

Toelichting

Bestemmingsplan

"Gemert-Bakel Buitengebied"

Herziening april 2011



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Planopzet	1
Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen	2
2.1 Kievitweg 7, De Mortel	2
2.1.1 Planbeschrijving	2
2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	2
2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	2
2.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	3
2.2 Esp 7, Bakel	4
2.2.1 Planbeschrijving	4
2.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	4
2.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.2.4 Financiële haalbaarheid	4
2.3 Grotelseheide 1, Bakel	4
2.3.1 Planbeschrijving	4
2.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	5
2.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	5
2.3.4 Financiële haalbaarheid	29
2.4 Paashoefsedijk 21 en 35, Gemert	29
2.4.1 Planbeschrijving	29
2.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	29
2.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	29
2.4.4 Financiële haalbaarheid	35
2.5 Sparrenweg, Gemert (nieuwe ontwikkeling)	35
2.5.1 Planbeschrijving	35
2.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	35
2.5.3 Ruimtelijke onderbouwing	37
2.5.4 Financiële haalbaarheid	74
2.6 Wijbosch 4, Milheeze	74
2.6.1. Planbeschrijving	74
2.6.2. Besluit college gemeente Gemert-Bakel	74
2.6.3. Ruimtelijke onderbouwing	74
2.6.4. Financiële haalbaarheid	79
2.7 Rooije-Hoefsedijk 89, Gemert (nieuwe ontwikkeling)	79
2.7.1 Planbeschrijving	79
2.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	80
2.7.3 Ruimtelijke onderbouwing	80
2.7.4 Financiële haalbaarheid	85
2.8 Elsendorpseweg 71, Elsendorp (herstelactie)	85
2.8.1 Planbeschrijving	85
2.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	85
2.8.3 Ruimtelijke onderbouwing	85
2.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	85
2.9 Bankert 16, Milheeze (herstelactie)	85
2.9.1 Planbeschrijving	85
2.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	85
2.9.3 Ruimtelijke onderbouwing	86
2.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	86
2.10 Elsendorpseweg 79, Elsendorp (herstelactie)	86
2.10.1 Planbeschrijving	86
2.10.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	86
2.10.3 Ruimtelijke onderbouwing	86
2.10.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	86
2.11 Elsendorpseweg 80, Elsendorp (herstelactie)	86
2.11.1 Planbeschrijving	86
2.11.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	86
2.11.3 Ruimtelijke onderbouwing	86

2.11.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.....	86
2.12. Heidveld 6, Bakel (herstelactie)	87
2.12.1 Planbeschrijving	87
2.12.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	87
2.12.3 Ruimtelijke onderbouwing	87
2.12.4 Financiële haalbaarheid	87
2.13. Limbraweg, Elsendorp (herstelactie)	87
2.13.1 Planbeschrijving	87
2.13.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	87
2.13.3 Ruimtelijke onderbouwing	87
2.14. Pandelaar 104, Gemert (herstelactie).....	88
2.14.1 Planbeschrijving	88
2.14.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	88
2.14.3 Ruimtelijke onderbouwing	88
2.15. Pandelaarse Kampen 16, Gemert	89
2.15.1 Planbeschrijving	89
2.15.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	89
2.15.3 Ruimtelijke onderbouwing	89
2.16. Reijseweg 35, De Mortel.....	89
2.16.1 Planbeschrijving	89
2.16.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	90
2.16.3 Ruimtelijke onderbouwing	90
2.17. Kuundert 4, Milheeze	90
2.17.1 Planbeschrijving	90
2.17.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	90
2.17.3 Ruimtelijke onderbouwing	90
2.18. Milschot 43, De Mortel	90
2.18.1 Planbeschrijving	90
2.18.2. Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	90
2.18.3. Ruimtelijke onderbouwing	90
2.19. Esdonk 8, Gemert.....	91
2.19.1 Planbeschrijving	91
2.19.2. Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	91
2.19.3. Ruimtelijke onderbouwing	91
2.20. Kreijtenberg, Milheeze	91
2.20.1 Planbeschrijving	91
2.20.2. Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	92
2.20.3. Ruimtelijke onderbouwing	92
2.21. Buisleiding.....	92
2.21.1 Planbeschrijving	92
2.21.2. Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	92
2.21.3. Ruimtelijke onderbouwing	92
Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid.....	93
3.1. Exploitatieplan	93
3.2. Planschade.....	93
Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	94
4.1 Vooroverleg.....	94
4.1.1. Provincie Noord Brabant	94
4.1.2. Waterschap Aa en Maas.....	96
4.1.3. VROM-inspectie	97
4.2. Zienswijzen	97
4.3. Ambtshalve aanpassingen.....	97

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", hebben in ons buitengebied diverse planologische ontwikkelingen plaatsgevonden. De eerste ontwikkelingen hiervan zijn opgenomen in de eerste (halfjaarlijkse) partiële herziening van oktober 2010¹. De laatste ontwikkelingen zijn opgenomen in onderliggende bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2011".

Ook nu weer betreft het enerzijds de planologische procedure om een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken; en anderzijds het verwerken van ontwikkelingen waarvoor al een RO-procedure is gevoerd of het verwerken van herstelacties omdat het huidige bestemmingsplan nog niet strookt met de werkelijke situatie. Bij al deze ontwikkelingen vormden het beleid én de planregels uit het hierboven genoemde integrale bestemmingsplan buitengebied het uitgangspunt.

Nieuwe ontwikkelingen:

Volgnr.	Locaties	
1.	Kievitweg 7, De Mortel	Nieuwe ontwikkeling
2.	Esp 7, Bakel	Nieuwe ontwikkeling
3.	Grotelseheide ongen. Bakel	Nieuwe ontwikkeling
4.	Paashoefsedijk 35, Gemert	Nieuwe ontwikkeling
5.	Sparrenweg, Gemert	Nieuwe ontwikkeling
6.	Paashoefsedijk 21, Gemert	Nieuwe ontwikkeling
7.	Wijbosch 4, Milheeze	Nieuwe ontwikkeling

Herstelacties:

Volgnr.	Locaties	
8.	Rooije-Hoefsedijk 89-89a, Gemert	Herstelactie
9.	Elsendorpseweg 71, Elsendorp	Herstelactie
10.	Bankert 16, Milheeze	Herstelactie
11.	Elsendorpseweg 79, Elsendorp	Herstelactie
12.	Elsendorpseweg 80, Elsendorp	Herstelactie
13.	Heidveld 6, Bakel	Herstelactie
14.	Limbraweg, Elsendorp	Herstelactie
15.	Pandelaar 104, Gemert	Herstelactie
16.	Pandelaarse Kampen 16, Gemert	Herstelactie
17.	Reijseweg 35, De Mortel	Herstelactie
18.	Kuundert 4, Milheeze	Herstelactie
19.	Milschot 43, De Mortel	Herstelactie
20.	Esdonk 8, Gemert	Herstelactie
21.	Kreijtenberg, Milheeze	Herstelactie
22.	Buisleiding	Herstelactie

1.2 Planopzet

Voor alle planontwikkelingen is in hoofdstuk twee een beknopte planbeschrijving; B&W-besluit; een ruimtelijke onderbouwing en indien van toepassing de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid opgenomen. De bijbehorende adviezen, (aanvullende) onderzoeken etc. zijn opgenomen in het separate bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met onderliggend bestemmingsplan. Hoofdstuk drie van deze toelichting gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk vier is ten slotte ruimte opgenomen voor het vooroverleg; de resultaten en verwerking van zienswijzen; en eventuele ambtshalve aanpassingen.

¹ Gemert-Bakel Buitengebied 2010, herziening oktober 2010.

Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen

In de dit hoofdstuk staan ontwikkelingen centraal. Per ontwikkeling wordt aangegeven of het een herstelactie of een nieuwe ontwikkeling betreft.

2.1 Kievitweg 7, De Mortel

2.1.1 Planbeschrijving

Dhr. Van de Biggelaar heeft aan de Kievitweg 7 in De Mortel, een gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit: een varkens- en een melkveehouderij met een minicamping (met 12 caravan-standplaatsen). In het kader van de provinciale regeling "Ruimte voor Ruimte", wenst hij de aanwezige varkensstallen (767 m²) te slopen en de milieuvergunning + mestproductierechten in te trekken, om deze op de markt aan te kunnen bieden. Inmiddels heeft zich bij hem al een geïnteresseerde gemeld: om met behulp van overgenomen rechten buiten de gemeente Gemert-Bakel een woning op te richten.

2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 5-10-2010 heeft college van de gemeente Gemert-Bakel besloten haar medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd verzoek.

2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" is het perceel bestemd als een enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' én de functieaanduidingen: 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden', 'intensieve veehouderij' en een 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie'.

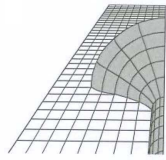
Daarnaast beschikt het perceel over de gebiedsaanduidingen: 'invloedszone peelrandbreuk'; 'reconstructiewetzone – extensiverings-gebied natuur', 'gebiedsaanduiding groep: reconstructie-wetzone' en 'rnle – landschapsdeel'.

Duurzaamheidstoets/ argumenten

1. Gemeentelijk beleid: in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" is het perceel bestemd als een 'agrarisch bedrijf met de dubbelbestemming 'waarde- archeologie' en de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij', 'grondgebonden' en de 'nevenactiviteit recreatie'. Daarnaast is het perceel gelegen in de 'reconstructiewetzone - extensiverings-gebied natuur', de 'invloedszone peelrandbreuk', en het 'rnle-landschapsdeel'. In het bestemmingsplan is echter géén aparte wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de bestemming van 'intensieve veehouderij' te wijzigen naar 'grondgebonden'.
2. Provinciaal beleid: het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden uit "Beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006". Hierin is opgenomen dat:
 - o De locatie niet duurzaam mag zijn (artikel 1): de "Beoordelingstabel duurzame locaties, uit Reconstructieplan De Peel", geeft aan dat binnen een zone van 250 meter rondom zeer kwetsbaar bos- en natuurgebied géén duurzame locaties mogelijk zijn. Omdat het perceel op minder dan 250 m van de Stippelberg ligt, kan de locatie als niet duurzaam worden aangemerkt (Besluit Ammoniak en veehouderij, oktober 2008);
 - o Er een passende herbestemming op de slooplocatie is, ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 8): door het vervallen van de varkenshouderij is géén sprake meer van een intensieve veehouderij. De melkveehouderij en de minicamping worden echter wel voortgezet. Het bouwblok zal dezelfde grootte behouden, afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten.
 - o De milieuvergunning wordt opgeheven: door de aanvrager is hiervoor op 6-8-2010 een verzoek ingediend. De ontwerpbeschikking heeft vanaf 6-9-2010 t/m 18-10-2010 ter inzage;
 - o De mestproductierechten t.b.v. het bedrijfsgedeelte voor intensieve veehouderij, dienen uit de markt worden genomen: deze rechten worden door de aanvrager i.o.m. de provincie opgeheven;
 - o De aanwezige bedrijfsbebouwing t.b.v. het bedrijfsgedeelte voor intensieve veehouderij moet worden gesloopt: door de aanvrager is op 20 augustus een aanvraag sloopvergunning

ingediend voor alle bestaande IV-stallen (767 m2) op het perceel. Deze is op 31 augustus 2010 afgegeven;

Ten behoeve van gebiedsaanduiding 'invloedszone peelrandbreuk' is vooraf advies ingewonnen bij de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Zie hiervoor "Bijlagen BP "Gemert-Bakel Buitengebied, april 2011". Zie hiervoor ook het advies van de medewerkster archeologie van de gemeente Gemert-Bakel.



donkers
bouwkundig tekenburo

Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
tel: 0492-352093
fax: 0492-359071
e-mail: info@donkers-tekenburo.nl

duurzaamheidstoets

datum: 07-12-2010

betreft: aanwezige varkensstallen (767 m2) slopen en de milieuvergunning + mestproductierechten in te trekken, in ruil voor realisering van een woning buiten de gemeente Gemert-Bakel

opdrachtgever: Dhr. H. van de Biggelaar
Kievitweg 7
5425 PA De Mortel

De bestemmingsplan wijziging voor Kievitweg 7 De Mortel houdt in de aanwezige varkensstallen (767 m2) slopen en de milieuvergunning + mestproductierechten in te trekken, in ruil voor realisering van een woning buiten de gemeente Gemert-Bakel.

1. Gemeentelijk beleid: in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" is het perceel bestemd als een 'agrarisch bedrijf met de dubbelbestemming 'waarde- archeologie' en de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij', 'grondgebonden' en de 'nevenactiviteit recreatie'. Daarnaast is het perceel gelegen in de 'reconstructiewetzone - extensiverings-gebied natuur', de 'invloedszone peelrandbreuk', en het mie - landschapsdeel'

Het plan heeft betrekking op de sanering van een intensieve veehouderij in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

Sanering van intensieve veehouderij tbv ruimte voor ruimte mag alleen op niet duurzame locaties. Om te bepalen of er sprake is van een duurzame locatie is er de zogenaamde duurzaamheidstoets.

In dit geval vindt sanering plaats op een niet-duurzame locatie aangezien deze gelegen is in extensiveringsgebied natuur.

In extensiveringsgebied is per definitie geen duurzame locatie mogelijk, dit kan namelijk alleen maar in verwevingsgebied.

Een toets naar de duurzaamheid van de locatie is in dit geval dan ook niet aan de orde.

2.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: de kosten van het plan zijn voor de aanvrager.

Maatschappelijke haalbaarheid: De 'afwaardering' van het perceel leidt tot een wenselijke verandering. Niet expliciet is hier onderzoek naar gedaan, maar naar verwachting zal hier maatschappelijk draagvlak voor aanwezig zijn.

2.2 Esp 7, Bakel

2.2.1 Planbeschrijving

De eigenaar van het bedrijf aan de Auerschootseweg 11, 5761 EG te Bakel heeft verzocht in het kader van de subsidieregeling Beëindiging intensieve veehouderijen (BIV) van de provincie Noord-Brabant, de bestemming op de locatie Esp 7 te Bakel als volgt te wijzigen:

- aan de voorzijde: de bestemming 'wonen' toe te kennen voor het woongedeelte
- aan de achterzijde voor het gedeelte van het agrarisch bedrijf dat wordt opgeheven: de bestemming 'agrarisch' toe te kennen.

2.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 12-10-2010 heeft college van de gemeente Gemert-Bakel besloten haar medewerking te willen verlenen aan dit verzoek.

2.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

Duurzaamheidstoets/ argumenten

1. De voorzijde van het perceel wordt na de opheffing van het agrarisch bedrijf alleen nog gebruikt ten behoeve van de functie Wonen. Zodra het bedrijf is opgeheven worden alle overtollige gebouwen van het agrarisch bedrijf opgeheven. Daarna zal er alleen nog een woning met een bijgebouw overblijven. Een passende bestemming voor deze bebouwing en gebruik ervan is Wonen. Tevens leidt dit niet tot belemmering van overige agrarische bedrijven in de omgeving aangezien de woning niet wordt aangemerkt als geurgevoelig object omdat het een voormalige bedrijfswoning bij een veehouderij is.
2. Aan de achterzijde zal na sloop geen bebouwing meer staan en alleen nog een agrarische functie krijgen. Zodra het bedrijf is opgeheven worden alle overtollige gebouwen van het agrarisch bedrijf opgeheven. Daarna zal er alleen nog een woning met een bijgebouw overblijven. Een passende bestemming voor de achterzijde van het perceel is dan Agrarisch.
3. Een bestemmingsplanherziening is de enige mogelijkheid om deze bestemmingen toe te kennen op deze locatie. Middels een bestemmingsplanherziening kan deze wijziging worden doorgevoerd.

2.2.4 Financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: alle kosten zullen gedragen worden door de aanvrager.

2.3. Grotelseheide 1, Bakel

2.3.1 Planbeschrijving

De heer en mevrouw Verkuijlen, hierna de initiatiefnemer genoemd, exploiteerde een intensieve veehouderijlocatie aan de Grotelseheide 1 te Bakel. Deze locatie is gelegen in een extensiveringsgebied natuur en betrof derhalve ook geen duurzame intensieve veehouderijlocatie voor de toekomst. In overleg met de provincie Noord-Brabant en de gemeente Gemert-Bakel is in 2004 een traject gestart voor het verplaatsen van het bedrijf naar een nieuwvestigingslocatie in een landbouwontwikkelingsgebied aan de Gerele Peel. De initiatiefnemer heeft ondanks de vele inspanningen de laatste jaren nog steeds geen nieuwvestigingslocatie aan de Gerele Peel gerealiseerd. Bij overeenkomst van dading tussen de initiatiefnemer en de provincie Noord-Brabant d.d. 18 september 2010 is besloten dat initiatiefnemer zelf niet verder gaat met de beoogde nieuwvestiging van zijn intensieve veehouderij maar het bedrijf zal beëindigen. Om de gedane investeringen te kunnen bekostigen zal op de locatie van de initiatiefnemer aan de Grotelseheide ongenummerd te Bakel één Ruimte voor Ruimte-woning gerealiseerd worden.

De gemeente Gemert-Bakel heeft bij schrijven d.d. 28 oktober 2009 met kenmerk PROJ/RO/202915 principemedewerking verleend voor herontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning in het plangebied. In deze principemedewerking heeft de gemeente Gemert-Bakel medewerking verleend onder de voorwaarden dat de beoogde woning past binnen de wettelijke mogelijkheden. Middels onderstaande ruimtelijke onderbouwing verzoekt de initiatiefnemer tot het opstarten van een bestemmingsplanherziening om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de beoogde woning past binnen de wettelijke mogelijkheden,

dat de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woning in het plangebied ruimtelijk passend is en dat ter plaatse wordt voldaan aan de voorwaarden voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

2.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Bij schrijven d.d. 28 oktober 2009 met kenmerk PROJ/RO/202915 heeft het college van burgemeester en wethouders een schrijven verzonden aan de initiatiefnemer met daarin verwoord dat: "Hiermee bevestigen wij dat de gemeente Gemert-Bakel een inspanningsverplichting op zich neemt om, na een door u ingediend verzoek, binnen de wettelijke mogelijkheden mee te werken aan: een bestemmingsplanwijziging of projectbesluit die de realisering van een zogenaamde Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Grotelseheide, bij voorkeur op het perceel Bakel en Milheeze sectie K, nummer 546 mogelijk maakt". Onderhavig ruimtelijke onderbouwing betreft dit verzoek.

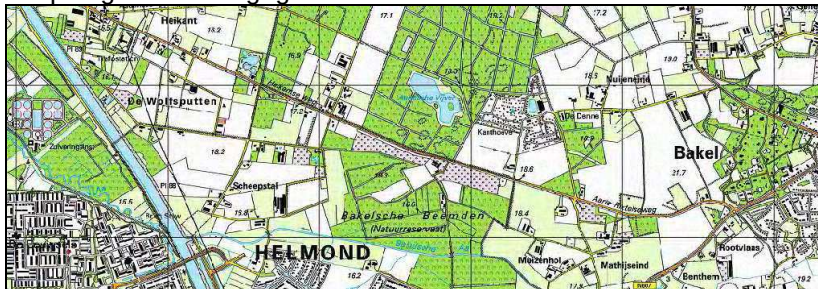
2.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

1.1 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.1.1 Ligging van het project

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Bakel, ten noorden van de kern Helmond, in de bebouwingsconcentratie Grotelseheide te Bakel. Figuur 1 betreft een topografisch overzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied in de omgeving.

Figuur 2 betreft een topografisch overzicht van de bebouwingsconcentratie Grotelseheide en de directe omgeving hiervan.



Figuur 2. Topografisch overzicht de ligging van het plangebied in de bebouwingsconcentratie Grotelseheide.

1.1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Bakel en Milheeze, sectie K, nummer 546. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.830 m². Figuur 3 betreft een overzicht van de begrenzing van het plangebied op de kadastrale kaart.



Figuur 3. Kadastraal overzicht plangebied.

1.1.3 Juridische status van het plangebied

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is op 27 mei 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied is op het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'Agrarisch'. Figuur 4 geeft een uitsnede van de verbeelding van vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4. Bestemmingsplankaart 'Buitengebied 2010'.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'Agrarisch'. De op de verbeelding als 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor:

1. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
2. behoud en /of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals aangeduid op de verbeelding en omschreven in het beeldkwaliteitplan;
3. de gronden met deze bestemming zijn, afhankelijk van de specifieke kwaliteiten, op de verbeelding nader aangeduid als 'Waarde- archeologie', 'Waarde- aardkundig waardevol', 'Waarde- oude akker' en 'Waarde- Natuur en Landschap';
4. extensief recreatief medegebruik;
5. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;

6. indien voorzien van de aanduiding 'evenemententerrein' voor jaarlijks terugkerende evenementen als onder andere Kinder Vakantie Werk en Weijerijfeesten.

