consultants v.o.f. is een akoestisch rapport opgesteld i.v.m. de woningsplitsing binnen het plangebied. Dit akoestisch rapport is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Uit dit onderzoek kunnen de onderstaande conclusies getrokken worden.

De maximale geluidsbelasting L_{den} (inclusief aftrek) ten gevolge van het wegverkeer op de N272 bedraagt 52 dB op de voorgevel van de nieuwe woning (Elsendorpseweg 105a).

Een aanvullende berekening toont aan dat door het aanbrengen van een stil wegdek, inclusief de aftrek van 2 dB, de geluidsbelasting met 3-4 dB wordt verlaagd (zie bijlage 13 van het akoestisch rapport). Het toepassen van het stille wegdek vergt hoge kosten en de opdrachtgever heeft geen invloed op het aanbrengen hiervan.

In de onderhavige situatie is het wegens stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren niet mogelijk om de voorgevel middels een geluidscherm of wal af te schermen.

Het reduceren van de geluidsbelasting naar de voorkeurswaarde 48 dB is redelijkerwijs niet mogelijk. Geadviseerd wordt om voor de voorgevel een hogere waarde aan te vragen (dikgedrukte resultaten kolom 6, tabel 4 uit het akoestisch rapport).

Voor het berekenen van de geluidwering moet worden uitgegaan van de geluidbelasting exclusief

de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Het Bouwbesluit definieert de karakteristieke geluidwering van de gevel $GA_{k,v}$ voor verblijfsgebieden in een woning als de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Een gevel opgebouwd met standaard materialen biedt een isolatie van 20-26 dB(A), vooralsnog wordt er daarom van uitgegaan dat wordt voldaan aan het maximaal toelaatbare geluidniveau van 33 dB in de verblijfsruimten en verblijfsgebieden van de woning.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het uitwerkingsplan.

5.3.2 Geluid vanuit de dagrecreatieve inrichting Elsendorpseweg 105a

In de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG is een richtafstand van 30 meter voor geluid opgenomen voor soortgelijke activiteiten zoals plaatsvinden op de locatie.

Zoals hierboven in de paragraaf geur is aangegeven kan, doordat in deze situatie sprake is van de splitsing van een woonboerderij welke bestaat uit één bouwmassa, waardoor de recreatieve bestemming direct grenst aan de woning op de locatie Elsendorpseweg 105, niet worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd worden afgeweken van deze 30 meter.

Om eventuele overlast op woningen in de omgeving te voorkomen, en dan met name op de woning Elsendorpseweg 105, vinden de recreatieve activiteiten/ bebouwing t.b.v. de recreatieve tak niet binnen 30 meter plaats van de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Op de locatie zal verder buiten geen gebruik worden gemaakt van een geluidsinstallatie. De solexen zullen gezien veiligheidsoverwegingen niet op het terrein in beweging zijn (niet rijdend het terrein verlaten en terugkomen). Deze worden op de openbare weg gestart om op snelheid te komen. Omdat dit niet plaats vindt binnen de inrichting zal door de solexen geen geluidsbelasting vanuit de inrichting plaatsvinden op omliggende woningen. De dagrecreatieve tak heeft een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Dagrecreanten zullen met name middels personenwagens de inrichting bezoeken. Naar verwachting zullen maximaal 20 personenwagens per dag de inrichting bezoeken. Deze voertuigen zullen stapvoets rijden binnen de inrichting, waardoor de geluidsbelasting afkomstig van de activiteiten welke binnen de inrichting plaatsvinden minimaal zijn. Het parkeerterrein en de ontsluiting van het dagrecreatieve bedrijf vindt plaats op het meest zuidelijke gedeelte van de bestemming, zover mogelijk van woningen van derden¹⁶, om de geluidsbelasting zoveel mogelijk te beperken. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting op woningen van derden afkomstig van de dagrecreatieve inrichting op de locatie Elsendorpseweg 105a minimaal zal zijn.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van deze wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Niet in betekende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die be-

