

## **Toelichting**

# **Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied Herziening januari 2017”**



Status: Vastgesteld  
Datum: 20 april 2017  
IDN: NL.IMRO.1652.Buitengebied012017-VA01

---



## **Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1    <i>Aanleiding</i>.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2    <i>Planopzet</i>.....</b>	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 2. Beleid.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1    <i>Rijksbeleid</i>.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2.    <i>Provinciaal beleid</i>.....</b>	<b>10</b>
<b>2.3.    <i>Gemeentelijk beleid</i>.....</b>	<b>15</b>
<b>2.4.    <i>Waterschap Aa en Maas</i>.....</b>	<b>20</b>
<b>Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1    <i>De Bleek 16 in De Mortel</i>.....</b>	<b>25</b>
<b>3.2    <i>Boekelseweg 14 in Gemert</i> .....</b>	<b>30</b>
<b>3.3    <i>Daalhorst 38 in Gemert</i>.....</b>	<b>36</b>
<b>3.4    <i>Egelmeer 26-28 in Milheeze</i> .....</b>	<b>41</b>
<b>3.5    <i>Kruisberglaan 17 in De Rips</i> .....</b>	<b>44</b>
<b>3.6    <i>Paradijs 49 in Elsendorp</i> .....</b>	<b>49</b>
<b>3.6    <i>Zand 1 in Bakel</i> .....</b>	<b>55</b>
<b>3.8    <i>Zand 9 in Bakel</i> .....</b>	<b>60</b>
<b>Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid .....</b>	<b>64</b>
<b>4.1.    <i>Exploitatieplan</i>.....</b>	<b>64</b>
<b>4.2.    <i>Planschade</i> .....</b>	<b>64</b>
<b>Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen .....</b>	<b>66</b>
<b>5.1    <i>Vooroverleg</i> .....</b>	<b>66</b>
<b>5.1.1.    <i>Provincie Noord Brabant</i> .....</b>	<b>66</b>
<b>5.1.2.    <i>Waterschap Aa en Maas</i> .....</b>	<b>69</b>
<b>5.2.    <i>Zienswijzen</i>.....</b>	<b>70</b>
<b>5.3.    <i>Ambtshalve aanpassingen</i> .....</b>	<b>70</b>



## **Hoofdstuk 1.      Achtergrond en opzet**

### **1.1    Aanleiding**

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”, hebben in ons buitengebied diverse planologische ontwikkelingen plaatsgevonden. Na meerdere partiële herzieningen op dit bestemmingsplan, behoeft het plan wederom een herziening op diverse locaties.

Momenteel is de gemeente Gemert-Bakel bezig met de voorbereidingen van een integrale herziening. Het gehele bestemmingsplan buitengebied voldoet nog niet aan de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Maar het bestemmingsplan behoeft ook een actualisatie.

Echter omdat een procedure voor een integrale herziening veel meer tijd vergt, is er voor gekozen om nog eenmaal vóór de integrale herziening, een partiele herziening op locatieniveau op te stellen. Dat betreft onderhavig bestemmingsplan.

Op diverse locaties zijn toch nog ontwikkelingen gewenst die men graag op korte termijn wil realiseren en de integrale herziening Buitengebied dus geen gewenst middel is. Dit bestemmingsplan voorziet in deze ontwikkelingen.

Bij alle plannen vormen het beleid én de planregels uit het ‘moederplan’ voor het buitengebied het uitgangspunt. Inmiddels is het provinciaal beleid zoals verwoord in de Verordening Ruimte 2014 ook sterk veranderd sinds het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010. Vanzelfsprekend is dit provinciaal beleid eveneens uitgangspunt bij dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan gaat het om de volgende locaties:

1. Bleek 16 in De Mortel
2. Boekelseweg 14 in Gemert
3. Daalhorst 38 in Gemert
4. Egelmeer 26-28 in Milheeze
5. Kruisberglaan 17 in De Rips
6. Paradijs 49 in Elsendorp
7. Zand 1 in Bakel
8. Zand 9 in Bakel

### **1.2    Planopzet**

In het volgende hoofdstuk (2) is het kort algemeen beleid verwoord dat voor alle plannen geldend is. Hierbij dient gedacht te worden aan het algemene rijksbeleid en provinciaal beleid. Specifieke aspecten van dit beleid worden bij het project zelf benoemd.

Voor alle planontwikkelingen is in hoofdstuk 3 een korte toelichting opgenomen. De situatie wordt kort omschreven en aangegeven wat de plannen zijn. De uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, eventueel bijbehorende adviezen, (aanvullende) onderzoeken etc. zijn separaat bij dit bestemmingsplan gevoegd, die onlosmakelijk zijn verbonden met onderliggend bestemmingsplan. Uit deze documenten blijkt dat de plannen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en wordt het beleid uitvoeriger, in relatie tot de plannen, besproken.

Hoofdstuk 4 van deze toelichting gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 is ten slotte ruimte opgenomen voor het vooroverleg; de resultaten en verwerking van zienswijzen; en eventuele ambtshalve aanpassingen.

## **Hoofdstuk 2.      Beleid**

## 2.1 **Rijksbeleid**

### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie (2012) geeft de ruimtelijke ambities weer voor Nederland voor de periode tot 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het rijk zet het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt hiermee de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en pieken in de Delta.

Het Rijk geeft met de SVIR meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn als volgt:

### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland*

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

### *Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden*

5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

### *AMvB ruimte*



De nationale belangen uit SVIR die juridische borging vragen, zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte.

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp, die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd. De overige opgenomen nationale belangen die juridische borging vragen, zijn neergelegd in het Barro.

Onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. Uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Op 1 oktober 2012 is de 1e aanvulling van Barro in werking getreden, waarin regels zijn opgenomen met betrekking tot Rijkswaardwegen, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Veiligheid rond rijkswaardwegen, Verstedelijking in het IJsselmeer, Toekomstige rivierversuiming van de Maastakken.

#### *Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Barro wordt daar uitvoering aan gegeven.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke

voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

#### *Luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Als aan tenminste een van de volgende voorwaarden voldaan wordt, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging (NIBM)
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Voor zwevende deeltjes (PM10) gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens:

- a. 40 microgram per m<sup>3</sup> als jaargemiddelde concentratie;
- b. 50 microgram per m<sup>3</sup> als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

- **Het Besluit NIBM**

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM10 of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beneden het criterium van 3% wordt gebleven. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht

te worden.

#### *Geurhinder*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 (Stb. 2006, 531) het toetsingskader voor het beoordelen van geur afkomstig van veehouderijbedrijven.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden minimaal aan te houden afstanden.

- Vaste afstanden

Bedrijven die dieren houden waaraan geen geureenheden zijn toegekend moeten voldoen aan vaste afstanden van hun bedrijf tot aan een geurgevoelig object. In bijlage 3 van de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij staan minimum afstanden weergegeven waaraan voldaan moet worden. In de onderstaande tabel zijn wettelijke normen weergegeven voor dieren zonder geurfactor.

*Tabel 3: Vaste afstanden dieren zonder geurfactor<sup>7</sup>*

	<b>Wettelijke afstand</b>
<b>bebouwde kom</b>	100 meter
<b>buitengebied</b>	50 meter

#### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

#### *Flora en Fauna*

##### Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natura 2000 gebieden) van belang.

- Ecologische Hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor de ecologische hoofdstructuur geldt op basis van het Rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

In juni 2013 kondigde staatssecretaris Dijkzwa aan dat de overheid het begrip Natuur Netwerk Nederland (NNN) gaat gebruiken in plaats van ecologische hoofdstructuur. In het provinciaal beleid is dit in 2016 verwerkt.

##### Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld via de Flora en Faunawet. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren. De Flora- en Faunawet beschermt de inheemse planten en dieren op soortniveau.

In een AMvB is een indeling gemaakt voor het niveau van bescherming:

Tabel 1: soorten die wel beschermd zijn, maar waarvoor geen ontheffing van de wet noodzakelijk is als er zorgvuldig wordt gehandeld.

Tabel 2: soorten waarvoor geen ontheffing nodig is voor structurele werkzaamheden mits men beschikt over een goedgekeurde gedragscode.

Tabel 3: soorten waarvoor altijd een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is.

- Rode lijsten

Naast bovenstaande wetgeving worden in Nederland de Rode Lijsten gehanteerd. Rode lijsten geven een overzicht van soorten die (in een bepaald gebied) verdwenen zijn en soorten die (in een bepaald gebied) sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn.

De Rode Lijsten vormen een indicatie van de toestand van de zeldzame(re) soorten in Nederland: ze worden regelmatig bijgesteld op basis van de meest actuele gegevens. De lijsten kennen vijf verschillende categorieën waarin een soort zich kan bevinden, naar gelang de toestand van de soort in Nederland:

- VN: de soort is in het wild uit Nederland verdwenen;
- EB: status ‘ernstig bedreigd’;
- BE: status ‘bedreigd’;
- KW: status ‘kwetsbaar’;
- GE: status ‘gevoelig’.

Rode lijsten hebben geen juridische status. Plaatsing op de Rode Lijst betekent daardoor niet automatisch dat de soort beschermd is, conform het wettelijk kader van de Flora- en faunawet.

#### *Externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing. De BEVI heeft tot doel de risico's te beperken die gerelateerd zijn aan externe veiligheid. Het BEVI legt grenswaarden vast die moeten worden toegepast bij ontwikkelingen in relatie met ruimtelijke ordening. Het Besluit bevat normen voor de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden. Daarnaast bepaalt het Besluit wat in de directe omgeving gebouwd mag worden.

De veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijk stoffen zijn vooralsnog niet wettelijk verankerd op dezelfde manier als de veiligheidsnormen die gelden voor inrichtingen in het Bevi. Voor het vervoer gelden op dit moment de normen uit de Nota vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen.

- Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en

invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

- Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden.

- Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

• Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor de weg, het water en het spoor zijn gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Inwerkingtreding van de wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wet Basisnet) is voorzien op 1 januari 2014.

Het externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaires zijn komen te vervallen.

In het handboek ‘Buisleiding in bestemmingsplannen’ is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

#### *Milieu en bedrijvenzoning*

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzoning. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuweten regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

#### *VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzoning’ (2009)*

In de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzoning’ (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is hierbij bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Voor elke milieucategorie staan richtafstanden genoemd voor de aspecten geur, stof, geluid en verkeer. Voor de aspecten geur, stof, geluid en verkeer staan richtafstanden genoemd. De maximale richtafstand bij categorie 1 of 2 bedrijven is 30 meter. Omliggende woningen en bedrijven staan op een grotere afstand dan bovengenoemde richtafstanden.

#### *Kaderrichtlijn water*

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

#### *Nationaal waterplan*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP 2016-2021) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Ministerie van Economische Zaken gepubliceerd. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. In het waterveiligheidsbeleid wordt ingezet op twee verschillende lagen van veiligheid, namelijk het voorkomen van overstromingen

(preventie) en het beperken van de gevolgen ervan (waterrobuuste ruimtelijke inrichting en rampenbeheersing). Er wordt op klimaatveranderingen ingespeeld door het zoetwaterbeleid te baseren op de beschikbaarheid van zoetwater en de kans op watertekorten in een bepaald gebied, in normale en droge situaties. Door middel van het NWP 2016-2021 wordt ingezet op een koers die richting geeft aan het realiseren van de doelen die vastgelegd zijn in de Europese KRW, zodat stappen gezet kunnen worden naar schoon en ecologisch gezond water voor een aantrekkelijke leefomgeving. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

#### *Archeologie*

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

#### *Cultuurhistorie*

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo is ook het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorend besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

## **2.2. Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie Ruimtelijke ordening*

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’, welke op 19 maart 2014 in werking is getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten

besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapsvisie wordt geïntegreerd.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes; 1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en 2. Vestigings- en leefklimaat en gezondheid. Dit betekent dat deze richting geven aan het maken van keuzes en een belangrijke rol spelen in de uitwerking van de provinciale belangen.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: groenblauwe structuur, landelijk gebied, stedelijke structuur en infrastructuur. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

- **Deel A: Visie**

Provincie Noord-Brabant kiest in de herziene structuurvisie een nieuwe weg waarbij de groei van de agrarische sector wordt beperkt en ontwikkeling naar een duurzame en innovatieve veehouderij wordt gestimuleerd en overbelaste situaties worden aangepakt. Vanuit een economisch perspectief worden nieuwe alternatieven gezocht voor groei.

De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland. Het is daarbij zoeken naar een balans tussen het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in het landelijk gebied en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan agrarische bedrijven. Met als uitgangspunt dat er geen verdere groei van de veestapel in Brabant plaatsvindt. Het Brabantse mestoverschot wordt op duurzame wijze verwerkt.

- **Deel B: Structuren**

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie zet in op drie aspecten in het landelijk gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
3. Versterking van het landschap.

- **Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit**

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt 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 is uitgewerkt in de Verordening Ruimte 2014.

De concretisering van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vindt plaats in de Verordening Ruimte van de provincie.

#### *Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014*

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening Ruimte. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Verordening in werking getreden. Behalve dat de Verordening Ruimte eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

- **Beschrijving gemengd landelijk gebied**

De Verordening Ruimte 2014 geeft twee mogelijke ontwikkelingslijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De Verordening geeft geen nadere definities van deze ontwikkelingslijnen zodat er ruimte is voor lokaal beleid. Uiteraard houden gemeenten bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Het artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkeling op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Het aanwijzen van de bestemmingen zoals in dit artikel benoemd draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3 en het gewenste ontwikkelingsperspectief. Op delen van het gemengd landelijk gebied is een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land gelegd. Indien toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling geldt deze bepaling niet.

- **Beschrijving groenblauwe structuur**

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant zoals de Maas, de Brabantse beken en de West-Brabantse kreken horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de

doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern gelden de EHS spelregels, zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

- EHS/EVZ

Natuur Netwerk Brabant (NNB) is het NNN dat in Noord-Brabant ligt. Het NNB bestaat uit de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingzones. Met deze wijziging (Wijziging Verordening Ruimte 2014, Veegronden 2016) wordt de benaming ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone in de Verordening Ruimte aangepast naar Natuur Netwerk Brabant (NNB). Inhoudelijk treden er door de naamswijziging geen veranderingen op.

- Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de verordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording moet bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel;
- b. uitbreiding van ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de mogelijkheden ontbreken om dit binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
- d. voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

In artikel 3.2 is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte, heeft de provincie Noord-Brabant de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld.

Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbetering van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe.

Provincie Noord-Brabant heeft een handreiking "kwaliteitsverbetering van het landschap" opgesteld. Deze handreiking biedt kaders voor gemeenten om eigen beleid op te stellen. Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. Op hoofdlijnen zijn er drie methodes (met varianten) opgenomen die invulling geven aan de kwantitatieve invulling van de rood-met-groen koppeling:

- door maatwerk te leveren per ontwikkeling met menselijke expertise;
- door het 'rood' om te rekenen naar euro's en die euro's in te zetten voor 'groen';
- door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

Maatwerk met menselijke expertise heeft als groot voordeel dat per individueel geval bekeken wordt welke landschapsmaatregel het beste past, gelet op initiatief en impact op de omgeving. Dat past bij het streven naar kwaliteit. Een nadeel is dat er geen uniforme kwantitatieve norm bepaald is en dat er vaak een verzwaring in de procedure plaatsvindt. Het omrekenen naar euro's lijkt een goed hanteerbare kwantitatieve norm op te leveren, die mits eenmaal is vastgesteld ook eenvoudig is toe te passen. Voorwaarde is dat er een uitgewerkt kwalitatief kader is om de euro's ook weer naar 'groen' terug te rekenen.

De gemeente Gemert-Bakel heeft geen eigen beleid als het gaat om landschappelijke kwaliteitsverbetering en waardevermeerdering. De gemeente volgt hierin de lijn van de provincie en het betreft vaak maatwerk.

Verderop wordt nader ingegaan op de wijze hoe invulling is gegeven aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

- Toepassingsbereik artikel 3.2 Verordening ruimte

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant gaat over kwaliteitsverbetering van het landschap. In de structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant wordt grote waarde gehecht aan de kwaliteit van het landschap. Gezocht is naar mogelijkheden om de kwaliteit van het landschap te behouden en waar mogelijk te versterken. Met name bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet er balans zijn tussen de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de kwaliteit van het landschap anderzijds. De eis dat elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap gaat echter veel te ver.

