

Bestemmingsplan
Toelichting

**“Gemert-Bakel Buitengebied
herziening april 2010”**

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1.	ACHTERGROND EN OPZET	5
HOOFDSTUK 2.	HERZIENINGEN NAAR WERKELIJKE FUNCTIE.....	9
HOOFDSTUK 3.	HERZIENINGSLOCATIES	17
HOOFDSTUK 4.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID.....	51
HOOFDSTUK 5.	OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN.....	52

Hoofdstuk 1.

Achtergrond en opzet

1.1. Aanleiding

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

Dit bestemmingsplan is al weer integraal herzien met het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Deze herziening heeft plaatsgevonden mede omdat de Wet ruimtelijke ordening verplichtingen heeft gesteld met betrekking tot standaardisering en digitalisering in de vorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008 en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijk Instrumenten (STRi) 2008.

De reden dat het bestemmingsplan 2010 middels het onderhavige bestemmingsplan wordt herzien, is gelegen in het feit dat er met dit bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen op locatie niveau planologisch geregeld wordt. Voor sommige locaties is deze partiële herziening de planologische procedure om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken.

Bij andere locaties gaat het om een ontwikkeling welke reeds heeft plaatsgevonden op basis van een reeds gevoerde procedure of wordt de planologische regeling van de locatie herzien omdat het bestemmingsplan gewoonweg niet strookt met de werkelijke situatie.

1.2. Beleid

De nadruk moet er wel op gelegd worden dat met het bestemmingsplan voor het buitengebied in 2006 een basis is gelegd voor het gemeentelijke beleid. Dit beleid is onveranderd overgenomen in de integrale herziening welk in mei 2010 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan sluit volledig aan op dit beleid. Om na te gaan of toekomstige ontwikkelingen voor de in dit plangebied gelegen locaties mogelijk zijn, wordt verwezen naar het algemeen beleid, zoals verwoord in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

1.3. Plangebied en planregels

Uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan is geweest het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

Per nieuwe ontwikkeling (locatie) wordt in dit bestemmingsplan een aparte toelichting gegeven. Dit is een verkorte toelichting. De volledige onderbouwing en aanvulling op de toelichting is te vinden in het bijlagenboek.

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

1.4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied herziening april 2010" heeft de volgende opzet. Het tweede hoofdstuk bevat een beschrijving van die aanpassingen op perceelsniveau waar reeds een procedure is gevoerd (wijzigingen en vrijstellingen) ten behoeve van de ontwikkeling of waar het bestemmingsplan niet strookt met de werkelijke situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de herziening van locaties ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan de juridische en planologische basis is. Het volgende hoofdstuk gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan, terwijl het laatste hoofdstuk, 7 in gaat op het vooroverleg en op de resultaten en verwerking van zienswijzen en overleg, naast de mogelijke ambtshalve aanpassingen.

1.5. Bijlagen

De bijlagen zijn bijgevoegd bij dit bestemmingsplan en zijn onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan.

In de bijlagen zijn de volgende bijlagen opgenomen:

- Totaal overzicht wijzigingen (ten opzichte van het bestemmingsplan "2010")
- Bijlage Blaarpeelweg 17 en Hazenhutsedijk 11a in De Rips
- Bijlage Sparrenweg ong. in Gemert
- Bijlage Broekstraat 53 in Gemert

- Bijlage Oudestraat 4 in Bakel
- Bijlage H.J. IJpenberglaan 24-26 in Elsendorp
- Bijlage Koekoekweg 13 in De Mortel
- Bijlage Pandelaar ong. in Gemert
- Bijlage Lijsterlaan 28 in De Mortel
- Bijlage Bernhardstraat 25 in Bakel
- Bijlage Sportpark Geneneind in Bakel

1.6. Radarverstoringsgebied en luchtvaartverkeerszone

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

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

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

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

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

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

Ke-zones

Binnen geluidbelaste gebieden gelden beperkingen betreffende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van op te richten en reeds aanwezige gebouwen, overeenkomstig de luchtvaartwet. De geluidbelaste gebieden worden uitgedrukt in Kosten-eenheden, of wel Ke-zones. De meeste lawaaisoorten worden uitgedrukt in dB(A), maar voor de hinder van vliegtuigen wordt dus een andere eenheid gebruikt; de zogenaamde Kosten-eenheid. Deze is genoemd naar de voorzitter van de commissie die de eenheid heeft ontwikkeld. Het aantal Kosteneenheden is gerelateerd aan het percentage (ernstig) gehinderden. Hoe hoger het aantal des te meer gehinderden er zullen zijn. Binnen de 35 Ke-zone, zoals aangeduid op de verbeelding, mogen in principe geen nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gebouwd. Dit vloeit voort uit artikel 25, eerste lid onder a van de Luchtvaartwet in combinatie met artikel 4 van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Staatsblad 1996 nr. 668). Dit Besluit is weliswaar eind 2008 ingetrokken maar het behoudt in bepaalde gevallen zijn gelding. Voor militaire luchtvaartterreinen geldt inmiddels het Besluit militaire luchthavens van 9 februari 2009 (Staatsblad 2009, nr.72). Dit Besluit is gebaseerd op Titel 10.13 Militaire luchtvaart van de Luchtvaartwet. In artikel 10.12 van deze wet is bepaald dat titel 10.13 van toepassing is ten aanzien van bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (amvb) aangewezen militaire luchthavens. Die amvb is het Besluit militaire luchthavens. Dit Besluit is van toepassing op een aantal daarin met name genoemde militaire luchthavens waaronder De Peel.

Artikel 2 lid 2 van het Besluit bepaalt dat voor deze luchthavens een zogeheten luchthavenbesluit moet worden vastgesteld als bedoeld in artikel 10.15 van de wet. In zo'n besluit wordt het

luchthavengebied zelf en het bijbehorende beperkingengebied vastgesteld. De beperkingen hebben vooral betrekking op de bebouwings-en gebruiksmogelijkheden.

Uit artikel XVIII van de Wijzigingswet Wet luchtvaart vloeit voort dat een Luchthavenbesluit moet worden genomen binnen vijf jaar na het in werking treden van de Luchtvaartwet. Zo lang dit niet is gebeurd, blijft de oude regeling gelden en dat is het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart. In de artikelen 5 van dit Besluit is aangegeven onder welke voorwaarden het mogelijk is om nieuwe geluidgevoelige objecten planologisch mogelijk te maken bij een geluidsbelasting tussen 35 en 45 Kosteneenheden. Dit geldt bijvoorbeeld voor woningen of andere geluidsgevoelige objecten die een open plek in een bestaande, te handhaven bebouwing opvullen of die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. Ook voor agrarische bedrijfswoningen kan een uitzondering worden gemaakt.

Munitiezonering

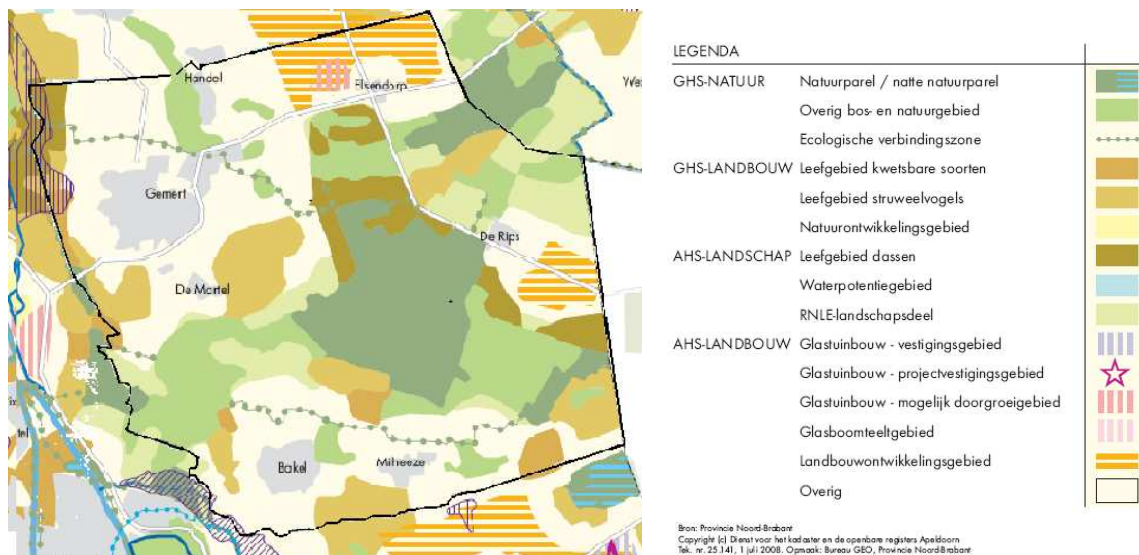
Rondom de luchtmachtbasis De peel liggen de munitiezoneringen A, B en C. Op basis van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen en de brief van de Staatssecretaris van Defensie van april 1988(circulaire van Houwelingen) dienen in het bestemmingsplan waarbij militaire munitiecomplexen, dan wel bijbehorende veiligheidszoneringen betrokken te zijn. **Hier is tekst weggevallen.**

Geluidszone grondgebonden geluid

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

1.7. Groene hoofdstructuur/Agrarisch hoofdstructuur

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



Ook in dit bestemmingsplan is het uitgangspunt niet het soortgericht maar juist het gebiedsgericht beleid met inachtneming en versterking van de biotopen. Bij investeringsmomenten in het buitengebied wordt erfbeplanting op kavelniveau geëist (kwantitatief: 20% van het bebouwde oppervlakte). In het beeldkwaliteitplan staat hoe de erfinrichting moet worden gerealiseerd

(kwalitatief: soort beplanting en situatie). Naast deze bindende voorwaarden in het bestemmingsplan, voert de gemeente al ruim 10 jaar een verschrallend bermbeheer. Hiermee geven we actief uitvoering aan de doelstelling van de in de Interim Structuurvisie genoemde subgebieden.

Het bestemmingsplan sluit aan bij de gebiedsindeling uit de Reconstructiewet. De gemeente Gemert-Bakel is vanaf 1999 pilotgemeente geweest in het kader van de –toen nog- ontwerp Reconstructiewet.

Bij het bepalen van de integrale zonering van de reconstructie zijn in Gemert-Bakel naast de milieukwaliteit en veterinaire veiligheid juist ook ruimtelijke overwegingen (zoals de aanwezigheid van (potentiële) natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden bepalend geweest.

Bij nadere beschouwing blijkt de indeling voor de integrale zonering echter ook geschikt om ruimtelijk beleid aan op te hangen. De zonering uit de reconstructie vertoont - in elk geval in Gemert-Bakel - namelijk op hoofdlijnen sterke samenhang met aanwezige kwaliteiten van natuur en landschap. De vier hoofdzones uit Interim Structuurvisie kunnen als volgt worden vertaald in bestemmingen/ aanduidingen:

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

Hoofdstuk 2.

Herzieningen naar werkelijke functie

2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de locaties waar sprake is van herzieningen naar aanleiding van de werkelijke situatie of vanwege reeds planologisch afgewogen ontwikkelingen. Het gaat hierbij om situaties waarbij het bestemmingsplan niet overeenkomt met de werkelijkheid of omdat er onlangs een wijzigings- of vrijstellingsprocedure is gevoerd en naar aanleiding van die procedure een bouwvergunning is afgegeven.

Bij elke locatie staat een korte toelichting van de situatie en de onderbouwing om deze locatie te herzien. De volgende onderwerpen en locaties worden in dit hoofdstuk toegelicht.

- * Laren 2 in Milheeze
- * Neerstraat 11a in Bakel
- * Gerele Peel 16 in Elsendorp
- * Haveltweg 45 in Handel
- * Burgemeester Nooijenlaan 7 in De Rips
- * Gerele Peel 34 in Elsendorp
- * Blaarpeelweg ong. in De Rips en de Hazenhutsedijk 11a in De Rips
- * Sparrenweg ong. in Gemert
- * Broekstraat 53 in Gemert
- * Oudestraat 4 in Bakel
- * Padenstructuur in Bakel
- * H.J. IJpenberglaan 24-26 in Elsendorp
- * Kaweise Loop in Bakel

2.2. Locaties, onderbouwing en motivering

2.2.1. Laren 2 in Milheeze

Aan de Laren 2 te Milheeze wordt een biologisch varkensbedrijf en een boerderijwinkel gerund. Momenteel is de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

De bedrijfsvoering is gericht op duurzame productie van biologisch varkensvlees. De wet en regelgeving voor de biologische varkenshouderij heeft een Europese grondslag (EEG nr. 2092/91) en is in Nederland opgenomen in de Landbouwkwaliteitswet. Stichting SKAL is in Nederland de organisatie die de wettelijke regelgeving hanteert voor controle en certificering van biologische bedrijven. Naast de wettelijke regels worden ook vanuit marktpartijen aanvullende regels opgelegd in de vorm van kwaliteitsregelingen. Een van de voorwaarden gedurende het productieproces is de verplichte uitloop voor de dieren. Voor zogende zeugen is dat minimaal 2,5 m²/dier, voor vleesvarkens, afhankelijk van het gewicht, gemiddeld 0,8 m²/dier, voor biggen 0,4 m²/dier, voor dragende zeugen 1,9 m² per dier en voor beren 8,0 m²/dier. Daarnaast is vanuit kwaliteitsregelingen weidegang verplicht voor dragende zeugen.



geven om zich verder te ontwikkelen.

Om de afzet van biologisch vlees te garanderen moet aan de eisen voldaan worden. De varkens moeten de beschikking hebben over uitloop en voor de zeugen is weidegang verplicht. Zonder deze mogelijkheid worden ze niet aangemerkt als zijnde biologisch. Het biologisch houden van varkens is daarmee direct gekoppeld aan en afhankelijk van de grond. Gezien de biologische bedrijfsvoering valt het bedrijf niet binnen de definitie van intensieve veehouderij en is de aanduiding 'grondgebonden' beter van toepassing.

In het reconstructieplan de Peel wordt gesproken over stimulering van biologische landbouw. Om dat doel te versterken is het wenselijk het enige biologische bedrijf in deze gemeente ruimte te

2.2.2. Neerstraat 11a in Bakel

Aan de maatschap, een melkveehouderij, onder andere gelegen aan de Neerstraat 11A in Bakel, is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een nieuwe melkveestal. Deze heeft een afmeting van ca. 650 m². Vanwege de bouw van de stal is uitbreiding door middel van wijziging van het agrarisch bestemmingsvlak nodig. Het huidige bestemmingsvlak is 1,2 hectare en om de nieuwe stal te plaatsen is een bestemmingsvlak van 1,5 hectare nodig.

In het Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010 heeft het perceel Neerstraat 11a de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" met de aanduiding "grondgebonden". Het perceel heeft de aanduiding "Waarde-Archeologie". Het is gelegen naast een ecologische verbindingszone.

Op 28 juli 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten mee te werken aan de wijzigingsprocedure. Het ontwerp- besluit heeft vanaf 13 augustus 2009 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het wijzigingsplan is inmiddels in werking getreden.

2.2.3. Gerele Peel 16 in Elsendorp

Er is een bouwvergunning afgegeven voor de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning en hiervoor is het bestemmingsvlak aan de Gerele Peel 16 in Elsendorp gewijzigd.

Het perceel was gelegen in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'. Het bouwplan was buiten het bestemmingsvlak "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" gelegen op de bestemming "Agrarisch". Om medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk om het bouwblok te wijzigen. Het bestemmingsvlak wordt ongeveer 2,5 ha.

Het ingediende inrichtingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en is ruimtelijk aanvaardbaar. Er is tevens een waterplan opgesteld. De nieuwe locatie van de bedrijfswoning is een verbetering van de beeldkwaliteit. De woning wordt gesitueerd in de zone die het beeldkwaliteitplan hiervoor heeft aangewezen.

Op 11 augustus 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten mee te werken aan een wijzigingsprocedure ter vergroting van het bouwblok aan de Gerele Peel 16 in Elsendorp. Dit plan heeft vanaf 20 augustus 2009 voor zes weken ter inzage gelegen en zijn er geen zienswijzen ingediend. De wijziging is in werking getreden en de bouwvergunning is verleend.

2.2.4. Haveltweg 45 in Handel

Er is in 2008 een bouwplan ingediend voor het oprichten van een dierenverblijf aan de Haveltweg 45 in Handel. Voor dit bouwplan is een wijzigingsprocedure op grond van artikel 11 van de WRO gevoerd volgens besluit van het college van burgemeester en wethouders op 13 januari 2008.

Het plan heeft met ingang van 2 februari voor vier weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Deze ontwikkeling voldoet aan de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming Wonen m.b.t. maatvoering en afstanden.

Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden en een inrichtingsplan wijst uit dat de bestemmingsverandering past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Op 31 maart 2009 is de bouwvergunning voor het dierenverblijf afgegeven.

2.2.5. Burgemeester Nooijenlaan 7 in De Rips

Voor het realiseren van een vleesvarkenstal, het plaatsen van een vergistingsstelsel en een mestverwerkingruimte op het perceel plaatselijk bekend Burgemeester Nooijenlaan 7 in de Rips is een wijzigingsprocedure artikel 11 WRO gevoerd volgens collegebesluit van 31 maart 2009. Het bouwblok is vergroot tot 3 ha. Het inrichtingsplan wijst uit dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is terwijl er bovendien sprake is van een duurzame locatie.

Op 15 juni 2009 heeft het plan voor vier weken ter inzage gelegen en zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Op 7 januari 2010 is de bouwvergunning verleend.

De bouwblokvergroting wordt middels dit bestemmingsplan verankerd.

2.2.6. Gerele Peel 34 in Elsendorp

Voor het perceel Gerele Peel 34 in Elsendorp is in 2009 een bouwplan ingediend voor het vergroten van een tuinbouwkas. Op 21 april 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten mee te werken aan een wijzigingsprocedure op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het betreft een bouwblok met de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" met de functieaanduiding (gt)(glastuinbouw). Met uitbreiding van de oppervlakte bedraagt het netto glas oppervlak 2,9 ha.

Op 12 februari 2009 is een schrijven van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ontvangen met de mededeling dat zij van oordeel is dat de gevraagde uitbreiding in bedrijfseconomisch en bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is.

Het plan heeft vanaf 6 juli 2009 voor vier weken ter inzage gelegen en zijn er gedurende deze termijn geen zienswijzen ontvangen. Op 12 oktober 2009 is de bouwvergunning verleend.

2.2.7. Blaarpeelweg 17 in De Rips en Hazenhutsedijk 11a in De Rips

In het kader van de reconstructie wordt een pelsdierhouderij met een locatie in Milheeze en De Rips verplaatst naar een locatie in het landbouwontwikkelingsgebied in De Rips. Voor het nieuwe bouwblok moet het bestemmingsplan Buitengebied worden herzien. Hiervoor is een aanvraag ingediend. Op 31 oktober 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten mee te werken aan een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 van de WRO.

Het voorontwerpplan heeft twee weken voor inspraak ter inzage gelegen en in die periode zijn er reacties ontvangen. Als algemene reactie is onder andere aangegeven dat de locatie is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied De Rips. De bedoeling van dit gebied is om hier ruimte te bieden voor de intensieve veehouderij. Deze kan zich hier ontwikkelen. In het Reconstructieplan De Peel en vervolgens ook in het Ontwikkelingsplan LOG De Rips, wordt hier ruimte geboden voor nieuwvestiging van intensieve veehouderij als het gaat om een verplaatsing van een bedrijf uit een extensiveringsgebied met het primaat natuur c.q. wonen. De inspraakreacties zijn ongegrond verklaard door het college en daarna is het ontwerp- besluit ongewijzigd voor zes weken ter inzage gelegd. Er zijn twee zienswijzen ontvangen welke wederom ongegrond zijn verklaard door het college. Daarom is er een verklaring van geen bezwaar aangevraagd bij de provincie welke is afgegeven op 4 september 2007. Op 14 juli 2008 is de bouwvergunning afgegeven.

Om de verplaatsing juridisch en planologisch volledig af te ronden worden met dit bestemmingsplan de locaties waar de pelsdierhouderij wordt beëindigd op de juiste wijze bestemd. Dit wil zeggen dat de Blaarpeelweg 17 in De Rips een bestemmingsvlak krijgt met de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" met de functie aanduiding 'intensieve veehouderij'. De locatie aan de Hazenhutsedijk 11a in De Rips zal worden bestemd als Wonen.

2.2.8. Sparrenweg ong. in Gemert

De eigenaar van het bedrijf aan de Wolfsboscheweg 34 in Gemert had hier een gemengd bedrijf met varkenshouderij en boomkwekerij. Mede naar aanleiding van de varkenspest is hij gestopt met de varkenshouderij en hij heeft hiertoe deelgenomen aan de RBV-regeling. In verband met uitbreiding van Unidek en het bedrijventerrein heeft het bedrijf de daar gelegen gronden verkocht aan Unidek. Betrokkene heeft de boomteelt inmiddels uitgebreid tot een volwaardig volle grond boomkwekerijbedrijf. Hij heeft in 2005 verzocht zijn bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Sparrenweg, ongenummerd te Gemert, kadastraal bekend als sectie O, nummer 440, alwaar gronden van het bedrijf gelegen zijn. Ten behoeve van een duurzame voortzetting van het bedrijf heeft de aanvrager een nieuwe loods en bedrijfswoning gerealiseerd. De bestaande woning op de huidige locatie zal naar verwachting in de toekomst worden gesloopt in verband met uitbreiding van Unidek.

In 2005 is gestart met een artikel 19 lid 1 vrijstellingsprocedure bij besluit van burgemeester en wethouders van 30 juni 2005. Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Op 23 maart 2007 heeft de provincie een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Op 18 oktober 2007 is de bouwvergunning afgegeven.

2.2.9. Broekstraat 53 in Gemert

In verband met de beëindiging van het agrarische bedrijf (varkensbedrijf) hebben de eigenaren van het perceel de Broekstraat 47 in Gemert in 2007 een verzoek ingediend voor de bouw van een woning, eveneens aan de Broekstraat, in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling.

Het plan is om in ruil voor het slopen van de gebouwen en het inleveren van de benodigde milieurechten een woning te bouwen op het naast de eigen woning gelegen perceel aan de Broekstraat kadastraal bekend gemeente Gemert sectie H, nummer 2119.

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan heeft de gemeente via artikel 19 lid 1 WRO de bouw van de RvR-woning mogelijk gemaakt.

Op 19 maart 2007 heeft de provincie de verklaring van geen bezwaar afgegeven. Op 21 oktober 2008 is de bouwvergunning afgegeven.

2.2.10. Oudestraat 4 in Bakel

Aan de Oudestraat 4 in Bakel was een intensieve veehouderij gevestigd. De gronden waarop het bedrijf zich bevindt hebben volgens het bestemmingsplan Buitengebied Gemert- Bakel 2006 een bestemming 'agrarisches bedrijf'.

De gemeente streeft er in het kader van het reconstructiebeleid naar om in extensiveringsgebieden te komen tot beëindiging van intensieve veehouderijen.