¹⁶ Op meer dan 70 meter van de meest bepalende woning van derden op de locatie Elsendorpseweg 105.

trekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die Niet in Betekende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (specifiek gekwantificeerde bedrijfsactiviteiten of het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties in een maximale omvang). Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van in betekende mate (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is in het Besluit NIBM een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Regeling Niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM)

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan een toename van luchtverontreiniging. Deze situaties kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De NIBM-grens voor bijvoorbeeld woningbouwlocaties is:

- 1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Middels de wijzigingsbevoegdheid welke hier wordt toegepast t.b.v. de splitsing van de boerderij ontstaan niet meer dan 2 woonfuncties binnen het plangebied. Hiervoor geldt dan ook het 1% criterium. De splitsing van de boerderij in 2 woonfuncties heeft een niet in betekende mate bijdragen aan de toename van luchtverontreiniging.

Voor infrastructuur geldt dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op de luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

NIBM-tool

Voor kleinere ruimtelijke plannen verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten.

- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen, dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.

Voor de transportbewegingen t.b.v. het recreatiebedrijf, zoals beoogd binnen het plangebied, is uitgegaan van een maximaal standaard worst-case scenario. Hierbij is uitgegaan van het maximaal aantal extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) wat volgens de NIBM-tool mogelijk is. Dit betreffen veel meer transportbewegingen welke plaatsvinden op 1 dag als dat in de feitelijke situatie op 1 dag plaats zullen vinden binnen het plangebied. Omdat t.b.v. het recreatieve bedrijf de voertuigbewegingen met name bestaan uit personenwagens welke de locatie bezoeken en voertuigbewegingen van de solexen welke in groepen tegelijk van de locatie weggrijden en tegelijk weer terugkomen is hierbij uitgegaan dat 99% van de extra voertuigbewegingen bestaan uit lichtere voertuigen. Dit betekent dat maximaal 1218 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) op de locatie plaats kunnen vinden zodat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, zie onderstaande figuur.

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 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1218
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,28
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op luchtkwaliteit

Het wijzigingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk, die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

Concentratie fijnstof (PM10) en haalbaarheid van de ontwikkeling

De wijziging van de bestemming mag omliggende veehouderijbedrijven niet belemmeren in hun (toekomstige) bedrijfsvoering. Beoordeling van luchtkwaliteit gebeurt alleen op locaties waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt. In deze situatie wordt t.o.v. de huidige vigerende situatie (door de splitsing van de woonboerderij) een extra woonfunctie gecreëerd en een dagrecreatief terrein op de locatie Elsendorpseweg 105a. Een woonfunctie en een dagrecreatief terrein betreffen locaties waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt. Door de nieuwe toetsingspunten welke hiermee gerealiseerd worden mag een veehouderij niet beperkt worden in de toekomstige bedrijfsvoering.

Op ruim 230 meter vanaf de rand van het bouwperceel met de recreatieve bestemming is het bouwperceel van de dichtstbijzijnde veehouderij op de locatie Elsendorpseweg 99 te Elsendorp gelegen. Dit betreft een pluimveehouderij¹⁷ waarvoor recent een omgevingsvergunning

¹⁷ Vooral pluimveehouderijen kennen een relatief grote emissie van fijnstof.

is verleend voor de uitbreiding van het bedrijf met pluimvee binnen het bouwperceel. Uit de verleende omgevingsvergunning komt naar voren dat de hoogste fijnstofconcentratie (PM10) 28,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt met 28,4 overschrijdingsdagen op de in de directe nabijheid van de pluimveehouderij gelegen woning¹⁸. Op basis van de Wet luchtkwaliteit is een jaargemiddelde concentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 35 overschrijdingsdagen per jaar toegestaan. De Vr2014 heeft echter bepaald dat een jaargemiddelde fijnstofconcentratie van maximaal 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar is toegestaan bij een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een veehouderij en bij de toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte. Gezien het feit dat de veehouderij op de locatie Elsendorpseweg 99 op basis van luchtkwaliteit eerder beperkt wordt door de direct omliggende woningen betreft het initiatief op de locatie Elsendorpseweg 105/105a te Elsendorp een acceptabele ruimtelijke ontwikkeling. Het initiatief belemmert veehouderijbedrijven niet in hun (toekomstige) bedrijfsvoering.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