Op of in de in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een hoogte van maximaal 2,50 meter, een en ander met uitzondering van hekwerken. Afrasteringen met een hoogte van maximaal 1,50 meter zijn daarentegen wel toegestaan. De bouw van een Ruimte voor Ruimte woning is niet toegestaan, ook niet middels een wijziging of een afwijking van het bestemmingsplan.

2. Rijks- en provinciaal beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte

In de nota Ruimte worden de bakens in het beleid gezet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- de gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen;
- vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

De herontwikkeling van de locatie in bebouwingsconcentratie Grotelseheide in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is passend binnen het rijksbeleid zoals neergelegd in de nota Ruimte. Met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor ontwikkelingen in een bebouwingscluster.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de Interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke

bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt hierna besproken.

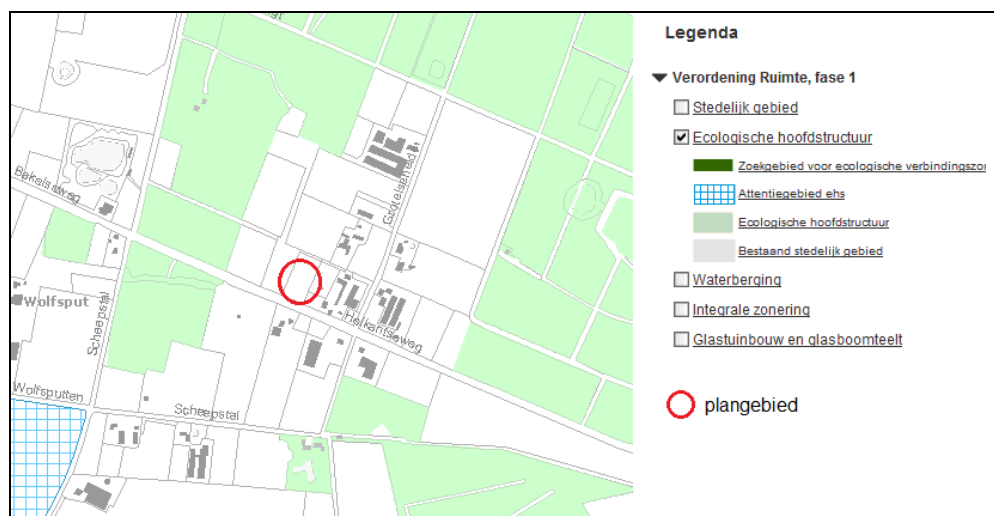
2.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld op 23 april 2010. Deze Verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. Inmiddels is deze verordening nader aangevuld met regels uit fase 2. Deze nieuwe Verordening Ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden.

De verordening Ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen, en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen daar waar aangegeven. De verordening Ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling;

Het plangebied wordt herontwikkeld middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is verankerd in de Verordening Ruimte. In paragraaf 2.2.3 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het plangebied is in de Verordening Ruimte niet aangeduid als gelegen in stedelijk gebied, zoekgebied voor verstedelijking, een glas- of glasboomteelt gebied of een gebied voor waterberging. Het plangebied is niet aangeduid als gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Figuur 5 betreft een overzicht van de ligging van de EHS ten opzichte van het plangebied.

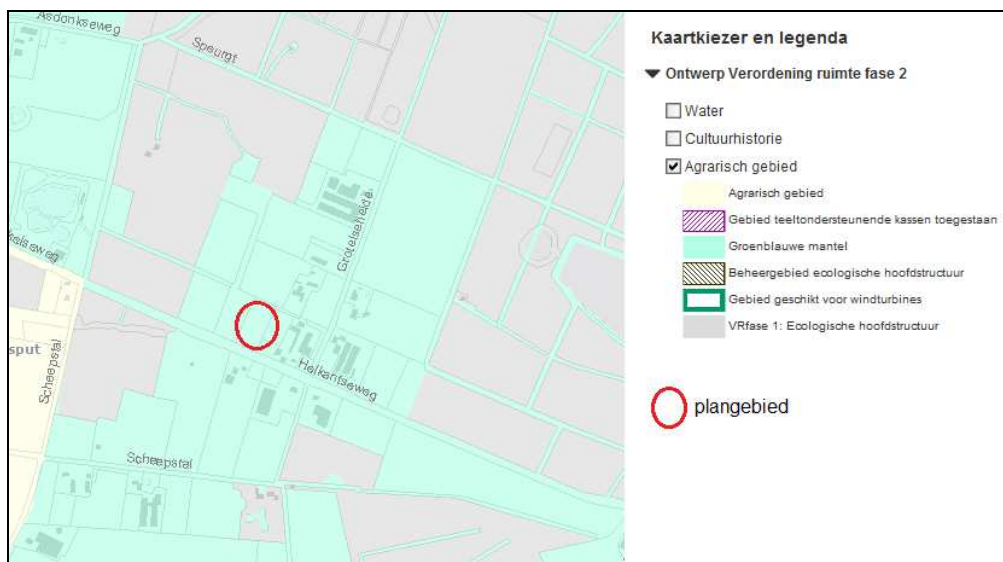


Figuur 5. Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS.

In de Verordening Ruimte worden twee robuuste structuren uitgewerkt; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. In de agrarische structuur is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. De provincie Noord-Brabant stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leiden tot een sterke plattelandseconomie. Daarnaast zet de provincie in op de groenblauwe structuur, gekoppeld aan het water- en natuursysteem van Brabant. Het concept van de ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door dit sterker te gaan koppelen aan het watersysteem. Ook tussen grote stedelijke kernen streeft de provincie naar behoud en ontwikkeling van groenblauwe gebieden. Ook hier is het recreatieve medegebruik en de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:

- het kerngebied groenblauw;
- de groenblauwe mantel;
- de gebieden voor waterberging.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de EHS inclusief de ecologische verbindingzones en de gebieden voor behoud en herstel van watersystemen. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, als ook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken én te verbinden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud én ontwikkeling van natuur en water(-beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De groenblauwe mantel ondersteunt het beleid van de groenblauwe kern, maar heeft óók eigenstandige betekenis voor bio-diversiteit, water en landschap. Binnen de groenblauwe mantel zijn de zogenaamde "beheersgebieden" van de EHS opgenomen. In het beheersgebied EHS wordt op agrarische gronden gewerkt aan inrichting en beheer van natuur en landschap en de kwaliteitsverbetering daarvan. In de Verordening Ruimte is het plangebied aangeduid als gelegen in de Groenblauwe mantel. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning heeft geen negatieve gevolgen voor natuur en landschap. De woning wordt ontwikkeld aansluitend aan bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie, aan de ontsluitingsweg Grotelse Heide. Figuur 6 betreft een uitsnede van de plankaart uit de Verordening Ruimte waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 6. Ligging plangebied in de Groenblauwe mantel, uit de ontwerp Verordening ruimte fase 2.

2.2.3 Verordening ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is opgenomen in het streekplan van Noord-Brabant 'Brabant in Balans', vastgesteld op 22 februari 2002 en daarna verankerd in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door - zonodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied -de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Onderhavige toelichting is gebaseerd op de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavig initiatief:

- **De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.** In het plangebied vindt geen sloop meer plaats. De intensieve veehouderij ter plaatse is ten behoeve van de beoogde verplaatsing reeds gesaneerd. Ten behoeve van de bouw van de beoogde woning wordt een bouwtitel betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker

gesteld dat voor het woningbouwcontingent voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

- **De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.** Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Grotelseheide tussen de kernen Bakel en Aarle-Rixtel in de gemeente Gemert-Bakel. De woning wordt opgericht aansluitend aan bestaande bebouwing en wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse. Een beeldkwaliteitplan en een inrichtingsschets zijn opgenomen in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.
- **De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.** De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. De Grotelseheide is een bebouwingscluster met gemengde functies waaronder woningen en agrarische bedrijven met niet agrarische nevenactiviteiten. In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen/ woonboerderijen gelegen. De woningen zijn met uitzondering van de woning gelegen aan de Grotelseheide 1A ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte past binnen deze bebouwingsstructuur.
- **De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.** Het plangebied was niet gelegen in de Groene Hoofdstructuur. De locatie is wel gelegen in de groenblauwe mantel. Ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen deze zonering is niet uitgesloten.
- **Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden.** De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling.
- **Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.** De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangen samen met de sloop van 1.000 m² stallen en de intrekking van milieurechten.
- **De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.** Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
- **Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.** De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl en zal aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de beeldkwaliteit van de beoogde woning en het beleid hieromtrent.
- **De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.** In het plangebied wordt geen bebouwing meer gesloopt. De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte en dat dus geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn.
- **Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse.** Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt. De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zeker is dus dat voldoende bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieuwinst is bereikt. Het certificaat bouwtitel behoort als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.
- **Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend.** Van het

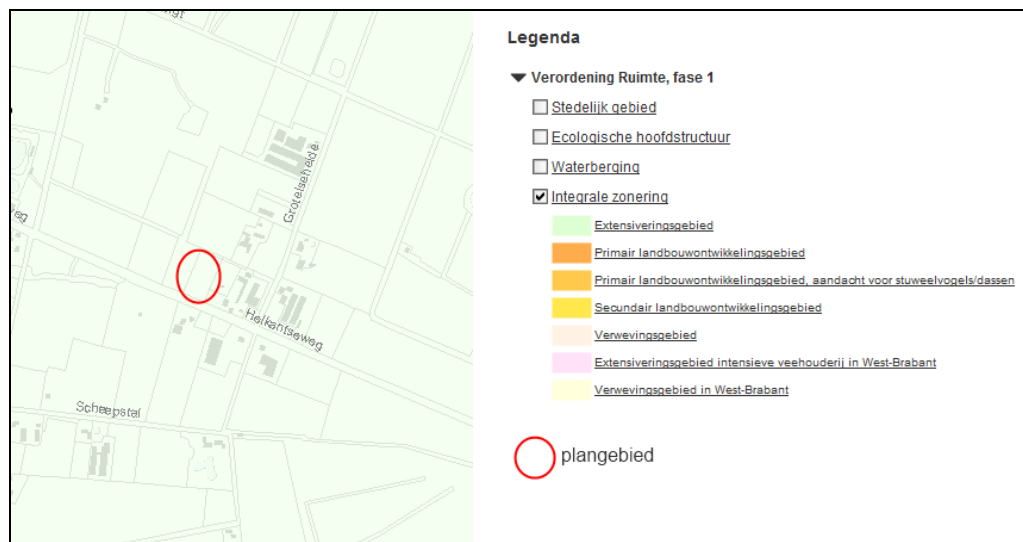
eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden. De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zeker is dat voldaan is aan de voorwaarden betreffende de regeling Ruimte voor Ruimte.

- **Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.** De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zeker is dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.
- **Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde voorwaarden in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere voorwaarden opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het Pact van Brakkenstein (maart 2000), dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra bouwkvavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen.** Voorbehoud goedkeuring provincie Noord Brabant.

In onderhavige toetsing is uitgegaan van aankoop van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Voor vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeente zal het certificaat Bouwtitel als bijlage bij dit plan gevoegd worden. Het is echter ook mogelijk een contingent te betrekken van een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Indien door de initiatiefnemer bij een particulier een bouwtitel aankoopt zal dit bewijsstukkendossier hiervan getoetst worden door de provincie Noord-Brabant en zal als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing of het bestemmingsplan gevoegd worden.

2.2.4 Reconstructieplan De Peel

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor de uitvoering van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. In het opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoering van het wensbeeld is aangegeven. Het plangebied behoort tot de gemeente Gemert-Bakel en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan De Peel. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwonwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Het plangebied is in het reconstructieplan aangewezen als 'extensiveringsgebied' met het primaat 'natuur'. Een extensiveringsgebied is gedefinieerd als: ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. De initiatiefnemer heeft op de locatie Grotelseheide 1, aansluitend aan het plangebied een intensieve veehouderij, zijnde een varkensbedrijf gesaneerd. De herontwikkeling van het plangebied direct nabij de voormalige agrarische locatie naar een woningbouwlocatie voor één Ruimte voor Ruimte-woning is dan ook passend binnen het beleid zoals nader onderbouwd in deze ruimtelijke onderbouwing. In figuur 7 is ligging van het plangebied in het kader van de reconstructiezonering weergegeven.

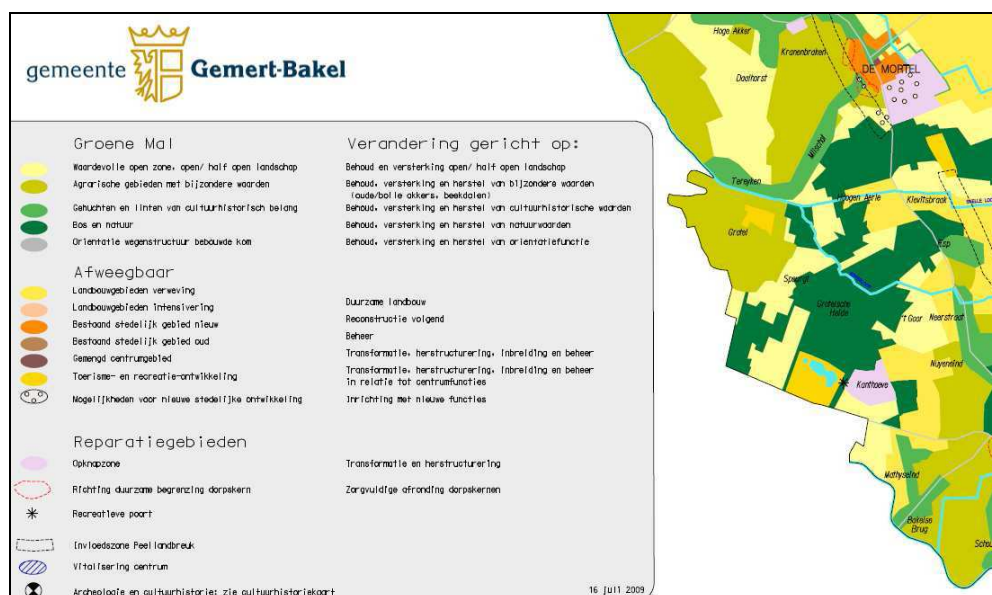


Figuur 7. Zoning reconstructieplan De Peel met daarop het plangebied aangeduid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Discussiedocument verkenning voor de Structuurvisie 2020

Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet op 1 juli 2008 heeft een gemeente meer mogelijkheden om de ruimtelijke ordening binnen een gemeente beter vorm te geven. Op grond van artikel 2.1 Wro is de gemeente verplicht één of meer structuurvisies op te stellen voor haar grondgebied. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan van de voorgenomen ontwikkeling, zoals de gemeente die ziet en geeft tevens de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid aan. Derhalve stelt de gemeente Gemert-Bakel de Structuurvisie 2020 op. De huidige structuurvisie is van 2004 en wordt met de (Verkenning voor de) Structuurvisie 2020 geactualiseerd om te voldoen aan de nieuwe wetgeving. Deze Structuurvisie betreft een geïntegreerd "totaalplan" voor de (nabije) toekomst, waarin integraal ontwikkelingsmogelijkheden en gewenste ontwikkelingen worden aangegeven. Het hoofddoel van de Structuurvisie 2020 is: het versterken van het huidige voorzieningenniveau en de kwaliteit van de voorzieningen, economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteiten met hun specifieke mogelijkheden. Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen werken, wonen en recreëren. Figuur 8 betreft de Structuurvisiekaart 2020. Hierop is het plangebied en het bebouwingscluster aangeduid als waardevolle open zone/open/half open landschap.



Figuur 8. Structuurvisiekaart 2020.

Het plangebied is in de Structuurvisie niet aangeduid als herontwikkelingsgebied en/of locatie. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Structuurvisie. Het betreft een kleinschalig particulier herontwikkelingsinitiatief dat plaatsvindt in navolging van de sanering van een intensieve veehouderij ter plaatse.

2.4 Beeldkwaliteitsplan

Door de gemeente Gemert-Bakel is als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin voorwaarden voor beeldkwaliteitsaspecten zijn opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied. Binnen het beeldkwaliteitsplan zijn vier landschapstypen en een landbouwontwikkelingsgebied onderscheiden. Voor elk landschapstype zijn voorwaarden bij een herontwikkeling gesteld. Het plangebied is gelegen binnen het gebied met een karakter 'eerste heideontginning'. Figuur 9 geeft een overzicht van de gebiedsindeling binnen de gemeente Gemert-Bakel.

Binnen de typering 'eerste heideontginningen' is het streven gericht op het herstellen en versterken van de kleinschalige rechthoekige verkaveling van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt zouden kunnen worden. In het beeldkwaliteitsplan staan voorwaarden opgesomd die bij een ontwikkeling leidend zouden moeten zijn. Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; een mozaïekpatroon met rechte hoeken omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdal- en occupatiegebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. Voor de te ontwikkelen nieuwe woning zijn daarom beeldkwaliteitsvoorwaarden opgenomen. Uitgangspunt bij het ontwerp van de gebouwen is het langhuis en de daarbij behorende bijgebouwen. Daarbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

Het hoofdgebouw verbeeldt op eigentijdse wijze een langgevelboerderij;

- de woning heeft meer kap dan gevel en telt één laag met kap;
- de goot bevindt zich op een hoogte van maximaal 3,50 meter;
- de woningvoordeur bevindt zich aan de straatzijde;
- dakkapellen hebben niet de voorkeur;

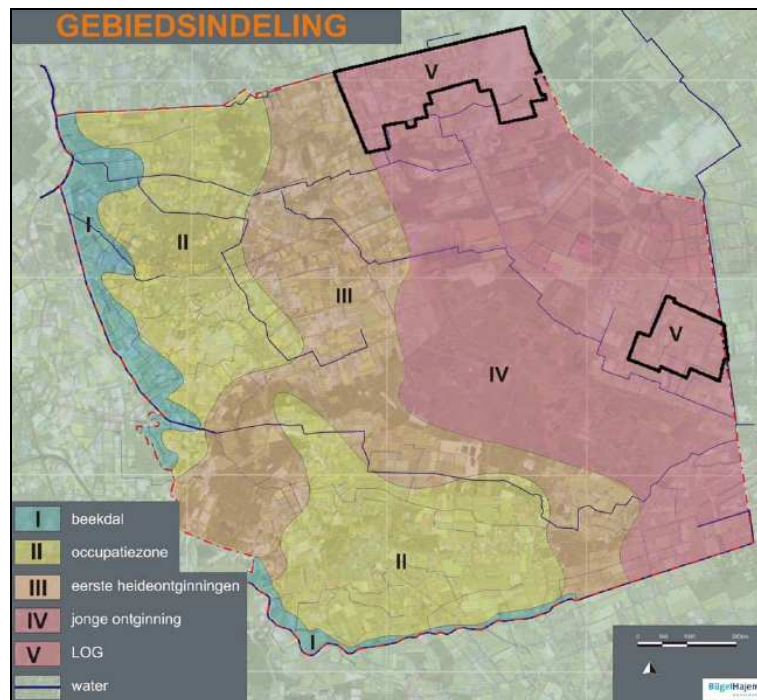
Denk bij een bijgebouw aan bebouwingstypologieën als een schop, een schaapstal, een Vlaamse schuur, een wagenschuur, een bakhuis, een hooimijt etcetera;

- het bijgebouw heeft meer kap dan gevel en telt één laag met kap;
- de goot bevindt zich op een hoogte van maximaal 3 meter;
- het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- het dak of de kap is afgestemd op die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen zijn niet toegestaan.

Ook voor het materiaal- en kleurgebruik gelden voorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

- hoofdmaterialen zijn baksteen, zwart geteerd of onbehandeld hout, dakpan, riet en eigentijdse bouwmaterialen, mits er geen sprake is van spiegellende oppervlakten en kunststoffen beplatingmateriaal;
- het toepassen van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan;
- het kleurgebruik in de buitengevels en daken is gedekt;

In de bijlage bij onderhavige bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn referentiebeelden opgenomen bij de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning.



Figuur 9. Gebiedsindeling gemeente Gemert-Bakel uit het beeldkwaliteitsplan met daarop het plangebied aangeduid.