Om tot beëindiging van genoemd bedrijf te komen dat een van de laatste intensieve veehouderijbedrijven in het cultuurhistorische waardevolle gebied, tevens extensiveringgebied, ten zuiden van Bakel is, is het voorstel gedaan voor de bouw van een woning aan de Oudestraat 4 in Bakel, naast de bestaande boerderij. Dit in het kader van de regeling "Ruimte voor Ruimte" (regeling RVR). In overeenstemming met de regeling RVR is in ruil daarvoor zorggedragen voor de sloop van de benodigde agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse een en ander volgens de laatste beleidsregels van de provincie Noord Brabant. Daarnaast zijn de volgens de beleidsregels benodigde mestrechten (kilogrammen fosfaat) ingeleverd om de benodigde milieuwinst te behalen.

Op 25 juli 2007 heeft de provincie Noord Brabant de Verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de bouw van de woning middels een artikel 19.1 procedure. Op 18 augustus 2008 is de bouwvergunning afgegeven voor de bouw van de woning.

Het bedrijf bestond naast een bedrijfswoning uit drie stallen die plaats bieden aan 206 zeugen, 520 biggen en 322 opfokzeugen. Daarnaast waren er een tweetal gebouwen welke dienen als opslag, werkplaats en ziekenboeg voor het bedrijf. Er zijn ook nog twee sleufsilos aanwezig voor droge bijproducten. Op de vergunning staat nog een opslagloods/werktuigenberging gepland van ongeveer 17 m bij 40 m. Deze is nog niet gerealiseerd. Op het bedrijf zit een milieuvergunning van 9 november 2000. De milieuvergunning betreft een bedrijf op twee adressen, namelijk Oudestraat 4 en 4A. Alle gebouwen zijn op 4 gevestigd alleen de opfokzeugenstal van 240 opfokzeugen staat op adres 4A. De totale oppervlakte die op Oudestraat 4 en 4A in gebruik is voor de intensieve veehouderij is 1389 m². De werkplaats/loods die daarnaast gesloopt wordt is 988 m² en de sleufsilos is samen 165 m². De huidige omvang van het bouwblok is ruim 1,2 hectare (Oudestraat 4 en 4A). Naast de bebouwing is aan beide zijden een groenstrook aanwezig.

Het gaat hier om een agrarisch bouwblok, gelegen ten zuiden van Bakel, op de "oude akkers".

Het onderhavige bedrijf verstoort het beeld in het gebied door de bedrijfsbebouwing op het perceel. Langs deze zijweg van de Oudestraat maakt de woning/boerderij deel uit van een aantal langevelboerderijen langs deze weg, die een stedenbouwkundige eenheid vormen. In feite ligt hier een begin van een gehucht rondom een "donk". In de omgeving verder van het dorp af zijn een aantal intensieve veehouderijbedrijven aanwezig. Het bouwblok ligt gedeeltelijk in een extensiveringsgebied en gedeeltelijk in een verwevingsgebied.

Het initiatief beoogt het bouwen van een zogenaamde Ruimte voor Ruimte woning. De bestaande stallen worden gesloopt. De huidige bedrijfsruimtes verstoren de cultuurhistorische kwaliteiten en de beeldkwaliteit van het gebied, vooral door de verre insteek die deze maken in het buitengebied. Bij de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning heeft het beperken van deze insteek dan ook voorop gestaan. In de eerste plaats komt dit tot uiting in de ontsluiting. De ontsluiting van het aan de weg gelegen pand vindt direct vanaf de Oudestraat plaats. De nieuw te bouwen woning aan de Oudestraat wordt aan het einde naast de bestaande boerderij gesitueerd. Hierdoor wordt de bouwmassa geconcentreerd aan de Oudestraat. Bij het kiezen van bouwmassa en vorm van de nieuwe woning is aansluiting gezocht bij de bestaande langevelboerderij en bedrijfswoning. Dit wil zeggen dat de woning een ambachtelijk, eenvoudig en sobere uitstraling dient te hebben. Onder de randvoorwaarden is een verantwoorde inpassing van de woning in de structuur van het gebied mogelijk. Voor het opvangen van regenwater ter plaatse wordt een poel/vijver in het beplantingsplan opgenomen.

2.2.11. Padenherstel in Bakel

Op 3 september 2009 is het bestemmingsplan Neerakker vastgesteld. Vanuit dit bestemmingsplan is er een inrichtingsplan opgesteld voor de omgeving. Een wandelpadenstructuur in de omgeving is hier een onderdeel van.



Afbeelding 3 : Kadastrale ondergrond en ligging plan Neerakker

De inrichtingen van de wegen Hilakker en Dakworm zijn afgestemd op het gebruik en functioneren van de agrarische bedrijvigheid. Beide verbindingswegen worden ook veelvuldig als recreatieve fiets- en wandelroute gebruikt. Hilakker sluit via Oldert en Auwerschootseweg direct aan op de dorpskern en de verbindingsweg naar Deurne. Helmond is via Ravensgat en Dakworm goed bereikbaar. Een wandelpadenstructuur komt

in het gebied niet voor. Vanuit de bebouwde zuidelijke zijde van het dorp in de richting van het open landschap zijn, behoudens de twee aanwezige wegen, geen tussenverbindingen aanwezig. Over de bolle Hilakker is een pad gelegen die in oost-westelijke richting de Hilakker met de Oudestraat verbindt.

Nieuwe relatie tussen dorp en landschap

Van oudsher is er interactie tussen het dorp en zijn omgeving. Kenmerken van dorpsranden in het landelijk gebied zijn de zichtbaarheid van de verschillende nokrichtingen, verschillende kavelgroottes en de ruimtelijke relaties met het omringende landschap door middel van zichtlijnen en padenstelsels. Dit was noodzakelijk dan wel een logisch gevolg omdat het achterland direct gebruikt werd voor de levensbehoeften van de dorpsbewoners. Tegenwoordig zijn die relaties noodzakelijk voor de bescherming van de plaatselijke dorpsidentiteit maar ook voor het behoud en het herstel van het landschap en de beleving ervan.

Voor de nieuwe zuidelijke dorpsrand van Bakel kan deze interactie hersteld worden door o.a. het open landschap in te laten dringen in het woongebied en de voorzijde van de woningen met de voorzijde naar het landschap (de Bolle Akker) te keren. In samenhang met een zorgvuldige landschappelijke inrichting van de Fabrieksloop wordt recht gedaan aan de ontstaansgeschiedenis van de dorpsstructuur. Rafelige randen, versprongen structuren, afgewisseld met openheid en overgangen, zullen het karakter van de nieuwe dorpsrand bepalen.

De relatie met de om Hilakker gelegen gehuchten en buurtschappen is dan nagenoeg vanzelfsprekend.

Gebiedsontsluitingen en verbindingen

De bereikbaarheid voor het gemotoriseerde verkeer van en naar het gebied levert in beginsel geen problemen op. Ook behoeven er geen extra voorzieningen te worden getroffen voor het recreatief fietsverkeer. Gezien de landschappelijke kwaliteiten van het gebied is het wenselijk de bereikbaarheid van het gebied voor de wandelaar te verbeteren. Een 'rondje' dorp met verbindingen van en door het landschap moet in samenwerking met de Reconstructiecommissie verder ontwikkeld worden. Het weer openstellen van een deel van de voormalige padenstructuur over de bolle akkers, zal de belevingswaarde van het gehele zuidelijke gebied van Bakel bevorderen. Het buitengebied aan de zuidrand van het dorp is nu slechts op twee punten voor voetgangers te bereiken. Om de relatie tussen het bebouwd gebied en het landschap te bevorderen dienen op meer punten voetgangersontsluitingen te worden gerealiseerd. De oude padenstructuur, tussen de buurtschappen en gehuchten onderling, kan op diverse plaatsen aan de zuid-, west- en oostkant van het gebied worden hersteld.

In juni 2009 heeft de gemeente de gronden kunnen verwerven om de paden in het zuiden van Bakel te herstellen. Derhalve kan het plan om de ontsluitingen voor fietsers en wandelaars te herstellen, worden uitgevoerd. Er zal ten zuiden van het bestemmingsplan Neerakker een onverharde wandelpadenstructuur worden gerealiseerd. Deze padenstructuur wordt planologisch geregeld in dit bestemmingsplan.

2.2.12. H.J. IJpenberglaan 24-26 in Elsendorp

In het ontginningsgehucht aan de Hendrik Jan IJpenberglaan lag voorheen een protestantse school, opgericht omstreeks 1950 voor de grotendeels protestantse gemeenschap die de oostelijke veengebieden van de gemeente Gemert-Bakel kwam ontginnen. In 1990 is de school verkocht aan een particulier die er een woning van maakte. In de koopovereenkomst wordt toestemming gegeven door de verkoper, de toenmalige gemeente Gemert, om het gebouw te slopen en er twee vrijstaande woningen voor in de plaats te bouwen. In 1994 is een bouwvergunning afgegeven om de school fysiek te splitsen in twee woningen. Dit is echter nooit verwerkt in het bestemmingsplan. Het alsnog verwerken hiervan is het doel van deze bestemmingsplanherziening. Het gebouw is een beeldbepalend pand.



Natuur en landschap

Het project is gelegen in het landelijk gebied. Het valt niet binnen door de Provincie of het Rijk aangegeven natuurgebieden. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Het gebouw is al sinds 1994 in gebruik voor twee woningen dus er worden ook geen verkeersbewegingen toegevoegd. Het plan heeft dus ook geen invloed op de bestaande natuurwaarden.

Milieu (hinder en veiligheid)

Er is in de omgeving van het plangebied geen sprake van risicofactoren in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Milieubeheer.

Milieu (water)

De gemeente Gemert-Bakel gaat uit van het beleid zoals dat is vastgesteld door het Waterschap Aa en Maas waarin hydrologisch neutraal bouwen wordt gevraagd. Aan de Hendrik Jan IJpenberglaan 24-26 wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Milieu (geluid)

- Wegverkeerslawaaai

Het bestaande gebouw ligt aan een doodlopende weg waar ongeveer tien andere adressen aan liggen op een afstand van meer dan 600 meter van de doorgaande 80km/u weg. Wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering van het plan.

- Industrielawaai

Industrielawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Milieu (luchtkwaliteit)

Er wordt geen bebouwing toegevoegd en geen verkeersbewegingen toegevoegd als gevolg van het plan/ Er is geen sprake van nadelige effecten als gevolg van dit project op de luchtkwaliteitsnormen.

Bij realisatie van dit project worden geen normen overschreden.

Landbouw en veeteelt

De omringende veehouderijen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor het realiseren van het project noch andersom.

Cultuurhistorie

De kwaliteiten van het omliggende gebied worden niet in het geding gebracht. De openheid van het landschap wordt niet aangetast.

2.2.13. Kaweise Loop in Bakel

De Kaweise Loop telt 11,2 kilometer en vormt de grens tussen de gemeente Gemert-Bakel (zuid) en Deurne (noord). De waterloop stroomt van oost naar west tussen het Defensie- of Peelkanaal en de Bakelse Aa.

Waterschap Aa en Maas start in september 2010 met de herinrichting van de Kaweise Loop. Doel: een duurzame natuur- en onderhoudsvriendelijke inrichting van deze waterloop die voldoet aan de eisen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Het toekomstbeeld is een kronkelende waterloop- zoals vroeger- met brede oevers, meer bomen en planten, verschillende vissen en vooral een veilig onderhoudspad.

Cultuurhistorische waarden

De Kaweise Loop slingert zich een weg door een interessant cultuurlandschap met tal van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Oude vloeivelden, een voormalige watermolen bij Molenhof, historische wegen en waterlopen, archeologische vindplaatsen; het zijn allemaal restanten van het verleden die een beeld geven van de 'rijke' geschiedenis. Het zijn deze cultuurhistorische waarden én het landschap die voor een belangrijk deel het karakter van het gebied bepalen. Bij de herinrichting worden de aanwezige kwaliteiten van het gebied zo veel mogelijk behouden én versterkt.

Water- en natuurdoelen

De Kaweise Loop heeft naast dit maatschappelijk belang ook een belangrijke functie voor de landbouw. Het is namelijk een belangrijke afvoerende waterloop met een groot achterliggend gebied. Waterberging (opvang piekafvoer) is daarom ook één van de belangrijke waterdoelen van deze waterloop. Ook zorgt de waterloop voor water tijdens droge perioden. De huidige plannen voorzien in twee vishevels en twee combinaties (vishevels met bekkentrap). Vishevels zijn kunstmatige passages die ondergronds worden afgewerkt. Ze liggen langs een stuw zodat ze passeerbaar zijn. De bekkentrappen worden in nieuwe, meanderende hoofdgeulen aangelegd. Die bieden de mogelijkheid om de functies natuurvriendelijke oever, vispassages en waterberging te combineren. Ook worden oude meanders en stijlwallen in ere hersteld en landschappelijke structuren versterkt.

Herinrichtingsplan

Het herinrichtingsplan is een vertaling van de doelstellingen naar maatregelen. Hiermee slaat waterschap Aa en Maas drie vliegen in één klap. Eén: er ontstaat een veilige en duurzame, natuur- en onderhoudsvriendelijke waterloop die beheersbaar is. Twee: het plan geeft invulling aan de beleidsmatige doelen. En drie: twintig jaar achterstallig onderhoud van deze waterloop komt op orde. Meer (gedetailleerde) informatie over de herinrichting staat op www.aanenmaas.nl.

Doelen/Maatregelen

- ☐ vismigratie;
- ☐ 10.000 m³ extra waterberging;
- ☐ 6 kilometer inrichting van een onderhoudspad van 4 meter breed;
- ☐ 6 kilometer herprofiëren en baggeren (achterstallig onderhoud);
- ☐ 6 kilometer oeversverflauwing en natuurlijke inrichting;
- ☐ 4 vispassages;
- ☐ 6 vissenaaiplaatsen;
- ☐ 5 poelen;

- 2 voordes;
- 10 hectare natuurcompensatie;
- KRW-doelen (ecologie, waterkwaliteit en stromingsdynamiek).

Daar waar mogelijk (werk met werk maken) is invulling gegeven aan de maatschappelijke doelen recreatief medegebruik, landschappelijke en cultuurhistorische inpassing.

Samenwerking

De herinrichting van de Kawaise Loop maakt onderdeel uit van het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze Noord (IGP). Dit is ontwikkeld om de landschappelijke kwaliteit, natuur en economische vitaliteit van het gebied een impuls te geven. Er zijn vanuit dit programma diverse partijen betrokken geweest bij het ontwerp van de herinrichtingsplannen: de gemeente Gemert-Bakel en gemeente Deurne; de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie; de provincie Noord-Brabant; betrokkenen uit de streek zoals de Heemkunde kringen, de dorpsraad, Brabantse Milieu Federatie en Staatsbosbeheer. De plannen zijn goedgekeurd door de klankbordgroep en de stuurgroep (Bestuurlijk Platform) van het IGP, de provincie Noord-Brabant en het bestuur van het Waterschap. Ook met aanwonende agrariërs is nadrukkelijk overleg gevoerd.

Bestemmingswijziging

Voor een groot deel van de bij de herinrichting betrokken gronden is de bestemming reeds gewijzigd in 'Bos- en natuurgebied'. Voor een tweetal stroken aan de Kawaise Loop geldt dat niet. Deze stroken –nu bestemd als agrarisch gebied- dienen een andere bestemming te krijgen en worden derhalve meegenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Herzieningslocaties

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de plannen omschreven welke middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit zijn plannen van particulieren in het buitengebied welke passen in het beleid van de gemeente welke in de toelichting van dit bestemmingsplan is verwerkt. Toch zijn deze ontwikkelingen van dusdanige omvang dat deze ontwikkelingen niet zijn opgenomen in de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan en derhalve leidt tot een herziening. De onderstaande toelichtingen laten zien dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente.

3.2. Koekoekweg 13 in De Mortel

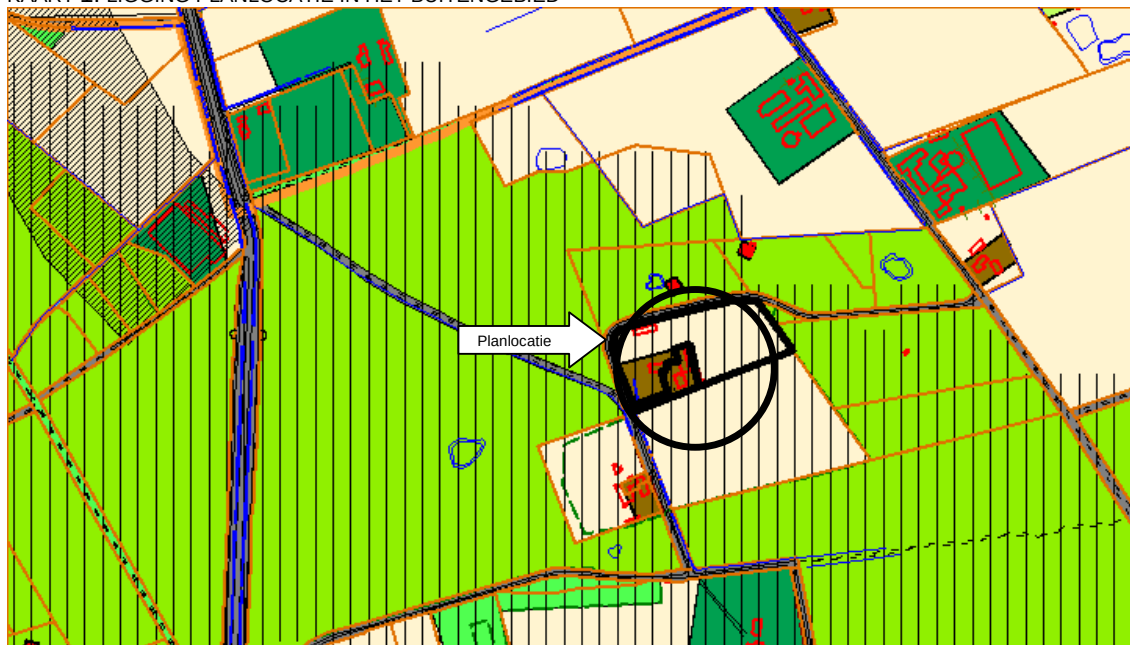
3.2.1. Inleiding

3.2.1.1. Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de legalisatie van het recreatiebedrijf aan de Koekoekweg 13 in De Mortel.

Na het staken van de agrarische bezigheden is het perceel, sinds begin jaren '80 in gebruik voor recreatiedoeleinden. De kippenhokken zijn verbouwd tot groepslaapvertrekken, de schuur is gewijzigd in een activiteitengebouw en het weiland wordt veelvuldig gebruikt voor sport en spel.

KAART 1: LIGGING PLANLOCATIE IN HET BUITENGEBIED



3.2.1.2. Strijdigheid

Bovengenoemd gebruik is echter strijdig met de bestemming van het perceel: 'burgerwoning', bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2006" (BP). In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" is de bestemming ongewijzigd (Wonen). Daarnaast is -zowel binnen- als buiten het huidige bestemmingsvlak- zonder bouwvergunning gebouwd, uitgebreid en gewijzigd in gebruik.

Tot nu toe werden bovengenoemd activiteiten door de gemeente Gemert-Bakel gedoogd. Echter om het huidige recreatieve gebruik te legaliseren, is een wijziging naar "recreatiebedrijf" in het BP noodzakelijk. Daarnaast dienen hiervoor de noodzakelijk vergunningen (bouw, aanleg etc.) worden ingediend.

Op 2 januari 2007 is daarom door het college van Burgemeester en Wethouders, onder voorwaarden besloten om een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19.1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) op te starten. Op 1 juli 2008 is echter de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De eerder voorgestelde vrijstellingsprocedure is daarmee komen te vervallen. In plaats daarvan is de gemeente Gemert-Bakel voornemens het plan mee te nemen in de herziening van het BP Buitengebied.

3.2.2. Beleidskader

3.2.2.1. Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord Brabant en paraplunota ruimtelijke ordening

In de Interimstructuurvisie is het perceel bestemd als 'GHS-natuur'; in de paraplunota heeft het perceel de bestemming 'GHS-natuur, overig bos en natuurgebied, subzone Regionale Natuur & Landschapseenheid (RNLE).

"In de 'GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied', komen alleen bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken als nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie in aanmerking".

In de paraplunota wordt aangegeven dat: *"toerisme en recreatie gezien worden als nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland".*

Kansen voor de realisering van een goed toeristisch-recreatief product dienen dan ook optimaal worden benut. De mogelijkheden zijn echter wel sterk afhankelijk van de specifieke kenmerken van dat gebied: *"naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties toegestaan voor recreatieve doeleinden, mits deze passen in de recreatieve ontwikkelingsvisie van de gebieds- en reconstructieplannen en deze versterken".*

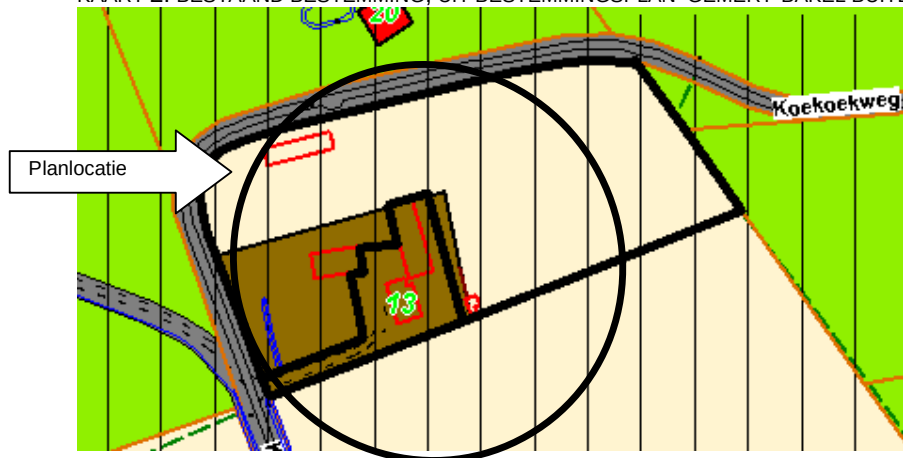
Conclusie: het recreatiebedrijf aan de Koekoekweg voldoet aan bovenstaande eis

3.2.2.2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006"

In het geldende BP "Gemert-Bakel Buitengebied 2006", is het perceel bestemd als 'burgerwoning' met de aanduidingen 'archeologisch waardevol gebied' en 'extensiveringsgebied natuur'. In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" is de bestemming ongewijzigd.

KAART 2: BESTAAND BESTEMMING, UIT BESTEMMINGSPLAN 'GEMERT-BAKEL BUITENGEBIED 2006'.



