

Ruimtelijke onderbouwing

Dakworm 3-5 te Bakel

Gemeente Gemert-Bakel



Ruimtelijke onderbouwing

Dakworm 3-5 te Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen

Datum:
7 januari 2016

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Planvoornemen	5
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	20
3.3	Conclusie	23
4	Milieu hygiënische en planologische verantwoording	24
4.1	Bodem	24
4.2	Geluid	25
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Bedrijvigheid	27
4.6	Kabels en leidingen	29
4.7	Verkeer en parkeren	30
4.8	Water	30
4.9	Flora en fauna	32
4.10	Archeologie	34
4.11	Cultuurhistorische onderbouwing behoud boerderij Dakworm	35
4.12	(Kwaliteitsverbetering van het) landschap	39
5	Haalbaarheid	40
5.1	Financieel	40
5.2	Maatschappelijk	41

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, Archimil, 8 augustus 2008
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 8 februari 2014
- Bijlage 3: Toetsingsinstrumentarium HNO, Croonen Adviseurs, 23 april 2014
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 13 maart 2014
- Bijlage 5: Archeologisch bureau- en booronderzoek, Bureau voor Archeologie, 28 februari 2014
- Bijlage 6: Verantwoording kwaliteitsverbetering Verordening Ruimte
- Bijlage 7: Beschikking Wet milieubeheer, nertsenhouderij Dakworm 3
- Bijlage 8: Beschikking Wet milieubeheer, konijnenhouderij Dakworm 3A
- Bijlage 9: Milieuoverzicht Dakworm

- Bijlage 10: Bewijs Ruimte voor Ruimte titels
- Bijlage 11: Toelichting cultuurhistorische waarde



Globale ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Dakworm 3 en 5 staat momenteel een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij (netsenhouderij - konijnenhouderij). Dit bedrijf is al jarenlang niet meer in gebruik met het oog op de voornoemde ontwikkeling. Het voornemen is om te komen tot een beëindiging van de aanwezige intensieve veehouderij en de daarbij behorende bestaande agrarische bedrijfswooning juridisch-planologisch te splitsen. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gedeeltelijk gesloopt en zal worden gebruikt voor de VAB-vestiging van een reparatiebedrijf van compressors (bedrijf in milieucategorie 2).

Daarnaast worden twee ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd op het agrarische perceel naast Dakworm 5. Hiervoor zijn twee ruimte voor ruimte titels aangekocht. Daarnaast worden ter compensatie de nertsen sheds (intensieve veehouderij met circa 950 dieren) met een oppervlakte van +-3800 vierkante meter gesloopt. De daarbij behorende milieurechten zijn ingetrokken.

Door de voorgestane initiatieven verdwijnt er een intensieve veehouderij dichtbij de dorpskern van Bakel en blijft een beeldbepalende cultuurhistorische boerderij behouden. Een en ander ten gunste het woon- en leefklimaat met betrekking tot geur in Bakel en in de uitbreiding van de dorpskern met het woongebied Neerakker. Daarbij kan door het verdwijnen van de intensieve veehouderij de gemeente Gemert-Bakel ter compensatie een ruimtelijke en functionele kwaliteitswinst boeken doormiddel van bouwkevels.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is het niet geheel mogelijk om de hierboven beschreven initiatieven mogelijk te maken. Wel bestaat er de mogelijkheid om een beeldkwaliteitspand te splitsen en een VAB bedrijf te vestigen. De gemeente Gemert-Bakel werkt met periodieke herzieningen van het bestemmingsplan buitengebied, waar het onderhavige plangebied deel van uit gaat maken. Het onderhavige initiatief zal meegenomen worden in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing zal deel uitmaken van de toelichting bij deze herziening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen Dakworm 3-5 te Bakel en ligt in het huidige buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, ten zuidwesten van de kern Bakel. De kern Bakel wordt steeds verder naar deze locatie uitgebreid met stedelijke uitbreidingswijken zoals plan Neerakker en Soersel zodat het in de toekomst aansluit als overgangsgebied aan het stedelijke gebied. Het plangebied wordt direct of via een aantakking op de Dakworm/Oudestraat ontsloten. Richting het noordoosten is de kern Bakel bereikbaar. Richting het zuidwesten en zuidoosten strekt het buitengebied zich uit. De Dakworm is als cluster van bebouwing aan te merken, met veel bestaande woningen, nabij het stedelijke gebied en zoekgebied verstedelijking.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Dit bestemmingsplan is op 27 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie, verharding en groene erfinrichting.

Naast grondgebonden activiteiten is ter plaatse van het plangebied tevens intensieve veehouderij toegestaan. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Oude akker' en 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Ook geldt de functieaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen'.

Op basis van de regels zijn één bedrijfswoning met aan- en bijgebouwen, agrarische bedrijfsbebouwing, bouwwerken geen gebouw zijnde en andere voorzieningen en maximaal 1.000m² ondersteunende kassen toegestaan.

De dubbelbestemming 'Waarde- Oude akker' is toegekend aan die locaties waar in die mate sprake is van cultuurhistorische waarde dat een afzonderlijke hierop gerichte dubbelbestemming gerechtvaardigd is. Deze gronden zijn met name waardevol door het cultuurhistorisch patroon met onder andere kenmerken als het aanwezige reliëf (vaak bolle vorm), hoge ligging ten opzichte van de omgeving en een dikke eerdlaag. De voor 'Waarde – Oude akker' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(hoofdbestemming), bestemd voor instandhouding en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' is toegekend aan die locaties waar rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische sporen die nader aandacht vragen. Door middel van een vooronderzoek moet dit in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de (bouw)werkzaamheden.

In het artikel dat betrekking heeft op het extensiveringsgebied wordt een relatie gelegd met de Reconstructiewet concentratiegebieden. Deze wet kent drie reconstructiezones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. De provincie heeft in het Reconstructieplan De Peel onder andere voor het grondgebied van de gemeente Gemert- Bakel de verschillende zones bepaald.

De Reconstructiewet concentratiegebieden geeft de volgende omschrijving van een extensiveringsgebied: een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of onmogelijk gemaakt zal worden. Het bestemmingsplan en de verbeelding maken onderscheid tussen "extensivering wonen" en "extensivering natuur".

Voor het onderhavig plangebied geldt 'extensivering wonen'. Bepaald is dat toevoeging van burgerwoningen is toegestaan door splitsing van beeldbepalende panden in combinatie met sloop van alle overtollige gebouwen.

Tijdelijke woonvoorzieningen ten behoeve van mantelzorg zijn onder voorwaarden toegestaan evenals aan huis gebonden beroepen.

In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen zodat (onder voorwaarden) een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB) hergebruikt kan worden voor een niet agrarisch gebruik en boerderijsplitsing mogelijk te maken.

Ook is er een mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf bij alle bestemmingen waar een (bedrijfs-)woning is toegestaan.

De voorgestane initiatieven zijn niet direct mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Wel kent het bestemmingsplan binnenplanse mogelijkheden om de beeldbepalende boerderij te splitsen. Vestiging van VAB bedrijven is ook binnenplans mogelijk onder voorwaarden.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel uitmaakt van de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

1.4 Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven van allereerst de bestaande situatie en vervolgens het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid van provincie en gemeente beschreven, voor zover dat van belang is in relatie tot het planinitiatief. Hoofdstuk 4 omvat een korte beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten die in dit verband planologisch van belang zijn, alsmede een toetsing van het initiatief daaraan. In hoofdstuk 5 wordt respectievelijk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

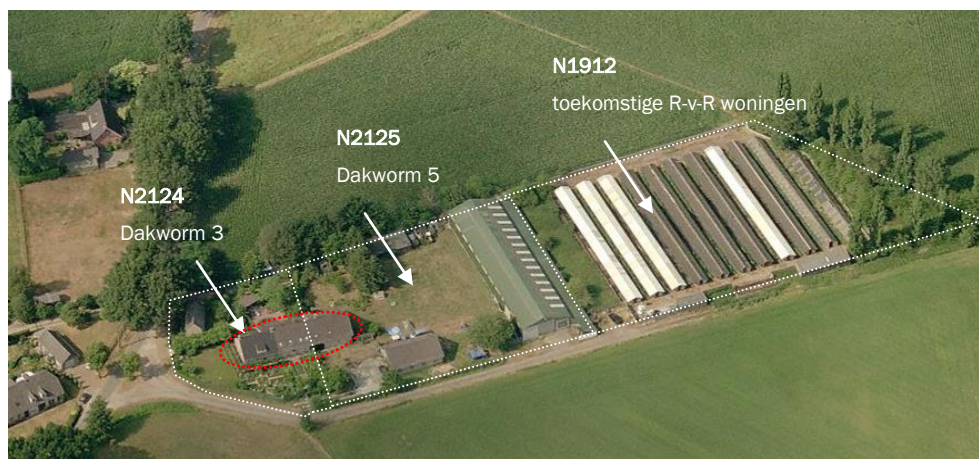
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied omvat drie kadastrale percelen van in totaal ca. 1,0 ha, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Gemert-Bakel, sectie N perceelnummers 2124 (ca. 1.200 m²), 2125 (ca. 4.000 m²) en 1912 (ca. 5.000 m²).