3. Gebieds- en projectoriëntatie

3.1 Bedrijvigheid

3.1.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. Binnen een afstand van 500 meter van het plangebied zijn naast de agrarische bedrijven die in het kader van de geurzonering aan de orde komen drie bedrijven aanwezig. Dit betreffen een recyclingsbedrijf aan de Heikantseweg 10 te Helmond, een compost en natuursteenbedrijf aan de Heikantseweg 16 te Helmond en een dierenopvang en een agroservice aan de Grotelseheide 11. De locatie aan de Heikantseweg 16 is in gebruik ten behoeve van een hoveniersbedrijf met detailhandel en is ook bestemd als 'agrarisch hulpbedrijf met detailhandel'. De maximaal te hanteren afstand voor deze locatie tot de woning bedraagt 50 meter (SBI-code 016 en 4752). De locatie is gelegen op een afstand van circa 115 tot de beoogde woning. De locatie aan de Grotelseheide 11 is in gebruik ten behoeve van dierenopvang en agroservice. De maximaal te hanteren afstand voor deze locatie tot de beoogde woning bedraagt maximaal 50 meter. (SBI-code 0149). De locatie is gelegen op een afstand van 280 meter tot de beoogde woning. De locatie aan de Heikantseweg 10 betreft een locatie met een vergunning Wet milieubeheer voor het bewerken en verwerken van groenafval en het uitvoeren van aannemersactiviteiten. De verwerkingscapaciteit bedraagt tot 20.000 ton per jaar inclusief de productie van biobrandstof. In de handreiking Bedrijven en milieuzonering is de te hanteren richtafstand voor de inrichting maximaal 100 meter in het kader van geur, stof en geluid en maximaal 10 meter voor gevaar. Op een afstand van circa 35 meter van de grens van de inrichting is reeds de burgerwoning aan de Grotelseheide 1A te Bakel gelegen. Derhalve is uitgegaan van de afstanden tot belendende woning zoals door de provincie Noord-Brabant gehanteerd wordt in de beschikking Wet milieubeheer. In deze beschikking is gemotiveerd aangegeven welke afstanden gehanteerd dienen te worden voor stof, geur en geluid. De maximaal te hanteren afstand voor gevaar van 10 meter zoals gehanteerd in de handreiking wordt ruimschoots gehaald ten opzichte van alle belendende woningen en komt hierna dan ook niet nader aan de orde.

3.1.2 Geur

Uit de beschikking Wet milieubeheer is de onderstaand tekst inzake geur over genomen: De dichtstbijzijnde gelegen woningen (dus ook de woning aan de Grotelseheide 1A) zijn op minimaal 100 meter afstand van de feitelijke compostering gelegen. Tot 20.000 ton per jaar bij toepassing van methode D (zoals het geval is, blijkens de beschikking) geldt een aan te houden afstand van 100 meter bij verspreid liggende woningen. Dit is tevens de minimum aan te houden afstand. De dichtstbijzijnde gelegen woningen voldoen aan deze afstandsrichtlijn. De woning aan de Grotelseheide 1A is gelegen op een afstand van circa 100 meter van de feitelijke composteerinrichting. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht op een afstand van circa 110 meter van de feitelijke composteerinrichting. Hiermee wordt voldaan aan de te hanteren afstand.

3.1.3 Stof

Uit de vergunning Wet milieubeheer blijkt dat stofvorming kan ontstaan door onder andere de opslag en het zeven van compost, de op- en overslag van grond en overige binnen de inrichting aanwezige stoffen, laad- en losactiviteiten, het versnipperen van groenafval, het rondrijden van voertuigen op het terrein bij droog weer en verwaaiing van groenafval, zand, grond of compost bij droog weer. In de vergunning is aangegeven dat op het perceel twee stuifklassen aanwezig zijn: S4 (licht gevoelig voor verwaaiing en wel bevochtigbaar) en S5 (nauwelijks gevoelig voor verwaaiing). Op het perceel zijn de volgende maatregelen getroffen voor het tegengaan van stof:

- zodra er duidelijke en zichtbare stofvorming optreedt tijdens het verkleinen, zal het te verkleinen hout vooraf bevochtigd worden door een sproeier;
- om te voorkomen dat stofvorming optreedt op de rijpaden worden deze regelmatig bevochtigd met behulp van een sproeiinstallatie;
- het zeven van materiaal wordt bij ongunstige weersomstandigheden uitgesteld of het materiaal wordt bevochtigd;
- als er langere tijd geen neerslag valt, kan de buitenzijde van de compostopslag zodanig uitdrogen dat door wind stofvorming ontstaat. De opslag van compost is gelegen tegen een 5,5 meter hoge wal om stofvorming tegen te gaan.

De provincie heeft in de vergunning Wet milieubeheer gesteld dat met deze werkwijze en voorzieningen invulling wordt gegeven aan het beginsel BBT. Hiermee wordt aan de voorwaarden tot afstand tot de dichtstbijzijnde woning voldaan. Dit betreft de woning aan de Grotelseheide 1A. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte-woning wordt opgericht op een grotere afstand van het bedrijf aan de Heikantseweg 10 te Helmond dan de reeds bestaande woning aan de Grotelseheide 1A te Bakel.

3.1.4 Geluid

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het equivalente geluidsniveau veroorzaakt wordt door het verkeer van en naar de inrichting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De dagelijkse geluidsuitstraling die vanuit de inrichting aan de Heikantseweg 10 te Helmond optreedt, wordt vooral veroorzaakt door: vrachtwagens die groenafval en grond aanvoeren en producten en reststoffen afvoeren; het rondrijden van voertuigen op het terrein, het verkleinen en zeven van materiaal waarbij een loader wordt ingezet, het zeven van grond, het sorteren van aangeboden grof snoeihout, het knippen van stronken met een kraan, het opzetten en mengen van composthoppen en de ventilator voor het beluchten van de composthoop. Deze geluidsbronnen zijn, behoudens de ventilatoren, alleen in de dagperiode (7:00 uur tot 19:00 uur) in werking. Er is onderzoek gedaan naar het geluid van de inrichting ten opzichte van nabijgelegen woningen. In de milieuvergunning zijn geluidsnormen opgenomen die niet overschreden mogen worden. Voor de dichtstbijzijnde woning betreft dit:

Omschrijving	L _{Ar, LT} per periode in dB(A)		
	Dag (7:00 – 19:00 uur)	Avond (19:00 – 23:00 uur)	Nacht (23:00 – 7:00 uur)
Grotelseheide 1A	40	30	30

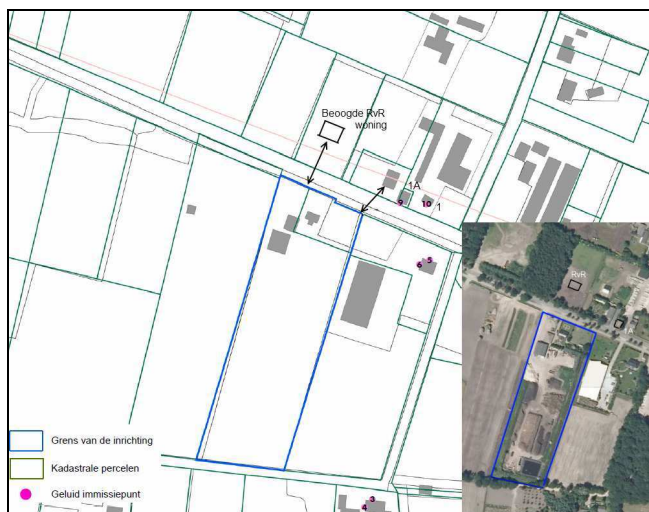
Daarbij mag gedurende 12 keer per jaar gedurende 8 uur in de dagperiode een verkleiner in werking zijn. Als gevolg daarvan mag de onderstaande geluidsnorm niet worden overschreden:

Omschrijving	$L_{A,T}$ per periode in dB(A)
	Dag (7:00 – 19:00 uur)
Grotelseheide 1A	50

In de vergunning Wet milieubeheer staat omschreven dat de vermelde waarden gelden op de gevel van de woning of het geluidgevoelige object. De gevel van de woning aan de Grotelseheide 1A is dichterbij de inrichting en de geluidsbronnen gelegen dan de geprojecteerde Ruimte voor Ruimte woning.

3.1.5 Conclusie

In de nabijheid van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Grotelseheide ongenummerd te Bakel is het bedrijf Biemans Van Loon bv gelegen. In een recent (2007) gevoerde procedure om vergunning Wet milieubeheer voor de inrichting aan de Heikantseweg 10 te Helmond is in het kader van Bedrijven en milieuzonering getoetst of voldaan wordt aan de voorwaarden tot belendende woningen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is verder van de inrichting aan de Heikantseweg 10 te Helmond gelegen dan de woning die reeds aanwezig is aan de Grotelseheide 1A te Bakel. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden omdat uit de vergunning blijkt dat ten opzichte van de woning aan de Grotelseheide 1A reeds wordt voldaan aan de richtafstanden. Figuur 10 geeft een overzicht van de situatie.



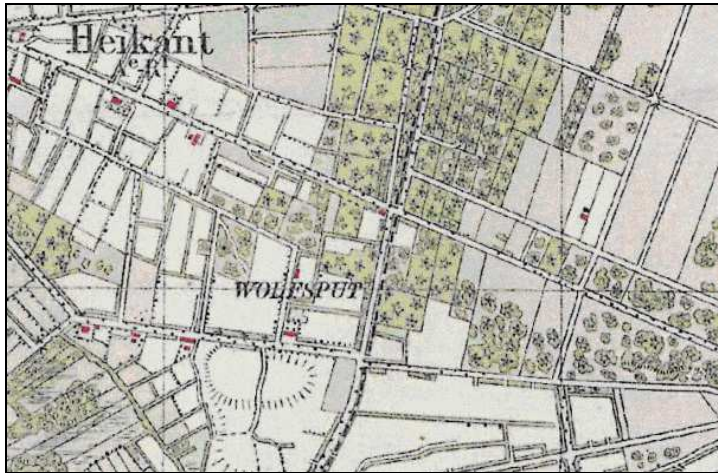
Figuur 10. Afstand locatie Heikantseweg 16 tot de woning aan de Grotelseheide 1a en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

3.2.1 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als een eerste heideontginning. Het landschap van de heideontginningen is kleinschalig en open van karakter met een regelmatige percelering. Het peelplateau was oorspronkelijk een open vlakte, van oorsprong bestaande uit hoogveengronden. Vanaf halverwege de 19e eeuw is het plateau vanuit het westen ontgonnen: de vroegste ontginningen, de heideontginningen, vonden plaats rond 1840. Figuur 11 betreft een uitsnede uit de Topgrafische Militaire kaart van het plangebied en de directe omgeving uit de periode 1830-1850.





Figuur 13. Uitsnede historische atlas in de op periode rond 1935.

De schapen die op deze heide graasden werden door de ontginningen in oostelijke richting gedreven. De woeste stukjes grond tussen de eerste heide-ontginningen verboste daardoor. Ook in dit gebied herkennen we daarom ook een soort mozaïekpatroon: afwisseling van rechte agrarisch percelen en kleine bospercelen. Figuur 14 betreft een uitsnede van de historische atlas met daarop de verkaveling aan de Grotelseheide en omgeving in de periode 1940-1949.



Figuur 14. Uitsnede historische atlas uit de periode 1940-1949 met daarin het plangebied gelegen.

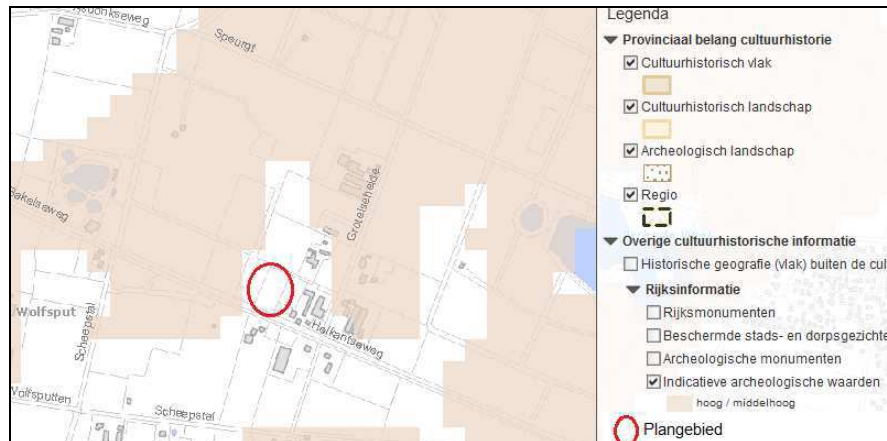
Na 1949 begon het ontstaan van het agrarisch georiënteerde bebouwingscluster rondom de Grotelse Heide. Figuur 15 betreft een uitsnede van de topografische kaart uit circa 1963. Sinds deze periode is de bebouwingsstructuur rondom het bebouwingscluster steeds versterkt. Een aantal agrarische bedrijven is gesaneerd en burgerbewoning vormt de hoofdfunctie binnen de bebouwingsconcentratie.



Figuur 15. Plangebied en de omgeving in circa 1963.

3.2.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Figuur 16 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 16. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 met daarop het plangebied aangeduid.

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor het plangebied een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

3.3 Infrastructuur

Het plangebied is gelegen aan de Grotelseheide. De weg waaraan het plangebied is gelegen betreft de doorgaande ontsluitingsweg tussen de kernen Bakel en Aarle-Rixtel. De nieuwe woning wordt middels een inrit op deze weg ontsloten.

3.4 Landbouw en veeteelt

3.4.1 Inleiding

Binnen een straal van 500 meter van het plangebied zijn vier veehouderijen gelegen, te weten de bedrijven gelegen aan de Grotelseheide 11, Grotelseheide 4, Scheepstal 10 te Helmond en aan De Wolfspuiten 7 te Aarle-Rixtel. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

3.4.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor het plangebied aan de Grotelseheide is derhalve een norm voor de voorgrondbelasting van toepassing van 14 oue/m³. Op alle omliggende veehouderijen worden dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld gelden op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden tussen het veehouderijbedrijf en een geurgevoelig object. Deze vaste afstand bedraagt buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter. Op het bedrijf aan De Wolfspuiten 7 te Aarle-Rixtel is een vergunning verleend voor het houden van 1725 pelsdieren. Voor het

houden van deze dieren geldt een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom. De locatie aan de Wolfspuiten 7 te Aarle-Rixtel is gelegen op een afstand van meer dan 300 meter tot de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. Derhalve belemmeren de beoogde ontwikkeling en de veehouderij elkaar niet. De intensieve veehouderijbedrijven waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld worden hierna behandeld. Op het bedrijf aan Grotelseheide 11 zijn de kippen en paarden vergund. Op het bedrijf aan de Grotelseheide 11 mogen 16.030 kippen en 25 paarden gehouden worden. Figuur 17 geeft de vigerende milieuvergunning op de bedrijfslocatie weer.

5761 PX, Grotelseheide 11, BAKEL										
Beschikingsdatum: 15-10-2003 UAV-tabelversie: RAV 2003-1										
Stalgroepen										
Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E4	E4.7	overige bedrijven	0,58	8400	4872	187	354	44	7812	722
E4	E4.4	grondhuisvesting met mestbeluchting van bovenaf	0,25	7630	1908	170	322	40	7096	656
K1	K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)		5	25	0	0	7	0	0
Totalen						6805	357	676	14908	1378

Figuur 17. Milieuvergunning Grotelseheide 11 Bakel (bron: Bestand Veehouderijbedrijven).

Op het bedrijf aan de Grotelseheide 4 Bakel is een milieuvergunning verleend voor het houden van 688 geiten. De milieuvergunning van het bedrijf is in figuur 18 weergegeven.

5761 PX, Grotelseheide 4, BAKEL										
Beschikingsdatum: 22-12-2008 UAV-tabelversie: RAV 2007-1										
Stalgroepen										
Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
C1	C1	geiten ouder dan 1 jaar	1,90	688	1307	229	529	75	12934	39
Totalen					1307	229	529		12934	39

Figuur 18. Milieuvergunning Grotelseheide 4 Bakel (bron: Bestand Veehouderijbedrijven).

Op het bedrijf aan de Scheepstal 10 te Helmond is een vergunning verleend voor het houden van 119 stuks melkvee en het houden van 2756 vleesvarkens. De milieuvergunning van het bedrijf is in figuur 19 weergegeven.

5703 JP, Scheepstal 10, HELMOND										
Beschikingsdatum: 11-07-2006 UAV-tabelversie: RAV 2007-1										
Stalgroepen										
Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	119	464	0	0	30	0	12
D3	D3.2.9.2	chemisch luchtwassysteem 70% emissiereductie hokoppervlak groter dan 0,8 m2	1,10	2756	3032	1969	1969	120	44372	303
Totalen					3496	1969	1969		44372	315

Figuur 19. Milieuvergunning Scheepstal 10 te Helmond (bron: Bestand Veehouderijbedrijven).

De geurbelasting van de intensieve veehouderijen aan de Grotelseheide 11, Grotelseheide 4 en de Scheepstal 10 te Helmond op het plangebied is berekend met behulp van het programma V-Stacks.

De resultaten van de berekening zijn hieronder in Figuur 20 weergegeven:

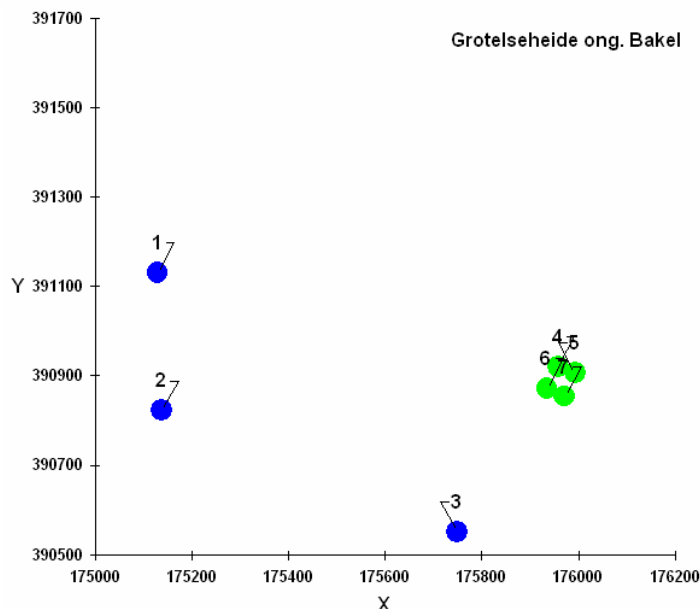
- Berekende ruwheid: 0,280 m
- Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP snelh.	Uittr.	E-Aanvraag
1	Grotelseheide 11	175 128	391 131	4,0	4,5	0,5	4,00		14 908
2	Grotelseheide 4	175 137	390 822	1,5	4,0	2,0	15,00		12 934
3	Scheepstal 10	175 749	390 551	4,0	4,5	0,5	4,00		44 372

Geur gevoelige locaties:

Vol gnr	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Kavel hoek nw	175 958	390 921	14,00	4,14
5	kavel hoek no	175 993	390 907	14,00	4,25
6	kavel hoek zw	175 935	390 872	14,00	5,18
7	kavel hoek zo	175 972	390 854	14,00	5,24



Figuur 20. V-stacksberekening voor het plangebied.

Uit de tabel is af te lezen dat de grootste geurbelasting op de zuidoostelijke hoek van het plangebied gelegen is en 5,24 oue/m³ bedraagt. De voorgrondbelasting is daarmee ruimschoots onder de norm van 14 oue/m³ gelegen. De herontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocatie in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

3.4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied aan de Grotelseheide naar één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen het plangebied en de veehouderijen of nabij de veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

3.5 Milieu

3.5.1 Geluid

Het plangebied wordt ontsloten aan de Grotelseheide. In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere geluidsbronnen aanwezig die van invloed zijn op de beoogde herontwikkeling. Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (fase 1) uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 31 augustus 2010 met projectnummer 1007/092/RV behoort als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De conclusie uit het onderzoek is hieronder (samengevat) opgenomen: "ter plaatse van de nieuw te bouwen woning blijft de geluidbelasting op de gevels ten behoeve van het wegverkeer op de Grotelseheide onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai van 48 dB. Voor de weg Beemd geldt dat de geluidbelasting met uitzondering van de achtergevel de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidbelasting op de voorgevel overschrijdt tevens de maximale ontheffingswaarde van 53 dB in buitenstedelijk gebied. De geveldelen ter plaatse van de gehele voorgevel dienen hierdoor als 'dove gevel' conform artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd". In het akoestisch onderzoek is de motivering opgenomen waaruit blijkt dat er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting op de gevels door bron- en overdrachtmaatregelen terug te brengen. Onderbouwd wordt derhalve verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Ter bepaling van de geluidwerking gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie 110 g Wet geluidhinder worden toegepast. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning bedraagt maximaal 58dB. Volgens het bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{a,k}$ voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. In het onderhavige geval bedraagt de $G_{a,k}$ maximaal 25 dB. Derhalve is bij de aanvraag om bouwvergunning een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering op de gevel. Na toepassing van de juiste gevelwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat beide woningen een geluidluwe achtergevel c.q. buitenruimte hebben.