- Provinciaal geurbeleid

In artikel 7.3 lid 1 onder d. van de Verordening ruimte zijn cumulatieve geurnormen weergegeven waar veehouderijen bij uitbreiding aan moeten voldoen. Er moet worden aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.

#### *Provinciaal Waterplan Noord-Brabant*

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. De provincie wil, dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit is vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In 2012 is het Provinciaal Waterplan geëvalueerd en in mei 2013 zijn de bevindingen gepubliceerd. Wanneer er belangrijke koerswijzigingen nodig zijn, zijn deze punten verder uitgewerkt in het beleid van de verschillende waterschappen.

#### *Provinciale Milieuverordening (PMV 2010)*

De Provinciale Milieuverordening is in werking getreden per 1 maart 2010. Noord-Brabant kent veertig gebieden waar grondwater wordt gewonnen voor de drinkwatervoorziening. In deze gebieden stelt de provincie een goede grondwaterkwaliteit veilig met beschermende maatregelen. Het is in grondwaterbeschermingsgebieden dan ook verboden om bodembedreigende activiteiten uit te voeren. Wel is het mogelijk om in bepaalde gevallen ontheffing te krijgen. Voor herstelwerkzaamheden aan de riolering bijvoorbeeld.

#### *Cultuurhistorie en aardkundige waarden*

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Gebieden worden als aardkundig waardevol beschouwd als verschijnselen van niet-levende natuur nog een gave vorm hebben of in onderlinge samenhang voorkomen. Ze tonen dan namelijk de ontstaanswijze van het landschap. De provincie wil deze aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Ze zijn onvervangbaar. Vanuit die gedachte heeft de provincie veertig gebieden van provinciale of nationale betekenis opgenomen.

### **2.3. Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie + 2010-2020*

Deze structuurvisie staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. “Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij”. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze nieuwe structuurvisie:

- Samenwerking binnen en tussen de dorpen met omliggende gemeenten en steden én met de (sociale) partners;
- Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid;
- Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het (logisch) samenbrengen en concentreren van verschillende maatschappelijke voorzieningen, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt;
- Verbetering van bestaande karakteristieken en structuren. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

#### *Woonvisie 2016 – 2020*

Op 31 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. De gemeente werkt samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt. Gemert-Bakel moet een aantrekkelijke woongemeente blijven. De gemeente maakt gebruik van kansen om die aantrekkelijkheid vast te houden en te vergroten. Ook ondersteunt de gemeente bewoners die zich moeilijk op eigen kracht op de woningmarkt staande houden. De regionale agenda wonen wordt vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO = alle gemeenten, MRE en provincie). De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2016 - 2025 is de opgave momenteel 1215 woningen. Deze opgave is opgenomen in de Regionale Agenda Wonen van november 2016 (zie ook duurzame ladder in paragraaf 3.1 onder “Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)”. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De

regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang.

Op basis van de woonvisie maakt de gemeente prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang en daarom is het nodig om keuzes te maken: wat verwachten we van Goed Wonen in de komende jaren? Die keuzes maakt de gemeente in de Woonvisie. Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in de woonvisie de volgende speerpunten benoemd:

1. Passende en betaalbare woningen;
2. Adequate huisvesting doelgroepen;
3. Duurzaamheid;
4. Gezonde woonomgeving;
5. Samenwerking ketenpartners sociaal domein.

#### *Watertakenplan gemeente Gemert-Bakel*

Het Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016 vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Speerpunten in dit plan zijn:

- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- Verbetering van de waterkwaliteit;
- Bestrijding van droogte.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn. Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen.

#### *Gemeentelijk geurbeleid*

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013" vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen als vertaling van het criterium "een aanvaardbaar woon- en leefklimaat" voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen toetswaarden worden gehanteerd.

#### *Gemeentelijk archeologie en cultuurhistorisch beleid*

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologie beleidskaart vastgesteld. Deze beleidskaart is inmiddels in januari 2016 geactualiseerd.

De gemeente maakt daarbij een verantwoorde afweging tussen wat in de bodem bewaard moet blijven, onderzocht dient te worden of verloren mag gaan. Centraal daarbij staat het behoud van representatieve delen van het verleden landschap en de archeologische vindplaatsen die daarin verborgen liggen. Op basis van de archeologische beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. De volgende 7 categorieën worden onderscheiden:

- Categorie 1: Wettelijk beschermd archeologisch monument;
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde;
- Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern;
- Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting;
- Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
- Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting;
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Het betreft de omgang door de gemeente met de geïnventariseerde archeologische waarden en verwachtingen in relatie tot o.a. bestemmingsplannen. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.

#### *Gemeentelijk VAB-beleid*

Op 5 februari 2015 de oplegger “aanvullend gemeentelijk VAB-beleid op de Verordening ruimte 2014” vastgesteld.

Op 5 februari is besloten om;

1. Het VAB-beleid vorm te geven conform het voorgelegde scenario 2: tweesporenbeleid;
2. Het College van B&W de bevoegdheid te geven om, in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van de maatvoering zoals in het VAB-beleid genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van het beleid.
3. In te stemmen met het verplichten van eigenaren die gebruik maken van het VAB-beleid, tot inleveren van de omgevingsvergunning-milieu;
4. Op basis van de resultaten uit de VAB 0-meting 2013, verdere uitwerking te geven aan de aanbevelingen uit de VAB 0-meting.

Gekozen is voor het 2-sporenbeleid (Coalitieakkoord 2014-2018). Kort gezegd houdt dit het volgende in:

Bij het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf op een voormalige agrarische bedrijfslocatie geldt artikel 6.10 of 7.10 van de Verordening Ruimte 2014 met dien verstande dat:

- a. Indien alle bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gebouwd:
  - I. de maximaal toegestane oppervlakte van het bestemmingsvlak de oppervlakte is zoals in de kolom ‘omvang bouwblok’ is opgenomen;
  - II. de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing is toegestaan zoals in de kolom ‘maximale bebouwing niet-agrarisch bedrijf’ is opgenomen;

- b. Bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing de maximale omvang van het bouwblok en de bedrijfsbebouwing is toegestaan op grond van de Verordening Ruimte 2014.

Nieuwbouw	Omvang bouwblok	Max. bebouwing voor niet-agrarisch bedrijf
> 1 ha	50% met maximum van 0,5 ha	600 m <sup>2</sup>
< 1 ha tot 0,8 ha	0,4 ha	500 m <sup>2</sup>
0,8 ha tot 0,6 ha	0,3 ha	400 m <sup>2</sup>
0,6 tot 0,3 ha	0,2 ha	300 m <sup>2</sup>
< 0,3 ha	0,2 ha	200 m <sup>2</sup>

### Overzicht

Functie	VR 2014	Oplegger “Aanvullend gemeentelijk VAB-beleid”
Niet agrarisch	Bouwblok	5000 m <sup>2</sup>
	Bebouwing	Maatwerk <sup>1</sup>
	Milieucat.	2
	Maximaal één bedrijf	
	Geen kantoorvoorziening met baliefunctie	
	Geen detailhandel (>200m <sup>2</sup> )	
	Geen grootschalige ontwikkeling	
	Bijdrage groenblauwe mantel/gemengd landelijk gebied	
	Kwaliteitsverbetering o.g.v. artikel 3.2	
Agrarisch verwant	Artikel 7.11	
Technisch hulpbedrijf	Artikel 7.11	
Recreatie	Artikel 6.11 en 7.13	
Horeca	Artikel 6.12 en 7.14	
Maatschappelijk	Artikel 6.12 en 7.14	
Wonen	Artikel 6.7 en 7.7	Maximaal 250 m <sup>2</sup> bijgebouwen <sup>2</sup>

#### Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorkijk gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van het etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof, is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke

<sup>1</sup> Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Wat wordt verstaan onder overtollige bebouwing is afhankelijk van het plan en dient nader onderbouwd te worden.

<sup>2</sup> Maximaal 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen is direct toegestaan. Middels de sloopregeling (40%-regeling) op grond van artikel 30.13 van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” is maximaal 250 m<sup>2</sup> toegestaan.

achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien het etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er in de huidige situatie overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

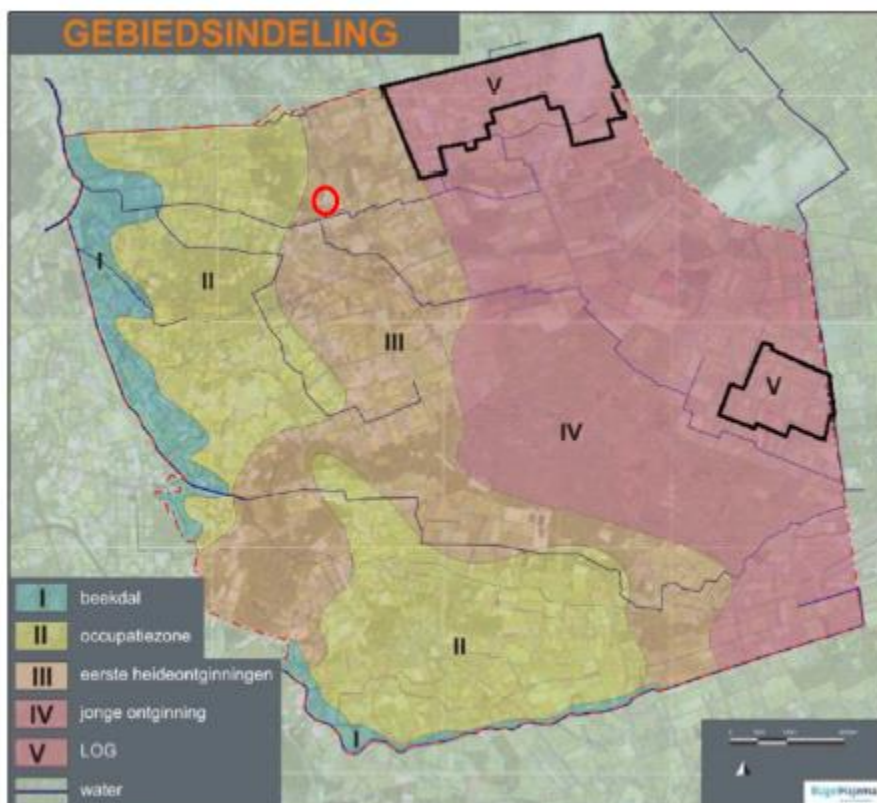
#### *Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel*

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

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

In het Beeldkwaliteitplan wordt verder, op basis van de historie van het landschap en de karakteristieken van het buitengebied heden ten dage, onderscheid gemaakt in vijf verschillende landschapsgroepen:

1. beekdalgebied;
2. occupatiegebied;
3. eerste heideontginningen;
4. jonge ontginningen;
5. landbouwontwikkelingsgebied.



Figuur 7. Kaart gebiedsindeling beeldkwaliteitsplan met globale aanduiding ligging plangebied (rode lijn)

Het beeldkwaliteitplan geeft de visie van de gemeente over de gewenste verschijningsvormen van het landschap en de bebouwing daarin per onderscheiden gebied. De richtlijnen uit dit plan worden onder andere gehanteerd als een burger, ondernemer en/of



eigenaar van gronden een ontwikkeling wensen die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente betreft bij haar beoordeling of ze aan een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften wil meewerken. De richtlijnen vormen de basis waarbinnen de initiatiefnemers uitgedaagd worden om de eigen ontwikkeling in te passen in de gewenste maatschappelijke ontwikkeling. Behoud en versterking van de beeldkwaliteit is bij de gewenste maatschappelijke ontwikkeling van wezenlijk belang.

## **2.4. Waterschap Aa en Maas**

### *Uitgangspunten Watertoets*

In december 2004 heeft het Dagelijks Bestuur van waterschap Aa en Maas de beleidsnota ‘uitgangspunten watertoets Aa en Maas’ vastgesteld. De uitgangspunten zorgen ervoor dat de ‘watersysteembelangen’ een plek hebben in het watertoetsproces. Daarnaast is er nog een aantal ‘waterschapsbelangen’ die vanwege de directe ruimteclaims ook een plek in de ruimtelijke ordening moet krijgen. Daarmee wordt gekomen tot de volgende lijst van onderwerpen die uitgewerkt worden in het watertoetsproces:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Voorkomen van vervuiling;
- Gescheiden houden van schoon en vuil water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Water als kans;
- Waterschapsbelangen:
  - o Ruimteclaims voor waterberging;
  - o Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ’s en beekherstel;
  - o Aanwezigheid en ligging watersysteem;
  - o Aanwezigheid en ligging waterkeringen;
  - o Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

### *Beleid waterschap Aa en Maas*

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

### Beleidsuitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een plek die ‘hoog en droog genoeg is’;
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer”: het beleid van het waterschap is dat altijd onderzocht dient te worden hoe het meest efficiënt / volgens deze methode omgegaan kan worden met het schone hemelwater;
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie;
- Water als kans: water kan een meerwaarde bieden aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water;
- Meervoudig ruimtegebruik: in de plannen moet ruimte worden vrijgemaakt voor water. Door bij de inrichting van een plangebied de ruimte voor meerdere doeleinden te gebruiken, is het verlies van ruimte aan water te beperken;

- Voorkomen van verontreiniging: het streven van het waterschap is om nieuwe (bronnen van) verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

#### *Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas*

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het Waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Hieronder vindt u een korte samenvatting van de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema.

#### Veilig en bewoonbaar gebied

- Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
- De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.

#### Voldoende water

- De baggerachterstand verder wegwerken.
- De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebied.

#### Schoon water

- Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
- Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
- De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
- Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.

#### Natuurlijk water

- 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
- 120 kilometer ecologische verbindingzones aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
- 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
- Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

#### *Keur Waterschap Aa en Maas*

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en een eenvoudiger gemaakt (In Brabant één keur). Bij de nieuwe Keur ligt de nadruk meer op wat wél mag in plaats van wat niet mag. Er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen en vaak volstaat een melding. Zo werken de Brabantse waterschappen samen aan minder regels en administratieve rompslomp en lasten en aan meer helderheid voor de inwoners en bedrijven in Brabant. Meer info over de nieuwe keur is te vinden op [www.brabantkeur.nl](http://www.brabantkeur.nl).

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit

uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstige functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Deze rekenregel is onderdeel van de algemene regel. Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatieopgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken. Het document 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' bevat de richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan zowel worden gebruikt door initiatiefnemer of adviesbureau voor het uitvoeren van het waterhuishoudkundig onderzoek, als door het waterschap voor het beoordelen ervan.

Voor een optimale inpassing van plannen met een uitbreiding van het verhard oppervlak is het noodzakelijk het waterschap in een vroeg stadium te betrekken. Dit geldt zowel voor kleine als grote plannen en vormt onderdeel van de watertoets. Alleen op deze wijze kunnen waterbeheerder en initiatiefnemer gezamenlijk zorgen voor het behoud van de robuustheid van het watersysteem en kan wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk worden beperkt.

#### Vervallen HNO-tool (HNO)

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool.

#### Algemene (reken)regel voor verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m<sup>2</sup>

In de nieuwe keur is een eenvoudige rekenregel opgenomen voor plannen met een verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m<sup>2</sup>:

Benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = Toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) \* Gevoeligheidsfactor \* 0,06 (in m).

De gevoeligheidsfactor is af te lezen van bijgevoegde kaart bij de Keur. De onderbouwing voor de factor 0,06 staat in het document 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

#### Vrijstelling voor verhardingstoename onder 2000 m<sup>2</sup>

Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m<sup>2</sup> zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Het zal wel regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen in deze gevallen toch een hemelwatervoorziening verlangd wordt. Bovendien kan zo'n voorziening vanuit de (omgeving van) initiatiefnemers wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Waterhuishoudkundig (model)onderzoek voor verhardingstoename groter dan 10.000 m<sup>2</sup>  
Voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000 m<sup>2</sup> gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels. De te treffen compenserende maatregelen dienen in deze gevallen onderbouwd te worden met een waterhuishoudkundig (model)onderzoek. In de beleidsregels wordt hiervoor inhoudelijk verwezen naar het stuk 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.



## Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen

### 3.1 De Bleek 16 in De Mortel

#### 3.1.1. Aanleiding en situatie

De aanleiding is het voornemen om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren op het perceel naast de huidige woning van de initiatiefnemer De Bleek 16 in De Mortel.