De agrarische bedrijfswoning heeft haar adres op Dakworm 3 (N2124) en is feitelijk in gebruik als burgerwoning. De eigenaren hebben een aan huis gebonden buxus kwekerij die voornamelijk wordt uitgevoerd op andere agrarische percelen. Op het perceel is naast de boerderij een vrijstaande garage van circa 80 m² gesitueerd.

Op het adres Dakworm 5 (N2125) bevindt zich het stalgedeelte van de agrarische bedrijfswoning dat momenteel in gebruik is als (tweede) woning. Op het perceel is een bedrijfsloods (voormalig agrarisch bedrijf waarvoor een aanvraag milieuvergunning is gedaan voor een konijnenhouderij) aanwezig van ca. 1.000 m² en een cultuurhistorisch waardevolle schuur in het kader van beeldkwaliteit van ca. 110 m². Daarnaast zijn er diverse bijgebouwen op het perceel gesitueerd.

Ten oosten van het perceel Dakworm 5 bevindt zich het perceel N1912 van ca. 5.000 m² groot. De nertsen sheds die voorheen op het perceel stonden zijn inmiddels geamoveerd. Het terrein is in eigendom van de gemeente en ligt op dit moment braak.



Luchtfoto plangebied voor sloop nertsen sheds; de te splitsen woonboerderij is rood omcirkeld

Voor de VAB-vestiging geldt de 'Nota Vrijkomende agrarische bedrijven' (Gemeente Gemert-Bakel, 1 mei 2012) als uitgangspunt voor de regels ten aanzien van gebouwen.

Hiervoor gelden de volgende eisen waaraan zal worden voldaan:

Regels gebouwen

- Er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden.
 - Toelichting: doel is de versterking van het landelijk gebied terug te dringen en de ruimtelijke kwaliteit te versterken of op peil te houden. Herbouw en/of nieuwbouw is mogelijk.
 - *Omvang van de bebouwing:* de maximaal toegestane bebouwing wordt in de onderstaande tabel benoemd.

	Bouwblokken terugbrengen	Max bebouwing voor VAB	Bebouwing burgerwoning	Vergunningsvrij Wabo
> 1 ha	50% met maximum van 0,5 ha	600 m ²	100	30 m ²
< 1 tot 0,8 ha	0,4 ha	500 m ²	100	30 m ²
0,8 ha tot 0,6 ha	0,3 ha	400 m ²	100	30 m ²
0,6 ha tot 0,3 ha	0,2 ha	300 m ²	100	30 m ²
< 0,3 ha	-1,5 ha	200 m ²	100	30 m ²
Terug naar burger bestemming	Ongeacht bestaande grootte	0 m ²	100	30 m ²

* Uitgezonderd monumentale bebouwing.

- **Hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter te worden gerespecteerd.**
 - Toelichting: initiatieven die van invloed zijn op het monumentale en beeldbepalende karakter van de bebouwing houden rekening met de waarden zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitplan buitengebied.

Regeling omtrent gebouwen uit Nota Vrijkomende agrarische bedrijven

Opgemerkt dient te worden dat het aantal vierkante meters vergunningsvrije bouwwerken vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verruimd tot maximaal 150 vierkante meters.

Op basis van deze regeling zijn er de volgende mogelijkheden voor bebouwing:

Woonboerderij

De woonboerderij op het perceel N2125 kan worden bestemd naar burgerwoning met 1 bijgebouw. Het woongedeelte is circa 120 m². De garage van 110 m² is aan te merken als cultuurhistorisch waardevol en blijft behouden.

VAB-locatie

Dakworm 5 kan worden afgehandeld conform het VAB-beleid waarbij de milieuvergunning voor de konijnenhouderij wordt ingetrokken. De maximale bebouwing voor VAB bedraagt 600 m². Als vereiste geldt dat minimaal 20% van het bestemmingsvlak gereserveerd moet zijn voor groene erfinrichting.

Totale bouwblok

Om de grootte van het bouwblok te bepalen en de verrekening van bebouwing te verichten geldt de volgende grondslag:

1. Planologisch agrarisch bouwblok uit bestemming en vergunde bouwwerken: 1,2 hectare,

Het bouwblok dient met 50% met een maximum van 0,5 ha te worden verkleind, daarnaast mag de bebouwing maximaal 600 m² bevatten. 100 m² vierkante meter aan bijgebouwen ten behoeve van de burgerwoning en vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrij Bijlage II Besluit omgevingsrecht 150 m².

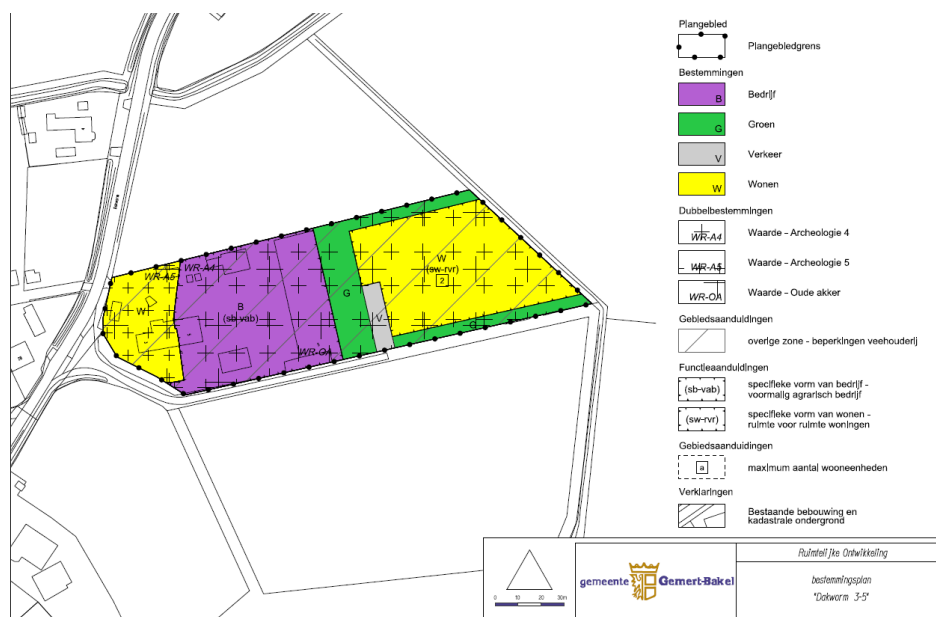
Om de landschappelijke inpassing veilig te stellen, is een inrichtingsvoorstel voor de landschappelijke inpassing opgesteld welke in de bestemmingsplanregels wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Het inrichtingsvoorstel maakt onderdeel uit van de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2.3 Ruimte-voor-ruimte woningen (naast Dakworm 5)

Door het verdwijnen van de intensieve veehouderij in de vorm van een nertsenhoudery kan de gemeente haar reeds bestendigde ruimte-voor-ruimte titels in procedure brengen en uitvoeren.

De ruimte-voor-ruimte kavels worden met groen omzoomd waardoor sprake is van een landschappelijke inpassing. De groene zone aan de westzijde vormt tevens een buffer richting het toekomstige reparatiebedrijf. De ruimte-voor-ruimte woningen worden ontsloten op een weg die aantakt op de Dakworm. Aan de achterzijde vormt de bestaande waterloop de natuurlijke begrenzing van het perceel.

De exacte invulling van de woonpercelen en de architectonische vormgeving van de woningen staat nog open. Wel is bekend aan welke randvoorwaarden er moet worden voldaan.



Schematische weergave toekomstige kavels met groene omzoming

Bij de verdere uitwerking van de ruimte-voor-ruimte kavels op stedenbouwkundig en architectonisch vlak gelden de voorwaarden zoals gesteld in het beleidsdocument 'Rapport gereedschapskist landschappelijk bouwen gemeente Gemert-Bakel' (vastgesteld op 5 maart 2009). Hiermee wordt de gewenste kwaliteit gewaarborgd en draagt het plan bij aan de kenmerken van het gebied en de wensen en ambities die daar bij horen. Ook gelden de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' als leidraad. Met name de bouw mogelijkheden van de bestemming 'Wonen' ten aanzien van woningen zijn relevant. Zo is er geen maximale inhoud van toepassing.

De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen mag respectievelijk 4,5 en 8 meter bedragen. Bepaald is dat de afstand tussen de hoofdgebouwen maximaal 15 meter mag zijn. Bij woningen is een bijbouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100m², met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter.