3.5.2 Bodem

Conform de NEN 5740 dient bij de aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport gevoegd te worden waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Aeres milieu. Het onderzoeksrapport met rapportnummer AM10309 met datum 1 december 2010 behoort als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen:

"Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondmonster MM1 (dieptetraject 0-0,5 m-mv) sterk verontreinigd is met lood. In grondmengmonster MM2 (dieptetraject 0,5-2,0 m-mv) en MM3 (dieptetraject 0-0,5 m-mv) zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Omdat in grondmengmonster MM1 een sterke verontreiniging met lood is gemeten, zijn de samenstellende deelmonsters separaat geanalyseerd. Dit om vast te kunnen stellen of er in dit geval sprake is van een (diffuse homogene of heterogene) verontreiniging verspreid over de hele of een gedeelte van de onderzoekslocatie of dat er sprake is van een puntbron. Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondmonster 5-1 (dieptetraject 0-0,5 m-mv) matig verontreinigd is met lood. In de overige grondmonsters is geen lood gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Op grond van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Gemert-Bakel is in het gebied waarin de onderzoekslocatie is gelegen in de bovengrond (bodemtraject 0-0,5 m-mv) een achtergrondwaarde voor lood van 58 mg/kg.ds van de toepassing. De aangetoonde waarde voor monster 5-1 bedraagt 300 mg/kg.ds terwijl de tussenwaarde 208 mg/kg.ds is. Dit is een overschrijding van de tussenwaarde en behoort feitelijk te worden afgeperkt. Om vast te kunnen stellen of er sprake is van een ernstige verontreiniging wordt geadviseerd een nader bodemonderzoek uit te voeren. Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater afkomstig uit peilbuis Pb1 licht verontreinigd is met barium, kobalt, koper en zink en matig verontreinigd met nikkel. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer problemen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater." Voordat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden dient de verontreiniging opgeruimd te zijn. Middels een anterieure

overeenkomst verbindt de initiatiefnemer zich aan het opruimen van de verontreiniging. De aard en omvang van de verontreiniging is niet zodanig dat het project financieel niet meer haalbaar is.

3.5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkings-programma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. De ontwikkeling van één woning valt onder het begrip NIBM. De gemeente Gemert-Bakel is gelegen binnen het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel gedaan en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de hele gemeente. Op basis van nu bekende gegevens is een doorblik gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in de Wet luchtkwaliteit genoemde stoffen, met uitzondering van de etmaalgemiddelde concentraties fijnstof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijnstof is het reeël te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien de etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Onderhavig project voorziet in de ontwikkeling van één woning. Er is sprake van dermate geringe effecten als gevolg van dit project dat de luchtkwaliteitsnormen bij realisatie van onderhavig project nergens overschreden zullen worden.

3.5.4 Externe veiligheid

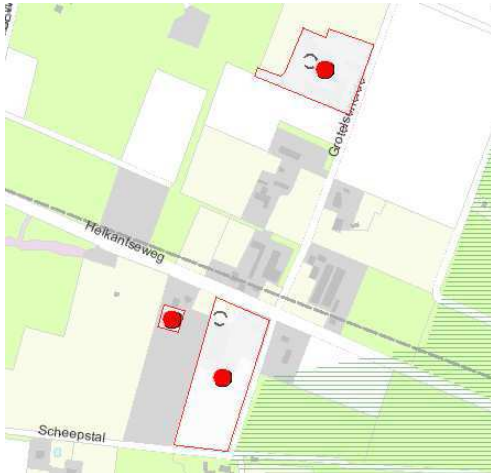
Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied zijn drie locaties aangeduid op de risicokaart. Dit betreffen de locaties aan de Grotelseheide 11 te Bakel, Heikantseweg 10 en Heikantseweg 16 te Helmond. Op deze locaties is een bovengrondse tank met propaan- of ander vloeibaar gemaakt gas aanwezig. Voor deze tank geldt een risicocontour van PR(10-6) van 10 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van de genoemde inrichtingen. Binnen een afstand van 500 meter rondom het plangebied zijn geen aanwezig andere inrichtingen in het kader van de externe veiligheidsnormen waarbij sprake is van een in acht te nemen Ruimtelijke onderbouwing Grotelseheide ongenummerd Bakel risicocontour.

Figuur 21 betreft een uitsnede van de risicokaart van het plangebied en directe omgeving hiervan.



Figuur 21. Uitsnede risicokaart van de provincie Noord-Brabant met daarop het plangebied is aangeduid.

Transport

Vervoer over het spoor, de weg en het water: op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelwegen. De Grotelseheide betreft geen doorgaande route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen: in de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen. Op een afstand van circa 1.200 meter ten noorden van plangebied is een Defensie pijpleiding gelegen. Op een afstand van circa 2.200 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Deze beide leidingen zijn op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen dat dit geen effect heeft op de beoogde ontwikkeling.

3.6 Natuur en landschap

3.6.1 Natuur

Natura 2000

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied Strabrechtse Heide en Beuven. Dit gebied is gelegen op een afstand van ruim 9 kilometer van het plangebied. Een aantal habitattypen in het Natura 2000 gebied zijn zeer gevoelig voor oppervlakteverlies, versnippering, vermessing, verontreiniging, verdroging, verandering stroomsnelheid, verandering dynamiek substraat, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de ruimte afstand tot het Natura2000 gebied is een negatief effect op dit gebied uit te sluiten. De geplande ontwikkeling in het plangebied zal derhalve geen significante effecten hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. Een vergunningsaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden.

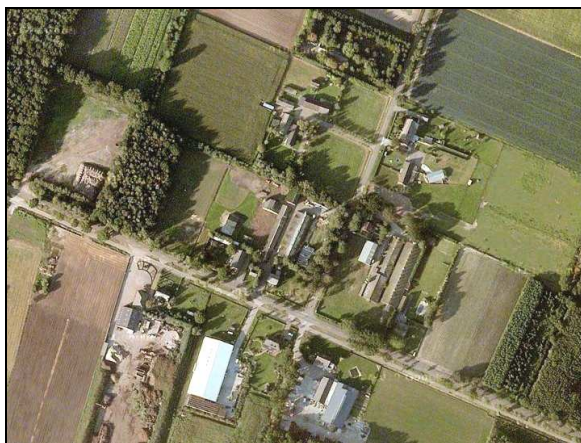
Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermden soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Door Bureau Meervelt is een Notitie flora en fauna opgesteld. Deze notitie d.d. 17 september 2010 met projectnummer 10-071 behoort als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder overgenomen. Op de locatie is door Bureau Meervelt een veldbezoek gebracht. Tijdens dit veldbezoek zijn geen bijzondere natuur-waarden aangetroffen. Ook een gegevens analyse van bestaande literatuur en de site waarneming.nl leverden geen informatie op over het voorkomen van beschermde soorten. De locatie is als boomkwekerij in gebruik. De betekening voor flora en fauna van dit gebied is gering. Het te bouwen perceel grenst aan een bebouwd cluster van (voormalige) agrarische bedrijven. Door de oprichting van de woning zijn er verder geen veranderingen in de ecologische relatie met de omgeving te verwachten. Aantasting van de openheid is gering. Door de bosrijke omgeving zijn reeds goede verbindingzones voor tal van dieren aanwezig. De verbindingroutes worden niet aangetast door de oprichting van de woning.

De conclusie uit de Notitie flora en fauna met betrekking tot de soortenbescherming luidt als volgt: "het plangebied vormt mogelijk leefgebied voor enkele algemene soorten zoogdieren zoals Mol en enkele soorten muizen. Deze soorten zijn opgenomen in tabel 1, AMvB ex art. 75 van de Flora- en faunawet. Voor soorten in deze categorie geldt bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 in het kader van de Flora en faunawet. Het plangebied is voor soorten met jaarrond beschermde nesten niet geschikt om te dienen als broedhabitat. Wel dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van eventuele nesten van broedvogels in het broedseizoen. Wanneer deze aanwezig zijn dient met versturende werkzaamheden gewacht te worden tot na het broedseizoen. Om doorgang van het project te waarborgen verdient het dan ook aanbeveling de beplanting ruim voor aanvang van het broedseizoen te verwijderen en het perceel zo nodig regelmatig te bewerken om nieuwe opslag te voorkomen. Een ontheffingsaanvraag is in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Wel blijft de zorgplicht van kracht.

3.6.2 Landschap

Erfbeplantingsplan

Op de percelen in de directe omgeving van het plangebied veel erfbeplanting in de vorm van bomen aanwezig. Aan de voorzijde zijn deze percelen veelal beplant met een lage beukenhaag. Figuur 22 betreft een luchtfoto-overzicht van de bebouwingsconcentratie waarin te zien is dat de percelen binnen de bebouwingsconcentratie veelal groen ingeplant is. Figuur 23 geeft de erfbeplanting bij een nabijgelegen woning aan de Grotelseheide 1 te Bakel weer. Deze erfbeplanting geeft een voorbeeld van een erfbeplanting die passend is bij de Ruimte voor Ruimte woning.



Figuur 22. Luchtfoto overzicht van de bebouwingsconcentratie waarin de erfbeplanting te zien is.



Figuur 23. Erfbeplanting bij de woning aan de Grotelseheide 1 te Bakel.

De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel zal aansluiten bij het bestaande landschapstype. Aan de westzijde van het perceel is een bestaande sloot gelegen welke begeleid wordt door een bomenrij. Aan de voorzijde van het perceel is, in aansluiting op de omliggende percelen, een lage beukenhaag zeer passend. De zuidelijke en oostelijke perceelsgrenzen kunnen beplant worden met streekeigen beplanting zoals: Zomereik, Zwarte els, Amerikaanse eik, Beuken, Berk, Plataan, Wilg of Linden. Het aan te leggen infiltratieveld in het kader van de waterberging kan geïnfiltreerd worden in de erfbeplanting op het perceel.

3.7 Volkshuisvesting en stedenbouw

De regeling Ruimte voor Ruimte ziet op de ontwikkeling van woningen buiten het woningbouwprogramma om. De beoogde ontwikkeling ziet op de toevoeging van één Ruimte voor Ruimte-woning. De beoogde ontwikkeling heeft hiermee geen invloed op de volkshuisvestelijke vraagstukken. Met de vorm van de woning zal worden aangesloten bij de verschijningsvorm en typologie van de bebouwing in de omgeving. Dit wordt gemotiveerd in hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting.

3.8 Watertoets

3.8.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige project, zal dit advies als separate bijlage worden toegevoegd.

3.8.2 Relevant beleid

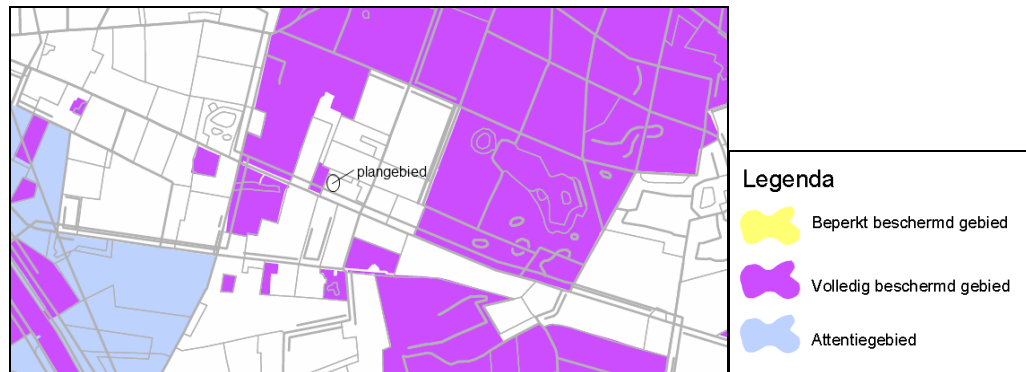
Waterbeheersplan

Het waterbeheersplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheersplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheersplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met

betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op Ruimtelijke onderbouwing Grotelseheide ongenummerd Bakel grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Figuur 24 geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied.



Figuur 24. Keur waterschap Aa en Maas en de ligging van het plangebied hierin.

3.8.3 Principes waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert

onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

Per beleidspunt wordt onderhavig ontwikkeling getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlakte-water. Binnen het plangebied zal het water aan de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden.
- Afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer': in aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie.
- Hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.
- Water als kans: dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de beleevingswaarde van water. In dit kleinschalige initiatief wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.
- Meervoudig ruimtegebruik: door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing. Het perceel

biedt meer dan genoeg ruimte voor de opvang en berging van het hemelwater dat vloeit van de verharde oppervlakten.

- Voorkomen van vervuiling: bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe woning en bijbehorende bijgebouwen bezitten geen materiaal die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

3.8.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied aan de Grotelseheide bedraagt circa NAP +17 m. De GHG ter plaatse bedraagt -40-80 cm-mv. De GLG in het plangebied bedraagt -140-160 cm-mv. In het plangebied is in de huidige situatie geen verharding aanwezig. Voor de nieuw op te richten woning wordt een verhard oppervlak van circa 400 m² verwacht. In navolgende tabel is aangegeven hoe in de huidige en de nieuwe situatie met het hemelwater wordt omgegaan.

Bebouwing (m ²)	Verharding (m ²)	Infiltratie door afvloeiing op tuin/erf (m ²)
Huidige situatie		
-	-	-
-	-	-
Nieuwe situatie		
Woning	200	200
Bijgebouw(en)	100	100
Erfverharding	100	100
	400	400

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10 +10%. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende

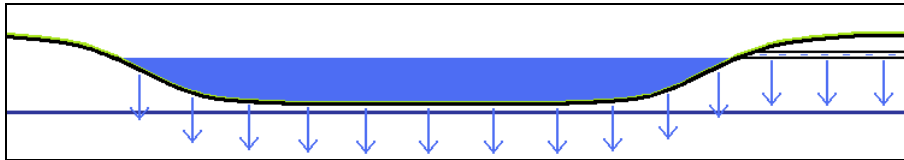
maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 400 m² in het plangebied 19 m³ bedraagt.

3.8.5 Hemelwaterafvoer in de huidige situatie

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het relevant om te beoordelen op welke wijze en via welke greppels of sloten in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd. Aangezien in de huidige situatie geen verharding in het plangebied aanwezig is, infiltreert het hemelwater derhalve direct in de bodem.

3.8.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit deze transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratieveld. De GHG in het plangebied bedraagt -40-60 cm-mv. Het infiltratieveld zal een bodemhoogte hebben van circa 30 cm onder maaiveld waardoor er in geen geval sprake zal zijn van het onttrekken en verdampen van grondwater. Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van 65 m² met een bergingscapaciteit van 19 m³. Hierbij is rekening gehouden met de GHG, een aan te houden waakhoogte van 10 cm en een dynamische berging bij T=10 +10%. Figuur 25 geeft een impressie van het infiltratieveld dat in het plangebied zal worden aangebracht.



Figuur 25. doorsnede infiltratieveld.

3.8.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem.

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mogen niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

2.3.4 Financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van realisatie van het project worden verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager. Ten aanzien van de mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met de aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

2.4. Paashoefsedijk 21 en 35, Gemert

2.4.1 Planbeschrijving

Aan de Paashoefsedijk in Gemert bevindt zich de varkenshouderij met een aantal agrarische gronden van de familie Brouwers. Aangrenzend ligt een aantal agrarische gronden van de familie Tielemans. De familie Brouwers wil haar varkenshouderij op deze locatie beëindigen. Dit kan gefinancierd worden door de bouw van woningen, met toepassing van de bioregeling.

De familie Tielemans wil op haar perceel ook graag een woning oprichten. Hier wordt de Ruimte voor Ruimteregeling toegepast. Alle betrokken gronden zijn gelegen aan de beek De Rips. In het plan is opgenomen dat aan deze beek een strook van 10 meter wordt ingericht als natuurvriendelijke oever met wandelpad, om zo de padenstructuur in dit gebied te versterken.

2.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

-

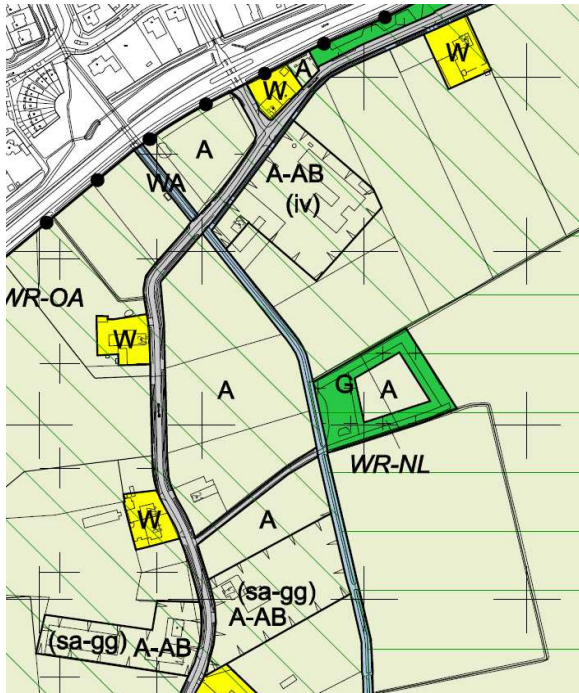
2.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

1. Beleidskader

1.1 Bestemmingsplan:

- o Het perceel Paashoefsedijk 35 is in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" opgenomen onder een bestemming A-AB met de aanduiding IV hetgeen impliceert dat een intensieve veehouderij is toegestaan;
- o Het perceel Paasehoefsedijk 21 is bestemd als 'agrarisch gebied'. Tevens liggen op de gronden de gebiedsaanduiding "extensiveringsgebied". Gebieden gelegen in het

extensiveringsgebied zijn gericht op een afwaartse beweging van de intensieve veehouderij.



1.2 Beleidsregel Ruimte voor ruimte 2006

In januari 2002 heeft de provincie Noord-Brabant voor de ontwikkeling van zogeheten ruimte voor ruimte kavels in samenwerking met private partners de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) opgericht. Het is de bedoeling dat de ORR door het uitgeven van ruimte voor ruimte kavels de sloopvergoedingen terugverdient die betaald zijn aan stoppende agrariërs. Voor iedere 1.000 m² gesloopte agrarische bedrijfsruimte, waar door het Ministerie van LNV (Dienst Regelingen, voorheen dienst landelijke service, LASER) aan de bedrijfsbeëindiger subsidie is verstrekt voor de sloop van stallen, mag de ORR één woningbouwkavel ontwikkelen.

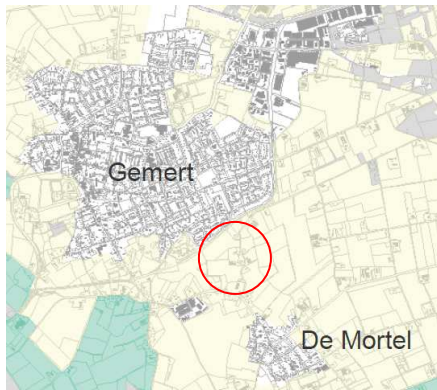
Naast de Ontwikkelingsmaatschappij kunnen ook andere initiatiefnemers een verzoek aan het gemeentebestuur richten om planologische medewerking bij de realisering van ruimte voor ruimte kavels.

1.3 Reconstructieplan

Volgens het reconstructieplan De Peel is dit deel van de Paashoefsedijk in Gemert gelegen in het extensiveringsgebied. Niet-agrarisch lintbebouwing, bebouwingsclusters en andere grote stankgevoelige objecten zijn gezoned binnen het extensiveringsgebied.

1.4 Verordening Ruimte

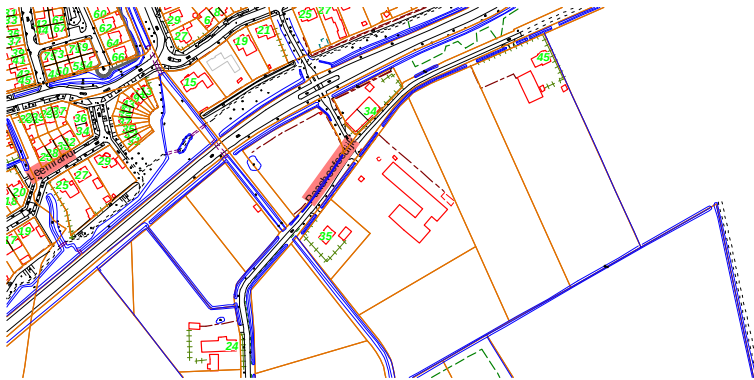
In de provinciale verordening ruimte is de locatie gelegen in het agrarisch gebied. De verordening geeft aan dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Deze bepaling geldt voor bestemmingsplannen die vóór 1 juli 2011 zijn vastgesteld.