Strijdigheid:

- o Het recreatieve gebruik van het perceel is strijdig met de gebruiksvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan behorende bij de huidige bestemming: 'burgerwoning';
- o Bij een burgerbestemming is een opp. aan 100m² aan bijgebouwen toegestaan. De totale oppervlakte aan bijgebouwen momenteel op het perceel aanwezig overschrijdt deze maat ruimschoots;
- o Zowel binnen- als buiten het bestemmingsvlak zijn diverse gebouwen en andere bouwwerken + werken en/ of werkzaamheden zonder de benodigde vergunning gerealiseerd (zie ook kaart 5):
 1. *Binnen bestemmingsvlak:* de volgende bouwwerken zijn gerealiseerd zonder bouwvergunning en in strijd met de bestemming 'burgerwoning': uitbreiding activiteitengebouw en een schutting;
 2. *Buiten bestemmingsvlak:* de volgende bouwwerken zijn gerealiseerd zonder bouwvergunning; en in strijd met de bestemming 'burgerwoning': slaapvertrek (voormalige kippenschuur); douche/ toiletruimte in gebruik als slaapruimte; uitbreiding van aardewal (± 1,70 hoog) en paardenstal/ schuur;

Conclusie: gezien het gebruik van de locaties, zou het perceel moeten worden bestemd als "recreatiebedrijf". Voor diverse bebouwing en werkzaamheden ontbreken momenteel de vergunningen. In overleg met de aanvrager worden de benodigde vergunningen aangevraagd.

"Beeldkwaliteitplan Buitengebied"

In het geldende "Beeldkwaliteitplan Buitengebied" ligt het perceel op de grens van occupatiezone/ eerste heideontginning. Alle bouwplannen in het buitengebied dienen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie Noord-Brabant.

De verbouwing van de schuur is eerder (14-11-2005) goedgekeurd door de Welstandscommissie Noord Brabant;

Conclusie: alle bouwplannen in het buitengebied dienen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie Noord-Brabant.

Landschapsplan

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, is in overleg met de aanvrager en de beleidsmedewerker Openbaar Groen van de gemeente Gemert-Bakel, een nieuw inrichtingsplan (beplantings- en beheersplan) opgesteld.

Conclusie: in overleg is een nieuw inrichtingsplan (beplantings- en beheersplan) opgesteld.

Vergunningen

Op het perceel ontbreken diverse bouw- en aanlegvergunningen; zie hierboven onder *Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006"*.

Conclusie: t.b.v. het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken/ werkzaamheden anders dan normaal onderhoud of beheer, dienen bouw- , milieu- en aanlegvergunningen worden aangevraagd.

3.2.2.3. Conclusie/ afweging

Bestuurlijk standpunt college B&W

Na het staken van de agrarische bezigheden is het perceel, sinds begin jaren '80 in gebruik voor recreatiedoeleinden. Hierover zijn bij de gemeente nooit klachten binnengekomen.

Daarnaast ligt het perceel binnen de aanduiding RNLE en is het oprichten van een recreatiebedrijf daarmee passend binnen het provinciale beleid: *"binnen de RNLE zijn recreatieve activiteiten mogelijk in bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken"*.

B&W-besluit:

In de B&W-vergadering van 2 januari 2007 is daarom door het college van Burgemeester en Wethouders besloten een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19.1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) op te starten, onder voorwaarde dat:

- a. Een goedgekeurd inrichtingsplan wordt overlegd;
- b. Een positief advies van adviescommissie voor Toerisme & Recreatie wordt overlegd;
- c. T.b.v. bedrijfstoezicht de woning op het perceel bewoond wordt door zoon of dochter van de aanvrager.

Ad. a. T.b.v. een goede landschappelijke inpassing, is in overleg met de beleidsmedewerker Openbaar Groen van de gemeente Gemert-Bakel, een nieuw inrichtingsplan (beplantings- en beheersplan) opgesteld;

Ad. b. Op d.d. 9-1-2008 is door 'adviescommissie voor Toerisme en Recreatie de aanvraag: 'nieuwvestiging recreatiebedrijf Koekoekweg 13 in De Mortel' samen met het bijbehorende bedrijfsplan positief beoordeeld. De commissie constateert dat het bedrijf jarenlang gedoogd is op de huidige situatie. De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden. De commissie is wel van mening dat een ingrijpende kwaliteitsverbetering nodig is;

Ad. c. De woning op het terrein wordt momenteel bewoond door de zoon van de aanvrager.

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de ingezette vrijstellingsprocedure, op grond van artikel 19.1 WRO komen te vervallen. De gemeente is daarom voornemens het plan mee te nemen in de volgende herziening van het BP 'Gemert-Bakel Buitengebied'.

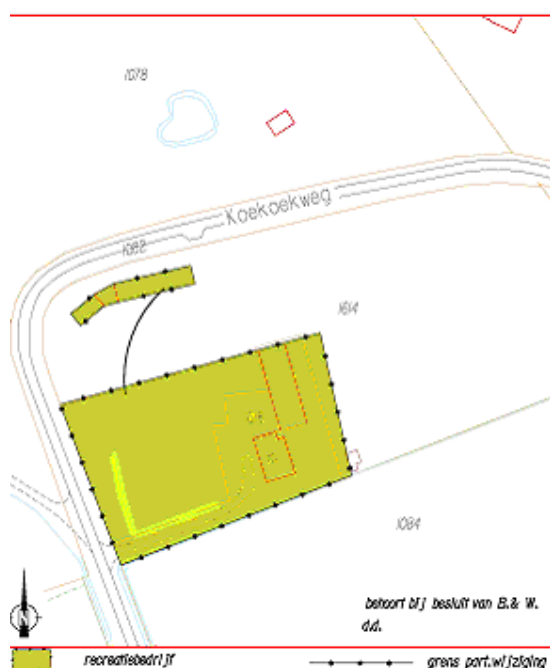
Conclusies:

- In overleg is een nieuw inrichtingsplan (beplantings- en beheersplan) opgesteld;
- Door de 'adviescommissie voor Toerisme en Recreatie is de legalisatie van het recreatiebedrijf samen met het bijbehorende bedrijfsplan positief beoordeeld;
- De woning op het terrein wordt momenteel bewoond door de zoon van de aanvrager;
- Met de inwerkingtreding van de Wro is de gemeente voornemens het plan mee te nemen in de volgende herziening van het BP 'Gemert-Bakel Buitengebied'.

Benodigde bestemming, aanduidingen en vergunningen

a. Bestemming: recreatie

KAART 3: NIEUWE BESTEMMING



b. Bebouwing:

- Voor de kippenschuur (gelegen buiten het bestemmingvlak), is in 1965 een bouwvergunning afgegeven. Later is de schuur verbouwd tot slaapruijnte. Gezien de gedoogsituatie is eerder (2-1-2007) door het college besloten voorgesteld, de schuur bij het recreatiebedrijf te betrekken, door hier strak omheen een bestemming 'recreatiebedrijf' te leggen (koppeling met bestaand bouwblok);
- Voor de douche/ toiletruimte wordt nu hetzelfde voorgesteld;
- Paardenstal/ schuur: deze bebouwing is zonder bouwvergunning en buiten het bestemmingsvlak gerealiseerd. I.o.m. de eigenaar wordt deze afgebroken;
- Voor de overige bebouwingen/ opstallen en groenaanleg wordt in overleg met de aanvrager nog een aanvraag bouwvergunning en/ of aanlegvergunning ingediend.

Conclusies:

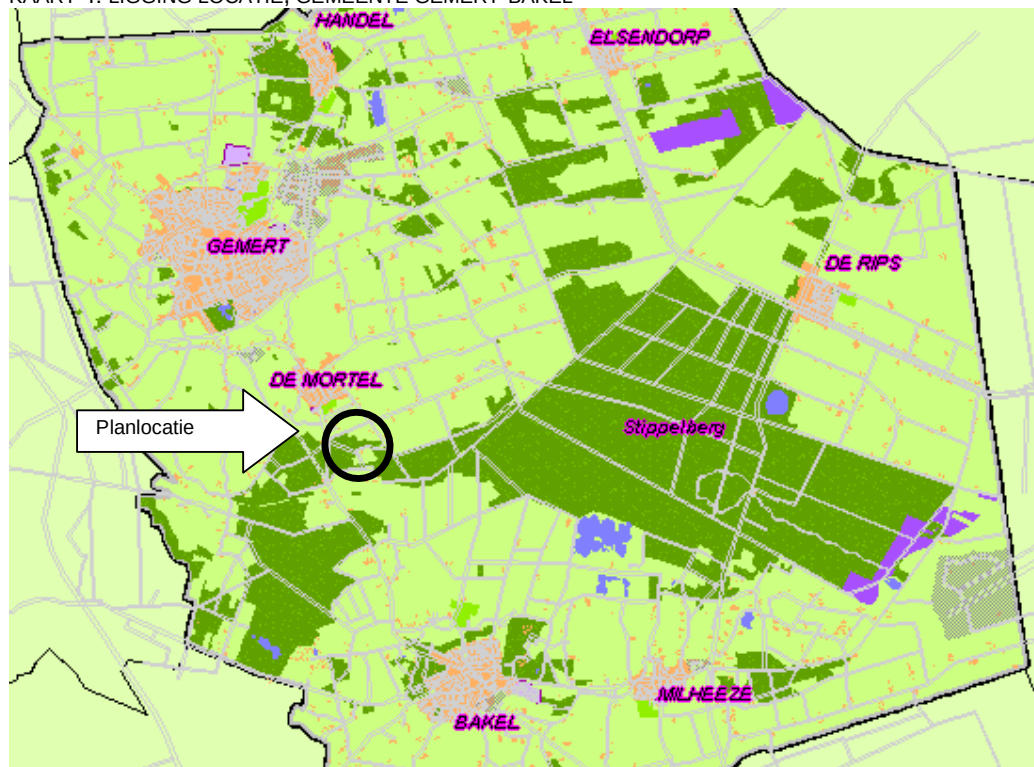
- Bestemmingswijziging naar recreatie;
- Voor diverse bebouwing (slaapvertrek; douche/ toiletruimte, schutting en uitbreiding activiteitengebouw) en werkzaamheden (uitbreiden aardewal) ontbreekt momenteel een vergunningen. In overleg met de aanvrager dienen de benodigde vergunningsaanvragen worden ingediend.

3.2.3. Gebieds- en planbeschrijving

3.2.3.1. Ligging

De planlocatie is gelegen ten zuiden van De Mortel. Aan de linkerzijde wordt de locatie omsloten door de Grotelse Heide; en aan de rechterzijde door de Stippelberg. In de omringende bossen liggen veel wandel- & fietsroutes, zo ligt het 'Mortels ommetje' langs het terrein. Op geringe afstand van het recreatiebedrijf kan men golfen en zwemmen.

KAART 4: LIGGING LOCATIE, GEMEENTE GEMERT-BAKEL



3.2.3.2. Bedrijfsgegevens

- Seizoensopening: het bedrijf is het hele zomerseizoen (mei-september) open voor boekingen. In de praktijk is de accommodatie meestal al aan het begin van het jaar nagenoeg volgeboekt. Boeking gebeuren vooraf; toevallige passanten worden niet toegelaten op het terrein;
- Doelgroepen en activiteiten:
 - *Scouting/Jong Nederland*: deze groep gebruikt de slaapvertrekken, maar zet ook eigen tenten op. Ze ondernemen trektochten door de omgeving, spelen spellen op het speelveld en maken een kampvuur op de binnenplaats. De gemiddelde groepsgrootte, inclusief leiding is 60 personen. De verblijfsduur is erg verschillend; variërend tussen een dag en een hele week;
 - Scholen: deze groep gebruikt veelal alleen de slaapvertrekken. Ze ondernemen tochten door de omgeving en spelen spellen op het speelveld. De gemiddelde groepsgrootte, inclusief leiding is 35 personen. De scholen verblijven meestal 2 tot 3 dagen gedurende de week;
 - Clubs/ verenigingen: een grote verscheidenheid aan clubs en verenigingen maakt gebruik van de accommodatie, waaronder sportclub. De meeste clubs maken gebruik van de slaapvertrekken, maar enkele clubs zetten ook hun eigen tent neer. Speurtochten, wandelingen en spellen op het speelveld staan meestal op het programma. De gemiddelde groepsgrootte, inclusief leiding is 60 personen. De clubs zijn vooral in het weekend op het terrein aanwezig;
- Capaciteit: er zijn slaapmogelijkheden in: het recreatieverblijf voor de leiding en in de slaapvertrekken voor de "overige gasten".
 - In de slaapvertrekken is plaats voor 70 slaapeenheden. Hierbij worden de luchtmatrassen en slaapzakken door de groep zelf meegenomen;
 - In het recreatieverblijf voor de leiding is plaats voor tien mensen. Ook hier geldt weer dat de slaapbenodigdheden zelf worden meegenomen;
 - Verder is er op de binnenplaats nog de mogelijkheid voor het plaatsen van tenten, waar mensen in kunnen slapen.

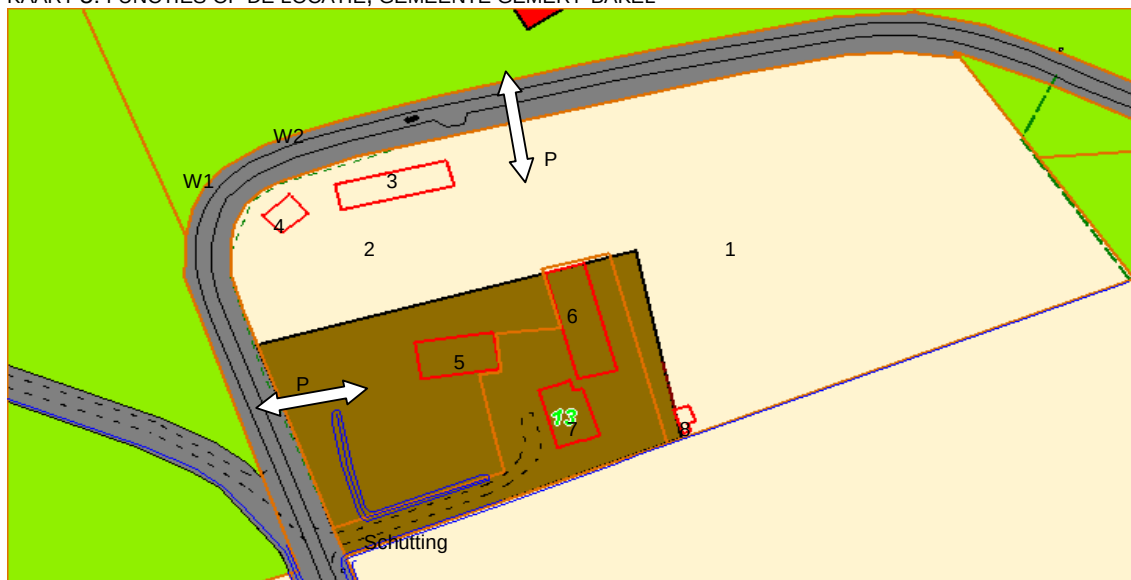
Conclusies:

- Het bedrijf is van mei tot september open voor boekingen;
- De doelgroepen betreft m.n. groepen als *scouting/ Jong Nederland*, scholen en clubs/verenigingen;
- Er zijn voldoende slaap- en of kampeermogelijkheden.

3.2.3.3. Functies

De volgende functies worden onderscheiden:

KAART 5: FUNCTIES OP DE LOCATIE, GEMEENTE GEMERT-BAKEL



1. Speelveld: een weiland doet dienst als speelveld voor verschillende typen sport en spel;
 2. Binnenplaats: tussen de gebouwen is een binnenplaats, waar ruimte is voor een kampvuur en waar ook sommige groepen tenten neerzetten voor verblijf;
 3. Slaapvertrekken: de voormalige kippenhokken (bouwvergunning 1965) zijn omgebouwd tot slaapvertrekken. De ruimtes zijn voorzien van toiletten en een blusapparaat;
 4. Douche/toilet: er is een extra douche/toiletgebouw is gebouwd naast de slaapvertrekken. Deze voorzieningen zijn aanvullend op de douchegelegenheden in het activiteitsgebouw en de toiletten bij de slaapvertrekken en in het activiteitsgebouw;
 5. Recreatieverblijf voor leiding: in deze nieuwbouw zijn een keuken en slaapvertrekken ingericht t.b.v. de leiding van groepen. Dit gebouw heeft ook een eigen douche en toilet;
 6. Activiteitsgebouw: een oude schuur is omgebouwd tot activiteitsgebouw, waar (bij slecht weer) ook activiteiten mogelijk zijn. Verder zijn er in dit gebouw douches, toiletten en een keuken. Het gebouw dient ook als opslagruimte;
 7. Woning: de woning die voorheen bij het agrarische bedrijf hoorde wordt bewoond door de zoon van de eigenaar. Dit is een vereiste van de gemeente;
 8. Paardenstal/ schuur: deze bebouwing is buiten het bestemmingsvlak gerealiseerd. I.o.m. de eigenaar wordt deze afgebroken.
- P Er zijn twee parkeerplaatsen op het terrein, één bij het recreatieverblijf voor de leiding en één bij de slaapvertrekken. De parkeerplaatsen zijn onverhard en bieden plaats aan 15-20 auto's.

W1 Wal met bestaande beplanting

W2 Wal met nieuwe beplanting (geen aanlegvergunning)

Schutting.

3.2.3.4. Planbeschrijving

Archeologie

Cultuurhistorische waardenkaart

Het plangebied ligt op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW), van de Provincie Noord-Brabant, in de zone met een: *'middelhoge tot hoge archeologische verwachting'*.

De CHW is echter niet actueel en gedetailleerd genoeg. De gemeente Gemert-Bakel heeft daarom een gemeentelijke cultuurhistoriekaart te laten opstellen, welke inmiddels vastgesteld is.

De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn hierbij opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek.

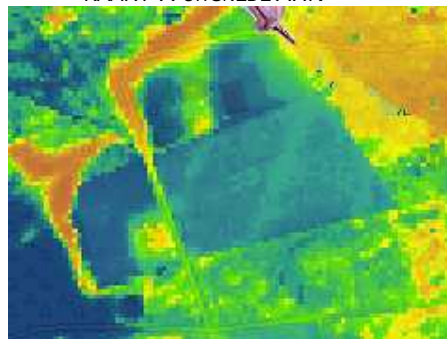
Gemeentelijke cultuurhistoriekaart

Op de archeologiekaart ligt het plangebied in een zone met: *“een lage archeologische verwachting. De bodem bestaat uit duinvaaggronden gevormd op leemarm en zwak lemig fijn zand. Op de geomorfologische kaart wordt het plangebied gekarteerd als zijnde een plateauachtige horst met dekzand aan de oppervlakte”*.

KAART 6: UITSNEDE CONCEPT ARCHEOLOGIEKAART



KAART 7: UITSNEDE AHN



Algemene Hoogtebestand Nederland

Op onderstaande uitsnede van de Algemeen Hoogtebestand Nederland is duidelijk te zien dat het plangebied laag ligt ten opzichte van zijn omgeving. Mogelijk is het gebied afgegraven dan wel geëgaliseerd.

Conclusie: het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting.

Waterberging

Bebouwd oppervlak

- Huidige situatie: de gebouwen bestaan uit slaapvertrekken, douche/toilet, recreatieverblijf voor leiding, activiteitsgebouw en een woning. De totale oppervlakte bedraagt ongeveer 730 m²;
- Het bedrijf wordt uitgebreid met enkele opslagruimtes en een schuur waardoor het totale verharde oppervlak circa 994 m² zal bedragen, dus een uitbreiding van circa 264 m².

Gescheiden houden van vuil water

- Afvalwater: dient gescheiden te worden (gehouden) van schoon water en aangesloten te worden op het vuilwaterriool.
- Hemelwater: dient gescheiden te worden van vuil water.

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

De bodem bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand met grondwatertrap VII (bron: kaart Gisviewer gemeente Gemert-Bakel). Dit betekent een GHG van > 80 cm –mv en een GLG van > 120 cm –mv. Er zijn goede mogelijkheden voor infiltratie omdat de GHG laag genoeg is voor infiltratie. Ook de waterkansenkaart (bron: Waterschap Aa en Maas 2005) geeft aan dat er voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Er dient circa 994 m² te worden afgekoppeld van verharding. De gemeente hanteert hierbij een bui van T=10 + 10% met 42,9 mm in 6 uur. Dit betekent dat er in totaal circa 42 m³ dient te worden opgevangen en te worden geïnfiltreerd. Voor een T=100 + 10% situatie (52 mm in circa 2,5 uur) mag er geen wateroverlast ontstaan.
- Sloop: in de zuidwest hoek van het plangebied ligt een sloot van circa 50m lang; 0,5m breed en 0,4m diep; voldoende voor het opvangen van circa 13 m³;
- Verlaagd maaiveld: voor de overige 29 m³ kan gebruik worden gemaakt van het verlaagde maaiveld (grasveld) in het westen. Het maaiveld ligt op het meest westelijke deel circa 0,3 meter lager dan circa 25 meter oostwaarts waar de gebouwen staan. De breedte (van zuid naar noord van dit deel) bedraagt circa 60m;
- Rondom het plangebied ligt een verhoging waardoor hemelwater het plangebied niet uit kan stromen. Er kan binnen dit gebied, naast de genoemde sloot, nog circa 225 m³ worden

opgevangen (0,5*25 m*0,3 m*60 m). Dit is ruim voldoende voor een T=10 + 10% en een T=100 + 10% situatie.

Voorkomen van vervuiling: bij de bouw dienen geen schadelijk uitloogbare materialen gebruikt te worden, bijvoorbeeld zinken goten.

Waterschapsbelangen: er zijn nabij het plangebied geen waterschapsbelangen.

Conclusies:

- Er zijn op het perceel goede mogelijkheden voor infiltratie. omdat de GHG laag genoeg is voor infiltratie;
- Er is op het terrein voldoende gelegenheid om het water op te vangen;
- Er zijn nabij het plangebied geen waterschapsbelangen.

Landschap en beeldkwaliteit

Zoals eerder al aangegeven is bedrijf omringd door bestaand bos- en natuurgebied: Grotelse Heide en Stippelberg. Als gevolg van de omliggende aardewal, ziet men echter weinig van het bedrijf. Een gedeelte van de wal heeft een oude, authentieke begroeiing van bomen en struiken. De wal is aan de noordzijde verder doorgetrokken. Op dit deel van de wal is nieuwe begroeiing aangeplant in de vorm van bomen en gras.

Door de omvang en aanplant wordt licht en geluid tegengehouden. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, is in overleg met de beleidsmedewerker Openbare Groen van de gemeente Gemert-Bakel, een nieuw inrichtingsplan (beplantings- en beheersplan) opgesteld.

Conclusies:

- De aardewal heeft een oude, authentieke begroeiing van bomen en struiken
- Door de omvang en aanplant wordt licht en geluid tegengehouden;
- T.b.v. de landschappelijke inpassing, is een beplantings- en beheersplan opgesteld

Flora en fauna

Status van de locatie in relatie tot Flora- en Faunawet:

Status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn: geen status

- *Status van de locatie in relatie tot Natuurbeschermingswet:* geen status
- *De aanwezigheid van rode-lijst soort:* Vaatplanten, zoogdieren en amfibieën binnen het kilometerhok.

Conclusie: er zijn drie soorten vaatplanten, drie soorten zoogdieren en 4 tot 6 soorten amfibieën binnen het kilometerhok aangetroffen. Een aantal daarvan staan op de rode lijst.