Bouwwerken geen gebouw zijnde (vb. carports en overkappingen) zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en bouwhoogte van maximaal 5,5 meter. Ook is bepaald dat de maximale toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde 8 meter mag zijn en de hoogte van erf-afscheidings mag maximaal 2 meter zijn. De minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 meter.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de percelen en het parkeren worden de toegangswegen in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als verkeer/verblijfsgebied. Om de landschappelijke inpassing veilig te stellen, wordt de groene omzoming expliciet bestemd en opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Parkeren kan in openbaar gebied, alsmede is ruim voldoende ruimte op eigen terrein.

Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is een inrichtingsvoorstel opgenomen van de landschappelijke inpassing.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid, voor zover dat van belang is voor het plan, kort samengevat. Het betreft uitsluitend provinciaal en gemeentelijk beleid, omdat op nationaal en regionaal niveau hiervoor geen beleid of anderszins bindende regelgeving geldt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Gemengd landelijk gebied

Op de 'Structurenkaart' van de SVRO ligt het plangebied binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Het deel waar de kavels zijn gepland zijn aangeduid als 'Zoekgebied verstedelijking'.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Verschillende functies worden in evenwicht met elkaar ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Ruime opzet van kavels is hierbij een pre.

Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. In de onderhavige situatie is er geen sprake van een primair agrarisch gebied.

Wonen, werken, cultuurhistorie, recreatie, natuur en water

Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Essentieel daarbij is dat de basis van Noord-Brabant op orde blijft: er wordt verantwoord omgegaan met bodem, water, natuur en cultuurhistorische waarden.

Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Voortdurend past de gebruiker het landschap aan zijn wensen aan. Deze continue ontwikkeling is inherent aan een levend landschap. Dat geldt zowel voor het stedelijke landschap als voor het agrarische cultuurlandschap.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte. Voor zover relevant voor de onderhavige ruimtelijke onderbouwing komt in de volgende paragraaf aan bod.



Uitsnede Structurenkaart SVRO met globale aanduiding plangebied

Zoekgebieden verstedelijking

Binnen de zoekgebieden verstedelijking geldt het beleid dat geldt voor het perspectief gemengd landelijk gebied zoals hiervoor is opgenomen. Extra aandacht wordt gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken. Daar is in de onderhavige situatie geen sprake van.

Gebiedspaspoort 'Peelrand'

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Ambitie Peelrand

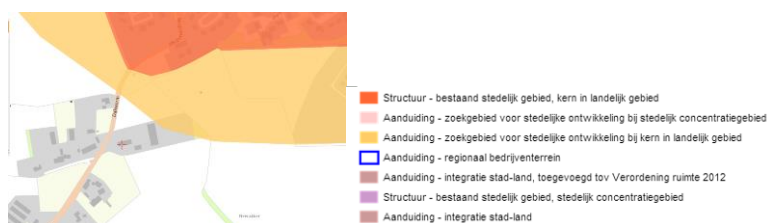
De kleinschalige ontginning van de Peelrand als contramal van het landgoed De Peel.

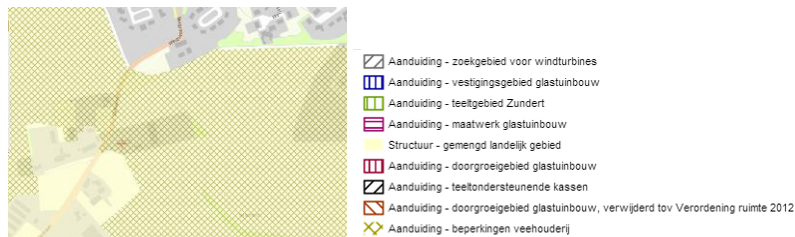
1. Versterken kleinschalig en afwisselend karakter van het landschap van de Peelrand. Dit kan door:
 - ruimte te geven aan verbreding van de landbouw, recreatie, landgoedontwikkeling en andere vormen van wonen binnen de oude zandontginningen en met name in agrarische bebouwingslinten in combinatie met investeringen in het kleinschalige karakter van het landschap;
 - ruimte te geven aan ontwikkeling van intensieve vormen van landbouw (boomteelt, intensieve veehouderij) en het verbeteren van de agrarische structuur in combinatie met investeringen in het kleinschalige karakter van het landschap
 - het versterken van de recreatieve verbindingen tussen de bosgebieden en de omliggende kernen:

- Oss-Heesch en Uden met provinciaal landschap de Maashorst; Helmond-Deurne met bosgebieden Brouwhuise Heide, Loenbos, Bakelse Heide en Beemden het patroon van oost/west lopende stroomgeulen en waterlopen tegenover noord/zuid lopende wegen en linten als basis te nemen bij ontwikkelingen, met zorg voor groene overgangen tussen stad en land, in kernrandzones en agrarische bebouwingslinten;
 - in het oostelijk deel van de Peelrand het kleinschalige karakter van de kernen en linten als uitgangspunt te nemen bij nieuwe ontwikkelingen.
 - herstel van de natuurlijke processen in bovenloop en brongebied van het beekstelsel van de Aa;
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Oud zandlandschap bij Stiphout" (ook deels in gebiedspaspoort Kempen)
 3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeiland Asten-Deurne".
 4. Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en de zichtbaarheid in het landschap.
 5. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van halfopen landschap met bomenlanen (zoals de geelgors, de akkerleeuwenbek en de knoflookpad), het kleinschalig besloten landschap (zoals de nachtegaal en de das) en sloten en vaarten (kroeskarper) goede indicatoren zijn. De natuurkern van de Maashorst ontwikkelen met ecologische verbindingen naar de omgeving en specifiek het verbinden van de natuur in de Maashorst met die van de Stippelberg via de oostrand van de Peelrand.

3.1.2 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 door middel 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 Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden.





Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines

Hierna wordt getoetst aan alle relevante hoofdstukken en artikelen.

Hoofdstuk 2 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit'

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording dient te bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt ingeval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bomenkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft. En de op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd en moet passen binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.'

De voorgestane ontwikkelingen passen binnen het VAB-beleid en sluiten aan bij de visie die de gemeente voor het gebied ruimtelijk gezien voor ogen heeft. Er is sprake van een fysieke verbetering van het landschap aangezien er sprake is van de sloop van nertsen sheds en in plaats daarvoor twee woningen worden gerealiseerd die landschappelijk worden ingepast en er agrarische bedrijfsbebouwing in de vorm van een konijnenhouderij gedeeltelijk wordt gesloopt en herbestemd. Daarnaast is het vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang dat door boerderijsplitsing een beeldbepalende boerderij behouden kan blijven.

Door de voorgestane initiatieven verdwijnt er een intensieve veehouderij dichtbij de dorpskern van Bakel ten gunste van het woon- en leefklimaat met betrekking tot geur in Bakel en in de uitbreiding van de dorpskern met het woongebied Neerakker. Daarbij kan door het verdwijnen van de intensieve veehouderij de gemeente Gemert-Bakel ter compensatie een ruimtelijke en functionele kwaliteitswinst boeken door haar gronden in procedure te brengen.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat er gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing of in ruil voor nieuwbouw, opstallen van grotere omvang worden gesloopt. Zoals uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt wordt er rekening gehouden met de omgeving; en draagt de ontwikkeling bij aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

In hoofdstuk 4 'Milieuhygiënische en planologische verantwoording' van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond er geen belemmeringen vanuit de diverse milieuaspecten aan de orde zijn en wordt ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de hand van de landschapsinvesteringsregeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële haalbaarheid.

Hoofdstuk 3 Structuren

Artikel 7 'Gemengd landelijk gebied'

Het plangebied is gelegen in 'Gemengd landelijk gebied'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengd plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoel in lid 3.1 van de Verordening ruimte. Het aanwijzen van bestemmingen mag geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van de agrarische economie. Onder voorwaarden is het mogelijk om woningen te vestigen. Zo kan een bestemmingsplan voorzien in ruimte-voor-ruimte woningen als de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Het bestemmingsplan dient in dit kader de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing te verzekeren en er mag geen sprake zijn van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling. Daarbij kan worden voorzien in een VAB-vestiging van een niet agrarische ontwikkeling mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Door de voorgestane ontwikkelingen verdwijnt er een agrarische functie in het buitengebied van Gemert-Bakel en worden daarvoor in de plaats woningen en een reparatiebedrijf mogelijk gemaakt. Conform het gemeentelijk beleid is in het gebied waar het onderhavig bestemmingsplan onderdeel van uitmaakt een menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.

Een bestemmingsplan kan voorzien in de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Ten aanzien van de boerderijsplitsing is hier sprake van.

De voorgestane nieuwbouw van de woningen en het toevoegen van een bouwtitel vanwege de boerderijsplitsing betreffen solitaire ontwikkelingen die passen binnen de visie op het gebied. In paragraaf 3.1.3 is een ruimte-voor-ruimte verantwoording opgenomen. De gemeente zet 2 ruimte-voor-ruimte titels in voor het realiseren van 2 bouwka-vels binnen de bebouwingsconcentratie.