2. Planomschrijving

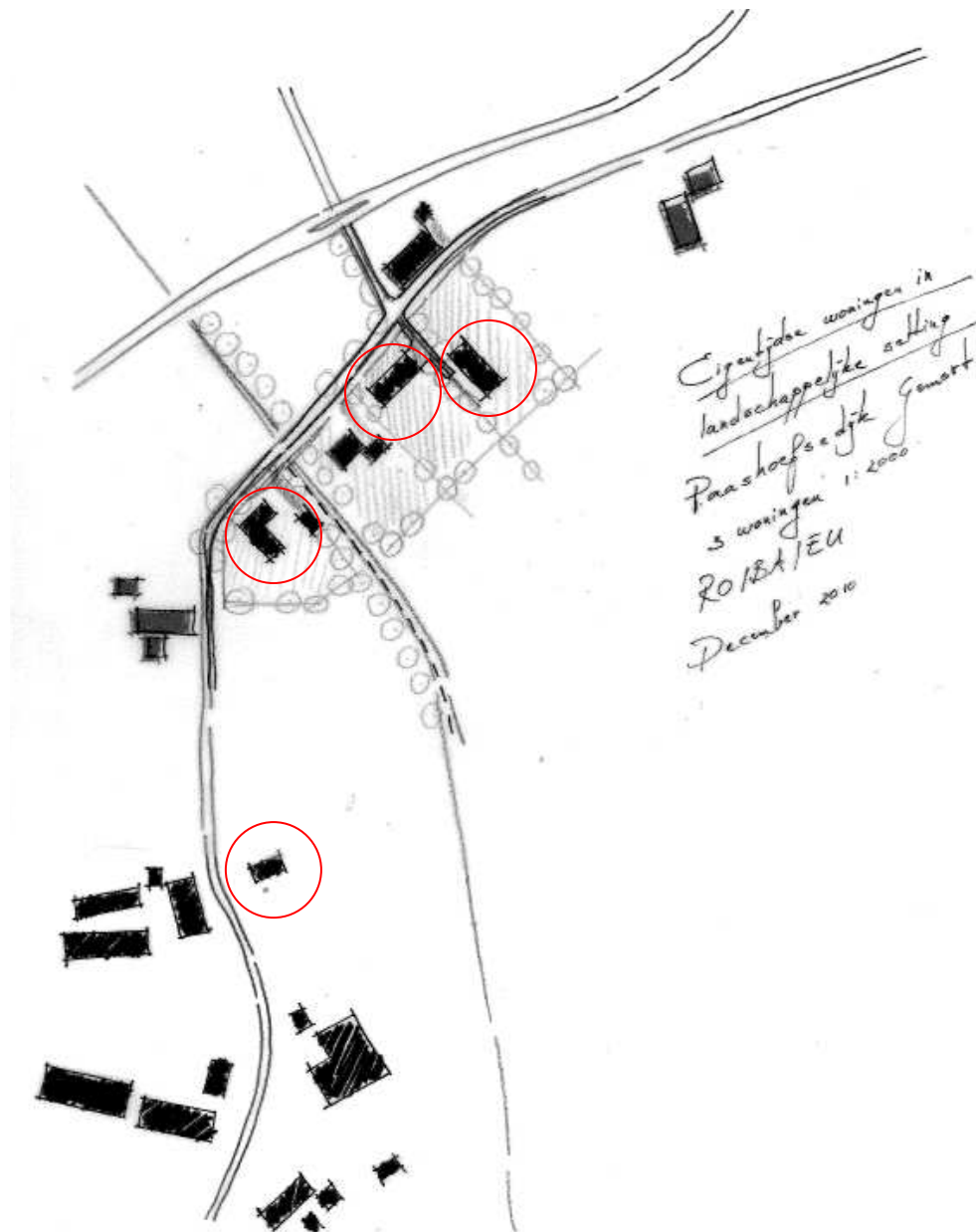
2.1 Sanering veehouderij

Het beleid is er op gericht een afwaartse beweging van intensieve veehouderij te bewerkstelligen. Op deze locatie in het extensiveringsgebied, dicht tegen de kern Gemert, doet zich nu de kans voor om een veehouderij te beëindigen. Hiermee wordt de ruimtelijke en milieukwaliteit verbeterd. Op onderstaande tekening is aangegeven welke bebouwing verdwijnt.



2.2 Bouwen woningen

Om de beëindiging van dit bedrijf mogelijk te maken, is het nodig om drie woningen te realiseren. Met toepassing van de BIO-regeling zal dat hier gebeuren. Daarnaast zal één woning met toepassing van de ruimte voor ruimteregeling worden gerealiseerd. In de onderstaande schets is aangegeven welke woningen worden toegevoegd



2.3 Aanleg natuurvriendelijke oever

Over een lengte van 210 meter zal de oever van de beek De Rips natuurvriendelijk worden ingericht. Hier loopt ook een wandelpad door, dan aan de zuidkant aansluit op een reeds aanwezig pad. Hiervoor is een ontwerp gemaakt. Dit is bijgevoegd.

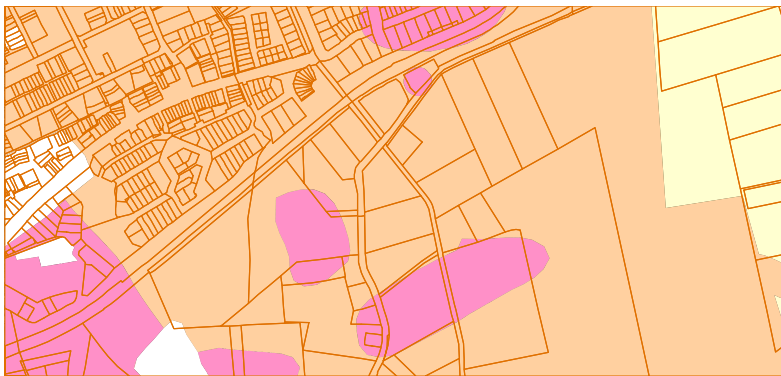
2.4 Archeologie

Het plangebied ligt volgens de gemeentelijke archeologiebeleidskaart in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan buitengebied is het plangebied aangeduid als archeologisch waardevol. Conform het gemeentelijk archeologiebeleid geldt bij een middelhoge archeologische verwachting een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm –MV.

Het plangebied wordt op de geomorfologische kaart gekarteerd als een plateau-achtige horst met rivierafzettingen en dekzand aan de oppervlakte. Het westelijke perceel wordt doorgesneden door een beekdal. De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Uit archiefonderzoek door de Stichting Archeologisch Samenwerkingsverband blijkt dat aan de overkant van de Paashoefsedijk een laatmiddeleeuwse hoeve, genaamd Hoeve Paashoef, heeft gestaan. (SASregistratienummer 199).

In eerste instantie was men van plan om een stal te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe stallen met kelders te bouwen. Omdat de bodemingrepen groter waren dan 2500m² en dieper dan 40cm is er rond de bestaande stal een archeologisch vooronderzoek verricht. Het vooronderzoek bestond uit een bureau- en verkennend booronderzoek². Tijdens het booronderzoek zijn er in totaal 6 boringen gezet. Uit het booronderzoek bleek dat de bodem vergraven was tot een gemiddelde diepte van 60cm - MV. Hierdoor is het plaggendek, eventuele natuurlijke bodemhorizonten en de top van de C-horizont verdwenen. De afgravingen zouden in de jaren '70 hebben plaatsgevonden. Middels een selectiebesluit heeft de gemeente Gemert-Bakel besloten dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Inmiddels zijn de plannen veranderd en worden er in plaats van stallen, drie woningen gebouwd. Twee woningen worden gerealiseerd in het al eerder onderzochte gebied, de derde woning wordt in het aangrenzende westelijke perceel gebouwd. Ook voor dit perceel geldt een middelhoge archeologische verwachting. Op grond van het onderzoek in het naburige perceel en gezien de beperkte bodemingrepen bij de realisatie van het derde huis is archeologisch (voor)onderzoek in dit perceel niet noodzakelijk.



2.5 Natuur & landschap

De locatie ligt in een zone die kan worden gekenmerkt als occupatiezone. De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen die de occupatie as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceelindeling. De fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/ bolle akkercomplexen afgewisseld door kampongtingningen.

Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige percelering vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies.

Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen.



Erfinrichting

De percelen zullen na de sloop van diverse bebouwing beplant worden om de aansluiting met het omliggende landschap te verbeteren. Het beplantingsplan is toegevoegd in de bijlage.

2.6 Milieu

Externe veiligheid

In directe omgeving van de locatie ligt een Legtankstation en een aantal propaantanks. Geen van percelen komt binnen het effect gebied van een propaan- of lpg –tank te liggen. Externe veiligheid vormt voor geen van de percelen een belemmering.

Geur

Alle veehouderijen liggen op vrij grote afstand van de percelen, de dichtstbij gelegen veehouderij zijn gelegen aan de Leemskuilenweg. Geur vormt geen belemmering.

Geluid

Wegverkeerslawaaai

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd naar aanleiding van de bouw van een drietal nieuwe woningen en het omzetten van een agrarische woning naar een burgerbestemming. Het bouwplan is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie 0, nummers 540, 1252 en 1253. Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Zuid- Om/Oost-Om (N272) en de Paashoefsedijk. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Zuid-Om/Oost-Om voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB, maar voldoet wel aan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB.

Voor wegverkeerslawaaai is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de Zuid-Om/Oost-Om en Paashoefsedijk. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Het is derhalve mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuinen danwel terrassen kan verondersteld worden dat ten noordwesten van de woningen een "matige" tot "redelijke" milieukwaliteit heerst met het aspect geluid. Deze gronden zullen gebruikt worden als voortuin en niet als verblijfslocatie in een tuin. Ten zuiden van de woningen heerst er een overwegend "goede" milieukwaliteit, welke logischerwijs zullen worden gebruikt als verblijfsruimte in de tuin zoals op een terras. Derhalve kan worden verondersteld dat er voor het aspect geluid in de buitenverblijven een overwegend redelijk tot goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Industrielawaai

In de directe nabijheid ligt een akkerbouwbedrijf (Paashoefsedijk 17) en een tuinbouwbedrijf (Paashoefsedijk 14). Voor het bedrijf aan de Paashoefsedijk 17 wordt de woning op het meest zuidelijke perceel de dichtstbij gelegen woning. Deze woning wordt op meer dan 50 meter geplaatst vanaf de bouwblokgrans van Paashoefsedijk 17.

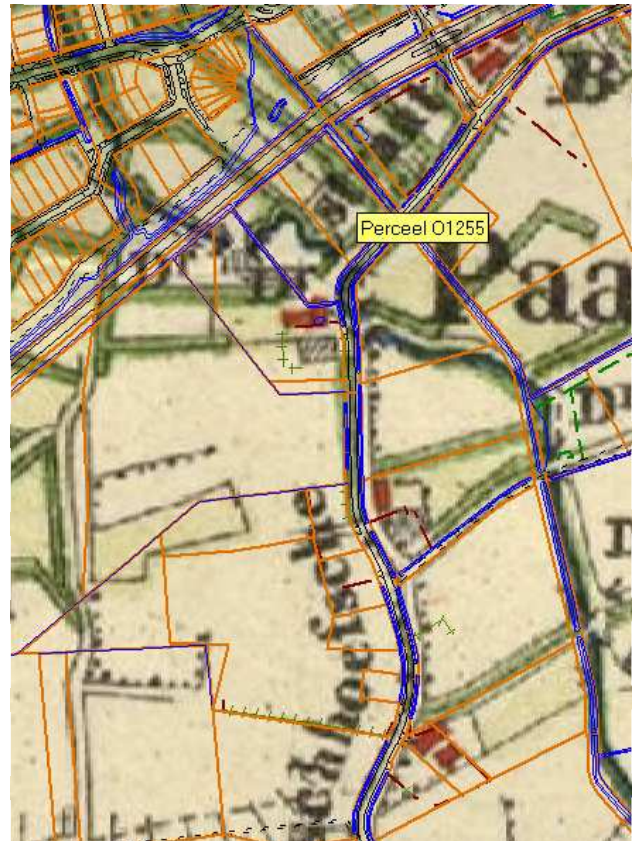
2.7 Water

Hoewel een watertoets volgens de uitgangspunten van het waterschap niet nodig is, er wordt immers geen verharding toegevoegd, is er toch een toets uitgevoerd. Dit is gedaan omdat de gemeente bij elke nieuwe ontwikkeling eist dat alle verharding wordt afgekoppeld van het watersysteem. Een rapport is toegevoegd in de bijlage.

2.8 Beeldkwaliteit

De percelen liggen in het open gebied ten zuidoosten van Gemert aan de meanderende Paashoefsedijk richting De Mortel. De bebouwingsclusters aan deze weg liggen met bijna afgepaste afstanden van elkaar. In het noorden ligt de Zuid-Om en wal met de direct daarachter liggende verdichting van de bebouwde kom van Gemert. Ten zuiden liggen de informele bebouwingsclusters en lintbebouwing van de Zandstraat en Stap. In westelijke en oostelijke richting wordt het gebied gedicteerd door akker- en graslanden. Opvallend is het vrije zicht en de openheid. Op basis van de volgende argumenten is bebouwing voorstelbaar, te weten:

- De bebouwing past binnen de ritmiek van de bebouwingsclusters.
- De bebouwing accentueert en beargumenteert de bocht in de weg.
- Binnen de bestaande openheid van het landschap is een nieuwe woning te verantwoorden.
- Door de aanwezigheid van divers onbebouwde percelen blijven de zichtlijnen van het gebied behouden.



3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met de beoogde bestemmingen in combinatie met sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde) en inplanting met aanleg van een wandelpad een win-win situatie ontstaat waarbij met name de landschappelijke aspecten vanwege de ontstening een doorslaggevende rol spelen, maar ook de milieusituatie.

2.4.4 Financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: met de eigenaren van de percelen zijn exploitatieovereenkomsten opgesteld. Hierin staan alle voorwaarden voor het realiseren van de woningen. De kosten voor onderzoeken en procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

2.5. Sparrenweg, Gemert *(nieuwe ontwikkeling)*

2.5.1 Planbeschrijving

Oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning aan Sparrenweg ongenummerd in Gemert, kadastraal bekend als O 0437.

2.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 6 juli 2010 heeft het college besloten om:

1. In principe in te stemmen met de bouw van een ruimte voor ruimte woning op de hoek van de Wolfsboscheweg en de Sparrenweg in Gemert.
2. In overleg te treden met de provincie over de gewijzigde ruimte-voor-ruimte regeling.

3. Na het bereiken van overeenstemming met de provincie, de procedure tot herziening van het bestemmingsplan starten en met de aanvrager een exploitatie-overeenkomst afsluiten ten behoeve van dit project.

De gemeente is in overleg met de provincie. Mondeling is overeenstemming bereikt.

2.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing voor het toestaan van een Ruimte voor Ruimte-woning aan de Sparrenweg (perceel O 0437) te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel.

1.1.1 Aanleiding

Aanleiding voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt het verzoek van de familie Van der Pol aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel tot medewerking aan de bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning op het genoemde perceel aan de Sparrenweg.

Het perceel ligt in het kernrandgebied van Gemert, nabij het nieuwe bedrijventerrein Wolfsveld II. Het perceel is thans in agrarisch gebruik.

De heer Van der Pol is zelf geen agrariër (meer). Voor het verkrijgen van het bouwrecht voor de woning worden geen eigen stallen ingebracht, maar er wordt een bouwrecht verworven.

Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan. Het plan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening nodig.

De gemeente Gemert-Bakel herzielt haar bestemmingsplannen halfjaarlijks.

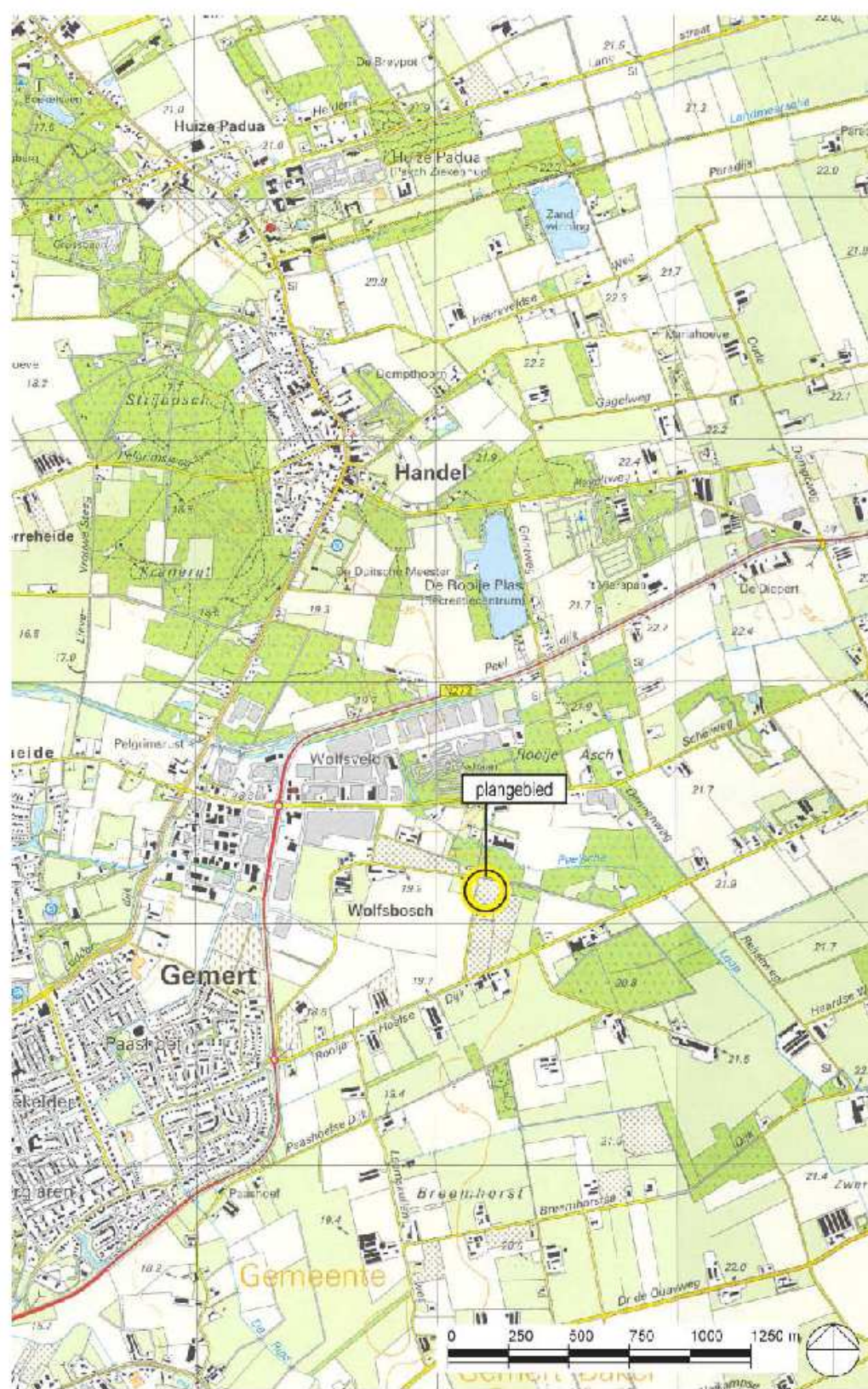
Onderhavig initiatief wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, voorjaar 2011.

1.1.2 Doel

Het doel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is om een ruimtelijk-functionele en milieutechnische verantwoording te geven voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning op de locatie Sparrenweg perceel O 0437.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

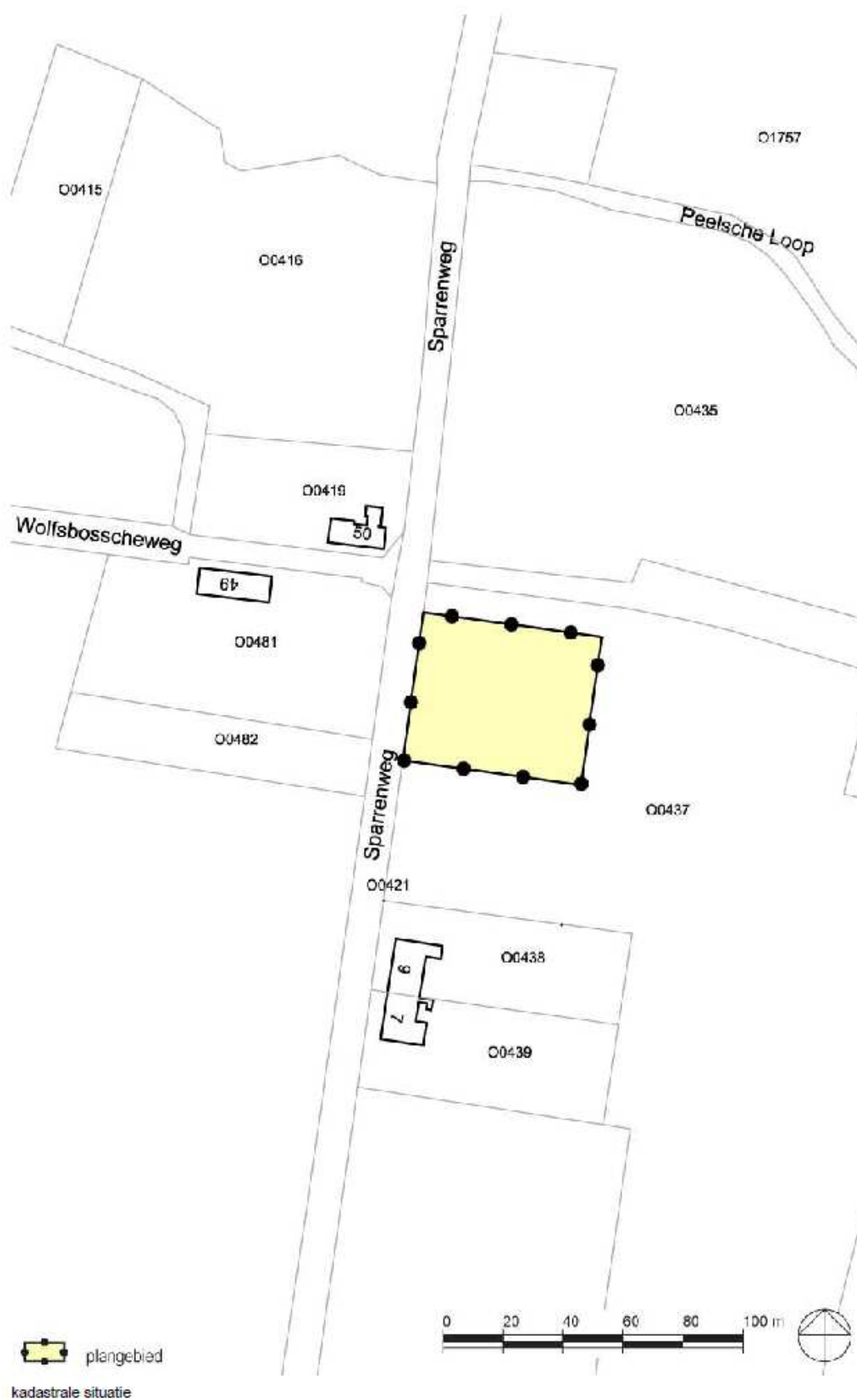
Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.



topografische situatie

bestemmingsplan Sparrenweg (ong.), Gemert (concept)

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummer 437 (gedeeltelijk).