In de vergadering van 30 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor het realiseren van de ruimte-voor-ruimte woning. Hierbij worden voorwaarden gesteld aan de situering van de woning, inrichting van het perceel en vormgeving van de woning en dient de benodigde bouwtitel hiervoor aangekocht te worden.

#### 3.1.2. Locatie

Het plangebied betreft een perceel aan De Bleek, tussen de bestaande woningen De Bleek 12 en 16-18. Het perceel is gelegen in het landelijke gebied in de kernrandzone ten zuidoosten van de kern De Mortel. De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Aan de westzijde: de weg De Bleek;
- Aan de noordzijde: de woning met bijbehorende gronden aan De Bleek 12;
- Aan de oostzijde: agrarische gronden;
- Aan de zuidzijde: de woningen met bijbehorende gronden aan De Bleek 16 en 18.

In de volgende figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 1 Ligging plangebied



### 3.1.3. Huidige situatie

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad Gemert-Bakel vastgesteld op 20 december 2007 en is onherroepelijk geworden op 26 november 2008. De huidige bestemming van het terrein is 'landelijk gebied'.

Ter plaatse van de bestemming is al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. In het gebied zijn geen specifieke natuur-, landschappelijke of aardkundige waarden beschermd.

Het toevoegen van een nieuwe woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om deze reden is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.



**Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2007**

Het perceel waarop de nieuwe woning gebouwd wordt, bestaat op dit moment uit landbouwgronden met enkele beplanting langs de zuidzijde. Het perceel sluit aan de noordzijde aan op De Bleek 12 en op de zuidzijde op De Bleek 16 en 18. Op elk van deze percelen staat één woning. Aan de achterzijde van het plangebied grenst het perceel aan

landbouwgronden. Aan de zijde van De Bleek staat een paardenstal van ca. 27 m<sup>2</sup>. Achterop het perceel staat een schuilstal met een oppervlakte van 27,5 m<sup>2</sup>.



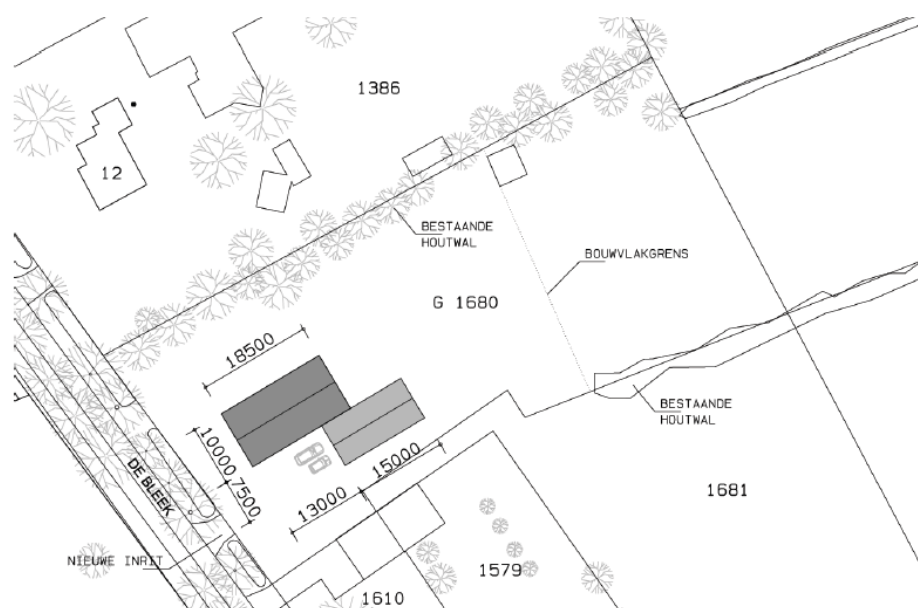
Afbeelding 3 Het plangebied aan De Bleek

### 3.1.4. Het plan

De gemeente heeft in haar schrijven van 31 mei 2016 onderstaande randvoorwaarden geformuleerd voor de ontwikkeling.

- De situering van de woning, inrichting van het perceel en vormgeving van de woning dient in overeenstemming met het gemeentelijk beleid te zijn;
- De benodigde bouwtitel voor de ruimte-voor-ruimte titel wordt aangekocht.

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden is een schetsplan opgesteld. Bij het plan is tevens aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel. Het schetsplan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. In onderstaande afbeelding is een bovenaanzicht opgenomen van de situering van de nieuwe woning.



Afbeelding 6 Bovenaanzicht nieuwe situatie



Tegen de nieuwe woning zal een garage worden gerealiseerd. Deze is gesitueerd aan de zijde van De Bleek 16-18, waarop een garage tegen de perceelsgrens aan staat. Aan de zijde van De Bleek 12 wordt tegen de perceelsgrens een (dieren)weide gecreëerd, zodat doorzicht naar het achterliggende landschap behouden blijft. De situatie van de achterzijde van het perceel wordt in stand gehouden, wat betekent dat er geen afscheiding zal worden gerealiseerd op de achtergrens van het perceel waardoor het grasland overloopt in het achterliggende perceel. Het dierenverblijf aan de achterkant van het perceel blijft behouden en zal aansluiten op de (dieren)weide.

Op basis van het bestemmingsplan zijn maximale maten van de bebouwing 4,5 meter voor de goothoogte en 10 meter voor de nokhoogte. Bij de woning is een bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 meter voor de goothoogte en 5,5 meter voor de nokhoogte.

De huidige inrichting van het terrein bestaat uit grasland en twee stallen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op dit grasveld en een gedeelte op de plaats waar de te slopen paardenstal staat.

Aan de noordelijke grens van het plangebied ligt een houtwal die volledig behouden blijft. Dit geldt ook voor de bestaande houtwal aan de zuidelijke grens, die achter De Bleek 18 is gesitueerd. Ook blijft de oostelijke grens ongewijzigd, waardoor het open zicht aan deze zijde behouden blijft. Aan de westelijke grens van het plangebied wordt één boom gekapt aan De Bleek ten behoeve van de realisatie van een inrit voor de te realiseren woning. De overige bomen uit de rij blijven behouden. De bestaande watergang langs de weg blijft behouden.

Ten behoeve van de landschappelijke inrichting van het plangebied wordt aan de voorkant van het plangebied, aan de kant van De Bleek 16-18, een bomengroep geplant passend bij een boeren(zij)erf/landschappelijk erf. Daarnaast wordt aan de zuidelijke grens een streekeigen haag (beukenhaag) van 2 meter geplaatst. In de huidige situatie wordt de grens van het perceel aan de wegzijde gevormd door een haag en dit wordt ook gedaan in de nieuwe situatie. De inrit zorgt voor een insteek het perceel op en de overige grens van het woonvlak wordt beplant met een dergelijke haag. In de tuin van de nieuwe woning wordt een moestuin gerealiseerd.



Afbeelding 8 Inrichting plangebied

Door het bestaande dierenverblijf te handhaven, is het niet nodig om een nieuw bouwwerk te creëren voor de (dieren)weide. De huidige situatie blijft gehandhaafd, waarbij het grasland gebruikt zal worden als deze weide. Hierdoor blijft de doorkijk van De Bleek het open land in behouden en wordt deze minimaal beperkt door de te realiseren woning.



Afbeelding 9 Landschappelijk inrichtingsplan

## **3.2 Boekelseweg 14 in Gemert**

### 3.2.1. Aanleiding en situatie

De initiatiefnemer exploiteert een akkerbouwbedrijf (teelt van aardappelen) op de locatie Boekelseweg 14 te Gemert (hierna: plangebied). Hij beschikt over een agrarisch bouwvlak van 1,1 hectare en is voornemens het bouwvlak te vergroten ten behoeve van de oprichting van een machineloods, kuilplaat en het aanbrengen van erfverharding. De uitbreiding is om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk. De afgelopen jaren is het bedrijf gegroeid. Daardoor is het machinepark ook uitgebreid en werd het aantrekkelijk om grotere machines en werktuigen aan te schaffen. De bestaande gebouwen zijn minder functioneel voor het grote materieel van tegenwoordig. Daarnaast is door de groei van het bedrijf behoefte ontstaan om een ruimere opslagvoorziening te realiseren voor aardappelen.

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het beoogde plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Buiten de grenzen van het bouwvlak is het oprichten van bebouwing niet toegestaan.

Vergroting van het agrarisch bouwvlak is derhalve noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft besloten medewerking te verlenen aan het plan.

### 3.2.2. Locatie

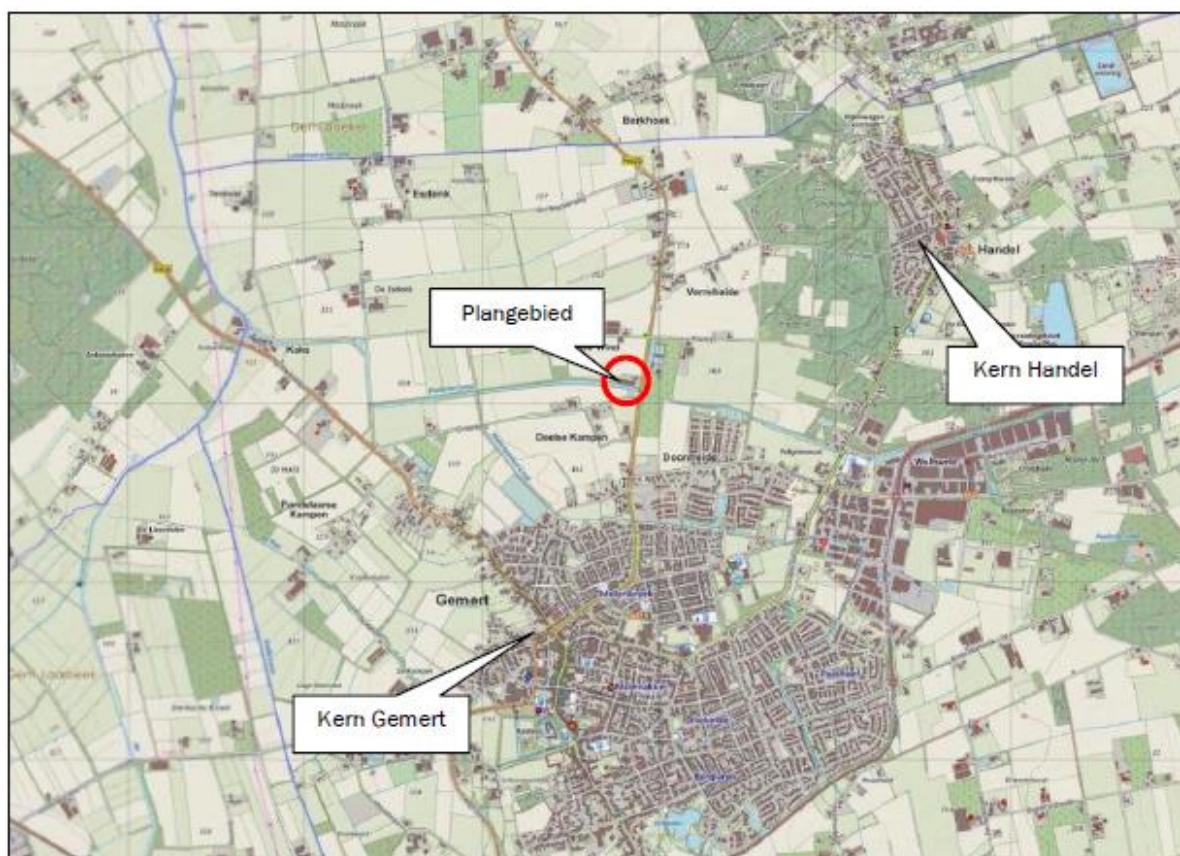
Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 1,4 kilometer ten noorden van de kern Gemert en op een afstand van circa 1,8 kilometer ten zuidwesten van de kern Handel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummer 1228, 2316 en 2317.

Het plangebied wordt ontsloten middels een tweetal uitritten via de Boekelseweg die oostelijk van het plangebied is gelegen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door watergang de Peelse Loop en bijbehorende ecologische verbindingszone. Het plangebied grenst aan de oost- en noordzijde aan landbouwgronden.

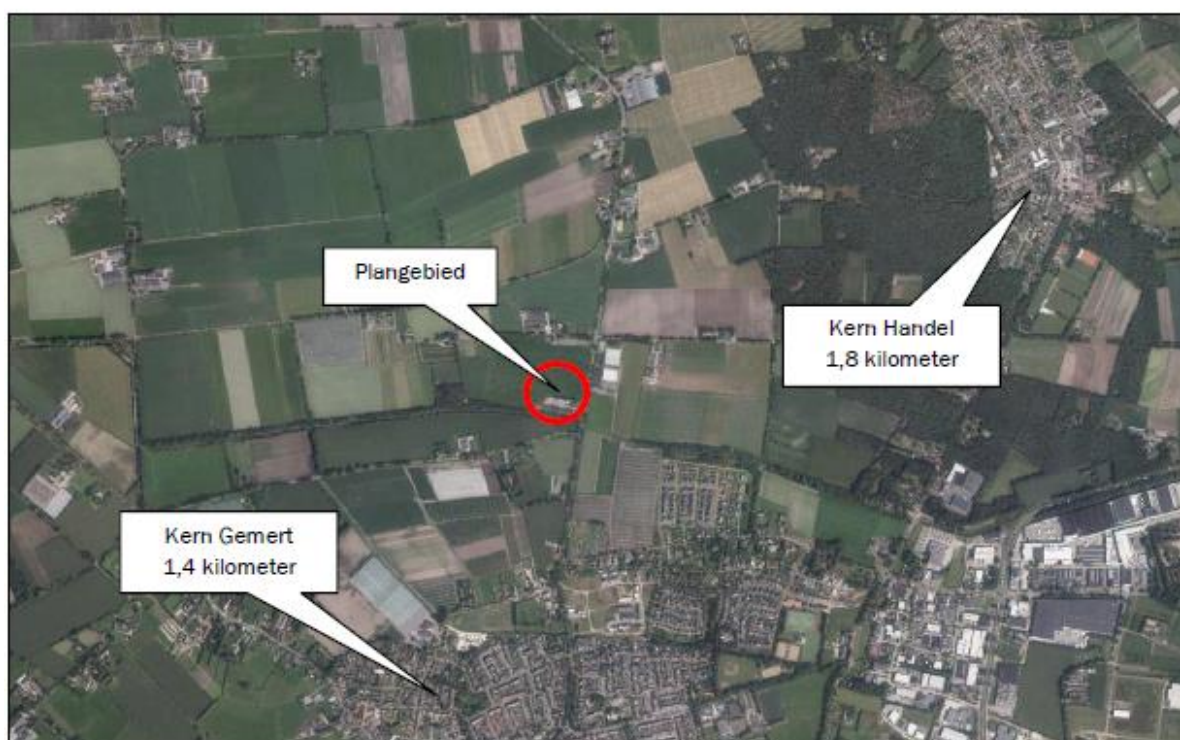
De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische en niet-agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen.

Figuren 1, 2 en 3 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.





Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied (bron: gigapan.com)



Figuur 2: Luchtfoto omgeving plangebied (bron: pdokviewer.pdok.nl)



Figuur 3: Luchtfoto plangebied (bron: pdokviewer.pdok.nl)

### 3.2.3. Huidige situatie

Op de locatie Boekelseweg 14 te Gemert is een akkerbouwbedrijf gevestigd; de initiatiefnemer teelt aardappelen. Het bouwvlak van de bedrijfsinrichting heeft een omvang van circa 1,1 hectare. Binnen de inrichting is de volgende bedrijfsbebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Bedrijfsbebouwing (loodsen);
- Tweetal bijgebouwen: ten behoeve van privéopslag.

De volgende figuur geeft een weergave van de situering van de verschillende gebouwen en de grens van het bouwvlak in de huidige situatie.



Figuur 4: Situatieschets bestaande situatie (bron: pdokviewer.pdok.nl)



Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het perceel heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”, gebiedsaanduiding “Reconstructiewetzone - verwevingsgebied” en functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch grondgebonden” van toepassing.