In het bestemmingsplan Buitengebied waar de onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de landschappelijke inpassing is verzekerd.

Voorts wordt er voldaan aan de eisen ten aanzien van de VAB-vestiging van een niet agrarische ruimtelijke ontwikkeling, te weten het reparatiebedrijf. Het reparatiebedrijf betreft een solitair bedrijf in milieucategorie 2 met een omvang kleiner dan 5.000 m² zoals hiervoor gemotiveerd wordt door de voorgestane ontwikkelingen een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. Ook is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt aangezien de nertsen sheds al zijn geamoveerd en via een anterieure overeenkomst de sloop van een deel van de agrarische opstallen ten behoeve van de VAB-vestiging is vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Aanduidingen

Artikel 8 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'

Een deel van het gebied waar de ruimte-voor-ruimte kavels zijn voorzien heeft de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Ter plaatse van deze aanduiding kan een bestemmingsplan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan strekt ertoe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting dient rekening gehouden te worden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

De kavels zijn gesitueerd in de nabijheid van de geplande uitbreidingswijk Neerakker II van Bakel. De kavels worden landschappelijk ingepast waarbij is gekeken naar de omgevingskwaliteiten.

Artikel 25 Beperkingen veehouderij

Het gehele plangebied is voorzien van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

Omdat er niet wordt voorzien in de ontwikkelingsmogelijkheden van een veehouderij zijn de aangaande bepalingen niet van belang. Daarbij zorgt de intrekking van de milieurechten er voor dat een groot nertsenbedrijf uit de omgeving komt te verdwijnen, wat bijdraagt aan deze doelstelling van de Verordening ruimte. Een intensief bedrijf nabij een dorpskern is daarmee planologisch weg bestemd.

Conclusie

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2014 voor zover die van toepassing zijn op de ontwikkelingen die met voorliggend plan beoogd worden.

3.1.3 Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

Op 20 december 2005 is de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt, door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

In beginsel mag een ruimte-voor-ruimte woning door agrariërs worden gebouwd, indien zij kiezen voor een bouwrecht in plaats van een sloopsubsidie. In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) kan deze sloop plaatsvinden.



Themakaart stedelijke ontwikkeling

In het kader van de kwaliteitsverbetering is woningbouw aanvaardbaar, indien er wordt gekozen om agrarische bebouwing te slopen en de milieurechten in te leveren. In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) kan deze sloop plaatsvinden. Daarnaast worden twee Ruimte-voor-Ruimte titels ingezet.

Een bouwrecht kan ook worden vervreemd aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

1. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.

Voor de twee Ruimte voor Ruimte kavels worden twee externe ruimte voor ruimte titels ingezet, waarbij de bewijsstukken bij de gemeente opvraagbaar zijn. In Bijlage 10 is de beschikbaarheid van de twee ruimte voor ruimte titels zichtbaar. Naast de inzet van deze twee ruimte voor ruimte titels wordt tevens ingezet op sloop, sanering en intrekking van het Agrarische bedrijf Intensieve veehouderij voor het houden van Nertsen. Bovenop de twee ruimte voor ruimte titels wordt er 3.150 vierkante meter agrarische bebouwing gesloopt, welke wordt benut voor de totale herontwikkeling. Extra natuurcompensatie wordt ingezet.

2. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden-en Oost-Brabant.

De twee ruimte-voor-ruimte bouwtitels zijn extern aangekocht, zie bijlage 10. Daarnaast wordt er op het eigen agrarische bouwblok waar de woningen zijn voorzien 3.150 m² aan agrarische bebouwing gesloopt. De gemeente Gemert-Bakel ligt binnen reconstructiegebied De Peel.

3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000).

Binnen de provincie Noord-Brabant zijn nog geen 3.000 ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. De beoogde ruimte-voor-ruimte woningen passen in de afwijking van de programmering.

4. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens

kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

De woning(en) worden gebouwd binnen of nabij een gebied dat in de Verordening ruimte is aangemerkt als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. De woningen maken onderdeel uit van het bebouwingscluster de Dakworm - Oudestraat. De ruimte voor ruimte woningen worden opgericht geheel binnen het voormalige agrarische bouwblok. Het bebouwingscluster bestaat uit de burgerwoningen Dakworm 1, Dakworm 1a, Dakworm 4 en de Voormalige agrarische bedrijfswoning Dakworm 3 en 3a. Daarnaast de burgerwoningen aan het adres Oudestraat 1, Oudestraat 1a, Oudestraat 2, Oudestraat 2a, Oudestraat 2b, Oudestraat 4, Oudestraat 4a, Oudestraat 4b. En de agrarische bedrijfswoning en bebouwing van de adressen Oudestraat 3, Oudestraat 6, Oudestraat 8, Oudestraat 14, Oudestraat 14z. En de aangrenzende woningen en bedrijfsbebouwing aan de Besterd en het Ravensgat.

Het totale cluster aan bebouwing alsmede de totale oppervlakte van de bouwblokken is te zien als een bebouwingscluster. Het agrarische bouwblok van het adres Dakworm 3 - 5 maakt onderdeel uit van dit cluster en valt midden in het cluster. De woningen worden dan ook opgericht en vallen binnen het vlakvormige verzameling van de totale bebouwing binnen het bestaande cluster. Het sluit daarmee volledig aan bij de bestaande bebouwing, waarbij opgemerkt dient te worden dat de woningen worden gerealiseerd binnen het voormalige agrarische bouwblok, waar de 3.150 m² bebouwing is gesloopt. Met de realisatie van de twee ruimte voor ruimte woningen ontstaat er geen toename van het oppervlakte bouwblokken en bebouwing in de omgeving. Er ontstaat dus geen uitbreiding van het bebouwingscluster in planologische zin. Door de inzet van groencompensatie neemt het agrarische bouwblok van ruim 1,2 hectare af.



Bebouwingscluster Dakworm – Oudestraat Bakel

5. De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente,

zoals onderbouwd in hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

6. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan. De GHS is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 komen te vervallen.

7. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

De betreffende waarden worden behouden en versterkt (zie ook hoofdstuk 4), waarbij moet worden opgemerkt dat ondanks de woningbouw wordt gerealiseerd met de aankoop van twee ruimte voor ruimte titels de compensatie behouden blijft. Waarmee bovenop de ruimte voor ruimte titels er nog gelden zijn gereserveerd om deze waarden te versterken. Dit blijkt uit Kwaliteitsverbetering bereikt door:

- Sloop 3.150 m² bedrijfsbebouwing;
- Intrekken milieuvergunning Intensieve veehouderij;
- Verdwijnen Intensieve veehouderij ter grote van 1,2 hectare bouwblok;
- 20% groene erfinrichting;
- 20% landschappelijke inrichting berekend over 1,2 hectare bouwblok.

8. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknod.

Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden worden niet beperkt (zie ook paragraaf 4.2.2). Door het verdwijnen van het intensieve veehouderij bedrijf bestaat het cluster Dakworm Oudestraat voornamelijk uit burgerwoningen.

9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

Een goede inpassing is gewaarborgd doordat de groene omzoming expliciet is bestemd en er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Daarnaast wordt 20% landschappelijke inrichting gerealiseerd alsmede 20% groene erfinrichting. Het beleidsdocument 'Rapport gereedschapskist landschappelijk bouwen gemeente Gemert-Bakel' (vastgesteld op 5 maart 2009) en het beeldkwaliteitsplan Buitengebied is van toepassing verklaard op het plangebied. De oude agrarische bebouwing verdwijnt daarmee in het buitengebied.

10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

In paragraaf 4.9 is aangetoond dat er door de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. De te slopen agrarische bebouwing en de reeds gesloopte bebouwing is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

11. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te

worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

Er zijn twee ruimte voor ruimte titels aangekocht om de woningbouw mogelijk te maken, de bewijsmiddelen zijn beschikbaar. Het overzicht is toegevoegd in bijlage 10. Daarnaast is op het bouwblok de agrarische bebouwing van circa 3.150 m² gesloopt alsmede de milieuvergunning ingetrokken waarmee de agrarische milieurechten op de locatie zijn weg bestemd. Met de sloop van 3.150 en de inzet van twee ruimte voor ruimte titels wordt ruimschoots voldaan aan de uitgangspunten.

12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.

Het perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied waar de onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel vanuit maakt niet langer een agrarische bestemming met bouwvlak. In het bestemmingsplan zijn de gronden die voorheen waren voorzien van de bestemming 'Agrarisch' bestemd ten behoeve van wonen, verkeer/verblijfsgebied en groen.

13. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Om het plan economisch uitvoerbaar te houden, is het plan op deze manier uitgewerkt. Het plan is op andere wijze economisch niet uitvoerbaar. Aan het plan is de sloop van de netsensheds gekoppeld. Tevens is de planologische herbouw uitgesloten in het bestemmingsplan waar de onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel vanuit maakt. De intensieve veehouderij komt daarmee te vervallen.