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3000 m². De gronden zijn eigendom van de heer A.P.J.M. Van der Pol.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 mei 2010.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze gronden is onder meer agrarisch grondgebruik toegestaan. Voorts zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Het plan betekent zowel een ruimtelijke als functionele afwijking van het bestemmingsplan. Het plan kan derhalve niet worden uitgevoerd. Reden waarom een planherzieningsprocedure wordt doorlopen.

bestemmingsplan Sparrenweg (ong.), Gemert (concept)

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig plan toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

2.1 Nationaal niveau

2.1.1 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

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

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

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

2.1.2 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

2.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de nota's:

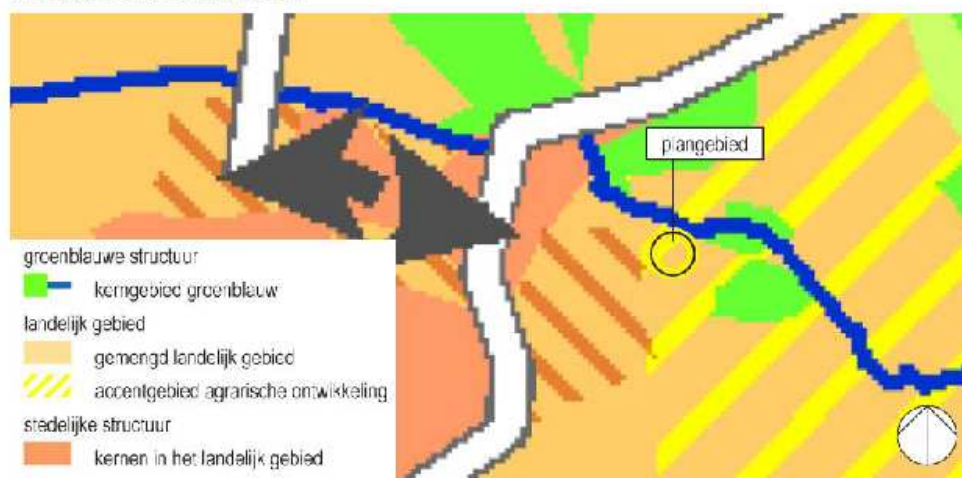
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze twee documenten getoetst.

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Onderhavig plangebied is aangeduid.



Onderhavig plangebied ligt binnen de zone 'gemengd landelijk gebied', waarbinnen verschillende agrarische functies in evenwicht met andere functies (in de omgeving) kunnen worden ontwikkeld.

Het plangebied ligt voorts in een zone aangeduid met 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit zijn de gebieden waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken.

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning in de kernrandzone van Gemert. In de directe omgeving van het plangebied liggen reeds enkele burgerwoningen.

Het plan vormt geen belemmering voor de bestaande agrarische bedrijven en vormt geen extra belemmerende factor voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven, in verband met de reeds aanwezige woningen.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.2.2 Verordening ruimte

Op 1 maart is de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Op onderhavig plan zijn specifiek de artikelen 11.2 en 11.3 van toepassing.

"Artikel 11.2 - Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels

1. *In afwijking van artikel 11.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
2. *Uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, blijkt dat:*
 - a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap, bedoeld in artikel 2.2, niet van toepassing is;*
 - b. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 gestelde nadere regels;*
 - c. *er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in hoofdstuk 3.*

Artikel 11.3 - Nadere regels inzake ruimte-voor-ruimtekavels

1. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 11.2, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*
2. *Zolang nadere regels, als bedoeld in het eerste lid, nog niet zijn vastgesteld en in werking zijn getreden, wordt de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 aangemerkt als nadere regels, als bedoeld in het eerste lid."*

Analyse

- ad 11.2 lid 1. Het plangebied ligt binnen agrarisch gebied en voorts binnen de kernrandzone van Gemert. Een kernrandzone betreft een vorm van bebouwingsconcentratie, zoals genoemd in artikel 1.1 van de Verordening. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- ad 11.2 lid 2.a. De toelichting bevat een inrichtingsschets waarin een landschappelijke inpassing is opgenomen. De planregels staan landschappelijke inpassing toe. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is bovendien een exploitatieovereenkomst opgesteld waarin de voorwaarde van landschappelijke inpassing is opgenomen. Hiermee is de landschappelijke inpassing verzekerd.
- ad 11.2 lid 2.b. zie analyse ad artikel 11.3

- ad 11.2 lid 2.c. Onderhavig plan betreft een individuele ontwikkeling. Er is geen sprake van een (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling.
- ad 11.3 lid 1. Gedeputeerde Staten heeft in deze nog geen nadere regels gesteld. Derhalve geldt het bepaalde in lid 2.
- ad 11.3 lid 2. Een toetsing aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 is in paragraaf 2.2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

2.2.3 Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel Ruimte voor Ruimte.

De beleidsregel bevat zowel voorwaarden voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen (sloopregeling) als voor de locatie waar de Ruimte voor Ruimte-kavels mogen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-kavels is direct gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1000 m² stallen en de bijbehorende milieuwinst mag één Ruimte voor Ruimte-kavel worden ontwikkeld.

Ten aanzien van de locatie van de Ruimte voor Ruimte-kavels worden, in aanvulling op het in de Verordening ruimte bepaalde, de volgende planologische voorwaarden gesteld:

1. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
2. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.

Analyse

Initiatiefnemer Van der Pol koopt een bouwrecht voor één Ruimte voor Ruimte-woning. Hiermee is verzekerd dat 1000 m² stallen worden gesloopt. De sloop vindt elders in de provincie plaats c.q. heeft elders in de provincie plaatsgevonden.

Hieronder is beschreven hoe aan de aanvullende planologische voorwaarden is voldaan:

- ad 1. Zoals in paragraaf 5.2 is aangegeven, vindt geen aantasting plaats van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Voorts voldoet het project aan de eisen ten aanzien van de verplichte watertoets (zie paragraaf 5.3).

- ad 2. In paragraaf 5.1.3 is het project getoetst aan de omliggende agrarische bedrijvigheid. Geconcludeerd wordt dat het project geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijven.

Conclusie

Het project voldoet aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte.

2.2.4 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

2.3 Gemeentelijk niveau

2.3.1 Woningbouwprogramma's

De 21 gemeenten van het SRE hebben gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma opgesteld, waarin de belangen van de individuele gemeenten op elkaar zijn afgestemd. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit beleidsdocument op 29 oktober 2009 op hoofdlijnen vastgesteld.

Daarnaast beschikt de gemeente Gemert-Bakel over een gemeentelijk woningbouwprogramma.

Ruimte voor Ruimte-woningen vormen geen onderdeel van de regionale en gemeentelijke woningbouwcontingenten en zijn derhalve niet in de woningbouwprogramma's opgenomen.

2.3.2 Welstandsnota

De gemeente Gemert-Bakel heeft een Welstandsnota vastgesteld. Onderhavig plangebied ligt in het gedeelte van het buitengebied dat welstandsvrij is. Om aan de voorwaarde genoemd in artikel 3.8.3 lid 2 onder b te kunnen voldoen is een beeldkwaliteitplan noodzakelijk. In paragraaf 4.2 is het beeldkwaliteitplan opgenomen.

2.3.3 Overig gemeentelijk beleid

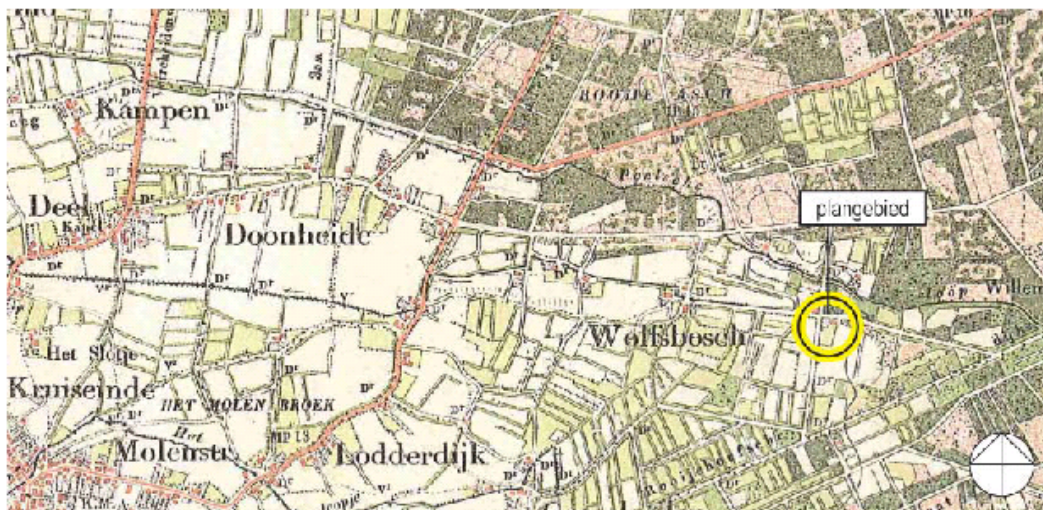
Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Achtereenvolgens geschiedenis, bredere omgeving en directe omgeving en plangebied.

3.1 Geschiedenis

Het plangebied kent een lange geschiedenis inzake het gebruik door de mens. Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie van omstreeks 1900 weer.



topografische situatie 1900

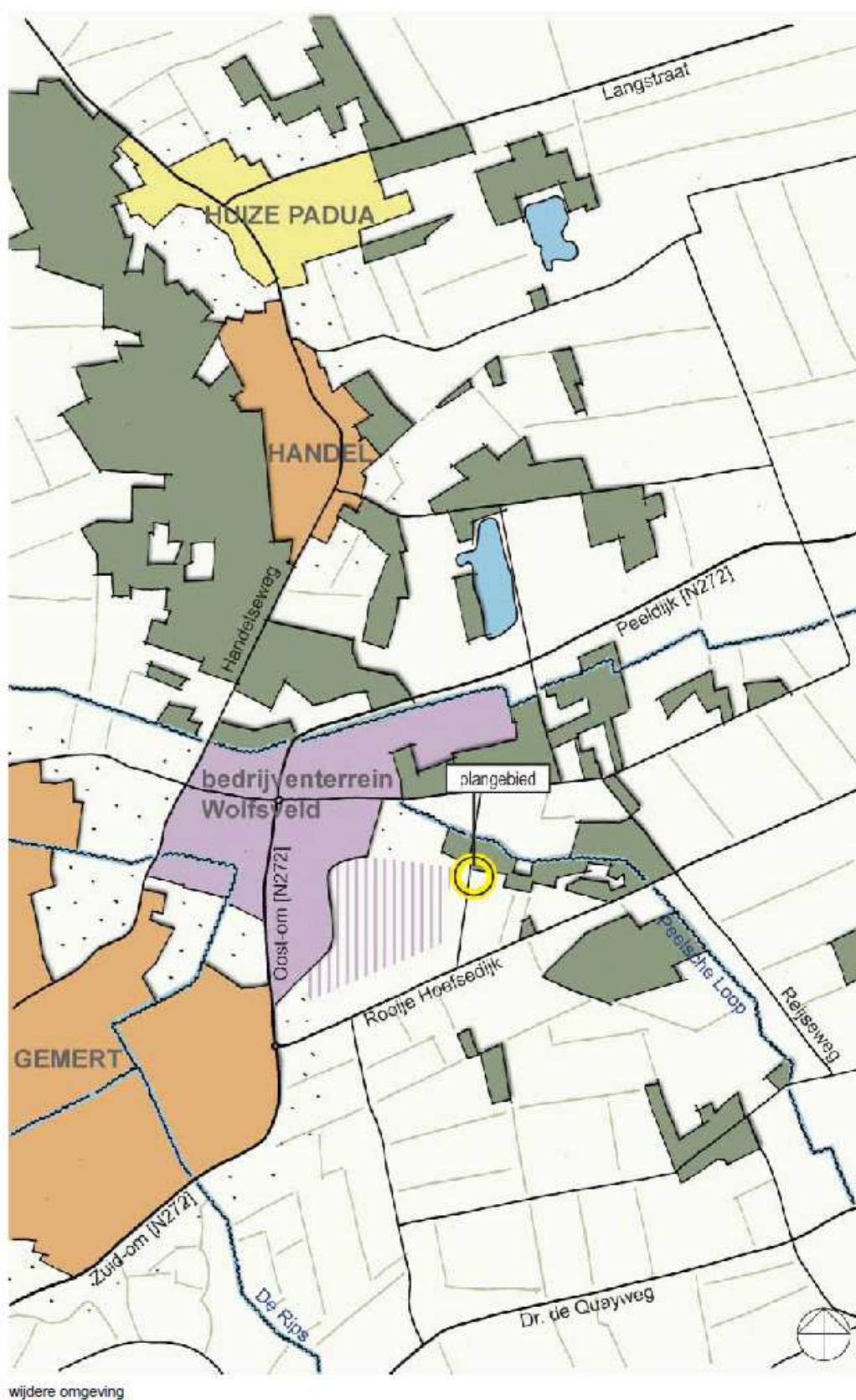
Het plangebied ligt op de grens van het oorspronkelijke occupatiegebied - de eerste heideontginningen. Het occupatiegebied wordt gekenmerkt door oude bouwlanden in een fijnmazig patroon en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het landschap van de heideontginningen is kleinschalig en open van karakter met een regelmatige parcellering. Door het gebied lopen vele waterlopen.

Op de kruising van de Wolfsboscheweg en de Sparrenweg stonden rond 1900 drie boerderijen, waarvan één binnen onderhavig plangebied. De twee boerderijen ten westen van de Sparrenweg zijn nog aanwezig (Wolfsboscheweg 49 en 50). De boerderij ter plaatse van het plangebied is verdwenen.

Het karakteristieke landschap is inmiddels grotendeels verdwenen. Gestreefd wordt naar versterking van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap.

3.2 Bredere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de bredere omgeving weer.



Ontsluiting

De provinciale weg N272 vormt de belangrijkste ontsluitingsweg van Gemert en zorgt tevens voor de verbinding tussen de N279 langs de Zuid-Willemsvaart en de Middenpeelweg.

Voorts zijn er enkele ontsluitingswegen die het agrarische gebied ontsluiten (Langstraat, Rooije Hoefsedijk). De Sparrenweg is een zijweg van de Rooije Hoefsedijk.

Ruimtelijk-functioneel

Langs de westrand van De Peel, een voormalig hoogveengebied, ligt een aantal dorpen. Gemert is één van die dorpen. De grond was hier van voldoende kwaliteit (niet te nat, niet te droog) om landbouw te bedrijven.

Van een voormalige agrarische nederzetting is Gemert gegroeid tot een flinke woonkern. Aan de noordoostzijde van de kern ligt het bestaande bedrijventerrein Wolfsveld. Dit bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde uitgebreid. Onderhavig plangebied ligt in de kernrandzone van het nieuwe bedrijventerrein.

De ligging van het gebied op de rand van De Peel is duidelijk herkenbaar in het landschap. Rondom de kernen is sprake van een relatief besloten kampenlandschap. Ten oosten van de Reijseweg is de orthogonale ontginning van het heide- en veengebied herkenbaar. Onderhavig plangebied ligt in het overgangsgebied van kampen naar heide.

3.3 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.





plangebied gezien vanaf kruising Sparrenweg - Wolfsboscheweg



plangebied gezien vanaf zandpad



zicht op buurpercelen vanaf plangebied



Ontsluiting

Het plangebied ligt op de kruising van de Sparrenweg en de Wolfsboscheweg. De Sparrenweg is een landbouwweg zonder doorgaande functie. De verkeersintensiteit is derhalve laag. Het plangebied wordt op deze weg ontsloten. Ook de Wolfsboscheweg heeft geen doorgaande functie. In de toekomst zal deze weg halverwege worden afgesloten. Het verkeer van en naar het nieuwe bedrijventerrein wordt hiermee gedwongen gebruik te maken van de hoofdroute via de Wolfboscheweg en de Scheiweg. De intensiteit op de Sparrenweg zal derhalve met de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein niet toenemen. Er is zelfs een afname van de intensiteit op de Sparrenweg te verwachten. Ten oosten van de Sparrenweg gaat de Wolfboscheweg over in een zandweg.

Bebouwing en functies

Op de kruising van de Sparrenweg en de Wolfsboscheweg ligt een cluster van historische langgevelboerderijen, thans woonboerderijen, die evenwijdig aan de straat staan. De bijgebouwen zijn in het algemeen vrijstaand.

De omliggende gronden worden gebruikt voor akkerbouw en boom-/plantenteelt.

De bestaande bebouwing aan de Sparrenweg en de uitbreiding van het bedrijventerrein vormen samen de aanleiding het gebied als kernrandzone aan te merken.

Groen en water

Ten noorden van het zandpad Wolfsboscheweg ligt een bosgebiedje, dat op zijn beurt wordt begrensd door de Peelsche Loop.

Aan de zuidzijde van het zandpad ligt een historische houtwal.

3.4 Conclusies gebiedsanalyse

De gebiedsanalyse leidt tot de volgende relevante punten voor de planontwikkeling.

1. Het plangebied ligt op de grens van het oorspronkelijke occupatiegebied (kampenlandschap) en de eerste heideontginningen.
2. Binnen het plangebied heeft voorheen een boerderij gestaan.
3. Het plangebied ligt binnen de kernrandzone van het nieuwe bedrijventerrein Wolfsveld.
4. De bebouwing in de omgeving wordt gebruikt voor wonen.

Hoofdstuk 4 Plan

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. Achtereenvolgens de beschrijving van de inrichtingsschets en de beeldkwaliteitparagraaf.

4.1 Inrichtingsschets

Onderstaande afbeelding geeft een indicatieve inrichtingsschets weer.



4.1.1 Bebouwing

Het bouwplan bestaat uit één woning met bijgebouwen. De woning wordt gebouwd in de boerderijtypologie. In paragraaf 4.2 zijn de beeldkwaliteiten weergegeven waaraan de woning moet voldoen.

Het is stedenbouwkundig wenselijk de woning zoveel mogelijk in de hoek van de kruising Sparrenweg - Wolfboscheweg te plaatsen. Hiermee wordt deze kruising geaccentueerd.

Wens is echter een rustige woonomgeving te creëren. Derhalve is een bepaalde afstand gewenst van het zandpad (stofhinder) en van de Sparrenweg (geluid en inzicht tuin).

In de situering en vormgeving van de woning moet hierin een balans worden gevonden. Een en ander wordt nader uitgewerkt in het bouwkundige ontwerp.

De woning kan haaks op of evenwijdig aan de Sparrenweg worden gerealiseerd. Een en ander heeft mede te maken met de optimale benutting van de zon (duurzaam bouwen).

Aan de inhoud van de woning wordt geen maximum gesteld. De goothoogte mag maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen.

Bijgebouwen worden vrijstaand gerealiseerd en zijn qua uitstraling vergelijkbaar met de woning.

Aan de zuid- en oostzijde van de woning is ruimte voor een terras.

4.1.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Ontsluiting van het woonperceel via het zandpad is niet wenselijk in verband met de bereikbaarheid en stofhinder.

Het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten op de Sparrenweg. Hiervoor moet een extra inrit worden aangelegd. Gezien de beperkte intensiteit op de weg is dit verkeerskundig aanvaardbaar.

Verkeersgeneratie

In de handreiking "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" (CROW, Ede, oktober 2007) zijn kengetallen opgenomen voor woningen in verschillende woonmilieus.

Voor onderhavig plangebied is het woonmilieu 'landelijk wonen' van toepassing.

Voor een vrijstaande koopwoning bedraagt het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal 9,1. Dit betreft een aanvaardbare toename van de verkeersbewegingen op de Sparrenweg.