Infrastructuur

- De Verkeershinder van het recreatiebedrijf t.o.v. de omgeving is minimaal. Veel groepen komen met een touringcar naar het terrein toe en worden daarna weer opgehaald. Tussendoor zijn de verkeersbewegingen minimaal. Scholen en Scoutinggroepen komen ook vaak met de fiets. De hinder hiervan is gering;
- De Koekoekweg is gelegen in het buitengebied, een gebied waar minder dan 1.000 voertuigen per etmaal langskomen;
- Parkeren: de twee aanwezige parkeerplaatsen op het terrein zijn voldoende voor de opvang van de huidige bezoekers;

Conclusie: de verkeershinder t.o.v. de omgeving is minimaal; er is op het terrein voldoende parkeergelegenheid t.b.v. de gasten.

Milieu

- Lucht: projecten die niet "in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht;
- Bodem: een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is niet noodzakelijk;
- Externe veiligheid: er zijn geen beperkende inrichtingen in de omgeving aanwezig;
- Geur:
 - Door de gemeente is het recreatiebedrijf eerder (2007) bekeken vanuit de richtlijn Veehouderij en Stankhinder. Wettelijk gezien wordt het recreatiebedrijf ingeschaald als stankgevoelig object in categorie 1, omdat het wordt gezien als verblijfsrecreatie bij een

burger. Gebleken is dat het perceel door geen van de standcirkels wordt geraakt. De richtlijn Veehouderij en Stankhinder staat een ontwikkeling tot recreatie dus niet in de weg;

- De dichtst bij gelegen veehouderijen liggen aan De Bleek 25 en 32. De locatie aan de Koekoekweg 13 is gelegen buiten de 14 O_uE-Contouren van de veehouderijen. Deze veehouderijen vormen geen belemmering;

- Geluid:

- Wegverkeerslawaai: de Koekoekweg is gelegen in het buitengebied, een gebied waar minder dan 1.000 voertuigen per etmaal langskomen. Hierdoor zal de belasting op de gevel, welke gelegen is op meer dan 10m van de as van meest nabij gelegen rijstrook, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. *Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering;*

- Industrielawaai: n.v.t.;

- Het terrein ligt aan een afgelegen weg buiten het dorp De Mortel. Het terrein is van de weg gescheiden door een geluidswal, waardoor geluidsoverlast gering is.

Conclusies:

- Nader onderzoek naar lucht, bodem, externe veiligheid, industrie lawaai en geluidslawaai is niet nodig;

- Geur en wegverkeerslawaai vormen geen belemmering voor de bedrijfslegalisatie,

3.2.4. Procedure en haalbaarheid

3.2.4.1. Procedure

In navolging van het college besluit van 2 januari 2007 is een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19.1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) opgestart, onder voorwaarden dat een goedgekeurd inrichtingsplan en positief advies van adviescommissie voor Toerisme & Recreatie wordt overlegd. Daarnaast wordt er bedrijfstoezicht vereist, middels bewoning op het terrein.

De adviescommissie voor Toerisme en Recreatie Provincie Noord-Brabant' heeft hierover (d.d. 9-1-2008) positief geoordeeld; in overleg wordt een beplantings- en beheersplan opgesteld. Tenslotte wordt de voormalige bedrijfswoning bewoond door de zoon van de aanvrager.

Met het in werking treden van nWRO is de gemeente Gemert-Bakel voornemens de legalisatie mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

De legalisatie van het "recreatiebedrijf" aan Koekoekweg 13 in De Mortel, is in het vooroverleg van 21 juli 2009 met de provincie Noord-Brabant en de gemeente Gemert-Bakel besproken en goed bevonden, *mits een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.*

Haalbaarheid

- Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor de legalisatie worden verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager;

- In de omgeving van het recreatiebedrijf zijn enkele concurrerende voorzieningen, namelijk het Zwarte Water en kampeerboerderij Fleuren. Allen mikken op dezelfde doelgroepen. De praktijk wijst echter uit dat er geen sprake is van echte concurrentie. Alle voorzieningen zijn het gehele seizoen volgeboekt. Als de ene accommodatie geen plaats heeft voor een groep, wordt deze naar een ander doorgestuurd. In de praktijk is er meer sprake van samenwerken dan van concurrentie;

- T.b.v. de exploitatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3 uit het 'Bedrijfsplan; recreatiebedrijf van Dooren, De Mortel'. Uit de cijfers blijken de baten de kosten jaarlijks met € 9.550 te overstijgen;

- Op dit moment wordt de groepsaccommodatie geëxploiteerd als nevenactiviteit. Met de aangegeven beperkte jaaromzet kan geen sprake zijn van een zelfstandige exploitatie. De adviescommissie Toerisme en recreatie, verwacht ook in de toekomst niet dat het huidige product, zonder dat er sprake is van een ingrijpende uitbreiding en kwaliteitsverbetering, zal leiden tot een volledige zelfstandige exploitatie;

- Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van de herziening wordt door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

3.2.5. Afweging en conclusie

Beleid

- Provinciaal beleid: "naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties toegestaan voor recreatieve doeleinden, mits deze passen in de recreatieve ontwikkelingsvisie van de gebieds- en reconstructieplannen en deze versterken". Het recreatiebedrijf aan de Koekoeksweg voldoet aan deze eis;
- BP "Gemert-Bakel Buitengebied 2006": gezien het gebruik van de locaties, zou het perceel moeten worden bestemd als "recreatiebedrijf". Voor alle aanwezig bebouwing en werkzaamheden dienen de benodigde vergunningen worden aangevraagd;
- Beeldkwaliteitplan Buitengebied: alle bouwplannen in het buitengebied dienen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie Noord-Brabant;
- Landschapsplan: in overleg is een nieuw inrichtingsplan (beplantings- en beheersplan) opgesteld;
- Benodigde bestemming, aanduidingen en vergunningen: gezien het gebruik van de locaties, zou het perceel moeten worden bestemd als "recreatiebedrijf". Voor diverse bebouwing en werkzaamheden ontbreken momenteel de vergunningen. In overleg met de aanvrager worden de benodigde vergunningen aangevraagd.

Besluiten

- In overleg is een nieuw inrichtingsplan (beplantings- en beheersplan) opgesteld;
- Door de 'adviescommissie voor Toerisme en Recreatie is de legalisatie van het recreatiebedrijf samen met het bijbehorende bedrijfsplan positief beoordeeld;
- De woning op het terrein wordt momenteel bewoond door de zoon van de aanvrager;
- Met de inwerkingtreding van de nWRO is de gemeente voornemens het plan mee te nemen in de volgende herziening van het BP 'Gemert-Bakel Buitengebied'.

Onderzoeken

- Archeologie: het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting;
- Waterberging:
 - er zijn op het perceel goede mogelijkheden voor infiltratie. omdat de GHG laag genoeg is voor infiltratie;
 - Er is op het terrein voldoende gelegenheid om het water op te vangen;
 - Er zijn nabij het plangebied geen waterschapsbelangen;
- Landschap en beeldkwaliteit:
 - De aardewal heeft een oude, authentieke begroeiing van bomen en struiken;
 - Door de omvang en aanplant wordt licht en geluid tegengehouden;
 - T.b.v. de landschappelijke inpassing, is een beplantings- en beheersplan opgesteld;
- Flora en fauna: er zijn drie soorten vaatplanten, drie soorten zoogdieren en 4 tot 6 soorten amfibieën binnen het kilometerhok aangetroffen. Een aantal daarvan staan op de rode lijst;
- Infrastructuur: de verkeershinder t.o.v. de omgeving is minimaal; er is op het terrein voldoende parkeergelegenheid t.b.v. de gasten;
- Milieu:
 - Nader onderzoek naar lucht, bodem, externe veiligheid, industrie lawaai en geluidslawaai is niet nodig;
 - Geur en wegverkeerslawaai vormen geen belemmering voor de bedrijfslegalisatie

Haalbaarheid

- De praktijk wijst echter uit dat er geen sprake is van echte concurrentie;
- Uit de jaarcijfers blijken de baten de kosten te overstijgen; met deze beperkte jaaromzet kan geen sprake zijn van een zelfstandige exploitatie;
- De adviescommissie Toerisme en recreatie verwacht ook in de toekomst niet dat het huidige bedrijf zal leiden tot een volledige zelfstandige exploitatie;

Conclusie

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat, wijziging naar "recreatiebedrijf", zowel in functioneel, ruimtelijk en functioneel opzicht, past binnen de omgeving.

3.3. Pandelaar ong. in Gemert

3.3.1. Inleiding

Er is in 2008 een verzoek ingediend mee te werken aan de bouw van een woning achter de Pandelaar 100 in Gemert. Aan de voorzijde aan de Pandelaar staat nu een woning. Het perceel is ruim 8000 m2 groot. Het verzoek is om het perceel kadastraal te splitsen en de achterzijde zal verkocht worden aan de nieuwe eigenaar van de nieuw te bouwen woning.

3.3.2. Beleidskader

3.3.2.1. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" geeft aan dat de woning aan de Pandelaar 100 de bestemming 'Wonen' heeft. Daar is één burgerwoning toegestaan.

Achter het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. De bouw van een woning is daar niet toegestaan. Tevens liggen op de gronden aan de Pandelaar in Gemert de gebiedsaanduiding "Extensiveringsgebied wonen".

Gebieden gelegen in het Extensiveringsgebied is gericht op het in gang zetten van een afwaartse beweging met betrekking tot de intensieve veehouderij. Toevoeging van burgerwoningen is toegestaan door splitsing van beeldbepalende panden in combinatie met sloop van alle overbodige gebouwen.

BIOregeling

Zowel op provinciaal als op lokaal niveau zijn in de afgelopen jaren diverse (beleids) instrumenten ontwikkeld en ingezet om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door de sloop van ongewenste bebouwing. Kenmerkend voor deze instrumenten is dat de sloop van ongewenste bebouwing wordt gefinancierd uit het behalen van bestemmingswinsten. Het betreft ontwikkelingen die niet direct mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar die mogelijk worden na vrijstelling of wijziging van dat bestemmingsplan. Voor de tot nu toe lokaal ingezette instrumenten geldt dat het behalen van bestemmingswinst fysiek direct gekoppeld is aan de slooplocatie. Indien de directe fysieke koppeling tussen de locaties waar gesloopt wordt en waar bestemmingswinst wordt behaald echter losgekoppeld wordt ontstaan nieuwe kansen. De behoefte aan bestemmingswinst bij partij A gaat immers niet altijd samen met het hebben van sloopmogelijkheden ter plekke. Anderzijds heeft een eigenaar B van een te slopen object niet altijd de behoefte of mogelijkheden om ter plekke bestemmingswinst te behalen. De gemeente Gemert-Bakel heeft het beschikbare instrumentarium gecompleteerd met het instellen van een BIO-regeling Gemert-Bakel. Deze regeling maakt het mogelijk om met de verruimde ruimtelijke mogelijkheden op de ene locatie kwaliteitsverbetering van het buitengebied op diezelfde en andere locaties te financieren.

Het primaire doel van de BIO-regeling Gemert-Bakel is het slopen van ongewenste bebouwing in het buitengebied. Dat leidt enerzijds tot gewenste ontstening in het buitengebied. Anderzijds is slopen één van de middelen die ingezet kunnen worden bij het oplossen van de complexe problematiek rond de vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

Indien als tegenprestatie voor behaalde bestemmingswinst onvoldoende sloop kan worden geleverd kunnen middelen ingezet worden voor andere vormen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO, GS 20 juli 2004) betreft een uitwerking van de ruimere mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied die in het Streekplan Brabant in Balans worden voorzien. In de notitie 'buitengebied in ontwikkeling' van 6 juni 2008 geeft de provincie een nadere toelichting op de mogelijkheden:

De nota onderscheidt vier beleidslijnen:

1. Binnen bebouwingsconcentraties: verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verruiming van de mogelijkheden van VAB's.
2. Buiten bebouwingsconcentraties: verruiming van de functies voor VAB's
3. Paardenhouderijen: regeling van de vestigingsmogelijkheden in het buitengebied
4. Nevenfuncties en verbrede landbouw: verruiming van de mogelijkheden voor de uitoefening van nevenfuncties op het agrarische bedrijf.

De behaalde bestemmingswinst wordt primair ingezet voor sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied. Indien er onvoldoende slooppotentie is kan een deel van de bestemmingswinst worden ingezet voor andere vormen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Daarbij kan gedacht worden aan de aanleg van houtwallen, natuurontwikkeling. Daarnaast kunnen allerlei andere reconstructiedoelen, zoals versterking natuur, uitbreiding wandelroutes, maar ook afbraak panden of opknappen waardevolle monumenten gefinancierd worden uit de opbrengst.

De BIO-regeling heeft twee doelgroepen. Enerzijds de partij die bestemmingswinst wil realiseren. Anderzijds de partij die in aanmerking wil komen voor een sloopvergoeding. Kenmerkend voor de BIO-regeling is dat beide partijen niet dezelfde hoeven te zijn.

De partij die bestemmingswinst (hierna te noemen partij A) wil realiseren dient deze bestemmingswinst volledig beschikbaar te stellen aan het behalen van kwaliteitswinst in het buitengebied, bij voorkeur middels sloop.

Daarbij wordt de volgende flexibel toe te passen standaardformule gehanteerd:

Netto bestemmingswinst op locatie waar bestemmingswinst wordt behaald		€ A
Door betrokkenen zelf gerealiseerde kwaliteitsverbetering (sloop of anders)	-	€ B

Storting in het BIO Fonds	=	€ C

De gerealiseerde netto bestemmingswinst in het geval van de uitbreiding/bouw van bijgebouwen of door het toevoegen van een burgerwoning wordt berekend op basis van een vast bedrag van € 140.000, -.

Gebiedsvisie Gemert-West

Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is niet zonder meer mogelijk. Zowel het beleid van de gemeente als van de provincie luidt dat het toevoegen van een woning mogelijk is in een bebouwingsconcentratie. Hierbij kan men denken aan kernrandzone, bebouwingslinten of bebouwingsclusters. Deze voorwaarde is ook in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling opgenomen.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een bebouwingsconcentratie zal er een gebiedsvisie ontwikkeld moeten worden. Een bepaald gebied zal hierdoor beoordeeld worden op zijn cultuur-historische en landschappelijke waarden, kwaliteiten en ontwikkelingen.

Op 9 oktober 2008 is de gebiedsvisie Gemert-West vastgesteld door de gemeenteraad. Ook in deze visie is bekeken waar de bestaande bebouwingsconcentraties zijn en waar eventueel bebouwing mogelijk is. Binnen de rode contouren is nog enige bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat er binnen elke rode contour altijd het toevoegen van een woning mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen.

Deze gebiedsvisie biedt de grondslag voor het beoordelen of de ontwikkellocatie in aanmerking kan komen voor bebouwing.

3.3.2.2. Provinciaal beleid

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO, GS 20 juli 2004) betreft een uitwerking van de ruimere mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied die in het Streekplan Brabant in Balans worden voorzien. In de notitie 'buitengebied in ontwikkeling' van 6 juni 2008 geeft de provincie een nadere toelichting op de mogelijkheden:

De nota onderscheidt vier beleidslijnen:

1. Binnen bebouwingsconcentraties: verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verruiming van de mogelijkheden van VAB's.
2. Buiten bebouwingsconcentraties: verruiming van de functies voor VAB's
3. Paardenhouderijen: regeling van de vestigingsmogelijkheden in het buitengebied
4. Nevenfuncties en verbrede landbouw: verruiming van de mogelijkheden voor de uitoefening van nevenfuncties op het agrarische bedrijf.

Ad 1) Verruiming van de ontwikkelingen binnen bebouwingsconcentraties

- De term bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip voor lint bebouwing, bebouwingsclusters en kernrandzones. De provincie geeft geen harde criteria voor wat een bebouwingsconcentratie is, maar wel een aantal aandachtspunten en typologieën aan de hand waarvan een gemeente de bebouwingsconcentraties nader dient te begrenzen.

- Om de verruimde mogelijkheden te kunnen benutten, dient de gemeente een integrale ruimtelijke visie voor het gebied en zijn omgeving op te stellen. Daarin worden de concentratiegebieden begrensd en wordt aangegeven met welke maatregelen een verbetering van de kwaliteit zal worden bereikt. De gemeente stelt vast welke functies passend zijn en welk bouwvolume toegelaten is in bebouwingsconcentraties, rekening houdend met de aard, schaal en omvang van het gebied. De visie wordt vastgelegd in een via openbare procedure vastgestelde gemeentelijke beleidsnota of in een bestemmingsplan.

- De nota biedt de mogelijkheid om met de toevoeging van burgerwoningen (BIO-woningen) aan een bebouwingsconcentratie sanerings- en sloopactiviteiten of andere verbeteringen van de kwaliteit te financieren. Een voorwaarde is dat het aantal BIO-woningen niet groter is dan het aantal in ontwikkeling genomen of reeds ontwikkelde ruimte voor ruimtekavels in de gemeente.

- De gemeente moet aantonen dat de netto-opbrengst potentie bij verkoop van de ontwikkelde woningbouwkavels in een evenredige verhouding staat tot de kosten van de maatregelen voor kwaliteitsverbetering. De verbetering van de kwaliteit in het buitengebied bestaat bij voorkeur uit de beëindiging en sloop van agrarische bebouwing in delen van het buitengebied die vanuit het oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn.

3.3.3. Planomschrijving

3.3.3.1. Plangebied

Het plan is om een woning te bouwen achter de Pandelaar 100 in Gemert. Er zal een gedeelte van het perceel verkocht worden aan de nieuwe eigenaar van de nieuw te bouwen woning.



Het plangebied betreft de achterzijde van het perceel Pandelaar 100 in Gemert. Omdat ook de inrichting van het perceel aan de voorzijde van belang is bij de planontwikkeling wordt ook de voorzijde van het perceel meegenomen.

De woning wordt achter de middellijn gerealiseerd aan het oosten van het perceel.

3.3.3.2. Landschap en natuur

Erfinrichting

Het voornaamste doel van het inrichtingsplan is het behouden en versterken van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het bestaande gebied aan de Pandelaar en het achterliggende gebied nabij de Zandweg. Daarnaast is rekening gehouden met de wensen vanuit de gemeente en de betrokken bewoners. De uitwerking laat zien dat deze nieuwbouw op deze bijzondere plek duurzaam is ingepast en mogelijkheden biedt voor de natuur, het

landschap, de cultuurhistorie en de recreatieve waarde van het terrein en haar omgeving. Het volledige inrichtingsplan is verwerkt in de bijlagen.

Om duidelijk te krijgen welke uitstraling voor dit perceel van belang is voor de positionering van de nieuwbouw, is er op basis van de analyse in combinatie met de kennis en ervaring een uitgangspuntenlijst opgesteld. Hierdoor wordt duidelijk waar belang aan wordt gehecht. De uitgangspunten zijn onderverdeeld in de Pandelaar en het erf in relatie tot zijn omgeving. Deze zijn puntsgewijs toegelicht:

Pandelaar

- Authentiek agrarisch karakter versterken
- Doorzicht naar het achterliggend landelijk gebied
- Ruimtelijkheid creëren vanaf de Pandelaar; voorkomen dichtgroei van het lint aan de Pandelaar
- Gevarieerd beeld

Erf

- Waarborgen waardevolle beplanting
- Zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame gebiedseigen materialen
- Rekening houden met de verschillende windstreken
- Intensiviteit van het erf naar het landschap afbouwen
- Woonhuis en bijgebouw een logische plek op het perceel geven die pas bij de opbouw van de structuur van de Pandelaar

Visie

Een eigentijds boerderijensemble opzetten in de tweede bouwlijn aan de Pandelaar in relatie tot het omringende agrarische landschap. De inrichting heeft een streekeigen uitstraling met de functies en het gebruik van nu.

Concept

- De burgerwoning aan de Pandelaar 100 vormt de woning in de eerste bouwlijn. De nieuw te bouwen woning staat in de tweede en het bijgebouw in de derde bouwlijn. Daartussen ligt een groene inrichting welke van intensief beheer afbouwend richting het achterliggende landschap naar extensief beheer.
- De erfafscheiding bestaat uit een kenmerkende singel van hakhout. Aan de oostzijde een hoge inheemse haag. Voor de nieuw te bouwen woning ligt een transparante boomgaard; onder de boomkronen is de woning vanaf de Pandelaar zichtbaar.
- Vanaf de Pandelaar is over een pad zicht op het achterliggende gebied. Dit pad vormt de inrit tot de nieuw te bouwen woning en het bijgebouw.



Boomgaard

Naast de bestaande woning ligt een omhaagde kersenboomgaard. Vanaf de Pandelaar heeft men zicht onder de boomkronen door op de nieuw te bouwen woning. De gevarieerde rooilijn geeft meer ruimte vanaf de Pandelaar. De haag rondom de gaard is van beuken of meidoorn.

Karrespoor

Naast de boomgaard ligt een karrespoor. Dit vormt de toegang tot de nieuwe woning en zijn bijgebouw. Het karrespoor is ruim van opzet, dat wil zeggen 12m breed. Naast de rijbaan ligt een grasberm met bomen, die een tunneleffect creëren naar het achterliggende land. Hierdoor ontstaat een relatie met de Pandelaar het achterliggende agrarische landschap. De bermen vormen tevens retentie voor het regenwater.

Nieuw te bouwen woning

De nieuwbouw ligt aan het karrespoor. Het privéleven is georiënteerd op het zuid- en westzijde van de boerderij. Hier ligt de tuin. Het woonhuis en het bijgebouw zijn architectonisch met elkaar verbonden. De westzijde van de tuin is omsloten door een singel van hakhout. De zuidzijde is transparant.

Extensief grasland

Aan de zuidzijde van het perceel zijn vele bestaande bomen behouden. Met name de oude perenbomen zijn kenmerkend voor de plek. De houtsingel op de erfgrens aan de zuidzijde is uitgedund, zodat een relatie ontstaat met het achterliggend landelijk gebied.

Flora en Faunawet

Betreft de Flora en Faunawet wordt er ondanks de minimale ingrepen in de natuur een quickscan uitgevoerd. Deze is in de bijlagen bijgevoegd.

3.3.3.3. Milieu

Bodem

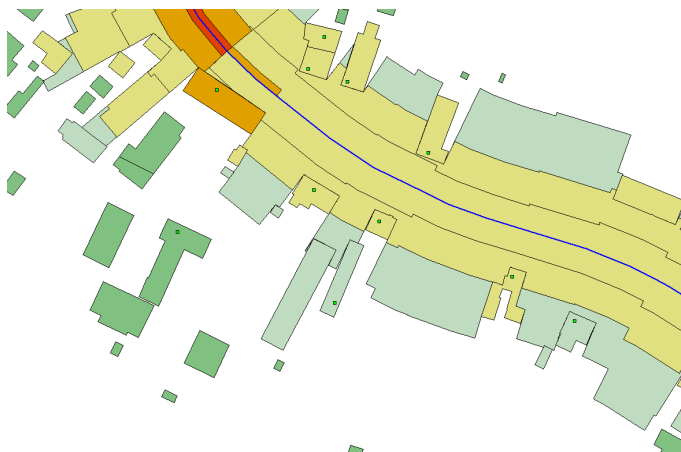
Op het perceel is geen bodemonderzoek bekend. Er zal een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd worden.

Externe veiligheid

Er zijn geen bedrijven in de omgeving welke belemmerend zijn.

Geur

Er zijn geen bedrijven in de omgeving welke belemmerend zijn.