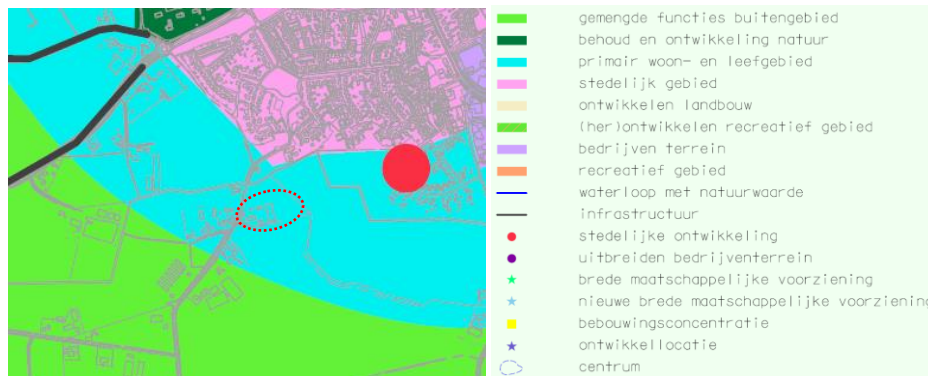
3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie+

De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie+ is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

De afwegingen welke worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos- driehoek: mensen, ruimte & middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

Het betreft een document op hoofdlijnen, een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie.



Uitsnede verbeelding Structuurvisie+ Gemert-Bakel met globale aanduiding plangebied

Op de Structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'primair woon- en leefgebied'. Blijkens de Structuurvisie+ is er ruimte voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het gebied primair woon en leefgebied. De woningen die in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden beschreven, zijn gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'primair woon- en leefgebied'. Door het verdwijnen van de intensieve veehouderij wordt er een ruimtelijke en functionele kwaliteitswinst geboekt nabij de kern Bakel en de in de toekomst voorziene uitbreiding van de kern Bakel (Neerakker II). Vanuit de gemeente is jarenlang gewerkt aan het intrekken van deze milieurechten, wegens aanhoudende klachten (stankoverlast) die aanwezig waren over het nertsenbedrijf ter plaatse.

Ten aanzien van VAB's wordt aangegeven dat er VAB-beleid wordt ontwikkeld. Het VAB-beleid is na totstandkoming van de Structuurvisie+ vastgesteld en de voorgestane omzetting van de konijnenhouderij naar een reparatiebedrijf in milieucategorie 2 past binnen het geformuleerde beleid. Het past binnen het kader primair woon- en leefgebied.

De voorgestane boerderijsplitsing sluit eveneens aan bij de ambities die zijn geformuleerd aangezien aandacht voor cultuurhistorie van belang wordt geacht.

3.2.2 Nota vrijkomende agrarische bedrijven

Het VAB-beleid betreft de concrete invulling van de provinciale en gemeentelijke kaders inzake vrijkomende agrarische bedrijven. De nota is een toetsingskader die de burger, ondernemer, bestuurder als ook de ambtenaar helpt en bij draagt aan een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen. Verrommeling en verstening van het landschap wordt tot een minimum beperkt door de ondernemer planologische ontwikkelingsruimte te bieden, mits hij/zij bereid is te investeren in het slopen en opruimen van overtollige gebouwen.

De uitdaging van de gemeente is uitgewerkt in een aantal economische, ruimtelijke, planologische en kwalitatieve richtlijnen waarbinnen de gemeente de transitie van agrarisch naar niet-agrarisch ziet. De richtlijnen benoemen vooral wat de gemeente niet wil. De richtlijnen worden geborgd in de nieuwe bestemmingsplannen.

De VAB-regels beogen het volgende:

Generiek

- VAB geleid nieuwe niet-agrarische activiteiten in het buitengebied. De activiteiten dragen bij aan de gemengde plattelandseconomie.
- Hergebruik van agrarische bedrijven (indien mogelijk).
- Terugdringen versterking landelijk gebied (slopen en eventueel opnieuw bouwen).

Specifiek

- Ontwikkelingen mogen belangrijke gebiedswaarden niet verstoren.
- Ontwikkelingen moeten inpasbaar zijn in de landschapsstructuur c.q. een bijdrage leveren aan de versterking van deze structuur.
- Ontwikkelingen moeten niet leiden tot verkeersoverlast voor de omgeving.
- Maximum te gebruiken bouwblok van 0,5 ha (inclusief beplanting en gebouwen).
- Ontwikkelingen mogen de cultuurhistorische kwaliteiten van bebouwing niet aantasten.
- Ontwikkelingen moeten uit oogpunt van milieunormeringen mogelijk zijn.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde regels.

3.2.3 Visie plattelandontwikkeling

Vanuit het coalitieprogramma en de structuurvisie+ is de visie plattelandontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt aangegeven wat de visie is op de ontwikkelingen in het buitengebied tot 2020. De algemene doelstelling is een duurzame plattelandontwikkeling met enkel ontwikkelingen in het buitengebied die passen binnen deze doelstelling en haar zullen versterken.

Concreet:

- In 2020 is er in de gemeente alleen nog maar ruimte voor duurzame bedrijvigheid in het buitengebied waarbij dierenwelzijn, herstel kringlopen, reductie CO₂ uitstoot, vermindering van geuroverlast en sociaal maatschappelijke verhoudingen in centraal staan.
- Gemert-Bakel wordt de voortrekker in de ontwikkeling van duurzame agrarische bedrijvigheid.
- Beter benutten van kansen voor energieproductie, energietransitie en biobased economy.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven worden in het 'primaire woon en leefgebied' beperkt en ontwikkelingsmogelijkheden voor duurzame landbouw komen te liggen in het gebied 'ontwikkeling landbouw.'
- Uitbreidingen voor intensieve landbouw zijn in het primaire woon en leefgebied niet meer mogelijk.

Op de visie Plattelandontwikkeling is de verbeelding van de Structuurvisie + van toepassing. In paragraaf 3.2.1. is hieraan getoetst en is geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkelingen aansluiten bij de ambities die zijn geformuleerd.

3.3 Conclusie

De beoogde situatie past in het provinciaal beleid. De beoogde situatie past ook in het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie+, het VAB-beleid en de visie plattelandsontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieu hygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten en aan de hand daarvan te beoordelen of het beoogde initiatief uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen, met name voor zover die van belang zijn in relatie tot de aard en omvang van het voorliggende planinitiatief.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien sprake is van een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

Wat betreft de locatie waar de woningen zijn gepland is er sprake van een 'strengere' bodemgebruiksvorm waardoor bodemonderzoek noodzakelijk is. In dit kader is door Archimil een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage (kenmerk: 0329R275, 8 augustus 2008) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Conclusie

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met zink en/of minerale olie.
2. De grond uit de onderlaag (0,5 – 2 m-mv) is overwegend niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Ter plaatse van één boring zijn lichte verontreinigingen met zink, minerale olie, PAK's en PCB's aanwezig.
3. Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met kobalt en barium.
4. De in april 2008 aangetroffen verontreiniging met asbest is niet meer teruggevonden, de in april 2008 aangetroffen verontreiniging met meststoffen is voor het grootste deel verwijderd.
5. De hypothese niet-verdachte locatie dient te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies wordt het volgende opgemerkt:

1. de lichte verontreinigingen in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering.

2. Gelet op de aangetroffen concentratie aan nikkel in het grondwater ter plaatste van peilbuis 101 zou formeel gezien volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding ingesteld dienen te worden. Gelet op de oorzaak van de verontreiniging lijkt een nader onderzoek niet zondermeer zinvol.
3. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan een eventueel nader onderzoek, een herbemonstering van het grondwater en analyse op nikkel uit te laten voeren om zo de natuurlijke fluctuaties te kunnen bepalen. Op basis van deze aanvullende analyse-resultaten kan worden bekeken of er eventuele vervolgstappen ondernomen dienen te worden.
4. Beargumenteerd kan worden dat er sprake is van een verontreiniging met meststoffen op het perceel, zintuiglijk is deze op een aantal plaatsen nog duidelijk aanwezig. Harde normen hiervoor ontbreken echter.

Conclusie

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient een actueel bodemonderzoek beschikbaar te zijn waarin is aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik. Dit bodemonderzoek wordt te zijner tijd uitgevoerd.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. De Dakworm is een 60 km weg en heeft een zone van 250 meter aan weerszijde van de weg. Derhalve valt de weg binnen het regime van de Wet geluidhinder.