Parkeren

Voor een vrijstaande woning geldt een algemene parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Deze moeten op het eigen terrein worden gerealiseerd. De tuin bij de woning is voldoende groot om in de twee parkeerplaatsen te voorzien. Aan de gestelde norm wordt voldaan.

4.1.3 Groen en water

Binnen het plangebied is geen waardevol groen aanwezig.

Nadat de woning is gerealiseerd zal het plangebied worden ingericht met erfbeplanting. De initiatiefnemer heeft in overweging de historische houtwal door te trekken in de richting van de Sparrenweg.

Binnen het plangebied is thans geen oppervlaktewater aanwezig. Er is voldoende ruimte om een voorziening voor infiltratie van het hemelwater aan te leggen.



de houtwal grenzend aan het plangebied

4.1.4 Duurzaam bouwen

In 1996 werd het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw uitgebracht. Dit pakket omvat een pakket maatregelen voor nieuwbouw van woningen. De raad van de voormalige gemeente Gemert heeft op 26 september 1996 de 'Leidraad Duurzaam Bouwen in Gemert' vastgesteld. De gemeente toetst bouwplannen aan deze leidraad.

4.2 Supplement beeldkwaliteit

aanvulling op 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel'

4.2.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitplan dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste stedenbouwkundige ruimtelijke samenhang en kwaliteit. Het beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte inclusief de verschijningsvorm van aangrenzende percelen en bebouwing bepalen.

De kwaliteit van een stedenbouwkundige ruimte wordt bepaald door de samenhang van de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de aangrenzende particuliere percelen. Een kwalitatief goede gemeenschappelijke ruimte is ook winst voor het individu. Een mooi huis in een fraaie straat heeft meerwaarde.

Gemeente Gemert-Bakel heeft ervoor gekozen om aanvullend op de gemeentelijke welstandsnota het 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel' op te stellen. Deze nota onderscheidt een aantal gebiedstypes. Voor ieder gebiedstype is een richtinggevende beschrijving geformuleerd voor de vereiste beeldkwaliteit van nieuwe ontwikkelingen. Op voorliggend plan is het gebiedstype 'Occupatiegebied' van toepassing. Voorliggende paragraaf beschrijft welke concrete invulling wordt gegeven aan de globaal beschreven beeldkwaliteitseisen van gebiedstype 'Occupatiegebied'.

Deze paragraaf wordt afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing.

Deze paragraaf betreft in alle gevallen een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota en het beeldkwaliteitplan landelijk gebied.

Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen van de gemeente maar ook van de ontwikkelingspartij en daarmee de uiteindelijke eigenaren van de kavels, extra inspanning wordt gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen. De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het is een toetsingskader voor het opstellen van bouwplannen.

In dit hoofdstuk worden verschillende criteria benoemd en beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocaties. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde referentiebeelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Deze moeten niet gekopieerd worden.

De realisering van de woning in voorliggend plan geschiedt in opdracht van particulieren. Deze individuele ontwikkelingen leiden doorgaans tot het inschakelen van verschillende architecten, hetgeen een variatie aan bouwvormen c.q. diversiteit verzekert. Zoals eerder opgemerkt moet het beeldkwaliteitplan een zekere harmonie bewerkstelligen. Van de architect wordt verwacht dat hij, voorafgaand aan het ontwerp, kennis neemt van het beeldkwaliteitplan en dit supplement beeldkwaliteit.

4.2.2 Relatie tot beeldkwaliteitplan

Voorliggende paragraaf is een supplement c.q. aanvulling op het gebiedstype 'Occupatiegebied' van het 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel'. Dit supplement beschrijft welke concrete invulling dient te worden gegeven aan de globaal beschreven richtlijnen in het beeldkwaliteitplan.

Relevante passages uit de gebiedstypering in het beeldkwaliteitplan zijn o.a.:

"Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen.(...) De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. (...) Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige percelering vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies.(...)"

De volgende passages uit de geformuleerde visie en streefbeeld uit het beeldkwaliteitplan geven een belangrijke richting aan de inhoud van dit supplement:

"In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. (...) Voor de overige gebieden in het gebied dat ontstaan is door de kampondginningen is het streven gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt moeten worden. (...)"

De tabel 'Richtlijnen' uit het beeldkwaliteitplan dient als kapstok voor de beschrijving van de criteria als geformuleerd in dit supplement. Wanneer in het beeldkwaliteitplan beschreven richtlijnen niet van toepassing zijn op het plan worden deze niet vermeld.

De beschreven richtlijnen zijn verdeeld in drie categorieën: richtlijnen structuur, richtlijnen kavelniveau en richtlijnen bebouwing.

4.2.3 Richtlijnen structuur

- **Openheid:** de begrenzing privédomein is scherp afgetekend; dit domein bevindt zich in een hoek van het agrarische perceel waardoor de openheid van de akker zo min mogelijk wordt aangetast;
- **Perceelsranden:** rondom het perceel wordt een groene erfscheiding geplaatst;
- **Water:** regenwater wordt op het eigen terrein geïnfiltreerd;
- **Perceel:** door het heldere onderscheid tussen het deels bebouwde, intensief ingeplante perceel en het omringende open agrarische gebied, wordt een bijdrage geleverd aan het kenmerkende landschappelijke mozaïekpatroon.

4.2.4 Richtlijnen kavelniveau

- **Houtwal:** indien de houtwal ten noorden van de planlocatie wordt voortgezet, vindt dit plaats met inheemse boomsoorten en struvelen, overeenkomstig het reeds bestaande deel; tevens wordt deze houtwal begeleid door een sloot of wadi;
- **Haag Sparrenweg:** de bestaande haag langs de Sparrenweg en het zandpad wordt behouden;
- **Nieuwe erfscheidingen:** nieuwe erfscheidingen (zuid- en oostzijde) worden in een vergelijkbare beplanting uitgevoerd;
- **Erfscheiding voorzijde:** de erfscheiding aan de voorzijde van het perceel is maximaal 1 m hoog;
- **Erfscheiding achterzijde:** de erfscheiding aan de zij- en achterkant van het perceel is maximaal 2 m hoog, doch bij voorkeur maximaal 1 m;
- **Groene elementen:** het is wenselijk dat het perceel wordt ingericht met diverse groene elementen. Gedacht kan worden aan een (hoogstam) boomgaard, een moestuin, bleekveld of andere gebiedseigen inrichtingselementen;
- **Opstelplaats vuilcontainers:** er is op het erf voorzien in een opstelplaats voor vuilcontainers, omzoomd door een haag;
- **Erfverharding:** erfverharding wordt tot een minimum beperkt;
- **Parkeren:** het parkeren geschiedt volgens de gemeentelijke parkeernormen en wordt volledig op eigen terrein opgelost;
- **Oprit:** ten behoeve van de ontsluiting van het bijgebouw wordt bij voorkeur een oprit van ten hoogste 4 m breed aangelegd;
- **Aansluiting openbare ruimte:** de aansluiting van de oprit op de openbare ruimte is, voor zover deze openbare ruimte (lees: berm) kruist, niet breder dan 4 m;
- **Onderscheid voor- en achtererf:** er wordt een onderscheid gemaakt tussen voor- en achtererf: het voorerf dient een formele inrichting te krijgen, het achtererf mag informeel worden ingeplant.

4.2.5 Richtlijnen bebouwing

- **Typologie:** de karakteristieken van het hoofdgebouw refereren aan de typologie van een langgevelboerderij. Deze typologie sluit aan bij het bestaande karakter van de omgeving;
- **Handleiding architectuur:** het document 'Rapport gereedschapskist Gemeente Gemert-Bakel - Een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur' geeft een gedetailleerde handleiding voor het tot stand komen van architectuur binnen de voorliggende context. Dit rapport dient als leidraad gehanteerd te worden bij het ontwerp van de woning;
- **Goothoogte:** de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- **Nokhoogte:** de maximale nokhoogte bedraagt 10 meter;
- **Verhouding:** de hoogte tussen maaiveld en goot dient altijd kleiner te zijn dan de verticaal gemeten hoogte tussen goot en nok;
- **Eenvoud:** het hoofdgebouw heeft een eenvoudig en enkelvoudig volume;
- **Nokrichting:** de nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de Sparrenweg;
- **Kapvorm:** de kap heeft de vorm van een zadeldak;
- **Dakhelling:** de dakhelling is ten minste 40 graden;
- **Dakbedekking:** het is wenselijk dat het dak wordt bedekt met ongeglazuurde, gebakken pannen in een donkere kleurstelling of met riet;
- **Toevoegingen aan de bouwmasa:** het toevoegen van elementen als aan-

en uitbouwen, balkons, dakkapellen en erkers aan de hoofdbouwmassa, past niet binnen het beeld van de omgeving;

- **Indeling gevel:** de langgevel heeft een asymmetrisch indeling;
- **Materiaalgebruik:** voor de bouwmaterialen wordt uitgegaan van traditionele en streekeigen bouwmaterialen, aansluitend op de omgeving;
- **Afstand tot voorste perceelgrens:** het hoofdgebouw bevindt zich tenminste 8 m van de voorste perceelgrens;
- **Afstand tot zijdelingse perceelgrens:** het hoofdgebouw bevindt zich tenminste 5 meter van de zijdelingse perceelgrens;
- **Afstand tot achterste perceelgrens:** het hoofdgebouw bevindt zich tenminste 10 meter van de achterste perceelgrens;
- **Positie bijgebouwen:** eventuele bijgebouwen staan los van het hoofdgebouw en bevinden zich tenminste 10 meter achter de voorgevel van dit hoofdgebouw;
- **Eenvoud:** bijgebouwen zijn eenvoudig van opzet en zijn zelfstandige en ondergeschikte elementen op de kavel;
- **Afstand tot de zijdelingse perceelgrens (bijgebouwen):** bijgebouwen bevinden zich tenminste 3 meter van de zijdelingse perceelgrens.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens milieu, waarden, water.

5.1 Milieu

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer moet een toetsing plaatsvinden aan de relevante milieuaspecten. In deze paragraaf worden deze aspecten afzonderlijk genoemd. Naast bovengenoemde wetten gelden per aspect afzonderlijke wetten en/of besluiten.

5.1.1 Bodemkwaliteit

Er moet inzichtelijk worden gemaakt of bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg staat. Hiertoe heeft Amitec bv uit Uden een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd: rapport "Verkennend Bodemonderzoek (NEN 5740, incl. NEN 5725); dhr. T. van der Pol; Project: Sparrenweg (ong.) te Gemert " (11 november 2010, nr. 10.729-NEN.01). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 1. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

"Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd: De hypothese "onverdacht terrein" kan ondanks de aangetroffen streefwaarde-overschrijdingen in het grondwater toch aangenomen worden. In het grondwater van de provincie Noord-Brabant, komen metalen van nature voor in verhoogde concentraties.

De bodem van de onderzoekslocatie kan als multifunctioneel worden beschouwd

Aanbeveling

Op basis van de onderzoeksresultaten is er géén nader onderzoek noodzakelijk en bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor ontwikkelen van een woonhuis op het perceel."

Algemene conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Personen moeten voldoende beschermd zijn tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm die de kans uitdrukt dat een persoon, die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Het is uitgedrukt in een getal: het plaatsgebonden risico (PR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Daarnaast leggen het Bevi en het Bevb een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een inrichting of buisleiding overlijdt. De gemeente moet een verantwoording afleggen bij veranderingen van het groepsrisico in het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen kunnen voordoen: het invloedsgebied.

Analyse

In de directe omgeving bevinden zich geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen op basis waarvan een gevarencontour geldt.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het Bevi en het Bevb. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

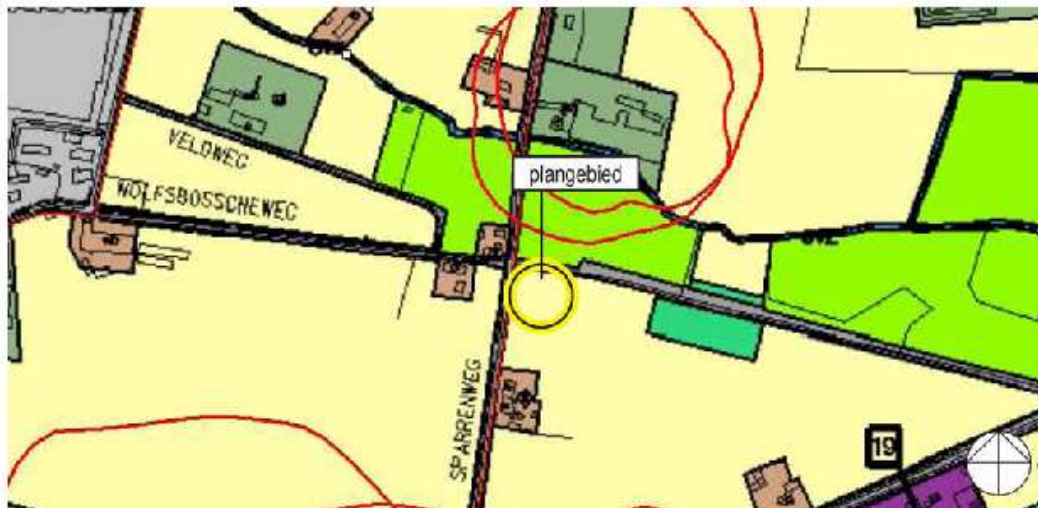
5.1.3 Geurhinder veehouderijen

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het woon- en leefklimaat in het plangebied voldoende gezond is.

In de directe omgeving liggen vijf agrarische bedrijven die mogelijk invloed hebben op het plan. Het betreft de agrarische bedrijven:

- Sparrenweg 15 (21.182,5 OuE)
- Sparrenweg 19 (23.145,1 OuE)
- Rooije - Hoefsedijk 49 (12.880 OuE)
- Rooije - Hoefsedijk 41 (58.695,8 OuE)
- Rooije - Hoefsedijk 38 (65.347 OuE)

Ten behoeve van onderhavig plan is een berekening gemaakt in V-stacks Gebied. De geldende norm van het plangebied bedraagt 14,0 OuE.



resultaten berekening V-stacks Gebied

Uit de berekening volgt dat geen van de vijf agrarische bedrijven een belemmering vormt voor het plan en dat sprake is van een voldoende gezond woon- en leefklimaat.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de gestelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren.

De Wet bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

Toetsing

Dit plan omvat de bouw van één woning en draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Daarom kan worden aangenomen dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

5.1.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

1. de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
2. bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen.

Basis voor de bovengenoemde toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

Invloed ontwikkeling op omgeving

Het plan omvat de bouw van een woning. Een woning is geen milieubelastende inrichting. Er is derhalve geen sprake van milieuhygiënische invloed op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkeling

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen bestaande bedrijven die mogelijk van invloed kunnen zijn op onderhavig plan.

Ten westen van de Sparrenweg is de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld voorzien. Ter plaatse zijn bedrijven in de milieucategorieën tot en met 3.2 toegestaan. De richtafstand van dergelijke bedrijven bedraagt 100 meter.

De afstand van de bestemming 'Bedrijf' van het bestemmingsplan Wolfsveld 2010 tot onderhavig plangebied bedraagt ruim 100 meter.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

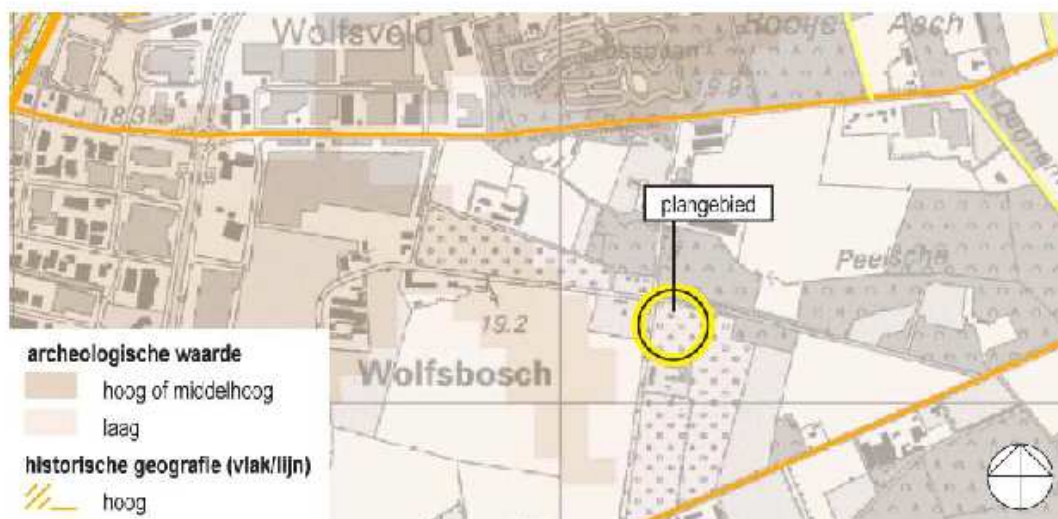
5.1.6 Verkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Sparrenweg. De verkeersintensiteit van de Sparrenweg is zeer laag. Daarnaast is sprake van een asfaltverharding. Geconcludeerd wordt dat de gevelbelasting laag is en dat geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

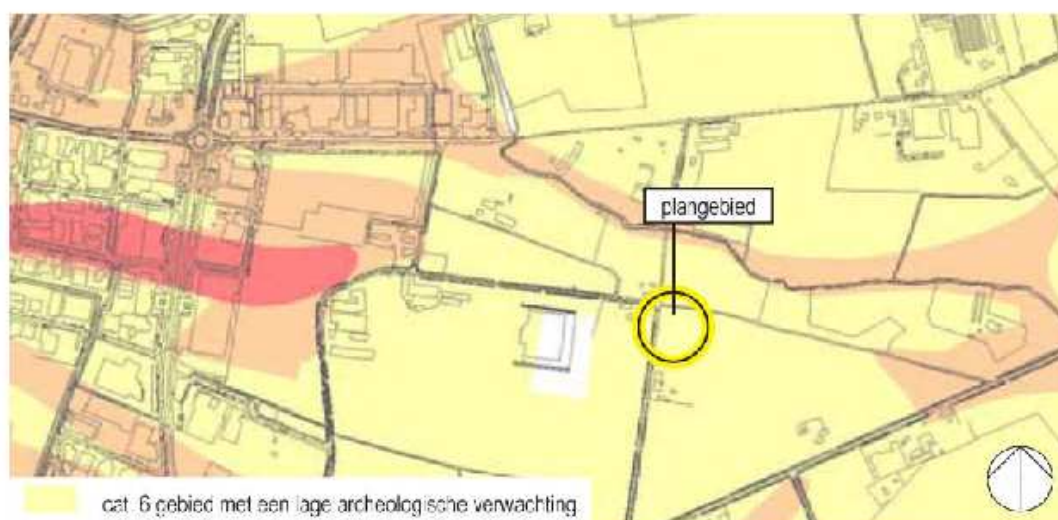
Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

5.2.1.1 Archeologie

In het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Gemert-Bakel haar eigen archeologiebeleid vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Het plangebied is aangeduid.



uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Gemert-Bakel

Analyse

Het plangebied ligt binnen een zone die is aangeduid met 'categorie 6: gebied met een lage archeologische verwachting'. Ter plaatse van deze aanduiding is slechts een archeologisch onderzoek vereist voor projecten waarvoor tevens een MER-plicht van toepassing is. Dat is hier niet het geval. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

Conclusie

Er zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist.

5.2.1.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving liggen geen (beschermde) cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het plan leidt derhalve niet tot aantasting van (beschermde) cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.2.2 Flora en fauna

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

Staro Natuur en buitengebied uit Gemert heeft een quickscan natuurwaarden uitgevoerd met als doel te bepalen of onderhavig plan mogelijk leidt tot overtreding van de natuurwetgeving: rapport "Quickscan natuurwaarden Sparrenweg te Gemert" (november 2010, nr. P10-0229). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport luiden:

"Concluderend kan gesteld worden dat:

- *de aanbevelingen ten aanzien van de vogels in acht genomen dienen te worden zoals beschreven in paragraaf 3,4;*
- *de werkzaamheden voor de overige soortgroepen, indien de houtwal behouden blijft, geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;*
- *altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht."*

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Een ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet is niet nodig.

5.3 Waterparagraaf

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

5.3.1 Watersysteem

5.3.1.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie bijlage 1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is derhalve ten minste gemiddeld goed (k-waarde = 1 m/etmaal).

5.3.1.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.1.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 0,4 tot 0,8 m -mv (bron: bodemkaart).

5.3.2 Huidige en toekomstige situatie

5.3.2.1 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied is thans geen bebouwing en verharding aanwezig.

Het plan (zoals weergegeven op de indicatieve inrichtingsschets) omvat 260 m² bebouwing en 360 m² verharding, tezamen 620 m².

5.3.2.2 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.

Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Sparrenweg geloosd worden.