Geluid

De Pandelaar heeft een Hoge geluidbelasting van de weg. Op ongeveer 50 meter van de wegas is de belasting lager dan 48 dB en is er geen hogere waarde procedure noodzakelijk. De woning zal dieper dan 50 meter van de wegas afliggen en is er geen procedure noodzakelijk.

Industrielawaai

De locatie heeft een burgerbestemming, er ligt geen bedrijf in de nabije omgeving waar met betrekking tot industrielawaai rekening mee gehouden moeten houden.

3.3.3.4. Water

Uitgangspunten

- ☐ De bodem bestaat uit een dekzandrug met leemarm en zwak lemig fijn zand.
- ☐ De infiltratiecapaciteit bedraagt circa 0,11 m/dag
- ☐ Gwt VII met een GHG van > 80 cm –mv en een GLG van > 120 cm –mv.(wateratlas Noord Brabant)
- ☐ Onderstaande tabel met waterkwantiteitsgegevens (T=10 43mm en voor een T=100 52mm)

Nr.	Onderdeel	m2	Bui 43 mm	Bui 52 mm
1	Gebouw 1 Gebouw 2	300 96	13 5	16 5
2	Verhard terrein 1: Terras 1 Verhard terrein 2: Terras 2 Verhard terrein 3: Toegangsweg	65 87,5 536,5	3 4 24	4 5 28
	Totaal	1085	49	58

Gebouwen

De twee gebouwen hebben gezamenlijk een oppervlakte van 396 m2. Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 21 m3 water worden opgevangen. De tuin is naast beide gebouwen gelegen. De totale omtrek om beide gebouwen heen bedraagt 110 meter. Indien rondom beide gebouwen een laagte van 1 meter breed 0,20 meter lager wordt aangelegd is er al voldoende capaciteit om het water op te vangen.

Verhard terrein

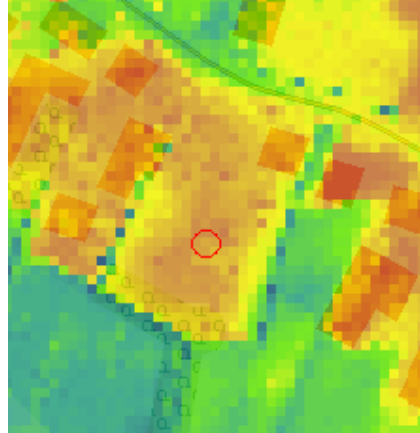
Het verharde terrein bestaat uit 3 delen, namelijk 2 terrassen en 1 toegangsweg. De twee terrassen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 152,5 m2. Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 9 m3 water worden opgevangen. Indien de aan te leggen laagte rondom gebouw 1 in plaats van 1 meter naast de terrassen wordt verbreed naar 2 meter is er voldoende capaciteit om het water op te vangen (totale omtrek van de 2 terrassen tegen de tuinzijde bedraagt 45,5 meter). De omtrek van de toegangsweg bedraagt ca. 230 meter. Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 28 m3 water worden opgevangen. Indien naast de toegangsweg een laagte wordt aangelegd van 0,75 meter breed en 0,20 meter diep is er voldoende capaciteit om dit water op te vangen.

3.3.3.5. Archeologie

Het plangebied ligt volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant (CHW) in een zone met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De CHW is echter niet altijd actueel en gedetailleerd genoeg. De gemeente heeft daarom besloten een gemeentelijke cultuurhistoriekaart te laten opstellen. De kaart is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Het plangebied heeft volgens de concept archeologiekaart een middelhoge archeologische verwachting.



Uitsnede archeologiekaart gemeente Gemert-Bakel.



uitsnede AHN (het plangebied wordt globaal aangegeven met de rode cirkel).

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, gevormd op leemarm en zwak lemig fijn zand. Op de geomorfologische kaart wordt het plangebied geclassificeerd als een dekzandvlakte.

Op de Algemeen Hoogtebestand Nederland is te zien dat het plangebied hoger gelegen is en wat er mogelijk op duidt dat er nog een plaggendeek aanwezig is.

Uit historische topografische kaarten blijkt dat het plangebied al omstreeks 1855 ontgonnen is.



Uitsnede historische topografische kaart omstreeks 1855



uitsnede historische topografische kaart omstreeks 1900

Uit de historische topografische kaart van omstreeks 1900 blijkt dat het gebied in gebruik als bouwland. Het perceel is vergroot. Er staat geen bebouwing ingetekend.

Op basis van de te verstoren oppervlakte en diepte is archeologisch (voor)onderzoek echter niet noodzakelijk. Aangezien het landschappelijk een interessante locatie is, zal er een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring De Kommanderij te Gemert geïnformeerd worden over de start van de werkzaamheden. Hij/zij zal aanwezig zijn bij de werkzaamheden en hij/zij zal in staat worden gesteld om een waarneming te verrichten ten behoeve van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart.

3.3.3.6. Beeldkwaliteit

Ruimtelijk

- Voorop staat ten eerste het behoud van de open tot halfopen bebouwingsbeeld van de Pandelaar en ten tweede behoud van de zichtlijnen. Daarom is het voorstel het perceel in de breedte te splitsen. Daarmee blijft het woonhuis nr. 100 één van de eerste woonhuizen die in het boerderijenlint geplaatst is (jaren '20/'30 van de vorige eeuw).
- De tweede woning wordt opgericht in de tweede bouwlijn met een maximale afstand van 40 meter tot de achtergevel van het bestaande woonhuis. De woning wordt aan de bestaande entree aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd.
- Bijgebouwen dienen in het verlengde van de inrit geplaatst te worden.

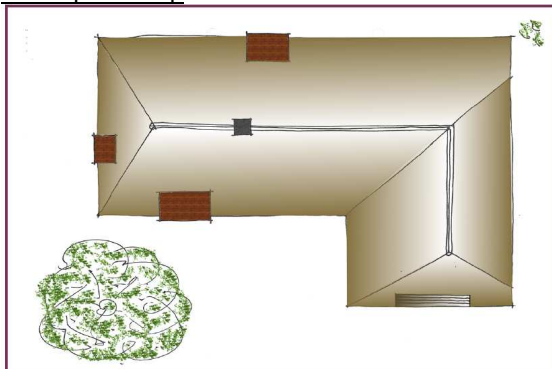
Erfseiding

- Eis is dat de transparantie en openheid van het perceel versterkt wordt.
- De erfseiding tussen beide percelen dient daarom groen ingekleed te worden, te denken aan (beuken)hagen. De bestaande hagenstructuur is wat de gemeente betreft uitgangspunt.
- Muren, hekken of andere hoge afscheidingen zijn niet gewenst.
- De inrit moet een helder signaal geven dat er gewoond wordt in de tweede bouwlijn middels een poort of hek.

Architectonisch

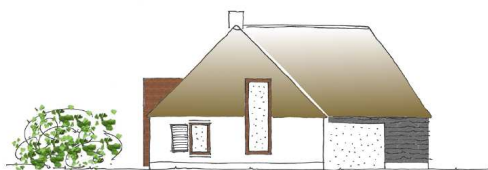
In overleg tussen architect Drijvers, de initiatiefnemers en de gemeente is tot een conceptontwerp gekomen welke de basis zal zijn voor het definitieve ontwerp. Het ontwerp zal door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd worden alvorens er een bouwvergunning kan worden afgegeven.

Conceptontwerp



Voorgevel:

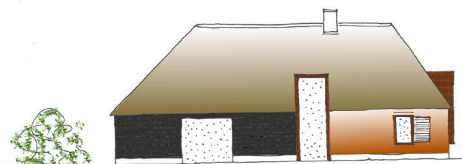
- aanzicht woning vanaf Pandelaar moet historisch passend zijn.
- materialisering passend in omgeving Pandelaar.
- historisch verantwoorde karakterisering van het voorhuis.
- toevoeging ondergeschikte moderne elementen zorgt voor accentuering.
- doorlopende rieten kap.



Dakaanzicht

Linkerzijgevel:

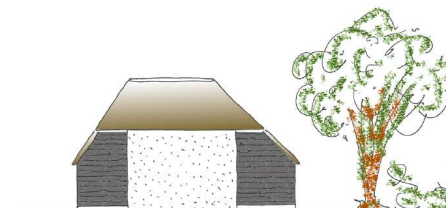
- entree woning vanaf pad.
- historisch verantwoorde opdeling in voor- en achterhuis.
- toevoeging moderne elementen zorgt voor accentuering en opdeling.
- materialisering passend in omgeving Pandelaar en landschap.
- doorlopende rieten kap.



Voorgevel

Achtergevel:

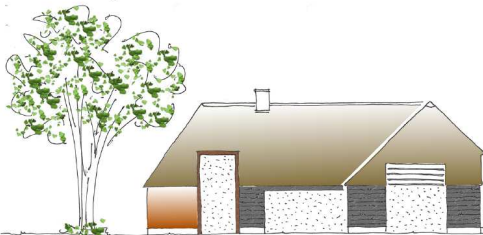
- karakteristiek van open veldschuur zorgt voor inpassing in het landschap.
- openheid vanuit woning naar landschap, terugliggende puien/stucwerk.
- materialisering passend in landschap.



Linkerzijgevel

Rechterzijgevel:

- grote gevelopeningen richting terras en natuur.
- toevoeging moderne elementen zorgt voor accentuering en opdeling.
- materialisering passend in omgeving, maar ook goed aansluitend bij interieur woning en terrassen.



Achtergevel



Rechterzijgevel

Referenties

3.3.4. Financiële haalbaarheid en conclusie

Met de eigenaar van het perceel is een exploitatieovereenkomst aangegaan. Hierin staan alle voorwaarden voor het realiseren van de woning. De bijdrage in het eerder genoemde BIOfonds betreft een bedrag van € 140.000,- en zal bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan betaald worden. Ter zekerheid van betaling zal er een bankgarantie worden afgegeven voor de start van de planologische procedure. De overige kosten voor onderzoeken en procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Conclusie

De bouw van de woning aan de Pandelaar in Gemert past binnen zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid. Uit integrale toetsing van het plan is gebleken dat er geen verdere bezwaren zijn op het plan. De conclusie is daarom, om het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van dit plan.

3.4. Lijsterlaan 28 in De Mortel

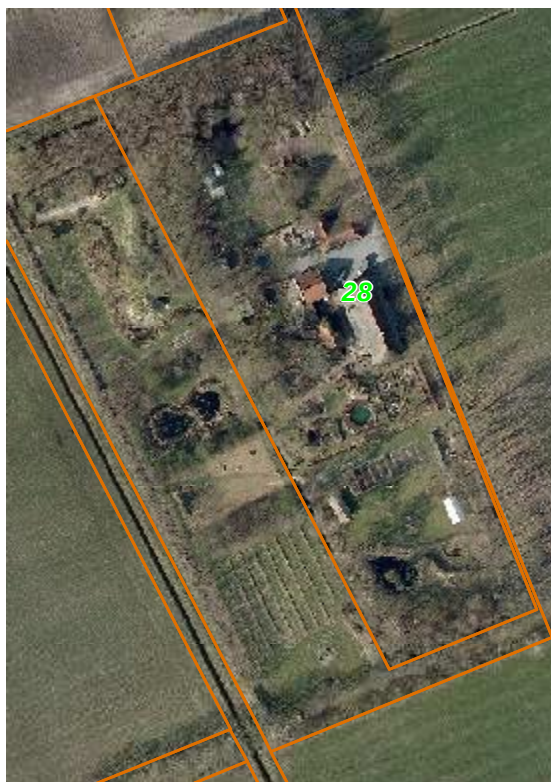
3.4.1. Inleiding

Aan de Lijsterlaan ligt de oude boerderij, De Spreuk, gebouwd rond 1920. Tegenwoordig ligt er een centrum voor natuureducatie en kruidenteelt. Het is mogelijk om er de Mbo-opleiding tot herborist te volgen en verschillende cursussen in groepsverband omtrent de verschillende aangelegde biotopen op het perceel. Deze cursussen zijn recreatief van aard en staan open voor een ieder. De kruiden die op het terrein worden geteeld worden daar ook bewerkt en verkocht. Het perceel heeft dan ook een omvang van 2,1 hectare. Het bedrijf bestaat uit een aantal kleine gebouwtjes terwijl de boerderij als bedrijfswoning dienst doet. Het totale bebouwde oppervlakte van het terrein is 3% van het totale oppervlak. De boerderij is een beeldbepalend pand. Doordat het gaat om een educatief bedrijf op kleine schaal genereert het bedrijf niet veel verkeer. Een schatting van het aantal verkeersbewegingen per dag is 50. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor het bedrijf terwijl het bedrijf nog wil doorgroeien. Door het bebouwingspercentage te verhogen naar 10% bebouwing kan deze groei bewerkstelligd worden.

3.4.2. Projectoriëntatie

Natuur en landschap

Het project is gelegen in het landelijk gebied. Het valt niet binnen door de Provincie of het Rijk aangegeven natuurgebieden. Wat betreft de invloed van het plan moet uitgegaan worden van de maximaal vierkante meter toegestane bebouwing ongeacht of deze ooit gebouwd worden. Er worden door deze bestemmingsplanherziening meer rechten verleend aan de ondernemer. 10%



van 2,1 hectare is 2100 vierkante meter. Dit houdt een toename in van ca. 1500 vierkante meter. Een dergelijke toename van bebouwd en/of verhard terrein is tot op zekere hoogte een verlaging van de natuurlijke waarde van het perceel. Een percentage van 90% groene erfinrichting, zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto is echter nog steeds van grote natuurlijke waarde. Een toename in bezoekers door de groei van het bedrijf zal geen invloed hebben op het perceel omdat het nu reeds zeer intensief beheerd en gebruikt wordt. Dat is ook de functie van het gebiedje.

Milieu (hinder en veiligheid)

Onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Milieubeheer zijn geen risicofactoren in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Milieu (water)

De gemeente Gemert-Bakel gaat uit van het beleid zoals dat is vastgesteld door het Waterschap Aa en Maas waarin hydrologisch neutraal bouwen wordt gevraagd. De bebouwing op het terrein is afgekoppeld

volgens deze richtlijnen op een van de ruimschoots aanwezige watertjes die in de bodem inziigen. Dezelfde eisen zullen ook in de toekomst voor bebouwing gevraagd wordt. De verhouding verhard-onverhard zal nooit de grens overschrijden waarop dit niet meer mogelijk is onder het maximale bebouwingspercentage dat via deze bestemmingsplanherziening wordt geregeld.

Milieu (geluid)

Wegverkeerslawaaai

Wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor het plan.

Industrielawaai

Industrielawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Milieu (luchtkwaliteit)

Er wordt geen bebouwing toegevoegd en geen verkeersbewegingen toegevoegd als gevolg van het plan. Er is geen sprake van nadelige effecten als gevolg van dit project op de luchtkwaliteitsnormen.

Bij realisatie van dit project worden geen normen overschreden.

Landbouw en veeteelt

De omringende veehouderijen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor het realiseren van het project noch andersom.

Cultuurhistorie

De kwaliteiten van het omliggende gebied worden niet in het geding gebracht. De openheid van het landschap wordt niet aangetast.

3.4.3. Telosafweging

De Telosmethode gaat uit van drie pijlers van ruimtelijke kwaliteit, namelijk economie, landschap en maatschappij. Het plan om het toegestane bebouwingspercentage te verhogen verhoogt de economische waarde van het bedrijf en het toeristisch potentieel van de kern De Mortel en is in die zin economisch verantwoord. Het landschap zal iets van haar waarde verliezen. De potentiële toename in verkeersbewegingen is niet zeer ernstig voor het buitengebied want het perceel bevindt zich op korte afstand van de kern De Mortel. Omdat deze verandering echter langzaam en geleidelijk zal plaatsvinden, het bedrijf is immers afhankelijk van haar natuur en teelten voor haar exploitatie, en er geen schadelijke intensivering van het gebruik van het terrein zal plaatsvinden, dit gebruik is al zeer intensief wordt deze schade niet onevenredig geacht. 90% van het terrein blijft groen. De maatschappelijke bewustwording van de factoren die het welzijn van de natuur beïnvloeden zal zich kunnen uitbreiden door het uitbreiden van de bebouwing en verharding van het terrein. Deze bewustwording is een belangrijk sociaal proces, zeker in het licht van de komende klimaatverandering. De ontwikkeling wordt als duurzaam gezien.

3.5. Bernhardstraat 25 in Bakel



3.5.1. Inleiding

Medio 2007 is door de gemeente onderzocht of het haalbaar is om Marcogas te verplaatsen naar de te ontwikkelen uitbreiding van bedrijventerrein Wolfsveld (Gemert). Na toetsing van vooral de externe veiligheidsfactoren, de bijhorende ruimtelijke consequenties en de stedenbouwkundige opzet, die een dergelijk grote ontwikkeling (> 5000 m2) slecht verdraagt, is geconcludeerd dat het vestigen van Marcogas op Wolfsveld niet mogelijk is.

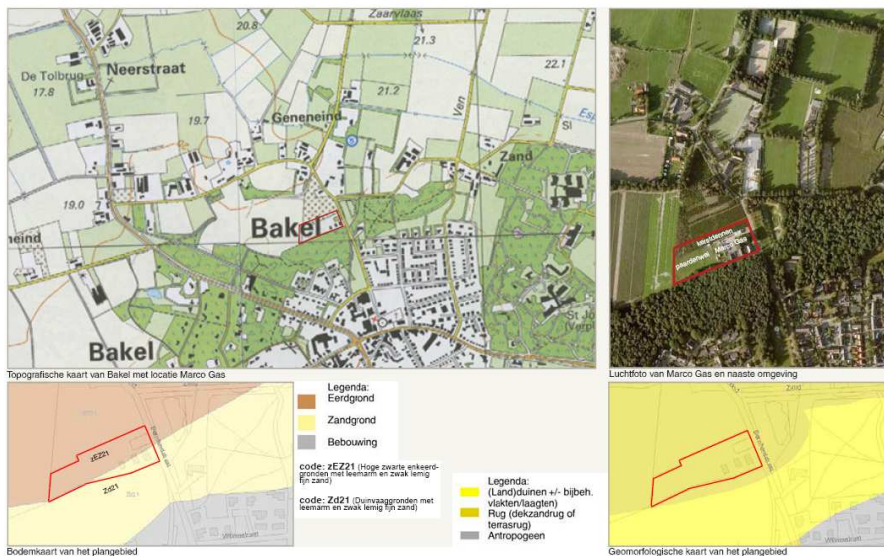
In dezelfde periode is door Marcogas in overleg met de gemeente Gemert-Bakel contact gezocht met de gemeente Laarbeek voor mogelijke vestiging daar. De enige mogelijkheid, die Laarbeek op dat moment zag, is de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein Bemmer IV (Beek en Donk). Op die locatie spelen overigens dezelfde problemen met de externe veiligheidsfactoren en bijhorende ruimtelijke consequenties. Dit in combinatie met de planning voor Bemmer IV (circa 2012) maakt dat ook deze locatie als alternatief afvalt.

Vervolgens is op aanraden van de gemeente Gemert-Bakel door Marcogas contact gezocht met de gemeente Helmond voor een locatie op Bedrijventerrein Zuid Oost Brabant (BZOB Helmond). Het verkregen antwoord daar was kort en duidelijk. Alleen afname mogelijk bij minimaal 1,0 ha met 50% bebouwing en > 50 medewerkers (per ha). Marcogas voldoet niet aan deze voorwaarden en valt buiten de boot. Overigens geeft de gemeente Helmond aan dat er geen bedrijfskavels beschikbaar waren op dat moment.

Na het onderzoeken van deze drie alternatieven is besloten om te kijken onder welke voorwaarden Marcogas op de huidige locatie zou kunnen uitbreiden.

De eigenaar van het gasvulstation Marco Gas aan de Bernhardstraat 25 te Bakel is derhalve voornemens het bedrijf en de werkzaamheden uit te breiden op eigen en omliggend terrein. Daartoe hebben architect Frans Manders en landschapsarchitectenbureau ELINGS samen een nieuwe vormgeving ontwikkeld voor het terrein. Gestreefd wordt naar een inpassing met als voornaamste doel het behouden en versterken van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het bestaande gebied en haar directe omgeving. Daarnaast is rekening gehouden met de vereiste veiligheidseisen en private wensen van de eigenaar.

Deze onderbouwing biedt inzicht in de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. Ontwerpkeuzes worden toegelicht en onderbouwd en de inrichting wordt in beeld gebracht. Het plan laat zien dat het werkterrein op deze bijzondere plek duurzaam en wordt ingepast. De bedrijfsgroei biedt groei voor de natuur, het landschap, de cultuurhistorie en de recreatieve waarde van het terrein en haar omgeving.



3.5.2. Beleidskaders

3.5.2.1. Provincie

Ten noorden van het plangebied vindt beekherstel plaats aan de Esperloop. Deze wordt verder ontwikkeld als EVZ (paraplunota). Ten noorden van deze Esperloop is in het reconstructieplan een zoekgebied voor wijst aangeduid. Hier zal onderzocht worden of er sprake is van wijst en of deze hersteld kan worden. Het bestaande bosgebied, ten zuiden van het plangebied Marco Gas B.V. valt binnen de ecologische hoofdstructuur. Verder komen volgens het uitwerkingsplan wonen/werken/voorzieningen aan de noordzijde van Bakel geen dorpsuitbreidingen of bedrijventerreinen. Deze uitbreidingen komen aan de zuidzijde van Bakel. Aan de noordzijde van Bakel wordt de groene dorpsrand ontwikkeld. Het plangebied ligt binnen de AHS landbouw- overig.



EHS

3.5.2.2. Gemeente

Het gebied waarin het bedrijf MarcoGas ligt is aangeduid als extensiveringengebied wonen. Vanuit ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen mogelijkheden voor wonen en werken, gericht op versterking van beeld- en omgevingskwaliteit. Daarnaast valt het plangebied en de omgeving onder de aanduiding als oude akker. Hierbij is sprake van de aanwezigheid van een esdek (bolle akker of hoog gelegen akker op de zandgronden van Noord-, Oost-, Midden- en Zuid-Nederland). Mede door de aanwezigheid van de bolle akker heeft het gebied een aanduiding als archeologisch waardevol. In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" is het perceel bestemd als 'Bedrijf'. Dit is een verzamelbestemming. Hieronder vallen bedrijfsactiviteiten, die niet-agrarisch en evenmin agrarisch verwant zijn, zoals horeca, ambachtelijk bedrijf, reparatiebedrijf etc. Voor elke locatie geldt dat alleen de bedrijfsvorm die in dit artikel is genoemd bij recht is toegestaan. Voor volgnnummer 56 ligt de beschrijving: Gasopslag en gasvulstation categorie 3.