¹⁸ De woning aan de Elsendorpseweg 105 is bij de omgevingsvergunningaanvraag en bij het besluit achterwege gelaten, dus niet op getoetst.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁹.

Op grond van het op 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), moet de verantwoording van het groepsrisico (GR) plaatsvinden bij het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, indien dit de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

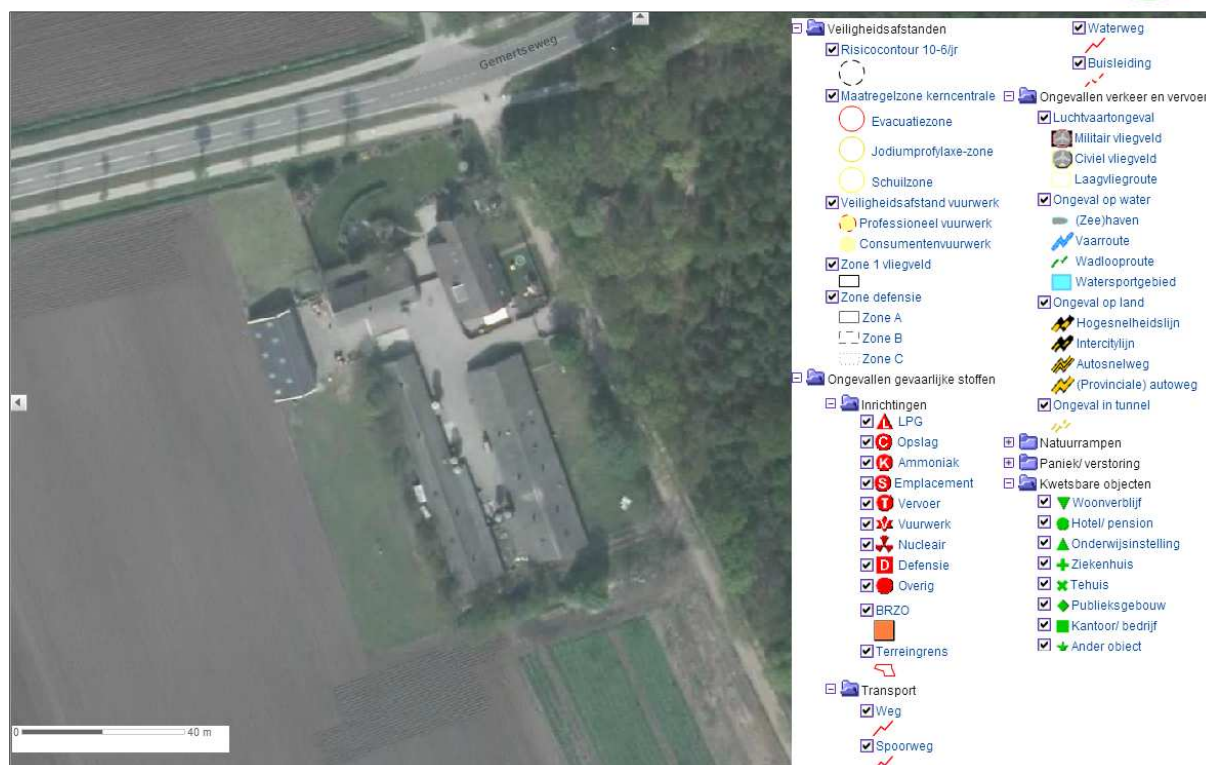
Risicokaart

De risicokaart toont niet alleen risicosituaties met gevaarlijke stoffen, maar ook andere risico's. Deze risico's worden op de risicokaart aangeduid als `overig`. Deze overige risico's zijn ingedeeld in de volgende ramptypen:

- luchtvaartongevallen;
- ongeval op water;
- verkeersongevallen op land;
- tunnelongevallen;
- brand in (grote) gebouwen (zie kwetsbare objecten);
- instorting van gebouwen (zie kwetsbare objecten);
- verstoring van de openbare orde;
- paniek in menigte;
- overstroming;
- natuurbranden.