#### 3.2.4. Het plan

De initiatiefnemer is voornemens het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te vergroten ten behoeve van de oprichting van een machineloods, een kuilplaat en het aanbrengen van erfverharding. De erfverharding is noodzakelijk om de machines op een efficiënte manier in de loods te kunnen stallen. Binnen de huidige vorm van het bouwvlak kan de beoogde uitbreiding niet gerealiseerd worden. Derhalve is vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. Het beoogde bouwvlak heeft een omvang van 1,5 hectare.

De onderstaande figuur geeft een overzicht van de nieuw op te richten machineloods, kuilplaat, erfverharding en het beoogde bouwvlak. In de bijlage bij het plan is de inrichtingsschets toegevoegd.

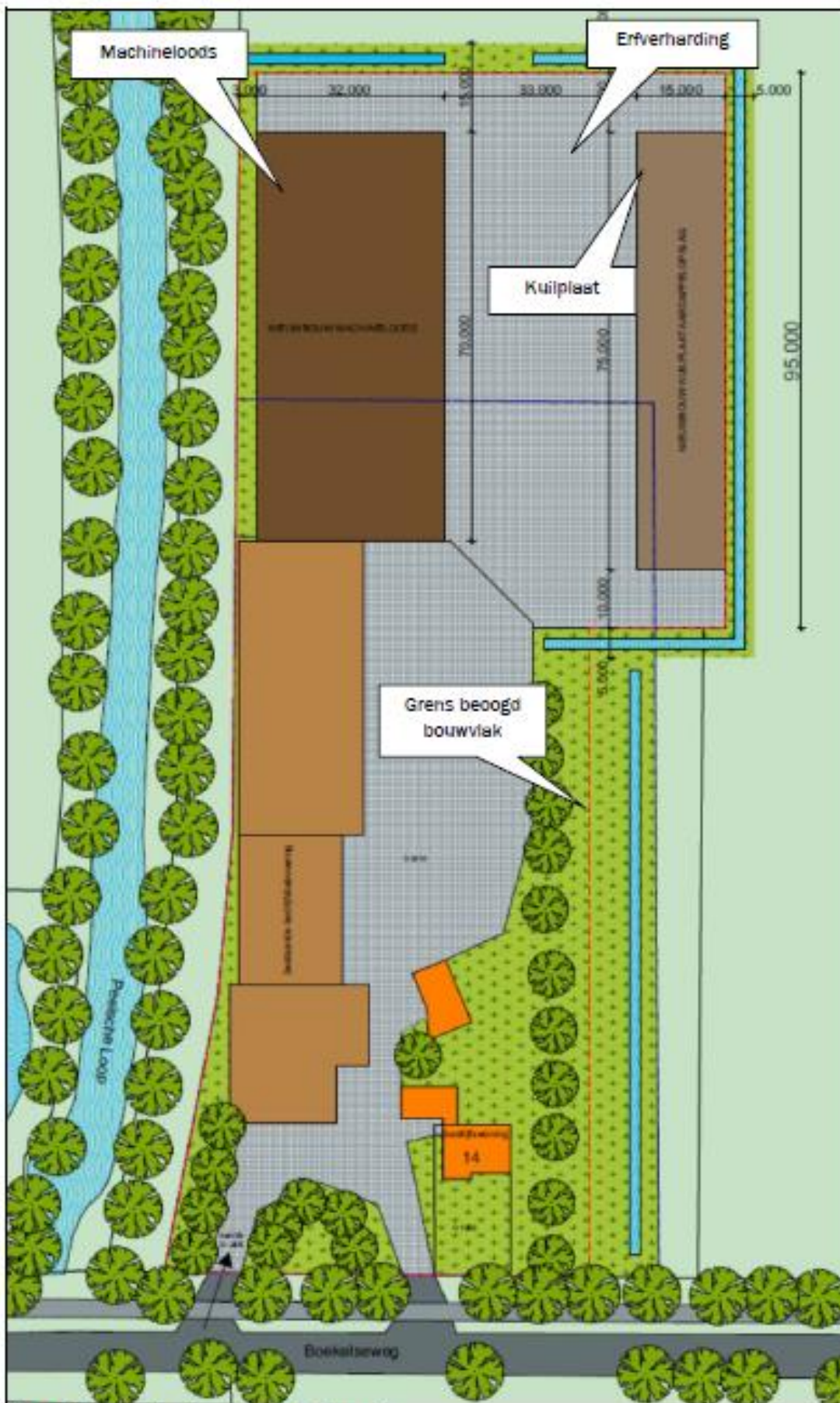
Vanuit de ecologische verbindingszone Peelse Loop gezien is het perceel reeds ingepast in het landschap. Er is daarom in dit plan vooral gekeken naar de noord- en zuidzijde van het perceel.

Het plan pakt de strakke lijnen op van het landbouwgebied en versterkt de kenmerkende houtwallen. Door het toepassen van inheemse plantensoorten krijgen flora en fauna meer ruimte op en rondom het perceel om zich te kunnen ontwikkelen.

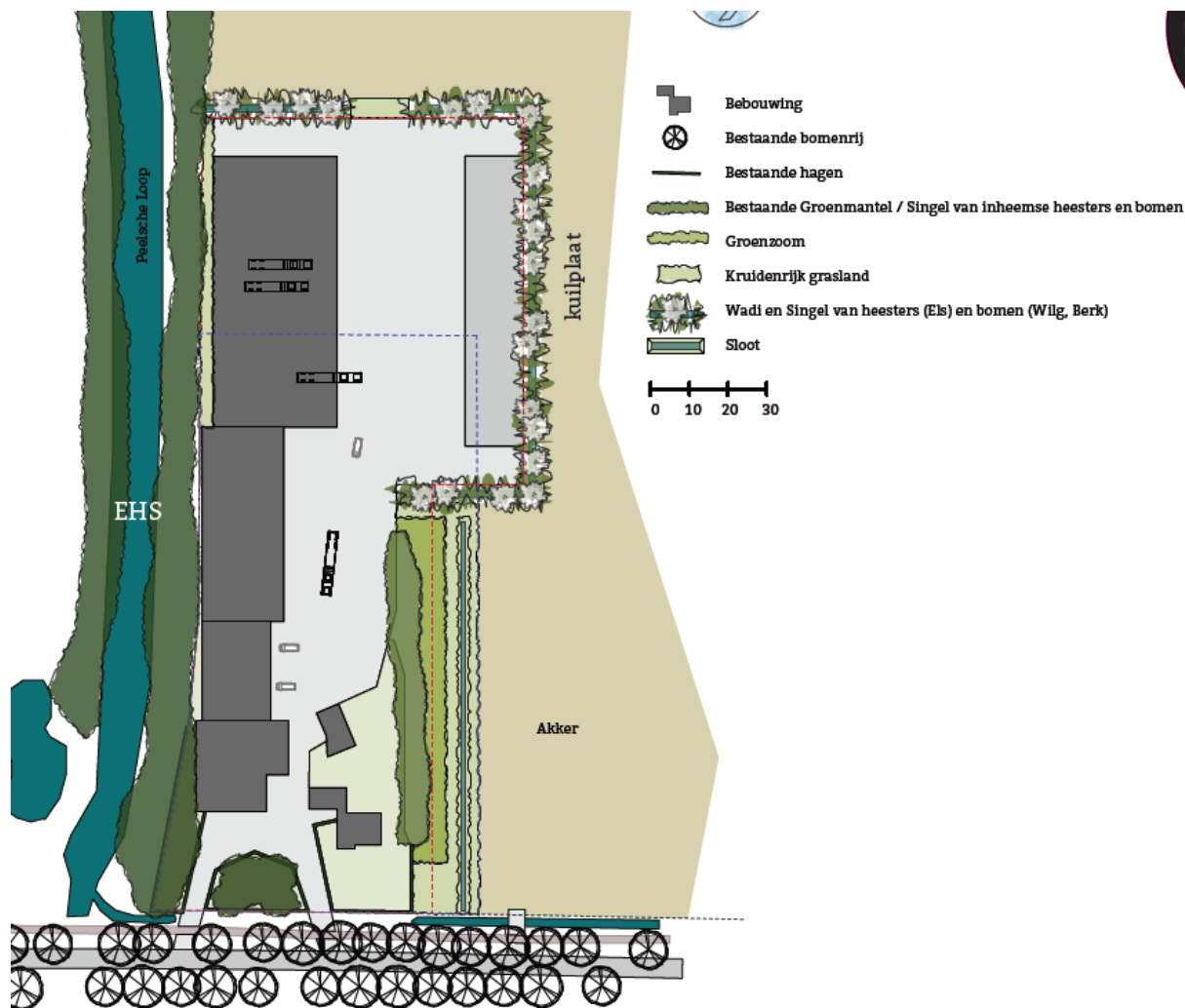
Rondom de kuilplaat zorgen een kruidenrijke grasstrook met zaksloot en hoge elzenhaag voor afscherming richting de omliggende akkers. De elzenhaag blijft relatief smal waardoor er weinig tot geen akkergrond verloren gaat.

Aan de noordzijde van de woning is er vanuit de akker gekozen voor een opbouw van kruidenrijk gras met een zaksloot en een zoom van heesters richting de bestaande houtwal. Hiermee wordt gestreefd naar een biotoop van bomen, heesters en kruiden waarmee een ideale plek voor de ontwikkeling van bestaande flora en fauna wordt ontwikkeld.

Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan bij het beeldkwaliteitsplan en de gemeentelijke kwaliteitseisen. Minimaal 20% van het bouwvlak wordt aangewend voor groen. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlage (zie ook onderstaand figuur).



Figuur 5: Situatieschets beogde situatie





### **3.3 Daalhorst 38 in Gemert**

#### 3.3.1. Aanleiding en situatie

De initiatiefnemers hebben het voornemen om het bestaande agrarische bedrijf op hun perceel Daalhorst 38 te Gemert te beëindigen en willen graag dat de huidige agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van het filmproductiebedrijf van de heer Van de Wetering, dat reeds met een verleende omgevingsvergunning is gevestigd in de voormalige mantelzorgwoning op genoemd perceel. Tevens willen zij in de thans nog als agrarische bedrijfswoning aangemerkte woning blijven wonen.

Omdat het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in een niet-agrarische bedrijfsbestemming niet (meer) binnen het kader van het geldende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 geregeld kan worden, wordt deze bestemmingswijziging opgenomen in de partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

#### 3.3.2. Locatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten zuiden van de kern Gemert. Op onderstaande afbeelding is het plangebied met een blauwe markering aangegeven.



*Ligging plangebied ten opzichte van de kern Gemert*



Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Bestaande bebouwing en erfinrichting plangebied

Op de bovenste luchtfoto is de begrenzing van het plangebied rood omlind weergegeven. Het nieuwe plangebied dat ontstaat na wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming in een niet-agrarische bedrijfsbestemming is op deze foto met een transparant licht paars vlak aangegeven. In de directe omgeving is een agrarisch bedrijf (melkveehouderij) aanwezig. Voor het overige is het plangebied omgeven door overwegend agrarische gronden. De tweede luchtfoto geeft een goed beeld van de bestaande bebouwing en erfinrichting van het perceel Daalhorst 38.

### 3.3.3. Huidige situatie

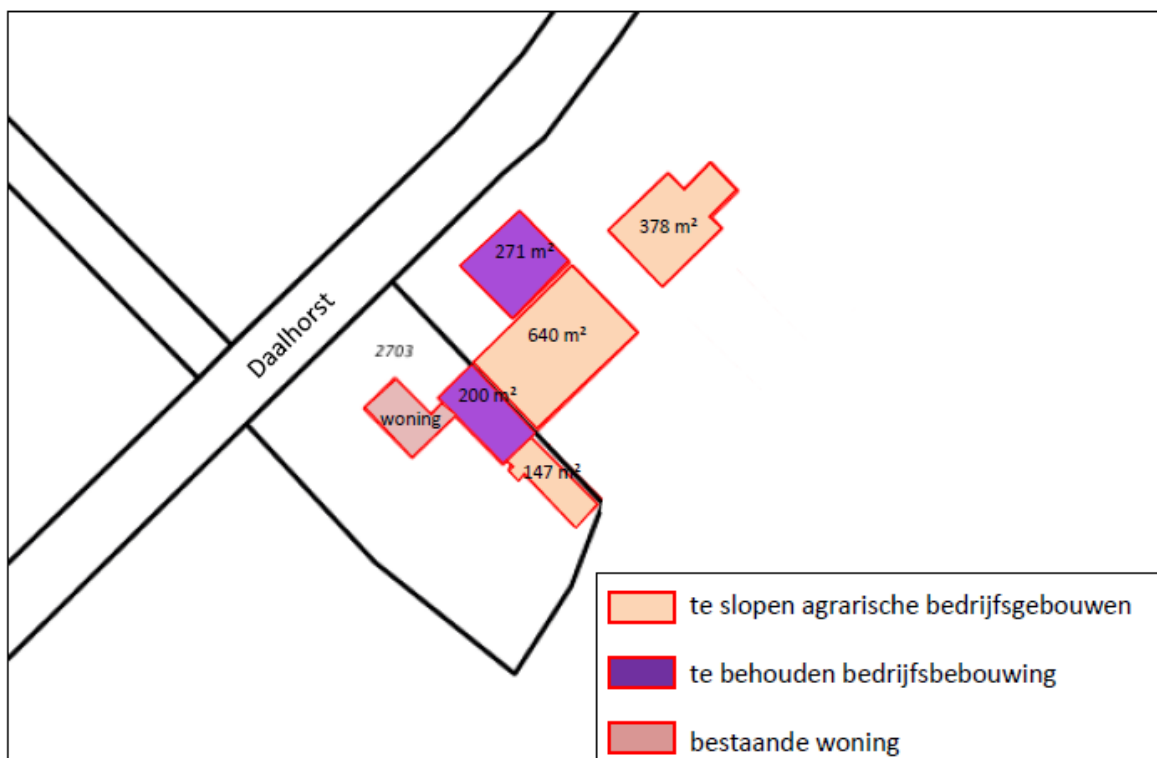
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010. Daarin heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" met een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Binnen het agrarische bestemmingsvlak is op de verbeelding van het bestemmingsplan tevens de "functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden" opgenomen, alsmede de "gebiedsaanduiding reconstructiezone - verweingsgebied".

Het onderhavige initiatief is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010. Voor de realisatie van het initiatief is derhalve een wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming in een niet-agrarische bedrijfsbestemming noodzakelijk. Deze wijziging wordt middels herziening van het bestemmingsplan Buitengebied geregeld.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Gemert, op een kortste afstand van ruim 800 meter. In de directe omgeving is op een afstand van circa 70 meter een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig (Daalhorst 39) en op grotere afstanden van circa 470 meter en 580 meter zijn in noordwestelijke richting tussen de Galgeveldseweg en Beeksweg twee agrarische bedrijven aanwezig. Het gebied wordt gekenmerkt door overwegend agrarisch gebruik van landbouwgronden.

### 3.3.4. Het plan

De ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorziet in de sloop van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met behoud van circa 470 m<sup>2</sup> ten behoeve van het filmproductiebedrijf, amovering van achter de bedrijfsgebouwen gelegen sleufsilos en verharding. De aanwezige woning op het perceel blijft gehandhaafd. Op onderstaande overzichtstekening is de bestaande bebouwing op het perceel Daalhorst 38 weergegeven, waarbij is aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt en welke bebouwing gehandhaafd blijft.



Overzichtstekening bestaande bebouwing Daalhorst 38

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling wordt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsbestemming, waarbij het agrarische bestemmingsvlak van circa 1,5 hectare wordt teruggebracht naar een niet-agrarische bedrijfsbestemmingsvlak van 5.000 m<sup>2</sup>. Het resterende deel van het agrarische bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming agrarisch (zonder agrarisch bedrijf).