Door Croonen Adviseurs is een akoestisch onderzoek verricht met als doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. De rapportage d.d. 8 februari 2014 maakt als bijlage onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Binnen het plangebied worden drie bouwtitels toegevoegd, waarbij de boerderij reeds enkele jaren (2006) is gesplitst in twee woondelen. De Dakworm is een 60 km weg en heeft een zone van 250 meter aan weerszijde van de weg. Derhalve valt de weg binnen het regime van de Wet geluidhinder.

Omdat de exacte plaats van de twee woningen nog niet bekend is, is de grens van de toekomstige woonbestemming aangehouden voor de berekening van de geluidbelasting op de gevels.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de in het onderzoek opgenomen woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft feitelijk betrekking op het juridisch-planologisch toevoegen van drie nieuwe woningen en een reparatiebedrijf. De voorgestane ontwikkelingen leiden niet tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal waardoor het plan beschouwd kan worden als een nibm-project. Een IV bedrijf komt te verdwijnen, wat een positieve impuls geeft op de luchtkwaliteit in de kern Bakel. Een onderzoek naar luchtkwaliteit wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Ten noordoosten van het plangebied loopt een ruwe olieleiding (36 inch). Blijkens de 'Visie externe veiligheid gemeente Gemert-Bakel 2013' geldt dat de leiding een plaatsgebonden risico van 33 meter heeft en het invloedsgebied bedraagt 43 meter. Het plangebied bevindt zich buiten het plaatgebonden risico en het invloedsgebied. Een onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijvigheid

4.5.1 Agrarische bedrijven

Wet geurhinder en veehouderij

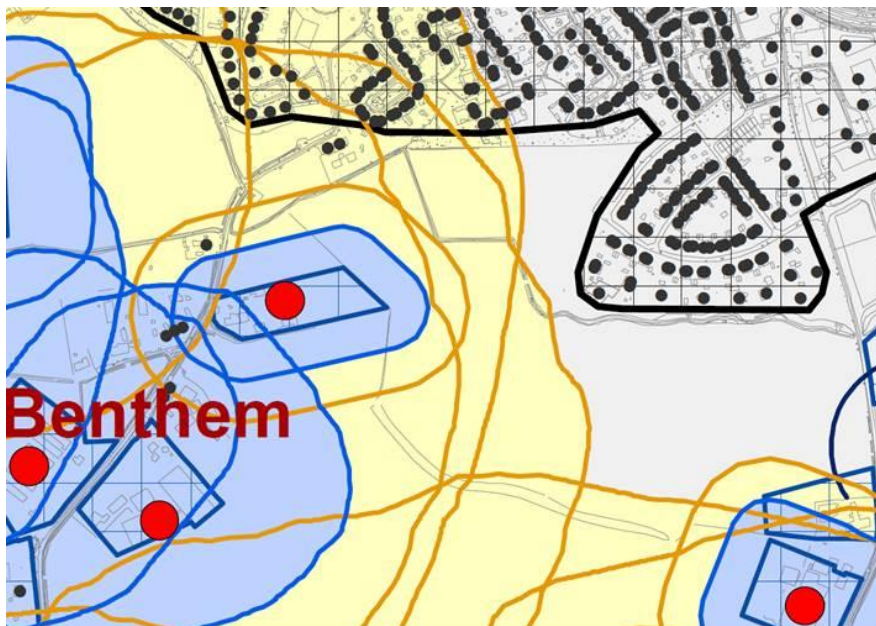
Sinds 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. Deze wet biedt gemeenten, binnen een wettelijke vastgestelde bandbreedte, de beleidsvrijheid om zelf geurnormen vast te stellen. Als een gemeente geen eigen normen vaststelt, gelden de standaard normen uit de Wgv. De opgave is om, zo nodig met behulp van een eigen normstelling, een goede balans te vinden tussen agrarische ontwikkelingen, de belangen van burgers in de kernen en het buitengebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorgrondbelasting en achtergrondbelasting

De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurvoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

Eigen normen

De gemeente Gemert-Bakel heeft gebruik gemaakt van haar bevoegdheid om eigen normen vast te stellen.



Geurbelasting

De geldende norm voor de voorgrondbelasting bedraagt 5 OuE. Op de kaart hierboven zijn de 3 en 14 OuE contouren te zien.

Na het intrekken van de reeds bestaande milieuvergunning op de betreffende locatie, komt de contour van de nertsenhouderrij te vervallen.

Op basis van de beschikbare gegevens is het aannemelijk dat de woningen worden gebouwd binnen de 5 OuE contour. Om dat de woningen worden gebouwd op een perceel van een voormalige veehouderij vormen deze woningen geen belemmering voor de omliggende veehouderij. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.



OuE overzicht

Geurbelasting

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen moet er getoetst worden of de geurbelasting lager is dan de gestelde normen in het gemeentelijk geurbeleid. De maximale toegestane geurbelasting is 20 OuE de belasting op basis van de berekeningen van juni 2014 bedraagt tussen de 7 en 13 OuE. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde norm.

Uit zowel de berekeningen van de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting blijkt dat aan de voorwaarde voor een goed woon- en leefklimaat wel wordt voldaan. Het realiseren van de woningen vormt geen belemmering.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de onderhavige situatie is sprake van het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen hinderlijke (niet-agrarische) bedrijven. In het onderhavige plangebied wordt de nieuwvestiging van een reparatiebedrijf in milieucategorie 2 mogelijk gemaakt. Over het algemeen kan gesteld worden dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 goed passend zijn in een woonomgeving. Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid zijn er dan ook geen belemmeringen aan de orde.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten op de Dakworm. De toevoeging van een gering aantal woningen en de omzetting van een intensieve veehouderij naar een reparatiebedrijf brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen, waartoe voldoende ruimte aanwezig is. Daarbij gaat het om een bestaande twee boerderij woningen. De afname van parkeren van de bestaande inrichting komt te vervallen. Er is voldoende ruimte aanwezig binnen het plangebied om te parkeren. Het bestemmingsplan voorziet in deze mogelijkheid.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- schoon water;
- voldoende water;
- natuurlijk en recreatief water.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Gemert-Bakel opgesteld.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd.

Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later' en het Waterplan Gemert-Bakel gebruikt.

4.8.2 Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 20 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40-80 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld (wateratlas Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Tot slot is op basis van de infiltratiekansenkaart van het Waterplan Gemert-Bakel het plangebied deels te kenmerken als een intermediair gebied en deels als infiltratiegebied. In het infiltratiegebied kan het water direct infiltreren in de bodem. In het intermediaire gebied zakt het neerslagoverschot langzaam de bodem in en stroomt het 'on-diep' (via de bodem) af naar een beekstelsel. Ten oosten van de planlocatie is een watertgang aanwezig. De gemiddelde afvoercoëfficiënt voor het plangebied is 0,67 l/s/ha.

De omgevingsvergunning voorziet in de mogelijk voor herinrichting van de percelen Dakworm 3 en 5, in combinatie met de bijbehorende voorzieningen, en ten oosten van Dakworm 5 worden 2 RvR-woningen gerealiseerd. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens mag bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)			Toekomstige situatie (m ²)		
	nr. 3	nr. 5	RvR	nr. 3	nr. 5	RvR
Dakoppervlakte bebouwing						
woning	195	120	0	195	120	800
bijgebouwen	95	220	0	180	160	100
loods	0	1.100	0	0	600	
Terreinverharding	200	500	0	200	500	400
Totaal per perceel	490	1.940	0	575	1.380	1.300
Totaal	2.430			3.255		

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 825 m² tot gevolg hebben.

Conform de doelstellingen van de gemeente Gemert-Bakel en het Waterschap vindt bij ontwikkelingen, waarbij een herinrichting plaatsvindt, een compensatie plaats van de toename van het toekomstig verhard oppervlak.

Op basis van deze doelstelling is middels het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van de HNO-tool dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar ($T=10+10\%$) voorkomt te beschikken over een compenserende bergingscapaciteit van 39 m^3 en om te voorkomen dat er overlast ontstaat eens in de 100 jaar ($T=100+10\%$) zou extra berging van 14 m^3 nodig zijn.

Hierbij wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het planvoornemen en de hoogte van de GHG, door middel van een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren.

Op deze wijze wordt een voorziening gerealiseerd waarbinnen het hemelwater wordt opgevangen, waarna deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond of vertraagd wordt afgevoerd. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap en de gemeente Gemert-Bakel nader bepaald.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Hiertoe is door Croonen Adviseurs een quickscan uitgevoerd. De rapportage d.d. 13 maart 2014 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. In de volgende sub paragrafen volgen de conclusies.

4.9.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied Dakworm 3 en 5 te Bakel is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand (circa 7 km), de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' worden uitgesloten.

4.9.2 Beschermd soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen of verwacht die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw in het plangebied Dakworm 3 en 5 te Bakel.

Broedvogels

In de (open) kapschuur en in de boom in het oosten van het plangebied zijn nesten aangetroffen. Aangezien het geen jaarrond beschermde nesten betreffen, zijn deze nesten enkel beschermd in de broedperiode wanneer gebroed wordt en wanneer jongen aanwezig zijn.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt (zie tevens de hierna opgenomen tabel).