3.5.3. Gebiedsomschrijving

3.5.3.1. Ligging

Het plangebied ligt aan de Bernhardstraat ten noorden van de kern Bakel. Het terrein bestaat uit een bedrijvengedeelte (kantoorgebouw en een drietal schuren) en aan de zuidzijde een nieuwe woning. Het grootste deel van het terrein is verhard met betonplaten. Met een metalen hek wordt de toegang tot het terrein beperkt. Het terrein is omgeven door een droog grove dennenbos aan de zuidzijde. Dit bos wordt gebruikt als wandel- en speelbos. Een weide/akker ligt aan de westzijde en een kerstdennen kwekerij aan de noordzijde. De terreininrichting beperkt zich niet tot de huidige grenzen. Marco Gas heeft om de uitbreiding op een duurzame manier te kunnen inpassen meer gronden aangekocht en ingezet. Een deel van het inpassingplan wordt ingevuld op deze aangekochte gronden (deel van het terrein waar nu kerstdennen worden gekweekt en het perceel wat in gebruik is als paardenweide). Een uitgebreide beleidsanalyse is opgenomen in de bijlagen.

3.5.3.2. Bodem

Het plangebied ligt op een overgang van duinvaaggronden aan de zuidzijde naar zwarte enkeerdgronden aan de west- en noordzijde. De reliëfrijke duinvaaggronden, welke zich hebben ontwikkeld tot een droog grove dennenbos, kenmerken zich door opgestoven stuifzanden (landduinen en laagtes). De zwarte enkeerdgrond is onderdeel van een dekzandrug. De opgestoven hoogte van dekzand is al eeuwen in gebruik als landbouwgrond. Doordat het dekzand vrij arm is en zijn de landbouwgronden eeuwenlang met mest opgehoogd.

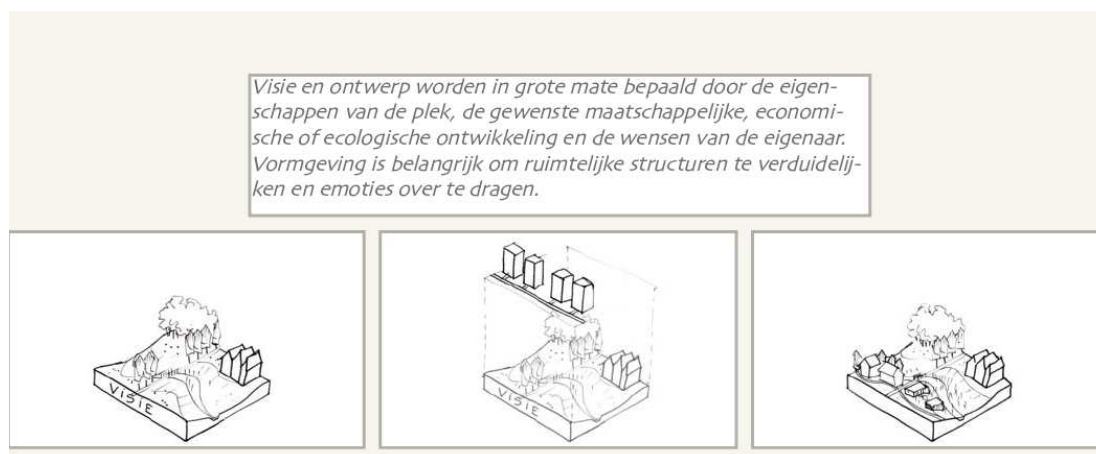
3.5.3.3. Historie

Bakel was gelegen aan de oude doorgaande weg van Empel naar Roermond aan een weg, die ook wel de Oude Weg werd genoemd. In het Ancien Régime was Bakel onderdeel van het hertogdom Brabant, behorend tot het Kwartier van Peelland. Bakel ligt als een knooppunt tussen de landerijen en woeste gronden. Een spinnenweb van wegen doorsnijdt het gebied. Het huidige plangebied ligt op de rand van een voormalige bolle akker. Deze akker maakte onderdeel uit van het gehele agrarische systeem bestaande uit beekdalen, hooilanden, heide, bos, woeste gronden en vruchtbare akkers. De bolle akker is door de tijd heen ontstaan door het ophogen van de grond met vruchtbare grond (uit beekdal) en mest vanuit de boerderijen. De bolle akkers werden veelal in gemeenschap beheerd. Bos en heide grenzen aan de zuidzijde van de bolle akker. Dit gebied, ontstaan op de onvruchtbare gronden (rivierduinen/stuifduinen), is ingeplant om verstuiwing tegen te gaan en gebruikt om te plaggen voor de potstalbemesting. Over de bolle akker liep een kerkenpad welke Geneneind verbond met de kern van Bakel. Op de cultuurhistorische waardekaart van de Provincie Noord-Brabant is het gebied aangeduid met hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde. Hierdoor is aanvullend archeologisch onderzoek nodig, deze is bijgevoegd in de bijlagen.

3.5.3.4. Landschap

Bakel is omringd door een sikkelduin dat tegenwoordig met bos beplant is. Dit duin ontstond tegen het einde van het Weichselien. Het hoogste punt ervan, de Zandse Berg, stak 14 meter boven het omringende maaiveld uit. Deze berg is echter in 1953 vernietigd daar men het zand gebruikt heeft voor de aanleg van de weg van Bakel naar Deurne. Ten westen en ten zuiden van Bakel bevinden zich een aantal complexen van bolle akkers. Deze zijn ontstaan doordat ze honderden jaren lang bemest werden met een mengsel van schapenmest en plaggen uit de potstal. Het landschap rondom het plangebied van Marco Gas kenmerkt zich door haar glooiingen. Het zuidelijk gelegen bos bestaat een duidelijk patroon van kleine glooiingen door zandverstuivingen en het noordelijke gebied kent vooral grotere en ruimere glooiingen door de aanwezigheid van een bolle akker. De oude structuren van het uitwaaiëren van de wegen is nog steeds zichtbaar en beleefbaar. Aan deze wegen staan enkele historische boerderijen. Het afwisselende landschap rondom Bakel nodigt uit tot het maken van ommetjes en wandelingen.

3.5.4. Planomschrijving



3.5.4.1. Visie

Visie en ontwerp worden in grote mate bepaald door de eigenschappen van de plek, de gewenste maatschappelijke, economische of ecologische ontwikkeling en de wensen van de eigenaar.

Met het project wordt er een voorbeeld neergezet. Het werkterrein kent zijn eigen specifieke wensen en eisen welke op een logische wijze wordt ingepast in het cultuurlandschap. De plek en directe omgeving zijn om een aantal reden bijzonder:

- Overgang tussen dorp en buitengebied
- Overgang van (stuifzanden-) bos naar (bolle-) akker
- Potentiële wandelverbinding via een te reconstrueren historisch kerkenpad
- Ecologisch en duurzaam potentieel

Door van buiten naar binnen te denken is getracht het ontbrekende puzzelstukje te ontwerpen. Na realisatie van het plan versterkt het puzzelstukje op haar beurt de eigenschappen en identiteit (die de basis zijn geweest voor het ontwerp) van de omgeving. Het ontwerp inspireert de omgeving in die zin van binnen naar buiten.

Er wordt een nieuwe dimensie toegevoegd als eigentijdse laag binnen een historisch landschap. Een duurzame benadering staat hierbij voorop. Door natuur bij onze inrichting- en architectuurplannen te betrekken en vormgeving, stedenbouw en architectuur te betrekken bij het inrichten van natuur wordt een kans gecreëerd voor een aantrekkelijke werkomgeving.

Het werkterrein van Marcogas wordt gezien als onderdeel van de dorpse structuur in de vorm van een Brabantse boerderij met bijbehorende opstallen en gronden, gelegen tegen een bolle akker.

Deze inspiratie leidt tot het ontwikkelen van een kantoorboerderij met een duurzame en natuurlijke uitstraling als nieuwe inspirerende tijdslaag in en met respect voor het karakteristieke landschap.

De moderne kantorboerderij krijgt een duurzame en natuurlijke uitstraling mede door een sedum dak. Inpassen in het straatbeeld gebeurt door de aanplant van een eikenweide aan de wegzijde. Dit is een streek eigen element. Het gehele 'werk' terrein ligt als een vlak element ingesneden in de bolle akker. Respect wordt getoond aan de bestaande karakteristieke van de plek door deze zichtbaar te maken.

3.5.4.2. Landschap

Het glooiende agrarische landschap met een afwisseling van boerderijen, boerderijtuinen, hagen, boomgroepen, schuren, velden en bospartijen vormt de inspiratie voor de inpassing van het werkterrein. Het werkterrein is een nieuwe tijdslaag die op zijn eigen manier in het landschap ligt en tegelijkertijd de karakteristieken van de plek versterkt.

Het werkterrein maakt onderdeel uit van een 'kantorboerderij' in het landelijke gebied, en kan hierdoor gezien worden als het erf waarop de schuren staan. Het erf is in dit geval geheel verhard (i.v.m. veiligheid) en biedt ruimte voor schuren (deel van het nieuwe gebouw) en opslag (de stellingen met gastanks).

Het werkterrein ligt als een vlak element in de glooiende omgeving. De vlakte ontspringt bovenop de aanloop van de bolle akker aan de westkant. De glooiing loopt langs het moderne terrein door. De bolle akker wordt niet vergraven. Aan de voorzijde en zijkant is dit zichtbaar door een wand welke het hoogteverschil zichtbaar maakt.

Een haag en hekwerk scheiden het werkterrein af van de omliggende weide. Een haag rondom een erf dan wel akker/veld komen in de omgeving voor. De haag kan vanuit tweezijde onderhouden worden. Het gewenste beeld is die van een robuuste uitlopende (mei- of sleedoorn) haag. Daarnaast zorgt deze voor een visuele afscheiding van het industriële werk. De weide rondom is het mogelijk om enkele paarden te houden.

Aan de voorzijde van het terrein ligt een parkeerplaats. Deze is ingericht/refereert naar een bomenweide van eiken en beuken. Deze bosjes komen in de streek voor bij boerderijen.

De omliggende weide maakt grotendeels onderdeel uit van de aanloop van de bolle akker, waardoor een glooiing vanaf de Bernhardstraat zichtbaar is. Daarnaast heeft het een rand aan de stuifduin zijde, deze rand vormt een geleidelijke overgang waardoor geen rechte lijnen ontstaan. Het patroon van de grondlichamen wordt gevolgd. In de overgang van dennenbos naar bolle akker ligt incidenteel een zandverstuiving. De opslagtanks worden opgenomen in een verdwaalde duin als laatste uitloper van het zandduinen gebied. Op deze stuifduin staan enkele bomen die het zicht op de tanks ontnemen.

Rondom het terrein ligt een achterpad, voor de bevoorrading middels een gaswagen. Dit achterpad ligt als ondergeschikt pad over het terrein. Het pad bestaat uit grasbetonstenen, waardoor het niet zichtbaar is als pad zijnde.

Het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen in de bijlagen.

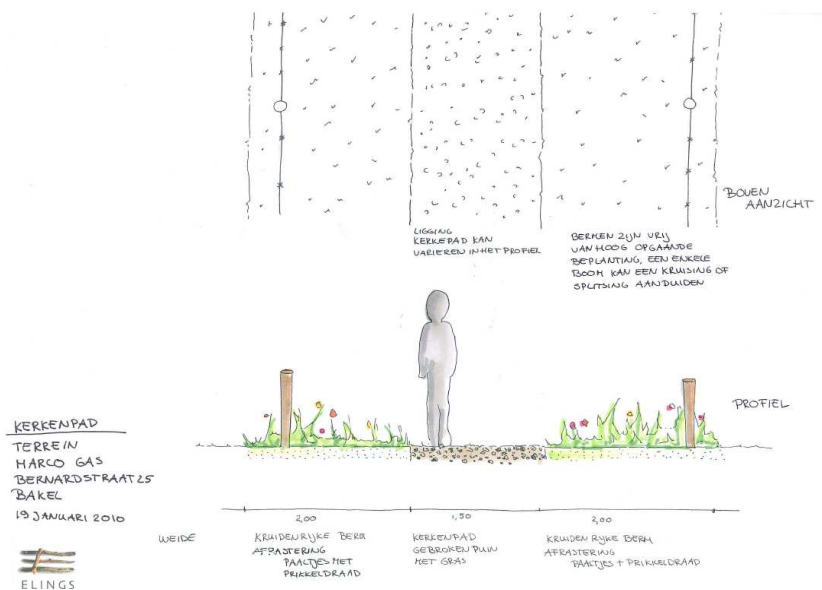
3.5.4.3. Cultuurhistorie

De aanwezige bodem en ontstaansgeschiedenis vormen basis voor de ontwikkeling.

Met de werkzaamheden wordt de bolle akker niet vergraven maar benadrukt door de toevoeging van een nieuwe zichtbare tijdslaag. Deze laag is zowel visueel als functioneel. Het onderscheid tussen het moderne en het cultuurhistorische landschap mag duidelijk aanwezig te zijn. Hierdoor worden beide versterkt.

Op het terrein wordt een kerkenpad hersteld. Deze paden liepen over de bouwlanden en woeste gronden van de ene 'kern' naar de andere 'kern', en waren de snelste weg voor de kerkgangers. Over deze bolle akker liep ook een dergelijk pad, niet meer dan een zandpad vrij van begroeiing met hier en daar een boom.

Het kerkenpad bestaat uit een wandelpad door gras- en kruidenrijke bermen. Voor stevigheid en begaanbaarheid wordt het pad gevormd door puin. De afscheiding tussen het openbare pad en de weides bestaat uit palen en prikkeldraad.



3.5.4.4. Architectuur en beeldkwaliteit

Het bouwplan van een kantoor met bedrijfsruimte aan de Bernhardstraat 25 te Bakel, ligt in het gebied dat in de Welstandsnota is omschreven als "Occupatie zone" welstandsniveau twee.

In vooroverleg met de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling en Groenvoorziening Gemeente Gemert-Bakel, is er besloten om van de bovengenoemde Welstandsnota af te wijken mits er een sterk plan zou komen wat zich zou vormen en passen in de landschappelijke omgeving.

De omgeving waarin het kantoor met bedrijfsruimte gebouwd moet worden zijn oude bolle akkers, aansluitend met bossen en in de directe omgeving van de bebouwde kom.

In overleg met de landschapsarchitect en de bouwkundige architect is een bouwplan ontstaan wat naar hun mening past en voldoet aan de bovengenoemde voorwaarden en voldoet aan het programma van eisen van de opdrachtgever.

Er is gekozen voor een ontwerp met natuurlijke materialen. De vorm van het ontwerp met een bolvormig dak is voorzien van een natuurlijke dakbedekking (zogenaamde Sedum dak aangevuld met kruiden en grassen) dat goed past en aansluit met de omgeving.

Verder zijn de wanden kantoor voorzien van gebakken baksteen met een roodgenuanceerde kleur, met houten kozijnen in een donker bruine kleur, de overige wanden van de bedrijfsruimte zijn opgebouwd met houten gepotdekselde delen van onbehandeld red. cedar dat straks zal vergrijsen in een natuurlijke kleuren.

Het betreffende bouwplan is in de Welstandscommissie behandeld en ook goedgekeurd.



Referentiebeeld Sedum voor grassdak nieuwbouw



Bovenaanzicht werkkerrein Marco Gas

hebben ook een ecologische waarde.

In de weide staan incidenteel enkele solitaire bomen of struiken die samen met de bosrand en de zandverstuiving insecten en vleermuizen in hun vliegroute om het werkkerrein heen geleiden. De solitaire bomen (o.a. berk) bieden nestelgelegenheid voor vogels maar worden ook door vlinders gebruikt als baltsplaats.

Het werkkerrein is omsloten met een gemengde haag bestaande uit meidoorn en sleedoorn. Deze stekelige haag biedt bescherming en nestelgelegenheid aan vogels en biedt geleiding aan amfibieën. Door de hagen in een één- of tweejaarlijkse scheercyclus te houden zorgen de bloemen en bessen voor een meerwaarde voor de natuur.

De bosrand is veel gevarieerder in soorten en gelaagdheid door uitdunning en aanplant. Het aanbrengen van struweelsoorten en het creëren van luwte zorgen voor interessante plekken voor insecten, vlinders en vogels.

3.5.5. Planologische afwegingen

3.5.5.1. Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet en voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is door ELINGS een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is om te inventariseren of er beschermde planten- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn en wat de risico's voor deze soorten en hun leefgebied zijn bij de uitvoering van werkzaamheden en realisatie van het nieuwe bedrijventerrein.

3.5.4.5. Ecologie

Met de ingreep wordt op diverse manieren ecologische meerwaarde aangebracht.

Zo krijgen de droogsloten langs de Bernhardstraat één steile oever (aan de straatzijde) en één flauwe oever aan de bolle akker zijde. Deze sloot kanten worden extensief beheerd waardoor kansen voor natuur ontstaan door de gestage overgang van nat naar droog.

De bomenweide aan de voorzijde van het terrein bestaat uit eiken (*Quercus robur*) omheind met een inheemse haag (beuk, veldesdoorn). Hierdoor ontstaat een zeer interessant milieu voor verschillende soorten inheemse insecten. Deze voelen zich thuis in de volwassen inlandse eik. Op hun beurt zijn de insecten weer van belang voor bijvoorbeeld vogels, zeker gedurende het broedseizoen. De eik maakt zo een zeer belangrijk onderdeel uit van het ecologische voedselweb.

De omliggende weide zal periodiek en extensief worden begraasd door een paard of enkele schapen waardoor een kruidenrijke weide ontstaat. De gras- en kruidenrijke grasbermen rondom het herstelde kerkenpad

Advies

Vogels

Zoals aangegeven zijn vogels beschermd, om negatieve effecten op vogels te vermijden moeten de werkzaamheden uitgevoerd worden buiten het broedseizoen, dat over het algemeen loopt van 15 maart tot en met 15 juli

Vleermuizen

Vleermuizen zijn beschermd, om negatieve effecten op vleermuizen te vermijden mogen er geen uitstralingseffecten zijn van licht op de bosrand. De verlichting van het terrein moet daarom aan de noordzijde gesitueerd worden.

Zorgplicht

Naast de verbodsbepalingen van Flora- en faunawet geldt de zorgplicht. Bij elk project, elke locatie en elke handeling of activiteit neemt ieder voldoende zorg in acht voor het in het wild levende dieren en planten alsmede voor hun directe leefomgeving (ministerie van LNV). In de praktijk betekent dit dat niet met opzet planten of dieren vernield, verontrust, gedood of op enige andere wijze verstoord mogen worden. De gegevens over natuurwaarde en de adviezen welke voortkomen uit dit onderzoek zijn verwerkt in het inpassingplan voor de bedrijfsuitbreiding.

De uitwerking van het Flora- en faunaonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

3.5.5.2. Archeologie

Op advies van de Gemeente Gemert-Bakel heeft Marco Gas BV een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek laten uitvoeren. De aanleiding voor dit onderzoek is de geplande nieuwbouw op de locatie waardoor archeologische waarden in de bodem mogelijk worden aangetast. Marco Gas BV heeft BILAN de opdracht gegeven om het onderzoek uit te voeren. Het veldonderzoek werd op 3 maart 2009 uitgevoerd. (E. de Boer, Gemert-Bakel, Bernhardstraat. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Tilburg 2009, Conceptversie) Het plangebied ligt ten noorden van de bebouwde kom van Bakel en bestrijkt een oppervlakte van circa 1,58 hectare. Momenteel is het gebied deels in gebruik als bedrijventerrein van de opdrachtgever, bestaande uit een kantoorpand en drie schuren. In het zuidoosten bevindt zich een woning. Het noordelijke deel is in gebruik als boomkwekerij en het zuidwestelijke deel wordt gebruikt als paardenweide. Marcogas is voornemens de bestaande schuren te slopen en in het noordelijke deel nieuwe panden te laten bouwen. Deze panden worden niet onderkelderd en zal circa 1m –MV worden gefundeerd. Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied volgens de IKAW een grotendeels hoge archeologische verwachting heeft. Deze verwachting is voor een groot deel gebaseerd op basis van de ligging van het gebied in een relatief hooggelegen gebied met hoge zwarte enkeerdgronden. Het zuidelijk deel, waar duinvaaggronden voorkomen, heeft volgens diezelfde kaart een middelhoge archeologische verwachting. Hoge zwarte enkeerdgronden worden gekenmerkt door een humeus dek (esdek) met een dikte van 50cm of meer. Mogelijke archeologische sporen en het oorspronkelijk bodemprofiel kunnen onder dit es- of plaggendek bewaard zijn gebleven. Ook een (dikke) laag stuifzand bij de duinvaaggronden kan de bodem en de archeologie beschermd hebben tegen diepe grondverstoringen. Het plangebied is voor lange tijd onderdeel geweest van een oud akkercomplex. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt het oude akkercomplex gekenmerkt door onder meer de aanwezigheid van holle wegen. Het plangebied bevindt zich in een historisch gezien interessante zone. Het maakte aan het begin van de negentiende eeuw deel uit van een klein akkergebied rond het gehucht Geeneneind. Langs zowel de oost- als de westgrens van het plangebied lag een pad, dat Geeneneind verbond met het dorp Bakel. Diverse archeologisch onderzoeken, vondstmeldingen en waarnemingen in de (directe) omgeving van het plangebied laten zien dat er archeologische sporen en/of vondsten uit voornamelijk de IJzertijd, de Vroege en Volle Middeleeuwen werden aangetroffen. Deze verwachting werd door een karterend booronderzoek getoetst. In totaal werden er 24 boringen gezet met een Edelmanboor met een diameter van 15cm tot minimaal 85 en maximaal 290 cm –MV. Uit dit booronderzoek bleek dat er oorspronkelijk in het plangebied een veldpodzolprofiel aanwezig was, dat later werd afgedekt met een laag stuifzand en een dik es- of plaggendek. Het oorspronkelijke dekzandrelief is plaatselijk door natuurlijke processen geërodeerd. Tijdens een aantal boringen werden archeologische indicatoren opgeboord. Het betreft naast baksteen- en houtskoolfragmentjes een aantal aardewerkscherven uit de periode 1300-1500/1600 na christus. Deze scherven zouden kunnen duiden op een archeologische vindplaats, echter kan er ook sprake zijn van vondsten uit plaggenbemesting. In de bijlagen is het archeologisch onderzoek opgenomen.

BILAN concludeert op basis van het uitgevoerde bureau- en booronderzoek dat het gebied een hoge verwachting heeft voor archeologische waarden vanaf de Steentijd en voornamelijk voor de periode 1300-1600 (late middeleeuwen).

Op basis van deze resultaten van het bureau- en booronderzoek is verder archeologisch onderzoek, in de vorm van een inventariserend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) noodzakelijk. Het plangebied dient in het bestemmingplan dubbelbestemd te worden als archeologisch waardevol gebied.

Alvorens men begint met bodemverstorende activiteiten dient er een IVO-P te worden uitgevoerd. Hiervoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat door het bevoegd gezag, de gemeente Gemert-Bakel, moet worden getoetst en goedgekeurd. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken wordt er een selectieadvies opgesteld. Het bevoegd gezag, de gemeente Gemert-Bakel, dient hierop een selectiebesluit te nemen. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek en kan besloten worden tot vrijstelling en einde archeologisch onderzoek of, fysiek beschermen van het plangebied of overgaan tot een definitieve opgraving. Alle kosten van het archeologisch onderzoek komt voor rekening van de verstoorder (wet op de archeologische monumentenzorg 2007).