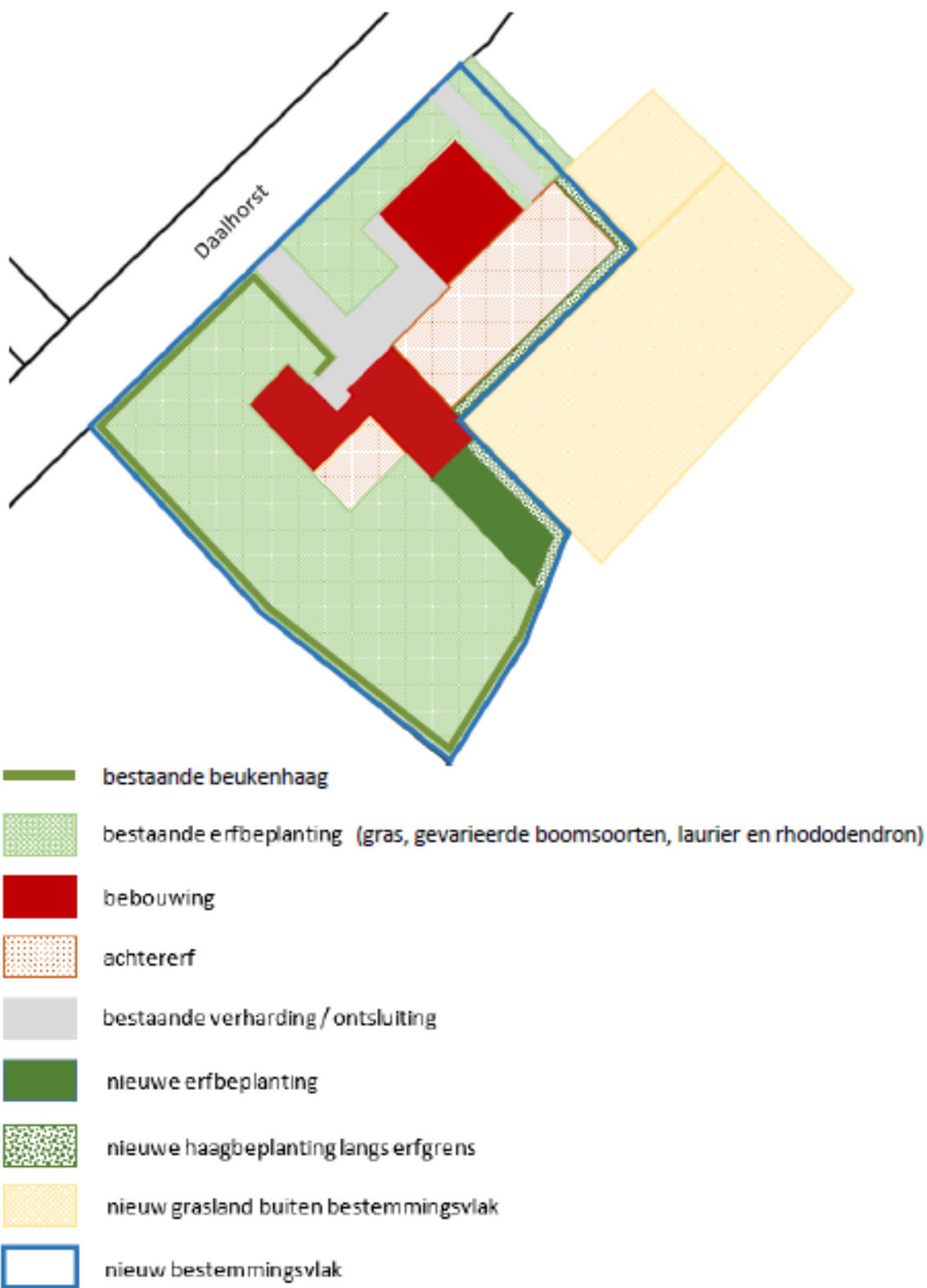
De sloop van een substantieel deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (1.165 m<sup>2</sup>) en de amovering van de sleufsilos en verharding achter deze bedrijfsgebouwen betekenen al een aanzienlijke fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte. De betreffende gronden zullen grotendeels worden benut om het nieuwe bestemmingsvlak landschappelijk in te passen. De bestaande erfbeplanting blijft gehandhaafd met uitzondering van de aanwezige laurierstruiken. De gemeente adviseert deze te verwijderen en initiatiefnemers vinden dit niet bezwaarlijk. De totale groene erfinrichting (bestaand en nieuw) bedraagt meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Het hier afgebeelde erfinrichtingsplan is grotendeels gebaseerd op de bestaande erfbeplanting. Deze bestaat uit een beukenhaag langs de perceelsgrens aan de voorzijde van de woning en de zijdelingse perceelsgrens gelegen aan de west- en zuidzijde van de woning. Verder bestaat de beplanting uit gras, rhododendron en gevarieerde boomsoorten, zoals beukenbomen, eikenbomen, kastanjabomen, notenbomen en fruitbomen (appel, kersen en peren).

Ruim 50% van het nieuwe bestemmingsvlak is reeds groen ingericht. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de basisinspanning van 20% groene erfinrichting. Een impressie van de bestaande erfbeplanting is in de bijlage opgenomen. De luchtfoto geeft overigens ook een goed beeld van de bestaande erfinrichting.

Hoewel de omvang van de bestaande erfbeplanting al ruim voldoet aan de basisinspanning van 20% groene erfinrichting, wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing nieuwe beplanting in de vorm van een beukenhaag toegevoegd langs de nieuwe kavelgrens aan de west-/zuidwestzijde van het nieuwe bestemmingsvlak. De vrijgekomen grond achter het bedrijfsgebouw (bij de woning) wordt ingezaaid met gras. De aangrenzende gronden waarop de te amoveren sleufsilos en verharding zich bevinden, zullen worden ingericht als grasland. De bestaande houtsingel, gelegen buiten het bestemmingsvlak aan de zuidwestzijde blijft in stand.

## Erfinrichtingsplan en landschappelijke inpassing Daalhorst 38





### 3.4 Egelmeer 26-28 in Milheeze

#### 3.4.1. Aanleiding en situatie

Binnen het gebied de Bocht, dit gebied maakt onderdeel uit van het gebied Milheeze-Noord, zijn planologische bouwtitels aan de Egelmeer gerealiseerd in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze- Noord.

Aan de Egelmeer 26 en 28 te Milheeze (hierna: plangebied) mogen ingevolge het vigerende bestemmingsplan binnen het bestemmingsvlak twee aaneengesloten woningen worden gerealiseerd. Door de huidige marktsituatie is de verkoop van deze woningen niet succesvol gebleken. Initiatiefnemer wil dan ook de "twee-onder-een-kap kavel" omzetten naar twee vrijstaande kavels.

De oppervlakte van de huidige woonbestemming en de oppervlakte van het bestemmingsvlak blijft gelijk. Het perceel heeft de enkelbestemming "wonen" met de bouwaanduiding "twee-aaneen". Deze bouwaanduiding dient gewijzigd te worden in de bouwaanduiding "vrijstaand".

Bij de bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de bouw mogelijkheden zoals deze zijn beschreven in de planregels voor het plan Milheeze Noord en het Buitengebied.

Het doel van voorliggend plan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen voor het omzetten van de "twee-onder-een-kap kavel" naar twee vrijstaande kavels.

#### 3.4.2. Locatie

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten noordoosten van de kern Milheeze (circa 230 meter). Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie B en nummer 1368, 1369 en 1370.

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit op de zuidelijk gelegen weg Egelmeer. Daarnaast wordt het plangebied begrensd door aan de noordzijde gelegen Esperloop (ecologische verbindingszone) en door gronden welke worden ingericht met groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Figuren 1 en 2 geven een weergave van de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving kavel Egelmeer 26 en 28 Milheeze



Figuur 2: Luchtfoto kavel Egelmeer 26 en 28 Milheeze

### 3.4.3. Huidige situatie

Door de gemeente Gemert-Bakel is voor het gebied Milheeze-Noord een bestemmingplan opgesteld dat voorziet in de geleidelijke omzetting van agrarische complexen in bijzondere woonvormen. Het gaat daarbij om het versterken van de cultuurhistorische patronen maar dan wel met een eigentijdse invulling. In het plan is ook de locatie aan de Bocht meegenomen waar het Egelmeer onderdeel van uitmaakt.

Voor de verschillende hoevecomplexen is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Tevens heeft de gemeente Gemert-Bakel het Structuurplan Bakel-Milheeze Noord vastgesteld en is het Beeldkwaliteitplan Milheeze-Noord opgesteld.

De volgende figuur geeft de verkaveling en inrichting weer van het deelgebied Bocht. Aan het Egelmeer kan een cluster van 4 woningen rond een brink worden gerealiseerd langs de oostzijde van De Bocht en daarvandaan ook rechtstreeks ontsloten. Binnen het deelgebied De Bocht zal een stelsel van landelijke percelen worden aangelegd die de onderdelen (clusters en ecologische verbindingzone, omliggende wegen) op een interessante manier aan elkaar knoopt zodat het voor eenieder goed beleefbaar wordt als uitloop vanuit het dorp (een situatie die vroeger vanzelfsprekend was).



Figuur 3: Verkaveling en inrichting deelgebied Bocht (bron: toelichting bestemmingsplan Milheeze-Noord)

#### 3.4.4. Het plan

Onderhavig voornemen voorziet in de wijziging van een twee-onder-een-kap kavel naar twee vrijstaande woningen. Door de realisatie van twee vrijstaande woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen het gebied versterkt. Dit door de ligging van het plangebied nabij de Esperloop aan de achterzijde van de op te richten woningen. Een woning wordt parallel met de weg en een woning wordt haaks op de weg Egelmeer gesitueerd. Hiermee worden de twee vrijstaande kavel stedenbouwkundig ingepast. Deze herindeling zorgt ervoor dat de kwaliteit van het erf behouden blijft.

De volgende figuur geeft de beoogde verkaveling weer.



Figuur 4: Gewenste verkaveling Egelmeer 26 en 28 Milheeze



### **3.5 Kruisberglaan 17 in De Rips**

#### 3.5.1. Aanleiding en situatie

Initiatiefnemer wil de voormalige agrarische bedrijfswoning Kruisberglaan 17 in De Rips in gebruik kunnen nemen als burgerwoning. Aanleiding hiervoor is het gegeven dat in de huidige situatie ter plaatse één woning is toegestaan. De voormalige bedrijfswoning, die in 2000 vervangen is door de huidige woning Kruisberglaan 17, is onder het overgangsrecht terecht gekomen. Initiatiefnemer heeft verzocht om deze woning alsnog positief te bestemmen, zodat ter plaatse twee woningen zijn toegestaan.

In het kader van het Reconstructiebeleid zijn in het verleden tussen gemeente Gemert-Bakel en familie Van der Heijden afspraken gemaakt over de verplaatsing en sanering van enkele locaties van hun varkenshouderij. Daarvan maakten de locaties Klotterpeellaan 2a en Kruisberglaan 17 deel uit. Op beide locaties zijn de veehouderijen inmiddels verdwenen en zijn deze herbestemd tot Wonen.

Specifiek met betrekking tot de locatie Kruisberglaan 17 is nog aan de orde de status van de oorspronkelijke bedrijfswoning. In de huidige planologische situatie is op deze locatie één woning toegestaan. Dit zouden er twee moeten zijn, in het kader van de gemaakte afspraken met de gemeente Gemert-Bakel over de bedrijfsverplaatsing en de door het College van B & W gedane toezeggingen hierover. Daarbij wordt verwezen naar de besluitenlijst van de B&W vergadering van 24 juni 2008, waarin dit expliciet opgenomen is.

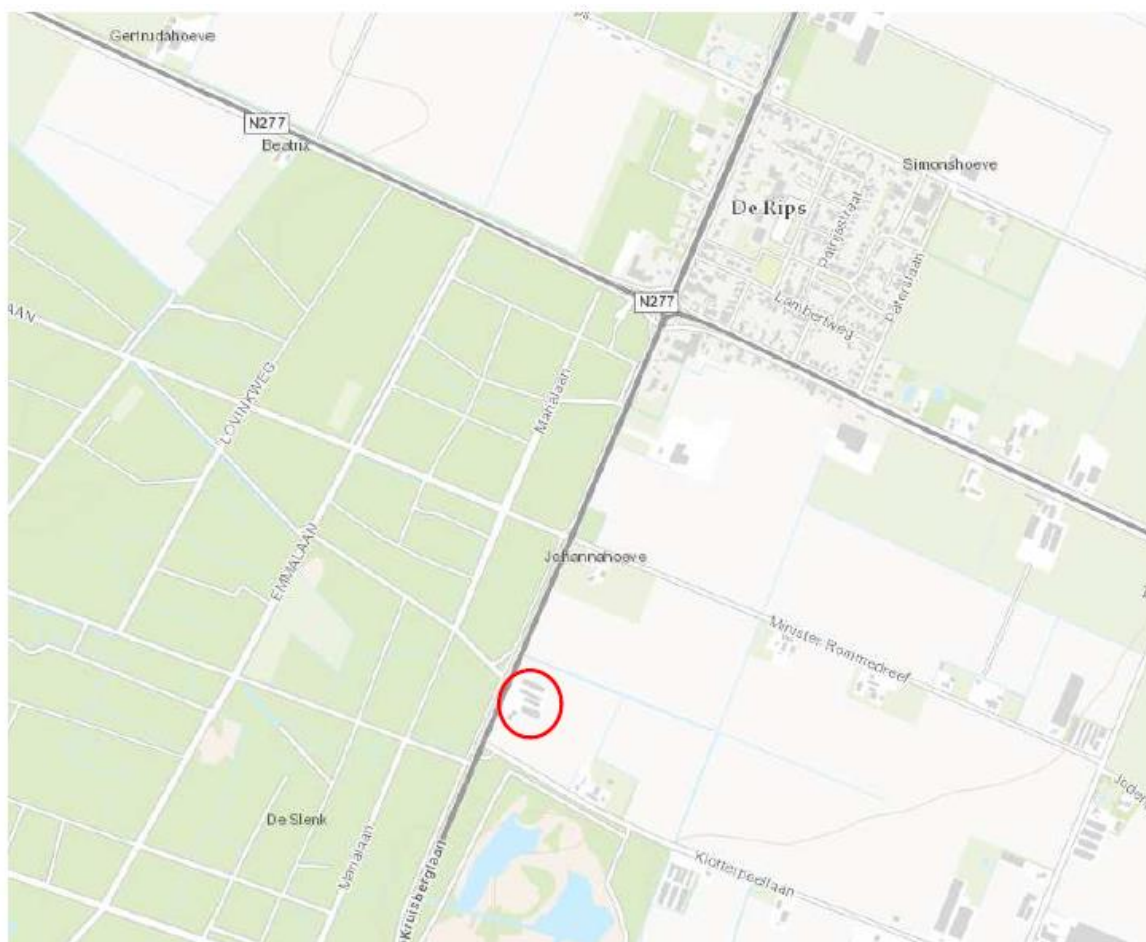
In 2000 is er een vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning aan de Kruisberglaan 17. In de vergunningsvoorwaarden stond dat de bestaande bedrijfswoning gesloopt wordt. In verband met de verplaatsing van de varkenshouderij van cliënt is er gebruik gemaakt van de provinciale verplaatsingsregeling V.I.V. Bij de verplaatsing was het beleid van de gemeente dat er een gemeentelijke toeslag komt van 20% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de familie Van der Heijden is de 20% benut in de vorm van ruimtelijke medewerking door de gemeente ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning.

Uit het voorgaande blijkt dat er op grond van gemeentelijk beleid de opdracht ligt voor het behoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning, waardoor met de opbrengst hiervan de verplaatsing van de bedrijven mede mogelijk zou zijn. Echter, ondanks deze constructie is de juridische status van de tweede woning nog steeds niet geformaliseerd binnen het geldende planologisch regime.

Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemer is door het College van Burgemeester en Wethouders op 1 september 2015 het besluit genomen dat de gemeente zich wil inspannen om deze woning positief te bestemmen.

#### 3.5.2. Locatie

De locatie ligt ten zuiden van De Rips, in het buitengebied. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nr 4663, 4664, 4665 en 4723.



figuur: situering plangebied (bron: Topografische Kaart)

De locatie is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, aan de Kruisberglaan in De Rips. De bebouwde kom van De Rips ligt ten noorden van de locatie, op een afstand van circa 750 meter. De omgeving laat zich typeren als een agrarisch ontginningsgebied: redelijk open landschapsbeeld, rationele verkaveling en wegenpatroon, verspreid gelegen agrarische bebouwing. De locatie wordt ontsloten via een oprit naar de Kruisberglaan, dit is een lokale weg tussen De Rips en Milheeze. Ten zuiden en westen ligt het bosgebied de Stippelberg. Ten oosten ligt het landbouwontwikkelingsgebied van De Rips.