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden de te rooien vegetatie en de sloop van de bebouwing in het plangebied gecheckt te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecoloog. Indien vastgesteld wordt dat er sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Tabel: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/ soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen. Zo zijn in de schuur en in een boom concreet nesten aangetroffen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna staat de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Door Bureau voor Archeologie is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor het deel waar de woningen zijn beoogd. Voor de overige gronden is er geen sprake van nieuwbouw van woningen/opstallen waardoor de gronden geroerd kunnen worden. De rapportage d.d. 28 februari 2014 is als bijlage opgenomen, hierna is een samenvatting en een conclusie opgenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd, om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

In het plangebied kunnen archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Het sporenniveau hiervan wordt verwacht op de overgang van de A-horizont naar de C-horizont, het vondstenniveau wordt verwacht in de basis van de A-horizont. De A-horizont is waarschijnlijk opgebouwd uit een ca. 50 tot 70 cm dik plaggendek.

Omdat in een opgraving ten oosten van het plangebied archeologische waarden uit de Vroege IJertijd tot en met de Middeleeuwen zijn aangetroffen geldt een verhoogde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit die perioden. Vanwege de vroegere intensieve-veeteelt functie en de sloop van de pelsdierfokkerij kan de bodem tot in de C-horizont verstoord zijn geraakt.

Om deze verwachting te toetsen zijn verspreid over het plangebied vijf boringen uitgevoerd tot een gemiddelde diepte van 140 cm -mv. Hieruit bleek dat de A-horizont scherp op de C-horizont ligt. Er is veel variatie in de opbouw en de dikte van de A-horizont. In boring 3 is bijvoorbeeld de top van de A-horizont humeuzer en donkerder dan de onderkant en in boring 4 is juist de onderkant humeuzer en donkerder. De A-horizont is 30 tot 95 cm dik. Vanwege de variatie en de scherpe ondergrens is de A-horizont waarschijnlijk een recente verstoring, te relateren aan de bouw of de sloop van de konijnenhouderij. Het plangebied is tot in de C-horizont verstoord geraakt en daarbij zijn potentiële archeologische waarden eveneens verstoord geraakt.

Bureau voor Archeologie adviseert daarom het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg.

4.11 Cultuurhistorische onderbouwing splitsing behoud Boerderij Dakworm

In het rapport is weergegeven dat de boerderij Dakworm 3-5 cultuurhistorische waarde heeft. De langgevelboerderij aan de Dakworm 3-5 te Bakel voldoet daarmee aan het provinciale en gemeentelijke beleid. Daarbij wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, alsmede het belang van behoud van alle waardevolle langgevelboerderijen van voor 1955. De boerderij aan de Dakworm 3 maakt onderdeel uit van het cultuurhistorische lint tussen de belangrijke prehistorische route Keulen naar Empel waarbij de boerderij van de Dakworm als een belangrijk knooppunt is te beschouwen. De woning aan de Dakworm 3 ligt precies op het knooppunt waar diverse wegen en routes bij elkaar komen en weer verder gaan. Het adres Dakworm 3 en 5 te Bakel is als zodanig cultuurhistorisch van belang, waarbij de langgevelboerderij als een belangrijk historisch markeringspunt is aan te merken. Het in stand houden van de langgevelboerderijen aan deze oude route is dan ook cultuurhistorisch van groot belang. Daarmee wordt het toeristische recreatieve cultuurhistorische behouden, welke nu geldt als ANWB fietsroute door de Brabantse Peel. Het behoud van de boerderij draagt bij aan de oude cultuur historie van Bakel.

Gehuchtenstructuur

Het omgeving Dakworm kent een lange bebouwingsgeschiedenis: op topografische kaarten uit midden 18e eeuw en begin van de negentiende eeuw staan hier reeds diverse boerderijen ingetekend. Navolgende figuur geeft een historische kaarten uit de periode 1850 en 1900-1909 weer. Aan de Dakworm bebouwing zichtbaar, gelegen aan de cultuurhistorische akkers direct grenzend aan het Y-knooppunt Oudestraat – Dakworm.

Figuur 1: Brabant rond 1900, uitsnede Dakworm – Ravensgat



Dakworm. De boerderij, Dakworm 3 is op zowel de kaart van 1855 alsmede op de kaart van 1900 te zien. Daarnaast is de cultuurhistorisch route op deze kaarten te zien, alsmede de cultuurhistorische lint bebouwing, zoals beschreven. De Dakworm is de verbingsstraat tussen Bergroosstraat en de Oudestraat. Bekend is dat de naam Dakworm meer gezien moet worden als een scheldnaam of pestnaam voor de plaatselijke boerderij dan een straatnaam. Er stond vroeger hier een boerderij (boerderij Dakworm 1) daarvan werd gezegd dat het dak lange tijd half ingestort lag vanwege de boktor. Boktor en houtwormen waren in het verleden moeilijk te bestrijden ongedierte. Daarnaast was het vervangen van hout zeer kostbaar.

Rond het jaar 1850 stonden er op de Dakworm twee boerderijen. In een van de huizen woonde Miet d'n Truur (Miet van de Ven- van Berlo) Dakworm 1. Ze was geen eigenaar van de boerderij maar pachtte de boerderij. Dakworm werd voorheen ook Molenakkerscheweg genoemd die op de Kortestraat uitkwam, van daaruit kon richting dorp of molen in Bakel gegaan worden, alsmede ook naar de Molen in Milheeze. Dit alles vanuit Helmond, Brouwhorst (huidige Brouwhuis), Rijpelberg en de Deurnese en Bakelse landerijen in het buitengebied. De belangrijke agrarische (handels-) route ontstond dan ook op de kruising bij de Dakworm – Oudestraat. (RB 22-10- 2008).

Oudestraat. De Oudestraat ook wel Oude Straet genoemd komt voor het eerst voor in 1652, later als Aen de Straet in 1732 en vanaf 1832 staat. Deze straat is een onderdeel van de Prehistorische route van Keulen, Meijll, Deurne, Bakel, Gemert, Den Bosch naar Empel. Aan de Dakworm Oudestraat voor de woning is een splitsing – knooppunt aanwezig van alle belangrijke handelsroutes – verbindingen. In Bakel is deze straat pas in de dertigerjaren Oude Straet gaan heten Oude Straet was een gedeelte van de rondweg Hilakker, Heitveld, Molenhof, Schouw. De weg vanaf de Schouw liep recht over de akkers en kwam op uit van de Oude Straet, het punt waar ook de wegen uitkwamen vanaf de Bestert en Rootvlaas. RB 22-10-2008

Figuur 2: Brabant rond 1855, uitsnede Dakworm - Ravensgat Boerderij is op deze kaart ingetekend.



In het rapport Cultuurhistorische waarde Dakworm is het verband gelegd met de overige gehuchten die deel uitmaken van het boerderijlint wat start bij de Dakworm.

Ligging in gehuchtenstructuur: Cultuurhistorie Langgevelboerderij Dakworm 3

De cultuurhistorische boerderijenlint langs de historische route is opgenomen in de Boerderij lint rapportage. De cultuurhistorische boerderij aan de Dakworm 3 maakt hier onafscheidelijk onderdeel van uit en staat op de plaats van belangrijke Y-verstakingsknooppunt aan de Oudestraat. Bakel is een van de oudste dorpen in de Brabantse Peel. Als belangrijke datum voor de langgevelboerderijen is het jaar 1874 te noemen. Anno 1874 was Bakel een klein dorp aan de rand van de Peel. Samen met Milheeze een gemeente met ongeveer 1800 inwoners.

Bakel kende geen enkele vorm van industrie en de hoofdbron van inkomsten kwam van de talrijke boerderijen. Het dorp Bakel bestond uit een klein centrum en een aantal gehuchten waar enkele boerderijen bij elkaar stonden, kleine leefgemeenschappen buiten het centrum. Dakworm vormde zo'n gehucht. Het gehucht Dakworm ligt in het historisch gebied Ravensgat tussen de verbinding van Bakel richting de gemeente Deurne en Helmond (Brouwhuis) om zo naar Roermond te verbinden. De langgevel boerderij ligt op een belangrijk knooppunt waar de route richting de parochiekerk van Bakel, zodat inwoners van Deurne en Brouwhuis naar de kerk gingen. Ook de andere gehuchten-gebieden zoals het Ravensgat, Neerakker, Kundert, Mathijseind, Molenhof zijn verbonden aan deze historische doorgangsroute. Ook werd deze gebruikt als belangrijke (agrarische) handelsroute, waarbij een belangrijk knooppunt voor de woning Dakworm was gelegen.