3.5.5.3. Waterparagraaf

Korte beschrijving

Marco Gas aan de Bernhardstraat 25 te Bakel is voornemens om een uitbreiding van bedrijfsgebouwen uit te voeren en een gedeelte van bestaande bouw te slopen. Het verharde terrein zal in de nieuwe situatie 3178 m² bedragen, de gebouwen 639 m² en het half verharde terrein 1135 m². Rondom het werkterrein ligt een groot onverhard terrein met een oppervlakte van 10178 m² in gebruik zijnde als weide.

Overwegingen

- De bodem bestaat uit een dekzandrug met leemarm en zwak lemig fijn zand.
- De infiltratiecapaciteit bedraagt circa 0,11 m/dag (Bron: tabel met infiltratiecapaciteit diverse bodemtypes).
- Gwt VII met een GHG van > 80 cm –mv en een GLG van > 120 cm –mv.
- Onderstaande tabel met waterkwantiteitsgegevens (T=10 43mm en voor een T=100 52mm)

Nr.	Onderdeel	m ²	Bui 43 mm	Bui 52 mm
1	Gebouwen (bedrijfsgebouw)	639	28	34
2	Verhard terrein: Opslagterrein Verhard terrein: Voor Entree	2766 412	119 18	144 22
3	Half verhard terrein: Parkeerplaats Half verhard terrein: Achterpad	356 779	16 34	19 41
	Totaal	4952	215	260

Toekomstige situatie

1) Het verharde terrein (opslagterrein) watert hemelwater af op twee zaksloten. Deze zaksloten met een diepte van 0,50 m (zie bijlagen) ligt rondom het terrein en kan 234 m³ water bergen. Bij een bui van 52 mm moet de zaksloot 144 m³ kunnen bergen. De 234 m³ is dus ruim voldoende.

De voortree, gelegen aan de Bernhardstraat, heeft een oppervlakte van 412 m² en watert het hemelwater af op twee droogsloten welke tevens aan de Bernhardstraat zijn gelegen. De twee droogsloten hebben een totale capaciteit van 94,1 m³ (diepte 1,60 m en rekening houdend met een GHG van 0,80 m). bij een bui van 52 mm moet hier 22 m³ water geborgen worden. De capaciteit van de droogsloten is vooralsnog dus ruim voldoende.

2) Het gebouw op het terrein heeft een sedum / grasdak. Hierop wordt hemelwater opgevangen en langzaam afgegeven aan de omgeving. Hoeveel hemelwater wordt opgevangen is op dit moment nog onbekend. Dit hangt van diverse factoren af (sedum of grasdak, hellingshoek dak, constructie, enz.). Het overtollige water stroomt af in de weide. Deze weide heeft een breedte van minimaal 8 meter en een totale oppervlakte van ongeveer 400 m². Bij een bui van 52 mm moet (indien het sedum/grasdak niet wordt meegerekend) hier 34 m³ water worden geborgen. Indien de weide van 400 m² in een kom wordt gelegd waarbij het midden 20 cm lager ligt moet deze hoeveelheid geen enkel probleem zijn.

3) de parkeerplaats is naast de entree aan de voorzijde gelegen. Op dit moment is nog onbekend hoeveel water direct in de grond infiltreert. Het overtollige water loopt in de twee droogsloten. De twee droogsloten hebben, zoals eerder vermeld, een totale capaciteit van 94,1 m³. bij een bui van

52 mm moet hier voor de afvoer van hemelwater van de parkeerplaats in totaal 19 m3 water worden geborgen. Voor de voorentree moet 22 m3 worden geborgen (zie verhard terrein). Opgeteld moet dus 41 m3 water geborgen kunnen worden in de twee droogsloten. De capaciteit van 94,1 m3 van de droogsloten is dus ruim voldoende. Het achterpad bestaat uit een half verharde weg welke in zijn geheel rondom het terrein ligt. Voor dit achterpad moet, zonder rekening te houden met directe infiltratie, 41 m3 kunnen worden geborgen bij een regenbui van 52 mm. De lengte van deze weg bedraagt ongeveer 150 meter. Naast de weg wordt een strook van 2 meter breed lager aangelegd (ca. 0.20 meter lager). Over de gehele lengte van de weg kan deze strook dan 60 m3 opvangen, wat al voldoende is.

3.5.5.4. Milieu

Omschrijving inrichting

Marcogas is een gasflessengroothandel met als specialiteit het vullen van gasflessen met propaan/butaan. Er wordt propaan/butaan uit een tweetal ondergrondse tanks overgetapt in flessen. Naast het vullen uit de ondergrondse tanks worden ook flessen gevuld uit grote flessen, dit kunnen zowel brandbare als industriële gassen zijn. Marcogas verzorgt de distributie van en naar de inrichting van gevulde en lege flessen propaan/butaan en industriële gassen. Het bedrijf is gevestigd aan de Bernardstraat 25 in Bakel. Dit ligt tussen de dorpskern en de sportvelden langs de provinciale weg. De inrichting ligt op een zogenaamde "bolle akker", met de nieuwe terreinindeling is hier rekening mee gehouden. Het ontwerp is landschappelijk ingepast in de omgeving, zo zijn bijvoorbeeld de daken van de gebouwen voorzien van een groen dak en zijn waar mogelijk de verhardingen opgebouwd uit open gras verhardingen of klinkerbestrating. Vanaf 1981 is het bedrijf al op deze locatie gevestigd, in de loop der jaren is de inrichting gegroeid. Met deze uitbreiding wordt het hele bedrijf heringericht en zal automatisch gevuld gaan worden. De huidige vergunning uit 2000 dekt niet langer de werkzaamheden. Ook de te realiseren bebouwing past niet binnen de huidige milieuvergunning. Om deze werkzaamheden uit te voeren beschikt Marcogas over de volgende onderdelen:

- Terrein met parkeerplaats en wegennet
- Opslaglocatie ondergrondse tanks (T en S)
- Opslaglocaties gevulde flessen (C, D, E, J, K, L en M)
- Opslaglocatie lege (ongereinigde) flessen (F en G)
- Opslaglocatie nieuwe lege flessen/tanks (A en B)
- Vulhal propaan/butaan (afvulruimte 01)
- Vulhal overige gassen (afvulruimte 02)
- Opslagruimte 01
- Opstelplaats gastankwagen en weegbrug (R)
- Kantine en kantine
- Opstelplaats brandweer

In de bijlage is een inrichtingsplan bijgevoegd.

Akoestisch onderzoek

In opdracht van Marco Gas B.V. is door adviesbureau IJmeer onderzoek verricht naar de geluidsuitstraling van het bedrijf. Het bedrijf is gelegen aan de Bernhardstraat 25 in Bakel. Het onderzoek is verricht in verband met de aanvraag van de milieuvergunning.

Op basis van de vergunningsaanvraag zijn de akoestisch relevante activiteiten geïnventariseerd. Het betreft hier akoestisch gezien met name verkeersbewegingen van personenwagens, busjes, vrachtwagens en twee heftrucks. De in pandige activiteiten (vulstations) zijn gezien het lage binnengeluidsniveau akoestisch gezien niet relevant. De geluidbronnen en relevante objecten op het terrein van de inrichting zijn vervolgens in 3D-computerrekenmodel (Geonoise) geïmplementeerd. De geluidbelasting is met behulp van dit model berekend op 4 referentiepunten op een afstand van 100 meter uit de grens van de inrichting. Dit conform de door het bevoegd gezag voorgestelde geluidsvoorschriften waarin staat vermeld dat de geluidbelasting op de dichtstbijzijnde gevels of 100 meter van de inrichtingsgrens getoetst moet worden. Aangezien er geen woningen binnen een straal van 100 meter aanwezig zijn is derhalve een afstand van 100 meter van de inrichtingsgrens aangehouden.

Uit de berekeningsresultaten volgt dat aan de voorgestelde geluidsvoorschriften (45-45-40 dB(A) in de dag-avond-nachtperiode) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau kan worden voldaan. Uit de bijdrageanalyse volgt dat het gebruik van de heftrucks maatgevend is.

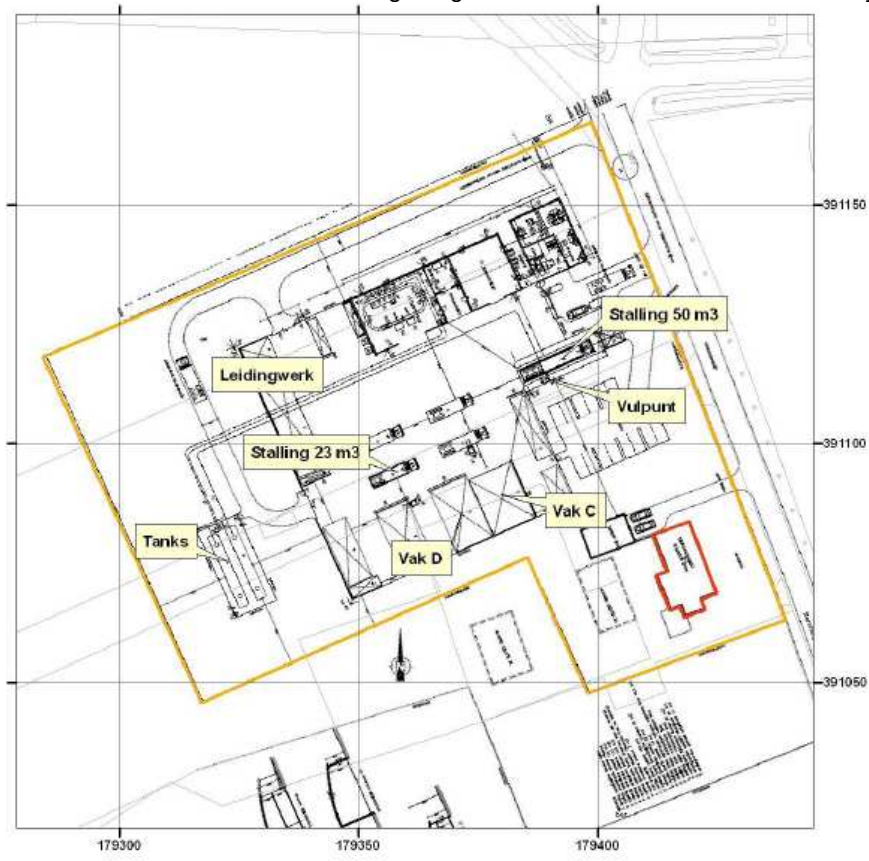
Verder kan worden geconcludeerd dat ook aan de geluidsvoorschriften voor de piekniveaus (70-65-60 dB(A)) kan worden voldaan, het gebruik van de heftrucks (laad- en losactiviteiten) is bepalend voor de piekniveaus.

Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking van de inrichting (indirecte hinder) kan gesteld worden dat gezien het feit dat er zich geen woningen binnen een straal van 100 meter van de inrichtingsgrens bevinden de indirecte hinder verwaarloosbaar is.

Het volledige onderzoek is in de bijlagen terug te vinden.

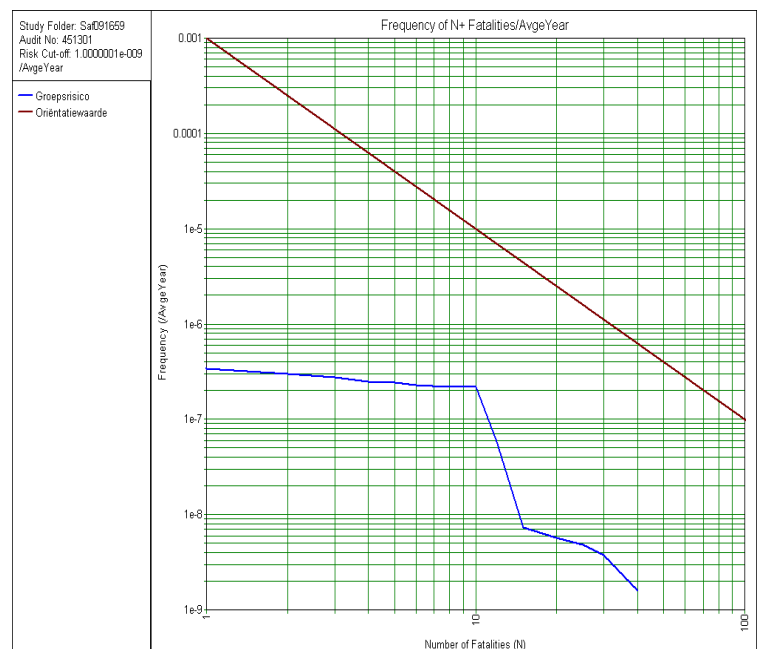
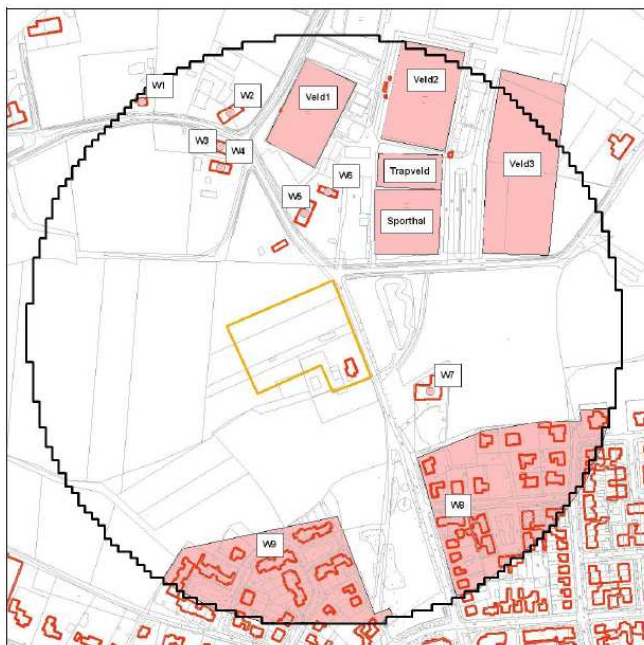
Kwantitatieve risicoanalyse

De indeling van de inrichting wordt schematisch getoond in het figuur. Aangegeven zijn de posities van de onderdelen van de inrichting die gemodelleerd worden in de risicoanalyse.



Groepsrisico

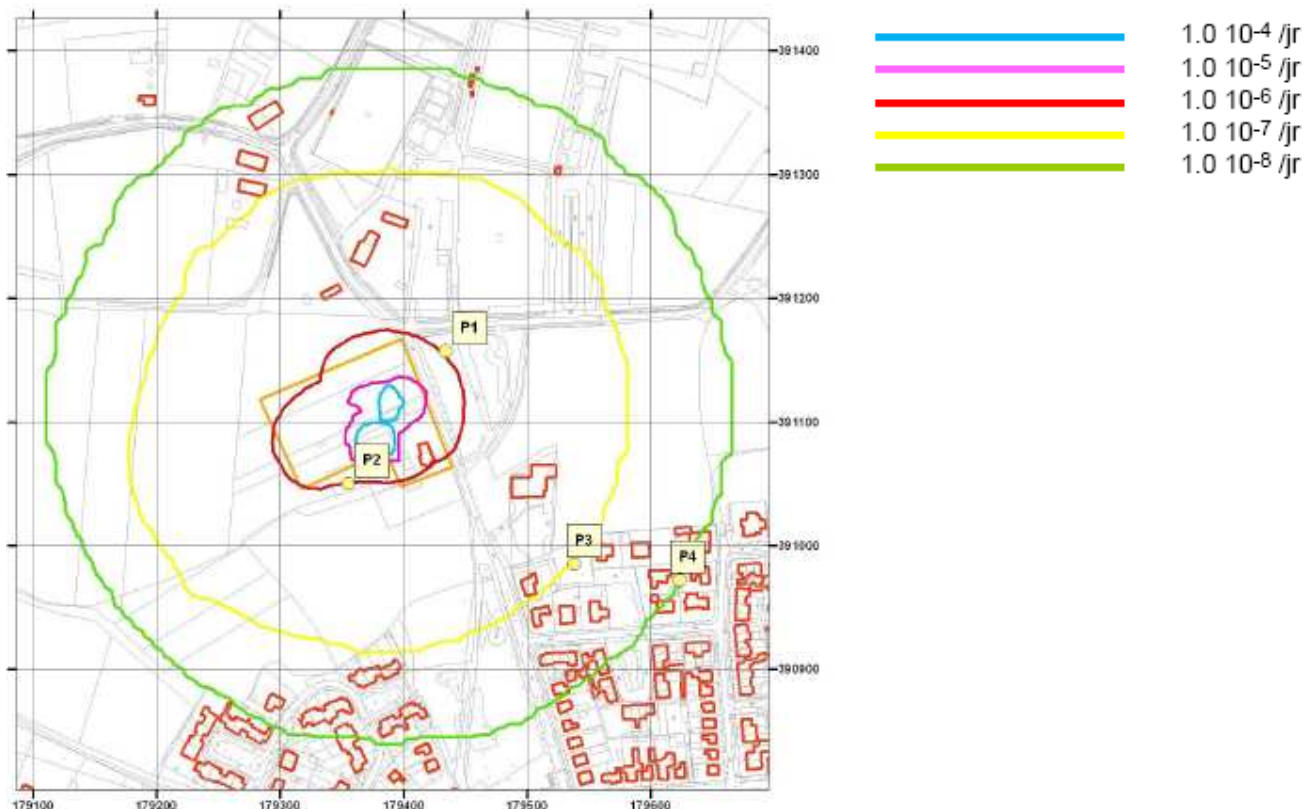
Onderstaand figuur(links) toont de omgeving van de inrichting en de begrenzing van het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico. De figuur toont tevens de ligging van de gebieden die voor de berekening van het groepsrisico zijn gemodelleerd. Deze gebieden zijn roze gemarkeerd. In de berekening wordt onderscheid gemaakt tussen dag (7:00-19:00 uur), avond (19:00 tot 23:00 uur) en nacht (23:00 tot 7:00 uur) op werkdagen en in het weekend.



Bovenstaand figuur(rechts) toont het groepsrisico voor een doorzet van 10000 m³/jr. Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het maximum aantal slachtoffers is circa 40.

Plaatsgebonden risico

Hieronder wordt het plaatsgebonden risico weergegeven. De contour voor de grenswaarde van $10 \cdot 10^{-6}$ /jr ligt gedeeltelijk buiten de inrichting.



De vigerende bestemmingsplannen laten geen relevante bebouwing binnen deze contour toe. De voorkant van het perceel tegenover het bedrijf aan de oostzijde heeft de bestemming waterloop. Hier zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan, geen gebouwen waar mensen aanwezig kunnen zijn. De rest van dit perceel heeft de bestemming groenvoorzieningen. Hier mogen wel gebouwen op worden gezet met een maximaal oppervlak van 6 m², maar deze mogen niet gebruikt worden voor woondoeleinden, handel of horeca, ambachtelijke of industriële bedrijfsmatigheid, parkeren of de verkoop van motorbrandstoffen. De overige percelen rond de inrichting hebben de bestemming agrarische doeleinden. Hier is geen nieuwe bebouwing toegestaan. Op de vier punten P1 t/m P4 wordt de relatieve bijdrage van de ongevalsscenario's aan het plaatsgebonden risico getoond in tabel 10. De bijdrage van scenario's tot een totaal van circa 95% van de waarde in het betreffende punt is opgenomen (een groot aantal scenario's met een minieme bijdrage is niet afgedrukt).

Conclusie

Een kwantitatieve risicoanalyse is opgesteld voor Marco Gas BV gelegen aan de Bernardlaan 25 in Bakel. De plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van $10 \cdot 10^{-6}$ /jr ligt gedeeltelijk buiten de inrichting. De vigerende bestemmingsplannen laten binnen deze contour geen relevante bebouwing toe. Het groepsrisico is circa een factor honderd kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het maximum aantal slachtoffers is circa 40. Het volledige onderzoek is in de bijlagen terug te vinden.

Brandveiligheid

Het bedrijf in zijn huidige omvang valt onder Bevi. De huidige milieuvergunning is van 2000. Toen bestond Bevi nog niet. Het bedrijf voldoet waarschijnlijk niet aan de eisen uit Bevi. Momenteel is de bluswatervoorziening niet toereikend.

De aanvraag bestaat uit twee grote propaantanks, volle flessen en een eigen tankwagen. De tankwagen van derden en de lege emballage moet ook meegeteld worden in de risicoberekening. Uit een globale optelling blijft dat de hoeveelheid opslag uit meer dan 150 ton bestaat.

Boven de 50 ton opslag capaciteit van propaan is een bedrijf een pBRZO-inrichting:

Indien de opslag boven de 200 ton uitkomt wordt het een BRZO-inrichting, dit houdt dat een BRZO-toets uitgevoerd moet worden. Met als gevolg een BRZO beleid, (preventie beleid zware ongevallen). Dan moet rekening gehouden worden met het uitvoeren van een veiligheidsrapportage en rampenbestrijdingsplan door de gemeente.

Indien de opslagcapaciteit boven de 200 ton (Vr BRZO) komt moet er getoetst worden aan de seveso richtlijn. Dit houdt in dat er een veiligheidsrapportage gedaan moet worden. Er zijn veel verschillende scenario's en dit geeft veel werk. Ook voor de gemeente betekent dit dat er een rampenplan gemaakt zal worden. Met deze aanvraag wordt de grootste opslag voor propaan bedrijf in de regio. En het is het 10^{de} BRZO bedrijf in de regio.

Er wordt met betrekking tot de procedure in het kader van BEVI en BRZO een afstemming in de procedures gezocht en wordt een strategie bepaald met de regionale brandweer.

Gezien de behandeling van de Brzo-regelgeving en -uitvoering (maatlat) dient zorgvuldigheid in acht te worden genomen. Gezamenlijke afstemming tussen gemeente en het bedrijf is van groot belang voor de goede voortgang van deze procedures. Alvorens er een bouwvergunning kan worden afgegeven dient er een goedkeuring van de regionale brandweer aanwezig te zijn.

3.5.6. Financiële haalbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van de realisatie van het project worden verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen reden om te twifelen aan de liquide positie van de aanvrager

Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met de aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

3.5.7. Maatschappelijke haalbaarheid

Het project is voor besproken met omwonenden en belanghebbenden door de aanvrager. Gebleken is dat er vooralsnog geen reden is om te twifelen aan het draagvlak van de directe omgeving.