### 3.5.3. Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd in het Bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2010”, vastgesteld op 27 mei 2010. De gronden welke het plangebied omvatten hebben hierin de bestemming “Wonen”, ten behoeve van één woning. Het totale oppervlak van het bestemmingsvlak bedraagt circa 1,5 hectare. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om een extra woning toe te staan. Hiertoe dient het bestemmingsplan op dit onderdeel herzien te worden.

Op de locatie zelf bevond zich een varkenshouderij die hier gevestigd is geweest. De locatie is vanaf 2008 ontmanteld als varkenshouderij, waarbij de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en de bedrijfsvoering is verplaatst naar het landbouwontwikkelingsgebied. Qua bebouwing is enkel de oorspronkelijke bedrijfswoning en de latere bedrijfswoning aanwezig, met bijgebouwen. Rondom het perceel is erfbeplanting aanwezig.



Foto: situatie Kruisberglaan 17, voor sloop bedrijfsgebouwen



*figuur: luchtfoto bestaande situatie, na sloop bedrijfsgebouwen. Rood omkaderd de oorspronkelijke bedrijfswoning.*



*Foto: huidige situatie*

---

Na de ontmanteling van het agrarische bedrijf in 2008, is er nog maar een functie aanwezig op de locatie Kruisberglaan 17: wonen.

3.5.4. Het plan

Ruimtelijk vinden er geen grote veranderingen plaats als gevolg van dit plan. Het plan ziet op het positief bestemmen van het perceel van de twee woningen. Op het perceel blijft de huidige woonbestemming gehandhaafd.

De woonfunctie van de locatie blijft behouden. Op het perceel wordt de voormalige bedrijfswoning Kruisberglaan 17 positief bestemd waardoor burgerbewoning is toegestaan.



### 3.6 Paradijs 49 in Elsendorp

#### 3.6.1. Aanleiding en situatie

Aan het Paradijs 49 in Elsendorp bevindt zich een melkveehouderij. Naast de melkveetak beschikt het bedrijf tevens over een vleesvarkenstak. Op deze locatie wil de initiatiefnemer de bestaande jongveestal uitbreiden.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010', aangezien het niet mogelijk is om de nieuwe bebouwing binnen het bouwvlak te realiseren.

Naast uitbreiding van de jongveestal wil de initiatiefnemer enkele onvolkomenheden in het huidige bestemmingsplan herstellen. Geconstateerd is namelijk dat de bestaande, in 1995 vergunde, varkensstal niet volledig binnen het bouwvlak ligt. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven bereid te zijn om dit te corrigeren. Daarnaast beschikt het bedrijf over enkele sleufsilos, waarvan er twee gedeeltelijk buiten het bouwvlak zijn gesitueerd. Het betreft twee sleufsilos die er reeds enige tijd liggen. Het is gewenst om deze sleufsilos volledig in het bouwvlak op te nemen.

Tenslotte wil initiatiefnemer de varkens omzetten naar een andere diercategorie, namelijk overig rundvee.

Het huidige bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor verruiming van het bouwvlak middels een wijzigingsbevoegdheid. Aangezien de gemeente Gemert-Bakel bezig is met een herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt de verruiming van het bouwvlak meegenomen in deze bestemmingsplanherziening. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

#### 3.6.2. Locatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, ten noordwesten van de kern Elsendorp. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie P, nummer 293. De omgeving van het plangebied is overwegend agrarisch.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding locatie Paradijs 49 (bron: [www.pdokviewer.pdok.nl](http://www.pdokviewer.pdok.nl))

### 3.6.3. Huidige situatie

Op de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'. Dit plan is vastgesteld op 27 mei 2010 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State op 22 februari 2012.

De locatie is bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het bestemmingsvlak is tevens bouwvlak. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' van toepassing. Aan de westzijde en de zuidzijde van het agrarisch bedrijfsperceel geldt de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn met name bestemd voor agrarisch grondgebruik.



*Figuur 1.3.1: Bestemmingsvlak / bouwvlak Paradijs 49 te Elsendorp conform bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

Op de locatie Paradijs 49 bevindt zich een melkveehouderij. Daarnaast heeft het bedrijf een varkenstak. De ligboxenstal ligt achter de bedrijfswoning. In het stalgedeelte van de bedrijfswoning is wat jongvee aanwezig. Daarnaast ligt er een jongveeststal aan de weg. In dit gebouw is ook een werkplaats aanwezig. Achter de jongveeststal bevindt zich de varkensstal. Aan de zuidkant van het bedrijfsperceel zijn diverse sleufsilos gesitueerd. Op onderstaande afbeelding is de bestaande situatie zichtbaar.



Figuur 2.1.1: Bestaande situatie locatie Paradijs 49

#### 3.6.4. Het plan

De initiatiefnemer wil zijn bedrijf aan het Paradijs 49 verder ontwikkelen en vernieuwen. Hij wil de melkveetak nog enigszins uitbreiden om op die manier een toekomstbestendig bedrijf te creëren. De huidige jongveestal dient hiervoor vergroot te worden. Deze wordt in westelijke richting uitgebreid. De achtergevel van de stal, zoals deze in de nieuwe situatie wordt, loopt gelijk met de achtergevel van de varkensstal.

Naast uitbreiding van de jongveestal wil de initiatiefnemer de varkens omzetten naar overig rundvee. Hierdoor is het mogelijk om de varkensstal nog enige jaren te gebruiken. In de toekomst (na vergroting van de jongveestal, tweede deel van de planperiode van het bestemmingsplan) wil initiatiefnemer de varkensstal slopen c.q. ombouwen naar een veldschuur/werktuigenberging.

In de nieuwe situatie beschikt het bedrijf over een capaciteit van 135 melkkoeien, 126 stuks jongvee en 80 stuks overig rundvee.

De gevel van de jongveestal aan de wegzijde wordt doorgetrokken. Er wordt aangesloten bij de bestaande materialisering. Vanaf de wegzijde gezien zal de verandering qua beeld dan ook gering zijn.

Een melkveehouderij is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer. Een toename in aantal dieren betekent ook een grotere behoefte aan ruwvoeropslag. In de beoogde situatie is aan de achterzijde van het perceel nog ruimte voor twee sleufsilo's.

Gezien de gewenste uitbreiding van de jongveestal is een vergroting van het bouwvlak aan het Paradijs 49 aan de westzijde gewenst. Ook de bestaande, in 1995 vergunde, varkensstal wordt binnen het bouwvlak gesitueerd. Dit geldt ook voor de twee sleufsilo's ten zuiden van de varkensstal, die nu gedeeltelijk buiten het bouwvlak liggen.

Als bijlage bij deze toelichting is een landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Paradijs 49 opgenomen. Hierin is beschreven hoe de inpassing van het bedrijf in het landschap



plaatsvindt. Uitgangspunt hierbij is het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied’. In het beeldkwaliteitsplan is het gebied waarbinnen de locatie Paradijs 49 ligt omschreven als ‘Landbouwonwikkelingsgebied’.

Het landschappelijk inpassingsplan voor het bedrijfsperceel aan het Paradijs 49 gaat uit van het toevoegen van erfbeplanting aan met name de voorzijde van het bouwvlak. De bestaande gemengde haag aan de wegzijde wordt in westelijke richting doorgetrokken. Tussen de gemengde haag en de jongveestal wordt een boomweide met berken gerealiseerd. Verder wordt aan de westzijde van het bouwvlak een productiebos aangeplant, bestaande uit een combinatie van eik en berk. Tenslotte wordt zowel de voor- als achtertuin bij het woonhuis ingericht met een beukenhaag. In de voortuin worden drie krentenboompjes op stam geplaatst.

Bij het opstellen van het inpassingsplan is gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en het karakter van de locatie en het omliggende gebied, maar ook naar de bedrijfsvoering ter plaatse. Aan de zuidzijde van het bouwvlak is het niet wenselijk om beplanting te voorzien, dit in verband met de bereikbaarheid van de sleufsilos.

Op onderstaande afbeelding is het huidige bouwvlak ter plaatse van de locatie Paradijs 49 zichtbaar. Tevens is het nieuwe bouwvlak in beeld gebracht.



Figuur 2.4.1: Weergave huidige bouwvlak locatie Paradijs 49 (in rood) en nieuw bouwvlak (met oranje stippellijn).

#### Gemeentelijk geurbeleid

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht. (OUe/m<sup>3</sup>). De normstelling van de geurnorm is in het concentratiegebied, buiten de bebouwde kom, 14 OUe/m<sup>3</sup>. Binnen de bebouwde kom is dit 3 OUe/m<sup>3</sup>. In de niet-concentratiegebieden zijn dit respectievelijk 8 OUe/m<sup>3</sup> en 2 OUe/m<sup>3</sup>.

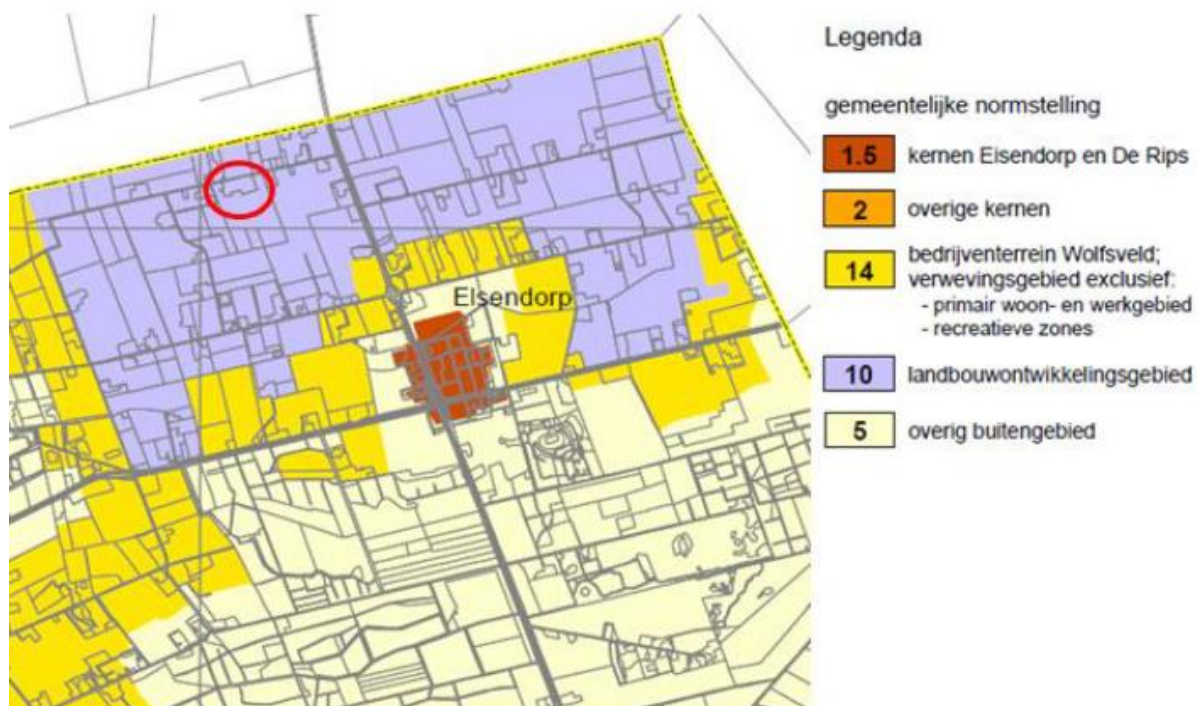
De Wet geurhinder en veehouderijen biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen. De ruimte uitgedrukt in OUe/m<sup>3</sup> waarbinnen gemeentes beleidsvrijheid hebben, is als volgt weer te geven:

Tabel 4.6.1.1: Normstellingen geurconcentratie

	Concentratiegebied			Niet-concentratie gebied		
	Minimum	Norm	Maximum	Minimum	Norm	Maximum
Buiten bebouwde kom	3	14	35	2	8	20
Binnen bebouwde kom	0,1	3	14	0,1	2	8

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft in de gemeenteraadsvergadering van 6 februari 2014 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. Vanaf deze datum is de geurverordening in werking getreden. De verordening geldt voor het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel. Op grond van de verordening is voor een aantal gebieden een afwijkende norm opgenomen.

In de afbeelding is een uitsnede van de kaart, behorende bij geurverordening voor de omgeving van de locatie Paradijs 49 te Elsendorp, weergegeven. Hieruit blijkt dat de gemeentelijke geurnorm ter plaatse van Paradijs 49 10,0 O<sub>Ue</sub> bedraagt. De omgeving zelf kan worden getypeerd als een agrarische omgeving met verwevenheid van enkele objecten met een woonfunctie, de zogenaamde geurgevoelige objecten.



figuur 4.6.1: Uitsnede kaartbeeld 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013'.

Voor de berekening van de geurbelasting als gevolg van de bestaande agrarische activiteiten op het perceel Paradijs 49 te Elsendorp wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting ('Bijlage milieuaspecten'). In de beoogde situatie worden geen dieren meer gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Dit betekent dat voldaan moet worden aan de minimale vaste afstanden uit de Wgv. In bijlage 3 is gemotiveerd dat hieraan wordt voldaan.

Tegelijk met de gemeentelijke geurverordening heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In deze beleidsregel zijn toetswaarden opgenomen, die door de gemeente gehanteerd worden bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Tabel 4.6.1.2: Toetswaarden gemeente Gemert-Bakel voor beoordeling 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' (bron: 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013')

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verwevingsgebied	Bedrijventerrein, landbouwontwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 - 8	0 - 13	0 - 20
Voldoende (toetswaarde)	9 - 11	9 - 13	14 - 20	20 - 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

In bijlage 3 is een berekening opgenomen van de achtergrondbelasting in de huidige situatie ter plaatse van de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten in de directe omgeving en ter plaatse van de kern Elsendorp. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de objecten Paradijs 60 en 64 wordt door de gemeente als ‘onvoldoende’ beoordeeld. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het object Paradijs 69 en ter plaatse van de kern wordt als ‘voldoende’ beoordeeld.

In bijlage 3 is tevens een berekening opgenomen van de achtergrondbelasting in de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie worden geen dieren meer gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. De berekening van de achtergrondbelasting in de nieuwe situatie is dus gedaan zonder Paradijs 49.

In het geval van de ontwikkeling aan Paradijs 49 is er ter plaatse van het object Paradijs 60 sprake van een achtergrondbelasting die zowel in de huidige als in de nieuwe situatie als ‘onvoldoende’ wordt geclassificeerd. Er is echter sprake van een significante verbetering van de situatie ter plaatse, aangezien gestopt wordt met de varkens op de locatie. In de plaats daarvan wordt in de nieuwe situatie overig rundvee gehouden, een diercategorie zonder geuremissie.

Ter plaatse van Paradijs 60 neemt de geurbelasting licht af. De ontwikkeling aan Paradijs 49 levert een maximale bijdrage aan de afname. In de nieuwe situatie is er immers geen eigen bijdrage meer. Uit deze berekening blijkt duidelijk dat de bijdrage van het bedrijf aan Paradijs 49 op de huidige achtergrondbelasting zeer beperkt is.

Het initiatief draagt ook bij aan een duurzame ontwikkeling. Er is sprake van een forse daling van de ammoniakemissie. Daarnaast is er geen sprake meer van een geuremissie en neemt de fijnstofemissie fors af. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV). Met de voorgenomen ontwikkeling aan het Paradijs 49 wordt een 7,05 gescoord.

### **3.6 Zand 1 in Bakel**

#### 3.6.1. Aanleiding en situatie

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Zand 1 te Bakel (hierna: het plangebied) te wijzigen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming om hier het reeds gevestigde bouwbedrijf planologisch vast te leggen.

Op de locatie zijn de agrarische activiteiten reeds beëindigd. De activiteiten ten behoeve van het bouwbedrijf vinden plaats binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan; op de locatie worden slechts agrarische bedrijfsdoeleinden mogelijk gemaakt en worden eventuele niet-agrarische activiteiten mogelijk gemaakt als nevenactiviteit. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is niet toegestaan.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde wijziging van het agrarisch bedrijf.