Deze oude route wordt heden ten dage toeristisch ingezet. De kerkenroute / handelsroute wordt nu als fietsroute door het landelijke gebied van de peel gebruikt. Het behouden van individuele langgevelboerderijen is beleidsmatig van belang. Daarnaast is het van belang om linten van langgevelboerderijen te behouden zodat de cultuurhistorische kenmerkende landelijke inrichting in het landelijke gebied behouden blijft en het daarmee een aantrekkelijke fietsroute blijft. Een landelijke omgeving waarin langgevelboerderijen kenmerkend zijn dan ook cultuurhistorisch van belang. Het behoud van deze langgevelboerderijen is dan ook noodzakelijk.

Bakel is altijd een agrarisch dorp geweest. Landbouw en veeteelt waren vrijwel de enige bron van inkomsten. Boerderijen hebben in het verleden een kenmerkende rol gespeeld in de leefomgeving van Bakel. Vandaar dat het beleid erop is gericht deze agrarische uitstraling zoveel mogelijk te behouden. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk oude gebouwen en het karakteristieke landschap terug te laten komen in het huidige beeld van de omgeving. De boerderij is weliswaar gedeeltelijk gerenoveerd, het pand heeft nog steeds de oorspronkelijke indeling en de kelder en opkamer zijn overeenkomstig het originele plan aanwezig. Daarnaast zijn vele kenmerkende elementen behouden van de langgevelboerderij. In de fotoreportage zijn de belangrijke elementen van de boerderij opgenomen.

Bebouwing Dakworm 3 – 5, redengevende beschrijving

De boerderij Dakworm 3 – 5 te Bakel is een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en is omstreeks 1900 gebouwd. De bouwtypologie is kenmerkend voor het gebied Bakel en omstreken. De boerderij uit 1900 komt voort uit een bebouwing welke van vóór 1850 dateert. Op de kaarten van 1850 staat op de plek Dakworm 3 reeds bebouwing geregistreerd. Helaas is van deze bebouwing niets bekend. De bebouwing van de Dakworm is gelegen in het oude gehucht Oudestraat / Dakworm.

De langgevelboerderij is stedenbouwkundig waardevol als onderdeel van de vroeg negentiende-eeuwse en wellicht oudere langgevelbebouwing in de Peelregio. Het gebouw is door de jaren aangepast maar steeds met behoud van de waardevolle elementen waarbij de oorspronkelijke indeling nog intact is gebleven. De buitengevels zijn opnieuw opgetrokken met behoud van zoveel als mogelijk de oude stenen. Met betrekking tot het interieur zijn de oude houtenbalken behouden en zijn deze volledig zichtbaar in het woongedeelte.

De pen- en gatverbindingen alsmede de voegverbindingen zijn op diverse plaatsen zichtbaar. Ook de verankering in de buitenmuren alsmede de dragende binnenmuren zijn volledig zichtbaar op bepaalde prominente plekken. De stelpaaldraagconstructie is op palen gefundeerd en ook in de woondelen volledig zichtbaar. Deze prominente bouwdelen maken de boerderij cultuurhistorisch waardevol.

De Langgevelboerderij aan de Dakworm is van oudsher een langgevelboerderij. De bebouwing is door de jaren heen verbouwd, maar wel met het oog op het behoud van de oude indeling van de boerderij. Zo is ook de balkenstructuur zichtbaar in het woongedeelte. Vele elementen zijn dan ook behouden. De aanwezigheid van oude bouwsporen uit de jaren 1900 maakt het gebouw des te meer bouwhistorisch interessant. Het woongedeelte links heeft een klassieke en nog originele indeling. De voordeur is aan de voorzijde gesitueerd. In alle gevels zijn diverse authentieke stalramen en vensters gesitueerd. Ook zijn enkele betonnen vensters aanwezig. De ramen zijn enkelruits beglazing. De staldeuren zijn van hout en betreffen potstaldeuren. Ter hoogte van de balklaag zijn diverse muurankers aanwezig.

De vele niveau verschillen in de boerderij, smalle traptreden, bedstedes, beeldstandplaatsen, gevelopeningen, kachel/stookplaatsen (welke nog steeds functioneel in gebruik zijn) zijn behouden gebleven. De aanwezigheid van de opkamer, voorkamer met bedstede en voorraadkelder, kleine stalramenstructuur met details maken de boerderij kenmerkend voor de omgeving. Het stalgedeelte is in eind jaren 70 verbouwd tot woonfunctie. De bouwkundige ingrepen zijn met behoud van de waardevolle cultuurhistorische elementen uitgevoerd. De elementen zijn dan ook nog dagelijks zichtbaar in de woning en behouden voor de toekomst. Zie de fotorapportage voor een overzicht van de elementen in het interieur alsmede het exterieur.

Conclusie

De conclusie uit het rapport is dat de langgevelboerderij aan de Dakworm 3-5 te Bakel voldoet aan het provinciale en gemeentelijke beleid. Uit het rapport blijkt dat de boerderij als cultuurhistorische boerderij behouden moet blijven gezien de diverse kenmerkende bouwelementen. De originele indeling van de boerderij is nog aanwezig.

Het is dan ook van groot belang dat alle waardevolle langgevelboerderijen van voor 1955 behouden blijven. De boerderij aan de Dakworm 3 maakt onderdeel uit van het cultuurhistorische lint tussen de belangrijke prehistorische route Keulen naar Empel waarbij de boerderij van de Dakworm als een belangrijk knooppunt is te beschouwen. De woning aan de Dakworm 3 ligt precies op het knooppunt waar diverse wegen en routes bij elkaar komen en weer verder gaan. Het adres Dakworm 3 en 5 te Bakel is als zodanig cultuurhistorisch van belang, waarbij de langgevelboerderij als een belangrijk historisch markeringspunt is aan te merken. Het in stand houden van de langgevelboerderijen aan deze oude route is dan ook cultuurhistorisch van groot belang. Daarmee wordt het toeristische recreatieve cultuurhistorische behouden, welke nu geldt als ANWB fiets-route door de Brabantse Peel. Het behoud van de boerderij draagt bij aan de oude cultuurhistorie van Bakel.

4.12 (Kwaliteitsverbetering van het) landschap

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerp kwaliteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Met de inzet van ruimte voor ruimte regeling wordt daarnaast de nodige kwaliteit in het Buitengebied bereikt. Dit is uitgewerkt in het onderdeel ruimte voor ruimte. Naast de inzet van de ruimte voor ruimte titels wordt er extra compensatie ingezet in het landschap ter plaatse van de Dakworm.

Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven hoe voor de onderhavige ontwikkeling naast de ruimte voor ruimte regeling invulling is gegeven aan landelijke inpassing en groencompensatie. Dit wordt als extra vrijwillige compensatie ingezet, welke voorwaardelijk geborgd is in het bestemmingsplan.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Ten behoeve van de kavels die in gemeentelijk eigendom zijn heeft de gemeente in haar begroting de kosten die met de ontwikkeling zijn gemoeid gereserveerd. De twee ruimte voor ruimte titels zijn reeds in het bezit (economisch eigendom) van de gemeente Gemert-Bakel en maken onderdeel uit van de gemeentelijke bouwgrond exploitatie. De onderliggende percelen zijn wel afhankelijk van elkaar qua uitvoerbaarheid, omdat het vigerende bestemmingsplan uitgaat van een agrarisch bouwblok intensieve veehouderij. Om de afzonderlijke bestemmingen mogelijk te maken, dienen de milieurechten ingeleverd te worden en vindt er compensatie plaats zodat de bestemmingen gerealiseerd kunnen worden. De bestemmingen zijn onderling dan ook afhankelijk van elkaar. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal voor de ontwikkelingen die niet in eigendom zijn van de gemeente vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en twee initiatiefnemers, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. In deze overeenkomst zijn ook afspraken omtrent de afwikkeling van eventuele planschade vastgelegd. De planschade wordt naar ratio van de mate van inbreuk van het plan op de omgeving verdeeld. Dit is vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst.

Ten aanzien van de gemeentelijke kavels geldt dat vanwege de reden dat de gemeente eigenaar is van de gronden het verhalen van kosten niet aan de orde is. Eventuele planschade die hieruit voort vloeit is voor rekening van de gemeente. Deze rust op de gemeentelijke bouwgrondexploitatie. Planschade is niet te verwachten in verband met het grote planologische voordeel van het verdwijnen van een Intensieve veehouderij. Daarbij maken de bouwblokken Dakworm 3 en Dakworm 5 planologisch onderdeel uit van het geheel, zodat zij geen planschade kunnen indienen op het totale planvoornemen.

5.2 Maatschappelijk

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat deel uitmaken van een periodieke herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De vooroverleg reactie is verwerkt in het bestemmingsplan.

De resultaten van deze procedures worden in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld. Om de uitvoering daadkracht bij te zetten, zijn er termijnen overeengekomen, wanneer de uitvoering van de deelprojecten gaan starten en moeten zijn afgerond.