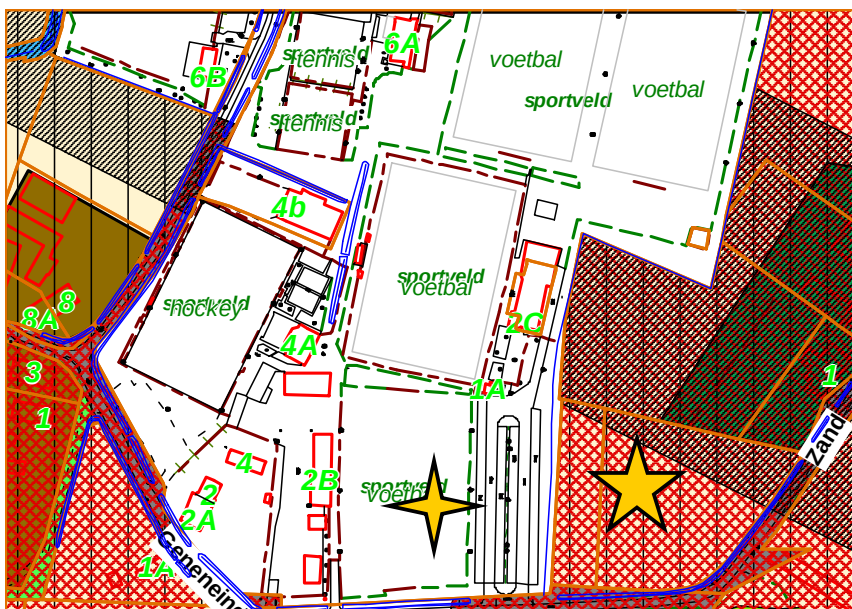
3.6. Sportpark Geneneind in Bakel

3.6.1. Inleiding

De gemeente ontwikkelt samen met de sportverenigingen Yellow Sox en Kpj een sporthal op het bestaande sportpark aan de Geneneind. De sporthal is gepland op het oefenveld gelegen aan de weg. Naast, dat wil zeggen ten oosten van, het bestaande sportveld zijn extra gronden aangekocht om plaats te maken voor een vervangend voetbalveld en twee handbalvelden. Deze twee ontwikkelingen zijn gelegen in twee verschillende bestemmingsplannen. De geplande hal is gelegen op de percelen kadastraal bekend staande als BKL02 U 446 G, plaatselijk bekend staande als de Geneneind o., te Bakel. De geplande sportvelden zijn gelegen op de percelen kadastraal bekend als BKL02 U 412 G, BKL02 U 486 G en BKL02 U 411 G. De reden hiervoor is de continue druk op de beschikbare sportfaciliteiten. Er is te weinig capaciteit.

Op 21 december 1998 stelde de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Gemert-Bakel' vast. Dit besluit is op 28 april 1999 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie voor de sporthal de bestemming sportterrein. Deze bestemming staat de toename van bebouwing toe. Ook de bouw van een sporthal is toegestaan maar deze heeft een maximale hoogte van acht meter. Dit is een ouder bestemmingsplan, tegenwoordig heeft een sporthal een vrije hoogte van acht meter nodig. Als daar de dakconstructie en het verval van het dak bij opgeteld wordt gaat men altijd ruim over acht meter heen. Dit is ook nu het geval. De geplande sporthal zit hier boven.

Naast het bestaande sportterrein begint het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'. Dit is door de gemeenteraad goedgekeurd op 20 december 2006, door de Provincie Noord-Brabant gedeeltelijk op 21 augustus 2007 en is onherroepelijk geworden op 26 november 2008. De planlocatie voor de toe te voegen sportvelden is gelegen in de bestemming Landelijk gebied en deels in de bestemming Agrarisch bedrijf. Op deze gronden is geen permanent gebruik door sporters toegestaan. Er is geen mogelijkheid om dit gebruik binnenplannen vrij te stellen.



Creme-kleurig gebied is Landelijk gebied, groen is Agrarisch bedrijf, bruin is Burgerwoning, wit is sportterrein. De zwarte verticale lijnen geven archeologisch waardevol gebied aan. Het zwarte raster is de invloedzone van de Peelrandbreuk. De vierpuntige ster geeft de locatie van de geplande sporthal aan. De vijfpuntige ster de locatie van de geplande sportvelden.

3.6.2. Planoriëntatie

3.6.2.1. Natuur en landschap

De Esperloop wordt niet doorkruist door de planontwikkeling. Nieuwe groenelementen worden ingeplant om de bestaande structuur te versterken. De soort elementen worden weergegeven in een beplantingsplan. Dit plan is nog niet uitgewerkt in plantsoorten en plantafstanden maar geeft aan waar beplanting komt en hoe hoog deze beplanting uitvalt. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten die passen in de typologie van het landschap van de Geneneind. In het plan wordt ook de locatie van de waterberging in de vorm van een vijver getoond. In de bouw zal rekening worden gehouden met de termijnen die de Flora en Faunawet voorschrijft om hinder voor dieren te beperken.

3.6.2.2. Milieu

Hinder en veiligheid

Onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Milieubeheer moet een groepsrisico voor een beperkt kwetsbare locatie verantwoord worden, vanwege een risicofactor in de nabijheid van het plangebied. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft hiervoor een onderzoek laten uitvoeren. Zij hebben besloten op basis van dit onderzoek dat de nabijheid van het bedrijf Marcogas een verantwoord risico inhoudt.

Geluid

Het aspect geluid, zowel verkeerslawaaï als industrielawaai is onderzocht en vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

Water

De GHG is laag genoeg om voldoende water te laten infiltreren. De k-waarde is niet bekend, maar als de waterbergingsvoorziening voldoende is, hoeft er geen wateroverlast plaats te vinden. Het te bergen volume dient minimaal circa 78 m³ te bedragen en kan bijvoorbeeld d.m.v. zaksloten of een wadi plaatsvinden. Na een bui dient het water binnen 24 uur geïnfilteerd te zijn. Het verdient wel zorg dat het hemelwater, afkomstig van het verharde opp., werkelijk in de waterbergingsvoorziening terecht komt d.m.v. een buis of greppel(s). De volledige watertoets is in de bijlagen te vinden.

Landbouw en veeteelt

De omringende veehouderijen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor het realiseren van de sporthal en sportvelden, noch andersom.

Bodem

Het bestaande gebruik van de gronden, als bestaand sportveld en als braakliggende akker geven geen aanleiding tot het vermoeden van bodemverontreiniging.

3.6.2.3. Cultuurhistorie

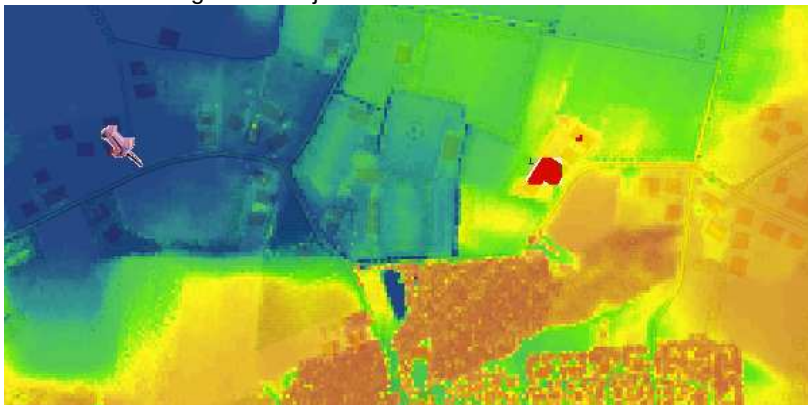
De plek waar de geplande sporthal is gelegen valt aan de zuidwestkant van de Geneneind waar bestaande boomopstanden de openheid breken. De Peelrandbreuk moet volgens het landschapsplan Geneneind duidelijker zichtbaar worden gemaakt in het landschap. Een van de voorgestelde mogelijkheden hiervoor is het herstellen van het reliëf door afgraven. Dit zal geschieden op het plangebied van de sportvelden. De vormgeving van de sporthal is niet historiserend en kan dat ook vrijwel niet zijn. Er is daarom voor gekozen om het gebouw in te planten zodat de zichtbaarheid vanuit de Geneneind verminderd wordt.

3.6.2.4. Archeologie

In het plangebied is een gearceerd gedeelte aangeven. Met deze arcering wordt aangegeven dat er voor dat gebied een ontgrondingvergunning is afgegeven door de Provincie. Deze heeft de code 2090. In praktijk hoeft dit niet te betekenen dat het ook daadwerkelijk ontgrond is. Als men deze gegevens koppelt aan het hoogtebestand dan ziet men dat het plangebied van de sporthal daadwerkelijk lager ligt. Het in het oosten aangrenzende gearceerde gebied waar de sportvelden zijn gesitueerd liggen niet lager op de hoogtekaart. Dit kan betekenen het plangebied voor de sportvelden gebied niet ontgrond is.



Het plangebied voor de sporthal is volgens de Heemkundekring ook gedeeltelijk verstoord. De middelhoge tot hoge archeologische verwachting dient daarom te worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting. Archeologisch (voor)onderzoek is niet noodzakelijk. Een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring de Kommanderij wordt geïnformeerd over de start van de bouwwerkzaamheden, zodat hij/zij de bodemopbouw in kaart kan brengen ten behoeve van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.



Wat betreft het plangebied van de sporthal, deze bodem wordt opgehoogd zodat het terrein geëgaliseerd kan worden zonder dat het bodemarchief beschadigd wordt.

Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid

4.1. Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

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

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd.

In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

Woningen

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

Hoofdgebouwen

Het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht.

Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

4.2. Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

5.1. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is 1 februari 2010 naar alle medeoverheden gestuurd voor vooroverleg. Het Waterschap, de VROM inspectie en de provincie hebben het plan ontvangen. Tot 12 maart 2010 hebben zij de mogelijkheid gehad om te reageren op het plan.

Waterschap

Op 10 maart 2010 hebben wij de reactie van het Waterschap ontvangen. Zij reageren positief op het plan en hebben geen nadere opmerkingen op het plan.

VROM inspectie

Op 11 maart 2010 hebben wij de reactie van de VROM inspectie ontvangen. Ook zij reageren positief op het plan en hebben ook geen nadere opmerkingen.

Provincie

Op 12 maart 2010 hebben wij de reactie van de provincie ontvangen. Zij hebben de volgende opmerkingen gegeven op het plan.

Bij de opmerking is de respons van de gemeente bijgevoegd.

1. Algemeen

Allereerst verwijst de provincie naar de zienswijzen welke zij hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" welke tot 8 maart 2010 ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen. Zij vragen in deze partiële herziening rekening te houden met deze zienswijzen.

Indien de zienswijzen gegrond worden verklaard zullen zij integraal overgenomen worden in dit plan indien de wijzigingen die de zienswijzen met zich meebrengen ook betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

2. Hazenhutsedijk 11 in De Rips en Berken 6 in Milheeze

De provincie constateert dat het bestemmingsvlak Wonen op de Hazenhutsedijk 11 qua omvang gelijk is aan het voormalige agrarische bestemmingsvlak. Vanuit ruimtelijke kwaliteit vindt de provincie dat een dergelijke omvang niet meer passend is.

Daarnaast wordt opgemerkt dat voor de Berken 6 in Milheeze geen herbestemming is geregeld.

Gezien de omvang van het bestemmingsvlak en de mogelijkheden binnen de bestemmingsomschrijving Wonen kunnen wij ons vinden in de overweging over de Hazenhutsedijk 11. Het bestemmingsvlak zal dan ook aangepast worden.

Betreft de Berken 6 in Milheeze. Deze locatie is meegenomen in het bestemmingsplan "Milheeze Noord" welke op korte termijn in procedure zal gaan en in dat bestemmingsplan een passende herbestemming zal krijgen. Deze opmerking leidt dus niet tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

3. Pandelaar ong. in Gemert

De provincie merkt op dat er een woning wordt voorgesteld op de Pandelaar ong. op grond van de provinciale beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling".

Het gegeven dat de toelichting van dit bestemmingsplan geen inzicht biedt in de besteding van de gelden welke in het BIOfonds worden gestort, acht de provincie in strijd met het provinciaal belang.

De behaalde bestemmingswinst wordt primair ingezet voor sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied. Indien er onvoldoende slooppotentie is kan een deel van de bestemmingswinst worden ingezet voor andere vormen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Daarbij kan gedacht worden aan de aanleg van houtwallen, natuurontwikkeling. Daarnaast kunnen allerlei andere reconstructiedoelen, zoals versterking natuur, uitbreiding wandelroutes, maar ook afbraak panden of opknappen waardevolle monumenten gefinancierd worden uit de opbrengst.

De doelstelling van het gemeentelijke BIOfonds was mede om de locatie waar de bestemmingswinst ontstaat los te koppelen van de locatie waar de kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Door het instellen van een fonds kan de bijdrage voor de bestemmingswinst elders en ook op een later tijdstip worden uitgegeven ten behoeve van kwaliteitswinst. Er is dan op dit

moment nog niet inzichtelijk waar de bijdrage in het BIOfonds precies aan zal worden besteed. Echter omdat de gelden in het BIOfonds worden gestort wordt hiermee gegarandeerd dat de gelden worden besteed aan kwaliteitsverbetering. Hiermee worden dan ook de provinciale belangen niet geschaad. Het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook op dit punt niet aangepast worden.

4. Lijsterlaan 28 in De Mortel

De bebouwingsmogelijkheden op deze locatie worden uitgebreid van 660 m² naar 2200 m². De provincie is van mening dat de uitbreidingsmogelijkheden van deze niet-agrarische activiteiten niet in verhouding staan tot de normaliter toegestane uitbreiding van 10%(van 660m²) per planperiode. Deze ontwikkeling schaadt het provinciaal belang van ruimtelijke kwaliteit en zuinig ruimtegebruik. Mede gelet op de ligging in de GHS landbouw, leefgebied struweelvogels.

Het natuureducatiecentrum De Sprenk kent een sterke geplande relatieve toename van het bebouwingspercentage. Absoluut gezien is deze echter klein. Een maximum van tien procent bebouwing van een bedrijfsmatig bestemmingsvlak, niet agrarisch van aard, is een maat die past in het landelijk gebied en ook vaker voorkomt. Bij de 15% uitbreiding die via een binnenplanse procedure kan worden vergund worden geen verdere eisen gesteld aan de aard en inpassing van het bedrijf. Juist het doel van deze bestemmingsplanherziening is om hier wel aandacht aan te besteden. In het licht van de aard van dit bedrijf, natuureducatie en natuurtoerisme, is de keuze gemaakt om het te laten groeien. Het is een gewenste ontwikkeling in het buitengebied en ligt dicht genoeg bij de kern De Mortel om aantrekkelijk te zijn voor toeristen en recreanten zodat ook de vitaliteit van het dorp ondersteund wordt.

Ook wat betreft het struweelvogelgebied kunnen wij niet met uw reactie instemmen. In het gebied tussen De Mortel en de Stippelberg hebben jarenlang agrarische bedrijven zich uitgebreid, ten voordele van de struweelvogelpopulatie in het gebied. Het is het beleid van de Gemeente Gemert-Bakel om via de randvoorwaarden die aan erfbeplanting gesteld worden de vogelstand in het hele buitengebied te bevorderen, met veel succes. Deze erfbeplanting wordt uitgebreid als het bedrijf zich uitbreidt. De Lijsterlaan 28 is een goed voorbeeld hiervan omdat een groot deel van het perceel is ingericht om de struweelvogels ter wille te zijn. De combinatie natuur en economie willen wij dan ook als uitgangspunt aanhouden.

5. Bernhardstraat 25 in Bakel

De provincie is van mening dat de uitbreiding niet in verhouding staat met de normaliter toegestane uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Ze zijn zich er wel van bewust dat een alternatieve locatie op het bedrijventerrein reeds onderzocht is, en niet tot de mogelijkheden behoort. Ze vragen dan ook naar maatwerk. Voorgesteld wordt aan een investering in het landschap middels een rood-voor-groen constructie. Daarnaast dient er sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik.

Bij de ontwikkeling van de herinrichting van het gasvulbedrijf aan de Bernhardstraat 25 in Bakel is wel degelijk sprake van maatwerk. Bij de ontwikkeling van dit plan zijn een aantal concrete voorwaarden gesteld alvorens uitbreiding mogelijk is.

Daarbij is kwaliteitsverbetering en landschappelijke inrichting een voorwaarde van het plan geweest. Uit de toelichting blijkt dan ook dat er een historisch kerkepad wordt hersteld en het gehele bedrijventerrein dusdanig wordt ingericht dat het landschappelijk wordt ingepast. Mede het ontwerp van het kantoorgebouw(de enige bedrijfsbebouwing op het terrein) en het erfinrichtingsplan laten zien dat er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt op deze locatie.

Betreft het ruimtegebruik. Vanuit de externe veiligheidsaspecten is het nodig om het terrein op de voorgestelde manier in te richten. Er is dus beoordeeld of het terrein niet onnodig te omvangrijk wordt. Dit is niet het geval. De provinciale belangen als de ruimtelijke kwaliteit en zuinig ruimtegebruik worden met dit plan dan ook niet geschaad.

De reactie leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Sportpark Geneneind in Bakel

Een sporthal is een stedelijke voorziening en dit past niet in het landschappelijk raamwerk, opgenomen in de Verordening Ruimte. De locatie behoort ook niet tot het zoekgebied voor verstedelijking. Gedacht wordt hier dan ook aan een maatwerkoplossing met een eventuele investering in het landschap op grond van een rood-voor-groen constructie. Verder beoogt het plan

een bebouwing van 50% van het oppervlak van de sportvelden. Het bebouwen van sportterreinen in het buitengebied is niet wenselijk.

Tevens wordt de mogelijkheid geboden om de bestemming Sport te wijzigen in Groen. De bestemming Groen is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Als laatste wordt de vraag gesteld of er aan de vereisten van externe veiligheid inzake het Gasbedrijf Marcogas wordt voldaan.

Het sportpark Geneneind is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 1998. Het heeft de bestemming Sportterrein. In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om het volledige bestemmingsvlak te bebouwen tot een maximale hoogte van acht meter. De sporthal kan niet in de huidige bestemming worden gebouwd omdat zij de toegestane hoogte enigszins overschrijdt. Als zodanig is de bestemming Sportterrein een bestaande intensieve bestemming. De bebouwingsmogelijkheden worden in de voorgestelde nieuwe bestemming met de helft teruggebracht.

De huidige bebouwing beslaat ongeveer tien procent van het bestemmingsvlak, exclusief de geplande sporthal. Meerdere verenigingen maken gebruik van het terrein. Hun wensen zijn op dit moment onbekend. Daarom is het niet reëel om de bebouwingsmogelijkheden tot de geplande sporthal te beperken. Als er echter van wordt uitgegaan dat kunstgrasvelden geen bouwwerken zijn en dus niet onder het bebouwingspercentage vallen dan kan een aangepast percentage van 20% bebouwing worden aangehouden. De planregels zullen dan ook op dit punt worden aangepast naar 20% van het bestemmingsvlak.

Het sportpark Geneneind heeft in de vigerende Interim Structuurvisie de aanduiding AHS Landbouw. Dit is een aanduiding die aangeeft dat hier geen buitengewone landschappelijke of natuurlijke waarden aanwezig zijn. In de AHS-landbouw is meer mogelijk dan in kwetsbaardere gebieden. Wat betreft een aantasting van het landschappelijk raamwerk is eerder aangegeven dat het reeds een intensieve bestemming betreft.

Wat betreft de voorgestelde maatwerkoplossing wordt hierbij gesteld dat er één perceel is weggevallen langs de Ecologische verbindingzone de Esperloop ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsvlak. Hier wordt nieuwe natuur ontwikkeld om de ecologische functie van de Esperloop te versterken. Ook zijn er sportvelden toegevoegd aan de oostzijde van het bestemmingsvlak. Hier loopt de Peelrandbreuk doorheen. Deze is zichtbaarder geworden in het landschap door het hoogteverschil te herstellen. Tenslotte wordt rondom de sporthal zelf de bestaande houtsingel aan de wegkant verbreed en aangevuld met inheemse groenblijvende beplanting om het bestaande straatbeeld te behouden. De voor het bouwplan benodigde wadi wordt met een zeer flauwe hellingsgraad aangelegd zodat een extensief weidebeheer mogelijk wordt en zich natuur kan ontwikkelen. Gezien het intensieve onderhoud en beheer van het sportveld waar de hal op wordt gebouwd is geen sprake van een aantasting van natuurlijke waarden op het sportpark.

Met deze ontwikkeling in combinatie met de natuurontwikkeling worden de provinciale belangen niet geschaad.

De bestemming Sport is te wijzigen in de bestemming Natuur. Deze laatste bestemming is nog niet geregeld in de regels van dit plan. Deze zullen alsnog opgenomen worden.

De externe veiligheid van het gasvulbedrijf Marcogas is uitvoerig onderzocht en zijn de resultaten opgenomen in een QRA welke in de bijlage van dit bestemmingsplan is toegevoegd.

7. Laren 2 in Milheeze

Aan de Laren 2 in Milheeze wordt een varkenshouderij(biologisch) bestemd als een grondgebonden bedrijf. Het onderscheid in een gewone of biologische varkenshouderij wordt in de Verordening Ruimte niet gemaakt. De gebouwgebondenheid van de bedrijfsvoering wijzigt niet. De provincie stelt dat het plan de provinciale belangen op het gebied van landbouw aldus niet veilig stelt.

In het voorliggende bestemmingsplan hebben wij het varkensbedrijf aan de Laren 2 de aanduiding 'grondgebonden' gegeven. Dit omdat hier sprake is van een biologisch varkensbedrijf. De bedrijfsvoering is gericht op duurzame productie van biologisch varkensvlees. De wet en regelgeving voor de biologische varkenshouderij heeft een Europese grondslag en is in Nederland opgenomen in de Landbouwkwaliteitswet. Een van de voorwaarden gedurende het productieproces is de verplichte uitloop voor de dieren. Voor zogende zeugen is dat minimaal 2,5 m²/dier, voor vleesvarkens, afhankelijk van het gewicht, gemiddeld 0,8 m²/dier, voor biggen 0,4

m2/dier, voor dragende zeugen 1,9 m2 per dier en voor beren 8,0 m2/dier. Daarnaast is vanuit kwaliteitsregelingen weidegang verplicht voor dragende zeugen. Zonder deze mogelijkheid worden ze niet aangemerkt als zijnde biologisch. Het biologisch houden van varkens is daarmee direct gekoppeld en afhankelijk van de grond. Gezien de biologische bedrijfsvoering valt het bedrijf niet binnen de definitie van intensieve bedrijven en is de bestemming 'grondgebonden' beter van toepassing.

Daarnaast wordt in het reconstructieplan de Peel wordt gesproken over stimulering van biologische landbouw (10% van de landbouw biologisch in 2010). Om dat doel te versterken willen wij het enige biologische bedrijf in onze gemeente ruimte geven om zich verder te ontwikkelen. Daarvoor is het nodig de aanduiding bij de bestemming te wijzigen. In overleg met de provincie is aangegeven dat als aangetoond wordt dat de bedrijfsvoering grondgebonden is, er een mogelijkheid is om de bestemming aan te passen. Ons inziens is dat gebeurd. De reactie leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Hergebruik VAB-locaties in het LOG

In artikel 23.6 van het bestemmingsplan wordt de ontheffingsbevoegdheid geregeld voor het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwingen voor niet-agrarische activiteiten. De provincie is van mening dat dit in het landbouwontwikkelingsgebied zich niet verhoudt met de doelstelling van het landbouwontwikkelingsgebied.

Een van de uitgangspunten bij deze ontheffing is dat hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in principe op alle agrarische bouwblokken toelaatbaar is, mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt. Een beperkt aantal nevenfuncties kan naar onze mening zonder afbreuk te doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden in het landbouwontwikkelingsgebied bij recht worden toegestaan.

In de ontwerp Verordening Ruimte is ook niet bepaald dat nevenactiviteiten in een landbouwontwikkelingsgebied per definitie zouden moeten worden uitgesloten. Wij zijn dan ook van mening dat deze ontheffingsbevoegdheid de doelstelling van het landbouwontwikkelingsgebied niet in de weg staat.

5.2. Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

p.m.