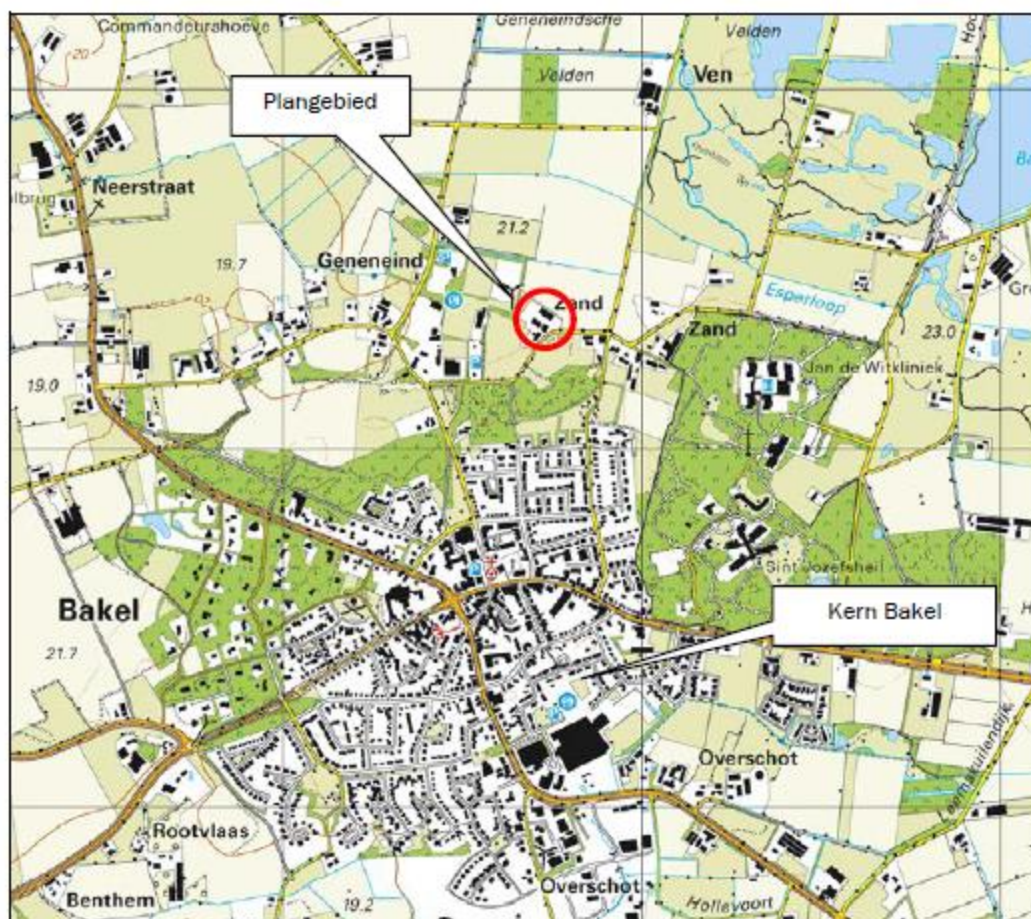
#### 3.6.2. Locatie

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 300 meter ten noorden van de kern Bakel. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie U, nummers 484, 485, 487, 501 en 502. Het plangebied wordt aan de zuidoostelijke zijde begrensd door de weg Zand. Ten noordwesten is het sportpark van Bakel gelegen. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied grenst het plangebied aan landbouwgronden.

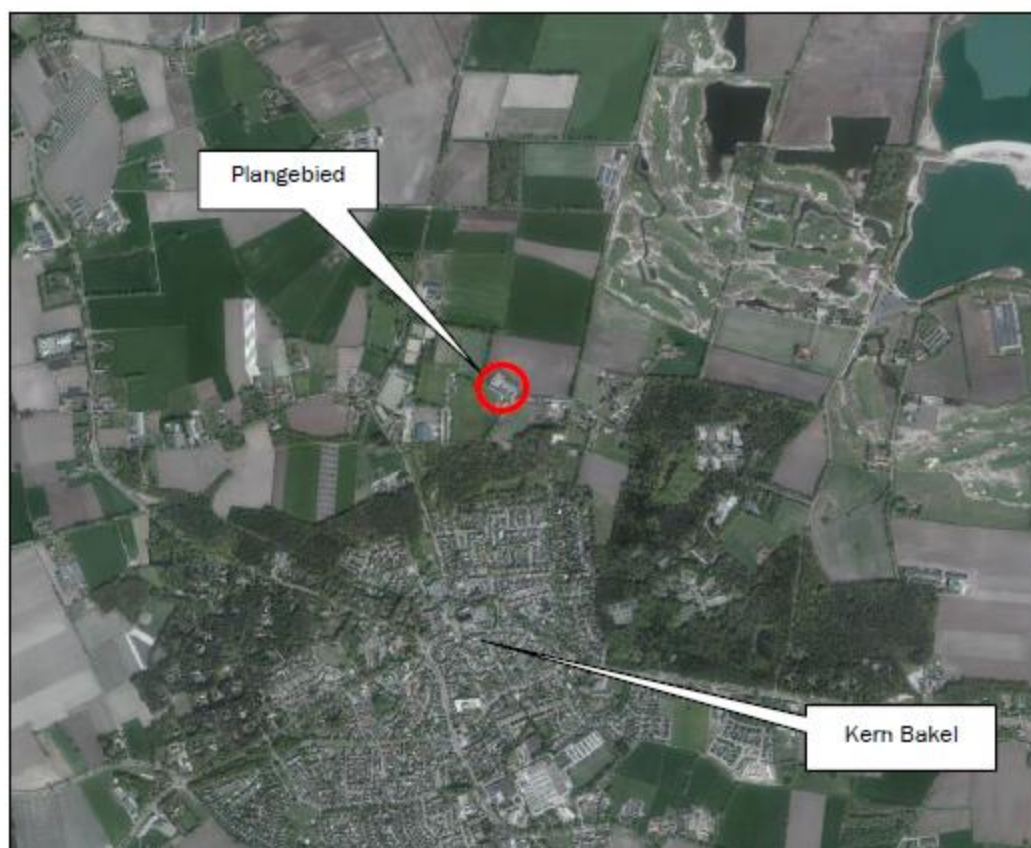
De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische, niet-agrarische bedrijven, enkele burgerwoningen en sportvoorzieningen.

Figuren 1, 2 en 3 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.





Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto omgeving plangebied



*Figuur 3: Luchtfoto plangebied*

### 3.6.3. Huidige situatie

In de huidige situatie is op de locatie Zand 1 te Bakel sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak van een voormalige veehouderij, met een oppervlakte van circa 1,3 hectare. Het agrarisch bedrijf is sinds 2003 beëindigd. De bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de activiteiten van het gevestigde bouwbedrijf, dat door de initiatiefnemer wordt geëxploiteerd.

Op de bedrijfslocatie is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld. Het perceel heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” met functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Daarnaast kent het plangebied de gebiedsaanduidingen “invloedszone peelrandbreuk” en “reconstructiewetzone - extensiveringsgebied wonen”.

Binnen het plangebied is aan bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Drietal voormalige rundvee- en varkensstallen.

De volgende figuur geeft de bestaande situatie weer.





Figuur 4: Situatieschets bestaande situatie

#### 3.6.4. Het plan

In de beoogde situatie wordt de oppervlakte van het bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) teruggebracht naar maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsvlak zijn de volgende gebouwen en voorzieningen aanwezig:

- Bestaande bedrijfswoning: dit betreft een beeldbepalende boerderij;
- Werkplaats: ten behoeve van de bouwactiviteiten van het bedrijf: oppervlakte circa 620 m<sup>2</sup>;
- Kantoor: oppervlakte circa 100 m<sup>2</sup>;
- Tweektal bedrijfsgebouwen: ten behoeve van opslag van materialen en materieel: oppervlakte
  - gebouw 1: 350 m<sup>2</sup> ;
  - oppervlakte gebouw 2 (voormalige aardappelschuur): 200 m<sup>2</sup>;

De bestaande en vergunde bedrijfsgebouwen blijven in tact. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats; enkel het gebruik van de gebouwen wordt gewijzigd.

Het bedrijf is reeds gedeeltelijk landschappelijk ingepast. In de beoogde situatie wordt conform het opgestelde erfbeplantingsplan extra beplanting aangebracht.



De volgende figuur geeft een weergave van de beoogde situatie (zie ook bijlage 1).



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

### 3.8 Zand 9 in Bakel

#### 3.8.1. Aanleiding en situatie

Op de locatie Zand 9 te Bakel was een voormalig agrarisch grondgebonden bedrijf gevestigd. De bestaande langgevelboerderij is door de gemeente Gemert-Bakel in de monumentenverordening 2010 aangemerkt als een beeldbepalend pand met cultuurhistorische waarden. Het doel is om het agrarisch perceel te herbestemmen om de vestiging van twee woningen mogelijk te maken via een boerderijsplitsing van de bestaande cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat deze niet volledig realiseerbaar is binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2010’. De gemeente Gemert-Bakel werkt met periodieke herzieningen van het bestemmingsplan buitengebied. Dit plan wordt hierin verwerkt.

#### 3.8.2. Locatie

Het initiatief is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ten noordoosten van de kern Bakel, gesitueerd in het buurtschap Zand. Het plangebied zelf bestaat uit de te herbestemmen enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, gesitueerd op het kadastraal perceel bekend onder sectie U, nummer 623. De omvang van deze enkelbestemming bedraagt circa 8.815 m<sup>2</sup>. De bestaande agrarische gronden aan de noordzijde zijn eveneens onderdeel van het plangebied. Reden hiervoor is dat deze gronden behoren tot de toekomstige kadastrale percelen en een deel van deze gronden bestemd zijn voor de realisatie van landschapselementen in het kader van de gemeentelijke en provinciale regelingen ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De totale omvang van het plangebied bedraagt 11.265 m<sup>2</sup> en wordt aan de noordzijde begrensd door de Esperloop en het terrein behorend tot de golfbaan Stippelberg gesitueerd. De doorgaande verkeerstructuur van het Zand is gesitueerd ten zuiden en oosten van het perceel. De overige begrenzing van het plangebied bestaat uit de omliggende agrarische landbouwgronden.



figuur 2: ligging en begrenzing plangebied (bron: Globespotter)

### 3.8.3. Huidige situatie

Het plangebied zelf bestaat uit de te herbestemmen enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, gesitueerd op het kadastraal perceel bekend onder sectie U, nummer 623. De omvang van deze enkelbestemming bedraagt circa 8.815 m<sup>2</sup>. De bestaande agrarische gronden aan de noordzijde zijn eveneens onderdeel van het plangebied. Reden hiervoor is dat deze gronden behoren tot de toekomstige kadastrale percelen en een deel van deze gronden bestemd zijn voor de realisatie van landschapselementen in het kader van de gemeentelijke en provinciale regelingen ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De totale omvang van het plangebied bedraagt 11.265 m<sup>2</sup> en wordt aan de noordzijde begrensd door de Esperloop en het terrein behorend tot de golfbaan Stippelberg gesitueerd. De doorgaande verkeerstructuur van het Zand is gesitueerd ten zuiden en oosten van het perceel. De overige begrenzing van het plangebied bestaat uit de omliggende agrarische landbouwgronden.



*Figuur 1: bestaande situatie Zand 9*

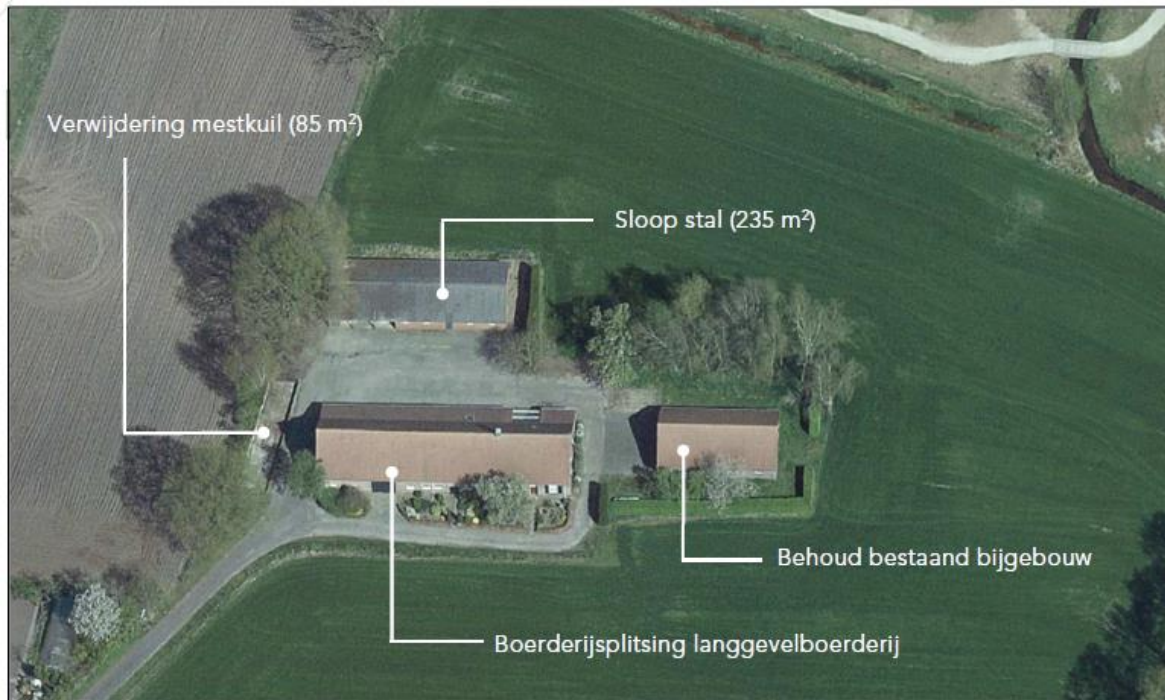
### 3.8.4. Het plan

Het doel is om het agrarisch perceel te herbestemmen om de vestiging mogelijk te maken van twee woningen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Het uitgangspunt is om de uitstraling van het beeldbepalend pand te behouden. Door een restauratie en interne verbouwing worden de woningen van elkaar gescheiden en de benodigde voorzieningen gerealiseerd. In dit stadium is een concreet bouwplan nog niet beschikbaar. Het bouwplan wordt pas nader uitgewerkt nadat de juridisch-planologische basis aanwezig is om de boerderijsplitsing daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Afgezien van de renovatie en interne verbouwing van de langgevelboerderij zelf vindt tevens een algehele herinrichting plaats van het plangebied. Het doel is om een aantrekkelijk woonperceel te creëren dat aansluit op de sfeer en uitstraling van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Tot dit doel worden allereerst alle opstallen verwijderd die niet



langer benodigd zijn ofwel afbreuk doen aan de uitstraling van het perceel. Dit betreft de sloop van de stal op het achterterrein (235 m<sup>2</sup>) en de mestkuil ten westen van de langgevelboerderij (85 m<sup>2</sup>).



*Figuur 7: vogelvlucht planlocatie incl. de te behouden en te slopen bebouwing en verharding*

Met de sloop en verwijdering van de overtollige bebouwing en verharding ontstaat de ruimte om de landschappelijke inpassing rondom het bebouwingsensemble te verbeteren. Dit door het behoud en versterking van de bestaande landschapselementen. Het principe van een boerenerf wordt hierbij versterkt door de toepassing van een groene erfafscheiding. Tot slot wordt nabij de Esperloop een bloemrijke akkerrand met een omvang van circa 400 m<sup>2</sup> gerealiseerd.



- |  |   |                                  |
|--|---|----------------------------------|
| 1. Cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij  | 4. Behoud en versterking bestaande laurierhaag                                | 7. Behoud struik- en boomvormers |
| 2. Behoud gevelaanzicht van én naar het buitengebied | 5. Behoud waardevolle boom  | 8. Sloop stal                    |
| 3. Behoud en versterking houtwal                     | 6. Realisatie bloem- en kruidenrijke akkerrand (Cruydt-Hoek, zadenmengsel M1) | 9. Verwijderen mestkuil          |

Figuur 8: landschapsinrichtingsplan Zand 9

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik worden deze gronden herbestemd naar 'Wonen' en 'Agrarisch'. De omvang van de woonbestemming is teruggebracht naar een omvang die nodig is ten behoeve van het toekomstig woongebruik. De omvang van de woonbestemming is tot dit doel verkleind tot circa 4.190 m<sup>2</sup>. De overige gronden worden herbestemd naar agrarisch (onbebouwde) gronden.