Aangaande het plangebied zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Onderhavig plan ondervindt dus geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

¹⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen



Figuur 14: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.6 Bedrijven- en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke richtafstand hierbij (minimaal) in acht genomen zou moeten worden. De beoogde recreatieve ontwikkeling is een ontwikkeling welke past onder de volgende omschrijving(en) en richtafstanden:

	Milieucategorie	Geur:	Stof:	Geluid:	Gevaar:	Grootste afstand:
Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. ²⁰ (Verhuur Solex, Fietstrein, GPS)	2	10	10	30	10	30
Amusementshallen ²¹ of Kinderboerderij ²² (dagrecreatie ter plaatse)	2	0 30	0 10	30	0	30

Conclusie

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning welke volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De beoogde ontwikkeling kan niet aan de genoemde richtafstanden voldoen omdat in deze situatie een bestaande woonboerderij, welke bestaat uit één bouwmassa, wordt gesplitst in twee woonfuncties, waarbij aan het bouwperceel Elsendorpseweg 105a een recreatieve bestemming wordt toegekend. Doordat de woning van beide bestemmingen uit één bouwmassa bestaat grenzen de bestemmingen direct aan elkaar.

De recreatieve activiteiten²³ op de locatie Elsendorpseweg 105a vinden plaats ten zuiden en ten zuidwesten van de woning. Om overlast naar derden te voorkomen²⁴ (in deze situatie met name op de woning Elsendorpseweg 105) worden de recreatieve activiteiten en de bebouwing t.b.v. de recreatieve activiteiten op minimaal 30 meter van de gevel van de woningen van derden gesitueerd, zodat voldaan wordt aan bovengenoemde richtafstanden. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief op basis van bovengenoemde richtafstanden het woon- en leefklimaat van omliggende objecten niet belemmert t.o.v. de vigerende situatie.

²⁰ SBI-2008-722

²¹ SBI-2008-92009

²² SBI-2008-91041

²³ Solex-, Fietstrein-,GPS-verhuur en dagrecreatie in de vorm van sport- en spelactiviteiten.

²⁴ Woon- en leefklimaat niet te belemmeren.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Juridische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp, vastgesteld en onherroepelijk wijzigingsplan de volgende procedure:

1. Voorbereiding en vooroverleg met diensten van rijk, provincie en waterschap;

In artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartigen van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Dit plan is voor vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

p.m.

2. Ontwerp: het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen belanghebbenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen. Eventuele zienswijzen kunnen aanleiding vormen om het plan waar nodig aan te passen.
3. Vaststelling: het college stelt vervolgens het wijzigingsplan (eventueel gewijzigd) vast en nemen een standpunt in met betrekking tot eventuele zienswijzen die zijn ingediend. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Vervolgens wordt het vastgestelde plan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Diegene welke bij het ontwerp wijzigingsplan een zienswijze naar voren hebben gebracht hebben de mogelijkheid, binnen de inzagetermijn, tegen het vaststellingsbesluit van het college beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anders is verzekerd. Voor dit wijzigingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het wijzigingsplan, waarvoor leges worden geheven conform de legesverordening van de gemeente Gemert-Bakel.

Verder heeft de gemeente met initiatiefnemer(s) een anterieure overeenkomst gesloten, op grond van de grondexploitatiewetgeving als opgenomen in de Wro, waarin de ontwikkelingsvoorwaarden en o.a. het planschadeverhaal zijn opgenomen.