## **Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid**

### **4.1. Exploitatieplan**

Hoofdstuk 5 van de Wro bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie ( afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade ( afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen. Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m<sup>2</sup> of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m<sup>2</sup> bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m<sup>2</sup>

Het onderhavige bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe dient er dus een exploitatieplan te worden vastgesteld. Echter voor de diverse plannen wordt met de eigenaren een exploitatieovereenkomst gesloten worden waarin de gemeentelijke kosten zullen worden verankerd zoals deze kosten in de leges zijn verdisconteerd. De kosten zijn dus anderszins verzekerd en hierdoor is een exploitatieplan niet vereist bij het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kent ook enkele afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden. Als hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatieovereenkomst te worden afgesloten voordat de afwijkings- of wijzigingsprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus ook hier anderszins verzekerd.

### **4.2. Planschade**

Daar waar nieuwe ontwikkelingen middels dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, is er een risico op planschade. Als het een particulier initiatief betreft dan zal dit risico en de kosten die daarmee gemoeid zijn, verhaald worden op de initiatiefnemer. Hiervoor wordt voor elk particulier initiatief een planschadeovereenkomst afgesloten.





## Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

### 5.1 Vooroverleg

#### 5.1.1. Provincie Noord Brabant

De plannen die onderdeel zijn van dit bestemmingsplan zijn separaat aan de provincie aangeboden op 2 augustus 2016. Het voornemen was toen dat deze plannen onderdeel zouden worden van de integrale herziening. Omwille van een wijziging in de planning voor de integrale herziening zijn deze plannen opgenomen in deze partiele herziening. De vooroverlegreactie van de provincie die op 10 november 2016 is ontvangen, wordt betrokken bij deze partiele herziening.

- Paradijs 49, Elsendorp

Op 22 juli 2016 heeft de provincie separaat op dit plan gereageerd aangezien het toen als wijzigingsplan is aangemeld.

1. Er is ter plaatse sprake van een overbelaste situatie. In bijlage 3 'Milieuaspecten' is een achtergrondberekening gemaakt met de titel "situatie met Paradijs 49" en met titel "situatie zonder Paradijs 49". Het is ons niet duidelijk welke situatie met Paradijs 49 is berekend. Het ligt voor de hand dat met de gewenste / aangevraagde situatie is beoordeeld, echter in de conclusie is opgenomen dat "er nu meer vleesvarkens vergund zijn dan in de beoogde situatie gehouden worden. De beoogde situatie zal dus afnemen in geuremissie en daarmee ook zal de geurbelasting afnemen". Dit lijkt te suggereren dat met de huidige situatie is gerekend en niet met de gewenste / aangevraagde situatie.

*Het plan is dat de gehele varkenstak zal verdwijnen en dat het bedrijf geheel overgaat op rundvee. De berekeningen zijn hierop afgestemd. De geuremissie zal dus zeker dalen. In de huidige situatie is er dus sprake van varkens en rundvee. In de beoogde situatie is er sprake van enkel rundvee. De berekeningen zijn hierop afgestemd.*

2. Bovendien is er niet aangegeven of sprake is van een substantiële afname van de overbelaste situatie. Dit dient aangetoond te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de handreiking "Nadere informatie over de proportionele bijdrage van een veehouderij aan de afname van een overbelasting".

*De genoemde waarde in de bebouwde kom is niet hoger dan 12%. In het geval van de ontwikkeling aan Paradijs 49 is de achtergrondbelasting op geurgevoelige objecten in het buitengebied, zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie, hoger dan 20%. Het stoppen met de dieren waarvoor een geuremissiefactor geldt betreft een maatregel die leidt tot een daling van de achtergrondbelasting. Deze compenseert in ieder geval de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting. In de nieuwe situatie is er immers geen eigen bijdrage meer. Er wordt dan ook voldaan aan deze voorwaarde uit de Verordening ruimte 2014.*

3. In de geur- en fijnstofberekeningen lijkt uitgegaan te worden van 400 vleesvarkens. Volgens de BZV worden 660 vleesvarkens gehouden. Alle stukken dienen uit te gaan van dezelfde dieraantallen om een juist oordeel te kunnen vormen of ter plaatse sprake is van zorgvuldige veehouderij.

*De berekeningen zijn allemaal aangepast op de nieuwe situatie met alleen nog maar rundvee. Zo ook is de BZV hierop aangepast.*

4. Het plan bevat een bijlage 'Landschappelijk inpassingsplan' welke zowel dient te voorzien in de op grond van de Verordening vereiste 10% landschappelijke inpassing als de kwaliteitsverbetering van het landschap, als gevolg van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.

de provincie constateert dat het inpassingsplan vanuit juridisch-planologisch oogpunt onvoldoende is verwerkt in zowel de verbeelding van het plan als de planregels. Zo ontbreken binnen de verbeelding van het plan passende bestemmingen/aanduidingen, welke zekerstellen dat de verantwoorde beplanting conform het inpassingsplan afdwingbaar wordt aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden. In dat verband merken wij op dat westelijk naast het bouwblok een productiebos van eik en berk is gepland, als onderdeel van de verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit productiebos is buiten het plangebied/wijzigingsgebied gelegen in de agrarische gebiedsbestemming en mist naar ons oordeel een passende bestemming 'Bos' of 'Natuur'.

*Het bestemmingsplan wordt hierop afgestemd. Het inpassingsplan wordt onderdeel van de regels. De regels zullen voorwaardelijke bepalingen bevatten en de gronden buiten het bestemmingsvlak Agrarisch – Agrarisch bedrijf zullen de passende bestemming Groen krijgen.*

- Zand 9 in Bakel

1. Bij adressen die niet voorkomen op de monumentenlijst als 'monument' of 'beeldbepalend pand', wordt gevraagd te verantwoorden dat er sprake is van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, waarbij splitsing gericht is op het behoud en herstel van deze bebouwing.

*De bestaande langgevelboerderij aan Zand 9 te Bakel is door de gemeente Gemert-Bakel in de monumentenverordening 2010 aangemerkt als een beeldbepalend pand met cultuurhistorische waarden en voldoet derhalve aan de 'ja, mits' benadering conform artikel 6.7 lid 3. De noodzaak voor de splitsing ligt in het feit dat de langgevelboerderij in de bestaande situatie onbewoond is en de agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd zijn beëindigd. Voor nieuwvesting van een agrarisch bedrijf is het perceel en de omliggende agrarische gronden te beperkt van omvang. Bovendien zijn de kosten van de renovatie en interne verbouwing zodanig van omvang voor de particuliere initiatiefnemer dat het behoud van de langgevelboerderij alleen te waarborgen is via een boerderijsplitsing.*

2. Op de locatie wordt 400 m<sup>2</sup> bijgebouwen toegestaan en er wordt niet gesloopt. De woonbestemming blijft net zo groot of wellicht nog groter dan het vigerend agrarisch bouwblok. Hier dient dan te worden voorzien in een passende kwaliteitsverbetering van het landschap.

*De conclusie van de provincie Noord-Brabant is niet correct. In het kader van de boerderijsplitsing worden alle opstallen verwijderd die niet langer benodigd zijn ofwel afbreuk doen aan de uitstraling van het perceel. Dit betreft de sloop van de stal op het achterterrein (235 m<sup>2</sup>) en de mestkuil ten westen van de langgevelboerderij (85 m<sup>2</sup>). Er is slechts één bijgebouw op het perceel dat behouden blijft, gesitueerd ten oosten van de langgevelboerderij, vanwege de recente bouwdatum en het feit dat dit bijgebouw onderdeel zal uitmaken van het toekomstig woonperceel. De sloop van de overvloedige bebouwing en verharding is onderdeel van de kwaliteitsverbetering van het landschap en is in paragraaf 4.9 van de onderbouwing specifiek vermeld en beschreven. De kwaliteitsverbetering van het landschap is bovendien doorvertaald naar een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is als bijlage opgenomen als voorwaardelijke verplichting bij de regels van de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voltooid te zijn. Ter verduidelijking van de te slopen bebouwing en verharding zal in de ruimtelijke onderbouwing voor de boerderijsplitsing op het perceel Zand 9 dit aspect nader worden beschreven.*

*Bij de 1e opzet van de verbeelding was gekozen voor een flexibele en minder gedetailleerde opzet van de verbeelding. Dit betekent een woonbestemming conform de beoogde toekomstige kadastrale percelen. De bebouwingsmogelijkheden werden vervolgens begrensd door een 'bouwvlak op maat'. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is besloten om de opzet van de verbeelding te wijzigen. Dit betekent concreet dat de vigerende*

*enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt herbestemd naar 'Wonen' en 'Agrarisch'. De vigerende enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' heeft een omvang van circa 8.815 m<sup>2</sup>. De omvang van de woonbestemming is teruggebracht naar een omvang die nodig is ten behoeve van het toekomstig woongebruik. De omvang van de woonbestemming is tot dit doel verkleind tot circa 4.190 m<sup>2</sup>. De overige gronden worden herbestemd naar agrarisch (onbebouwde) gronden.*

3. In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap, de relatie met de EVZ en Groenblauwe Mantel.

*Zoals verduidelijkt bij de beantwoording van de vooroverlegreacties onder punt 1 en 2 is wel degelijk sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die alleen gericht is op de beoogde boerderijsplitsing. Er vindt sloop plaats van de overtollige bebouwing en verharding en de verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast zodat sprake is van een woonbestemming en bouwvlak op maat. De gemeente Gemert-Bakel is derhalve van mening dat een aanvullende investering ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing is.*

*De gemeente Gemert-Bakel is van mening dat in de opgestelde ruimtelijke onderbouwing wel degelijk voldoende aandacht is besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, de relatie met de EVZ en de GBM in relatie tot de beoogde ontwikkeling. Zo is onder meer in paragraaf 2.1 ingegaan op het provinciaal beleid ten aanzien van deze aspecten. Daarnaast is in paragraaf 4.9 nader ingegaan op de berekening van de tegenpresentatie, het maatregelenpakket en de borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ter verduidelijking en toetsing aan het provinciaal beleid zal in de ruimtelijke onderbouwing voor de boerderijsplitsing op het perceel Zand 9 dit aspect nader worden beschreven.*

- De Bleek 16 in De Mortel

1. Geconstateerd wordt dat het plan geen bewijsstukken bevat op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling waarmee de aanvaardbaarheid van de woning wordt onderbouwd. Tevens blijkt dat er geen bouwtitels bij de ORR zijn aangekocht.

*Conform de gebruikelijke werkwijze binnen onze gemeente zal de bouwtitel worden aangeleverd vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit om zoveel mogelijk zekerheid te hebben over het slagen van de procedure voordat er rechten worden ingetrokken cq. een bouwtitel wordt aangekocht.*

- Kruisberglaan 17, De Rips

1. Artikel 6.7, 1e lid onder 'a' Vr bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Planologisch-juridisch is hier sprake van nieuwvestiging van een burgerwoning in het buitengebied. Het plan voldoet niet aan de uitzonderingsbepalingen in de Vr op basis waarvan een nieuwe burgerwoning aan het buitengebied kan worden toegevoegd. Er bestaat aldus strijd met de Vr en wordt nadrukkelijk geadviseerd dit planonderdeel niet verder in procedure te brengen.

*In de vooroverlegreactie is aangegeven dat het toekennen van een woonbestemming aan de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de Kruisberglaan 17 in De Rips in strijd is met de Vr. Artikel 6.7, 1<sup>e</sup> lid onder 'a' Vr bepaalt dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Volgens de provincie is hier sprake van nieuwvestiging, omdat deze oorspronkelijke bedrijfswoning gesloopt had moeten worden op basis van een in 2000 verleende bouwvergunning voor het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning. Het plan voldoet volgens de provincie ook niet aan de uitzonderingsbepalingen in de Vr (artikel 2, 3<sup>e</sup> lid onder 'b' Vr). In dat artikel staat dat, datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is, als bestaande bebouwing kan worden beschouwd. In de toelichting bij deze bepaling staat: ".....er zijn specifieke gevallen waarvan op voorhand vaststaat dat het niet langer mogelijk is om handhavend op te treden*

tegen met het bestemmingsplan strijdig gebruik. Bij de afweging of hiervan sprake is, hanteert de provincie de meest recente jurisprudentie van de Raad van State. Indien een gemeente meent dat hiervan sprake is, dient ze dit in het bestemmingsplan te onderbouwen. In geval van verschil van mening tussen gemeente en provincie hierover, ligt de uiteindelijke beslissing bij de bestuursrechter." Van deze laatste situatie is in onderhavig geval sprake. Als gemeente zijn wij van mening dat het gezien de afspraken met de ondernemer niet legitiem is om handhavend op te treden tegen het gebruik van de oorspronkelijke bedrijfswoning als woning of zelfs het niet slopen van de oorspronkelijke bedrijfswoning. Een bestuursrechter zal alle van belang zijnde aspecten afwegen in de vraag of men nog handhavend kan optreden en of dat nog redelijk is (vertrouwensbeginsel).

- Algemeen

1. Gemist wordt een vertaling van de kwaliteitsverbetering in het bestemmingsplan.

*Het bestemmingsplan wordt hierop afgestemd. De inpassingsplannen worden onderdeel van de regels. De regels zullen voorwaardelijke bepalingen bevatten en de gronden buiten het bestemmingsvlak van de hoofdfunctie zullen de passende bestemming Groen krijgen.*

### 5.1.2. Waterschap Aa en Maas

De plannen die onderdeel zijn van dit bestemmingsplan zijn separaat aan het waterschap aangeboden op 2 augustus 2016. Het voornemen was toen dat deze plannen onderdeel zouden worden van de integrale herziening. Omwille van een wijziging in de planning voor de integrale herziening zijn deze plannen opgenomen in deze partiele herziening. De vooroverlegreactie van het waterschap die op 30 augustus 2016 is ontvangen, wordt betrokken bij deze partiele herziening.

- Kruisberglaan 17, De Rips

Het plangebied grenst aan een A-watergang. A-watergangen zijn belangrijk voor een goede waterhuishouding. Deze wateren worden door of namens het waterschap onderhouden. Naast een A-watergang is aan beide zijde een onderhoudsstrook van 5 meter aanwezig. Bij voorkeur deze strook op de verbeelding weer te geven met de aanduiding 'vrijwaringszone-watergang' met de opmerking dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Deze strook moet vrij zijn van obstakels zijn voor het beheer van de watergang. In de Keur zijn hier regels over opgenomen.

*De A-watergangen zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen met de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – Waterloop". Hiermee zal bestemd worden dat deze gronden vrij van obstakels dienen te blijven.*

- Zand 9 in Bakel

1. Esperloop

Ten noorden van het plangebied ligt de Esperloop. Voor de volledigheid de Esperloop is een A-watergang, dus is aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5 meter aanwezig. Bij voorkeur deze strook op de verbeelding weer te geven met de aanduiding 'vrijwaringszone-watergang' met de opmerking dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Deze strook moet vrij zijn van obstakels zijn voor het beheer van de watergang, in de Keur zijn hier regels over opgenomen.

*De A-watergangen zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen met de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – Waterloop". Hiermee zal bestemd worden dat deze gronden vrij van obstakels dienen te blijven.*



2. Onder “behoud en herstel watersystemen” (blz. 7 ruimtelijk onderbouwing) wordt aangegeven dat vanwege het specifieke beschermingsregime ten aanzien van het natuurlijk watersysteem wordt in het kader van de wettelijk verplichte watertoets de exacte reikwijdte bepaald. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in relatie tot de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 4.6 wordt hier echter niet meer op dit onderwerp ingegaan. Graag de gevolgen t.a.v. dit onderwerp beschrijven in paragraaf 4.6. Watertoets. In deze paragraaf ook even aangeven of in de bestaande situatie het schoon water wordt gescheiden van het vuilwater en of het vuilwater wordt geloosd op een vuilwaterriool.

*Aan Zand 9 in Bakel ligt drukriolering. Geadviseerd wordt om vanaf de nieuwe woning een aansluitleiding aan te leggen naar de pompput en niet via de bestaande aansluiting. Verder zal paragraaf 4.6 hierop aangevuld worden.*

## **5.2. Zienswijzen**

P.M.

## **5.3. Ambtshalve aanpassingen**

P.M.