5.3.2.3 Hemelwater

Met behulp van de 'HNO-tool' is berekend hoeveel hemelwater bij bepaalde typen buien op de bebouwde en verharde oppervlakken valt (bufferopgave). In geval van een bui die eens in de 10 jaar valt ($T=10$) bedraagt de bufferopgave 32 m^3 . In geval van $T=100$ bedraagt de bufferopgave 43 m^3 .

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits:

1. Hergebruik - Hergebruik van het hemelwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het hemelwater.
2. Vasthouden / infiltreren - De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en vasthouden of infiltreren van het hemelwater binnen het plangebied. Dit is mede afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem, de GHG en de oppervlakte van het plangebied.
3. Bergen - Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
4. Afvoeren naar oppervlaktewater.

- ad 1. Onderhavig plan betreft woningbouw. Er is geen sprake van structureel hergebruik van het hemelwater. Incidenteel hergebruik van hemelwater wordt niet uitgesloten.
- ad 2. Het plangebied biedt voldoende ruimte om een bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen. Op de indicatieve inrichtingsschets (zie paragraaf 4.1) is een zaksloot weergegeven aan de noordzijde van het plangebied.
Uitgaande van een GHG van $0,4 \text{ m}$ -mv (worst case) en een regenbui van $T=10$ bedraagt de oppervlakte van de infiltratievoorziening maximaal 80 m^2 . De k-waarde is voldoende groot om in een werkzame voorziening te voorzien.
- ad 3+4 Gezien het voorgaande zijn deze stappen niet aan de orde.

5.3.3 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

5.3.4 Vergunningen

Er zijn geen vergunningen noodzakelijk.

5.3.5 Conclusie

Aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan:

1. Het vuile water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Het hemelwater wordt na buffering op het terrein geïnfiltreerd.
3. Er worden geen uitlogende materialen toegepast.

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten.

Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

De gemeente en de grondeigenaren hebben een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

2.5.4 Financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten (moet nog plaats vinden). Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht. De gemeente en de grondeigenaren hebben een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro (moet nog plaatsvinden). Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist

2.6. Wijbosch 4, Milheeze

2.6.1. Planbeschrijving

Het plan behelst een bestemmingswijziging van een strook grond om het woonperceel Wijbosch 4 in Milheeze. De huidige bestemming 'Natuur' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De strook wordt bij het woonperceel getrokken om op die manier meer afstand te creëren tussen het woonperceel enerzijds en anderzijds golfbaan Stippelberg en de omliggende natuurzone.

2.6.2. Besluit college gemeente Gemert-Bakel

2.6.3. Ruimtelijke onderbouwing

HERZIENING BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED, Wijbosch 4, Milheeze

1. Inleiding

Aanleiding

Het plan behelst een bestemmingswijziging van een strook grond op het woonperceel Wijbosch 4 in Milheeze. De huidige bestemming 'Natuur' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De strook wordt bij het woonperceel getrokken om op die manier meer afstand te creëren tussen het woonperceel enerzijds en anderzijds golfbaan Stippelberg en de omliggende natuurzone.

Projectbeschrijving Wijbosch 4

o Bestaande situatie

Golfbaan Stippelberg en de omliggende robuuste natuurlijke verbindingszone zijn in 2009 en 2010 aangelegd ter uitvoering van het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze. De met deze wijziging bedoelde strook is toen reeds afgebakend, als gevolg van gemaakte afspraken tussen de initiatiefnemers en de bewoners van Wijbosch 4.

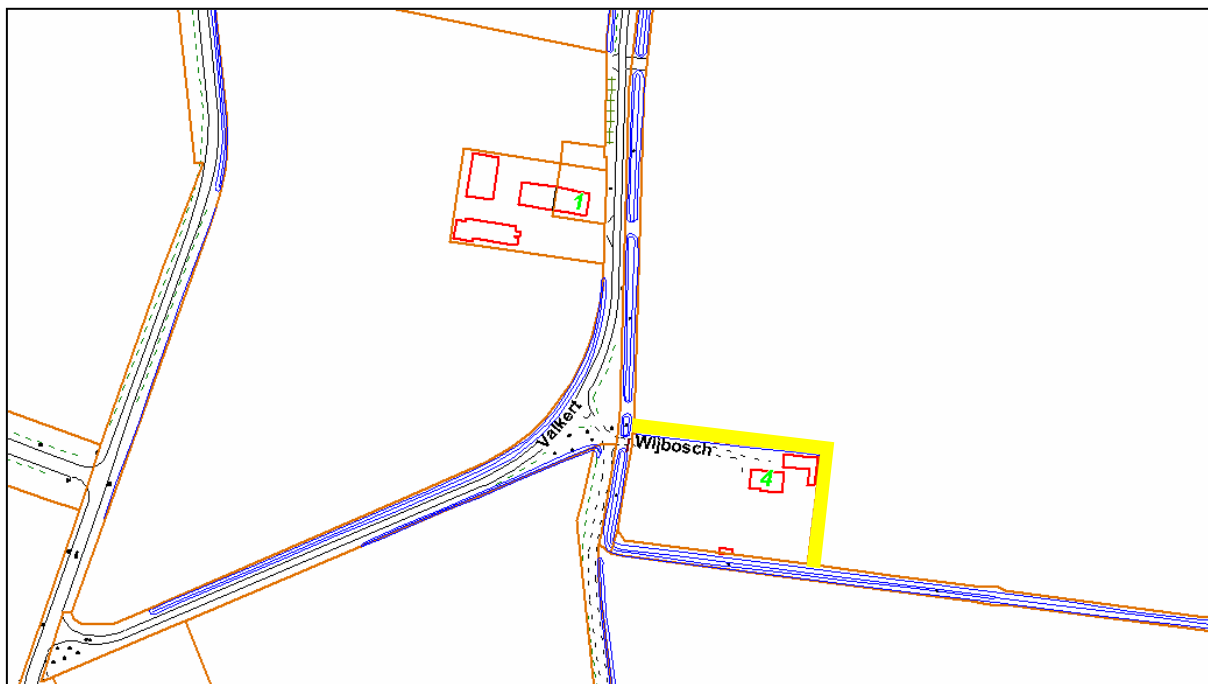
Foto's bestaande situatie:





< Strook (8 meter) >

Kadastraal kaartje (in geel de strook van 8 meter breed)



o **Bouwplan**

Er is geen bouwplan aanwezig. De herziening betreft enkel wijziging van de bestemming. De strook wordt bij de tuin van het woonperceel betrokken.

o **Stedenbouwkundig advies**

Het toevoegen van de strook grond aan het woonperceel heeft geen stedenbouwkundige consequenties.

2. Beleid

Provinciaal beleid

o *Verordening Ruimte:*

De locatie Wijbosch 4 is gelegen binnen de aanduiding "agrarisch gebied". De Verordening stelt regels voor het wonen buiten stedelijk gebied, met name ter voorkoming van de nieuwbouw van woningen danwel het zelfstandig bewonen van daarvoor niet geëigende gebouwen. Beide zaken zijn hier niet aan de orde. Er ligt geen bouwplan of gebruiksverandering van gebouwen aan de bestemmingswijziging ten grondslag.

Gemeentelijk beleid

o Bestemmingsplan:

Voor de locatie Wijbosch 4 geldt het bestemmingsplan "Bakelse Plassen 2008". Het woonperceel heeft hierin de bestemming "Burgerwoning". De bestemming "Burgerwoning" is toegekend aan alle locaties waar sprake is van bewoning anders dan als onderdeel van een andere bestemming, zoals agrarisch of agrarisch verwant bedrijf. De maximaal toegestane inhoud is 600 m³.

De strook grond waarvoor de bestemmingswijziging geldt, heeft de bestemming "Natuur- en bosgebied", aanduiding "archeologisch waardevol gebied". De gronden die op de plankaart zijn aangegeven als natuur- en bosgebied zijn bestemd voor:

a Behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke samenhang;

b Natuurontwikkeling;

c Water, in de vorm van natuurlijke oevers alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;

d Extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor:

e Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch waardevol gebied": het behoud van archeologische waarden;



De voorschriften in het bestemmingsplan "Bakelse Plassen 2008" zijn afgestemd op die van het toenmalige bestemmingsplan "Buitengebied". De planregels bij onderhavige bestemmingswijziging worden afgestemd op de planregels van het huidige bestemmingsplan "Buitengebied", bestemming "Wonen".

3. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Watertoets

Er wordt geen verhard oppervlak toegevoegd als gevolg van deze bestemmingswijziging. Een voormalige zaksloot op de oude grens tussen het woonperceel en het omliggende perceel is bij de werkzaamheden voor aanleg van de golfbaan verlegd naar de nieuwe perceelsgrens. De wijziging van de bestemming heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Flora en Fauna

Aangesloten wordt bij de Flora- en Faunatoets die gedaan is in het kader van het onherroepelijke bestemmingsplan "Bakelse Plassen 2008". Als gevolg van de bestemmingswijziging naar "Wonen" vindt geen verstoring van het terrein plaats.

Bodem

Aangesloten wordt bij de conclusies ten aanzien van bodem- en grondwaterkwaliteit in het onherroepelijke bestemmingsplan "Bakelse Plassen 2008"

Om de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van de voorgenomen nieuwe plassen en het omliggende te herinrichten terrein (golfbaan, omleidingstracé Snelle Loop etc.) in beeld te brengen, is in 2007 een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd, conform NEN 5740. De uitgevoerde bodemonderzoeken indiceren beide 'natuurlijk' verhoogde achtergrondconcentraties zink, koper en nikkel; een diffuse verontreiniging van het grondwater.

Dergelijk verhoogde concentraties komen (veel) vaker voor in de Brabantse Kempen. In de onderhavige situatie betreft het naar verwachting een historische verontreiniging in combinatie met langdurige (intensieve) bemesting op relatief arme (zure) zandgronden. De nieuwe inrichting van het gebied (plassen, golfbaan, EVZ) leidt tot het beëindigen van de intensieve bemesting, waardoor de uitspoeling naar het grondwater steeds verder zal afnemen.

Strikt genomen is er op basis van de grondwaterverontreiniging sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Nader onderzoek zal echter naar verwachting uitwijzen dat er sprake is van verhoogde achtergrondconcentraties, veroorzaakt door agrarische activiteiten. De genoemde diffuse verontreiniging van het grondwater vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen, zo is de verwachting.

Archeologie

In het kader van het structuurplan Bakel-Milheeze Noord is door SyntheGra Archeologie bv een bureaustudie en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Door het veldonderzoek (booronderzoek) is waardevolle aanvullende informatie over de archeologische verwachting van het gebied verkregen.

Voor het deel van het onderzoeksgebied waar deze bestemmingswijziging betrekking op heeft geldt dat een intact esdek met daaronder een grotendeels intacte bodem is aangetroffen. In theorie zouden hier sporen van vindplaatsen uit de periode Late-Prehistorie tot en met de Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn.

Door BAAC is derhalve een vervolgonderzoek uitgevoerd. Op basis van deze resultaten adviseert BAAC bv dat bij ontgraving dieper dan 40 cm boven het archeologisch niveau nader onderzoek noodzakelijk is in de vorm van proefsleuven.

Bij de ontwikkeling van de golfbaan is een archeologievriendelijke aanleg toegepast, waarbij de "archeologische horizont" niet is aangetast. Hiertoe is een kaart samengesteld waarop de maximale ontgravingen c.q. minimale ophoging van het terrein zijn vastgelegd, zodat er altijd 40 cm gronddekking boven de "archeologische horizont" aanwezig is. Deze paleoreliëfkaart vormt ook de basis voor het ontwerp van de golfbaan. Bovendien zijn de gronden voorzien van een planologische bescherming. De gronden zijn voorzien van de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" en voorzien van een beschermende regeling.

4. Economische uitvoerbaarheid

Aan de wijziging van de bestemming zijn geen verdere kosten verbonden. Met de aanvragers is een exploitatie-overeenkomst gesloten, waarin het verhaal van plankosten is geregeld.

5. Juridische aspecten

De strook grond van 8 meter om het woonperceel, waarvan de bestemming wordt gewijzigd van "Natuur- en bosgebied" in "Wonen" ligt in de robuuste natuurlijke verbindingzone, die onderdeel uitmaakt van het Natuurcompensatieplan IGP Bakel-Milheeze, ter compensatie van de aantasting van de EHS ter plekke van Landgoed Nederheide. Daar wordt een strandbad en Recreatieve Poort aangelegd, waarvoor bos verdwijnt. Het Natuurcompensatieplan is verbonden aan de Ontgrondingsvergunning Bakelse Plassen en het bestemmingsplan "Bakelse Plassen 2008".

Hieronder is weergegeven hoe groot de verplichte natuurcompensatie is: 32,6 ha (linker staatje). Daarnaast wordt aangegeven hoe groot de werkelijke compensatie is: 35,5 ha. Er is dus sprake van een overcompensatie.

A AANTASING EHS				
Te kappen bos				
a. Bos jonger dan 25 jaar	4,9 ha	1,33	6,5 ha	
b. Bos ouder dan 25 jaar	13,1 ha	1,67	21,9 ha	
	18,0 ha		subtotaal:	28,4 ha
Aantasing potentiële natuur				
Parkeerplaats op akker	1 ha	1	1,0 ha	
Indirecte aantasting				
Verstoring door geluid, licht en betreding (invloedszone 25-50 m breed; gem. 40 m)				
a. uitbreiding camping	350 m ¹	0,33	0,5 ha	
b. parkeerplaats / toegangsweg	1.330 m ¹	0,33	1,8 ha	
c. zwemstrand c.a.	740 m ¹	0,33	1,0 ha	
			subtotaal:	3,2 ha
totaal compensatieverplichting aantasing EHS/GHS-Natuur:			32,6 ha	
			totaal compensatie aantasting EHS:	35,5 ha

Uit: Uitwerking Natuurcompensatieplan 2008

In de tabel en tekening hieronder staat aangegeven welk deel van de verplichte Natuurcompensatie al gerealiseerd is. De gegevens staan in de middelste rij. Op dit moment is 32,8 ha gerealiseerd, zodat aan de compensatieverplichting reeds is voldaan. 2,3 ha wordt nog gerealiseerd ter plekke van de Hekker, waar een omruil-locatie is gelegen voor grond uit de Bakelse Plassen. Zodra die inmiddels ontgronde locatie is aangevuld zal het bos worden gerealiseerd (A1).

De strook grond waarop deze bestemmingswijziging betrekking heeft is gelegen in de zone A1/2 (5,9 ha overige nieuwe natuur). Door de bestemmingswijziging wordt een deel aan de natuurcompensatie onttrokken, namelijk 0,13 ha. Dit betekent dat uiteindelijk niet 35,1 ha maar 34,97 ha natuur wordt gerealiseerd. Dit is nog steeds boven het verplichte aantal ha.

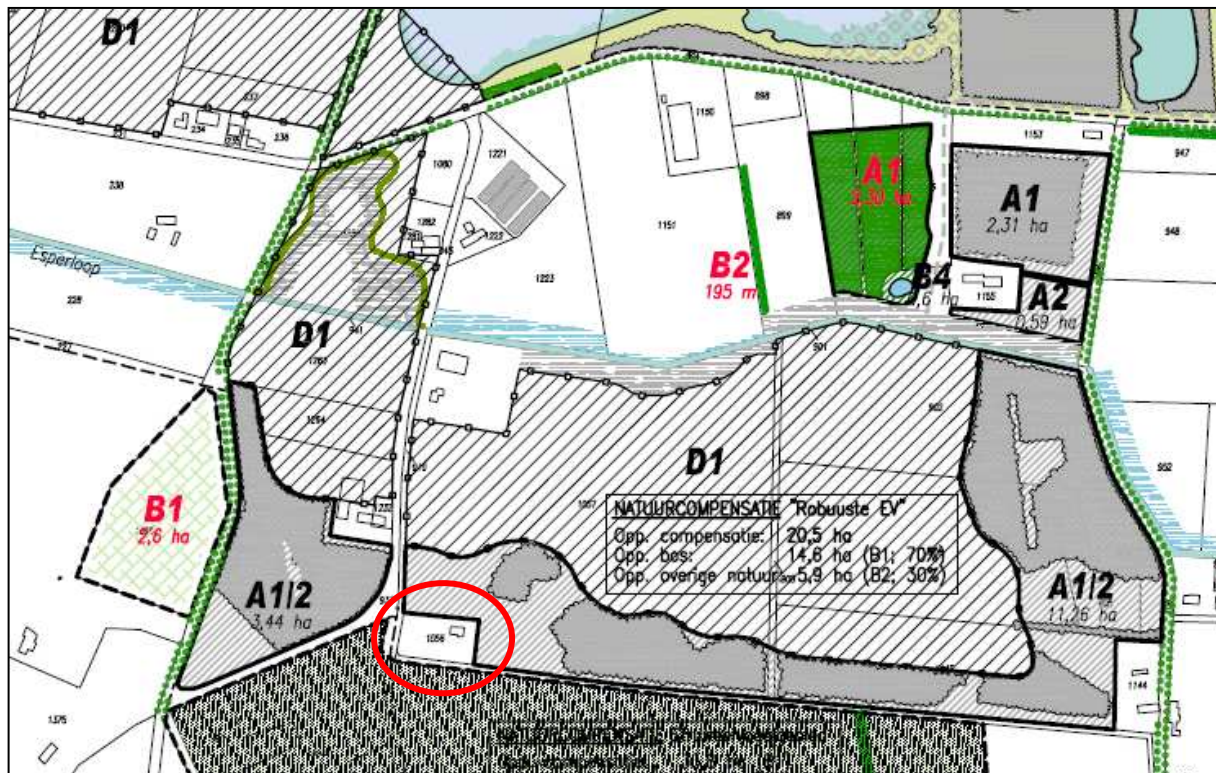
Bovenstaande is gecommuniceerd met de provincie Noord-Brabant als bevoegd gezag voor de ontgrondingsvergunning, op 27 januari 2011. De provincie kon instemmen met deze detailwijziging op het Natuurcompensatieplan.

A COMPENSATIE AANTASING EHS

A1/2 Robuuste EcologischeVerbindingzone:

- bos	14,6 ha	12,3	2,3	PH
- overige nieuwe natuur	5,9 ha	5,9	0,0	PH
A3 Nieuwe natuur aansluitend op EHS (Witven)	2,7 ha	2,7	0,0	PH
A4 Nieuwe natuur aansluitend op EHS (Klef eo)	4,2 ha	4,2	0,0	PH
A5 Kaweische Loop (beekherstel)	7,7 ha	7,7	0,0	WS
totaal compensatie aantasting EHS:		35,1 ha	2,3 ha	

Tabel: Stand van zaken Natuurcompensatie per 1-1-2011 (Gerealiseerd = 2^e kolom. Nog te realiseren = 3^e kolom)



Figuur: Kaartje met locaties Natuurcompensatie rondom Wijbosch 4. In grijs de reeds gerealiseerde delen.

6. Afweging en conclusies

De wijziging van de bestemming van een strook grond rondom woonperceel Wijbosch 4 van "Natuur- en bosgebied" naar "Wonen" heeft geen nadelige ruimtelijke en planologische consequenties. De strook wordt als tuin bij het woonperceel betrokken. De bestemmingswijziging beoogt geen bebouwing. De te herbestemmen strook is weliswaar gelegen in de zone die hoort tot de natuurcompensatie voor het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze, maar daarin is sprake van een overschot aan gerealiseerde natuurcompensatie ten opzichte van de verplichting. Door middel van een archeologische bescherming wordt voorzien in een zekerheidsstelling op dit punt voor het geval enige bebouwing in de toekomst aan de orde zou zijn.

2.6.4. Financiële haalbaarheid

Aan de wijziging van de bestemming zijn geen verdere kosten verbonden. Met de aanvragers is een exploitatie-overeenkomst gesloten, waarin het verhaal van plankosten is geregeld.

2.7. Rooije-Hoefsedijk 89, Gemert *(nieuwe ontwikkeling)*

2.7.1 Planbeschrijving

Op het perceel Rooije Hoefsedijk 89 te Gemert heeft de heer W. van Dijk een rundveehouderij en zeugenhouderij (later varkenshouderij) geëxploiteerd. Om een aantal redenen is enkele jaren geleden besloten deze activiteiten af te bouwen respectievelijk stop te zetten en de agrarische exploitatie te beperken tot akkerbouw. Nabij het perceel staat de noodwoning Rooije Hoefsedijk 89a. Deze is als agrarisch bedrijfsgebouw gebouwd maar vervolgens als feitelijk 2^e agrarische bedrijfswoning door de vader van de heer van Dijk voor bewoning in gebruik genomen. Aanvankelijk zijn tijdelijke vergunningen verleend maar later is de bewoning gedoogd. Tegen de bewoning is nooit handhavend opgetreden, handhaving is in redelijkheid niet meer mogelijk mede omdat er tegen de bestemming wonen, geen ruimtelijke- en milieubezwaren zijn.

2.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Uiteindelijk heeft het overleg met de gemeente er toe geleid, dat het college onder voorwaarden wil meewerken aan een herbestemming binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het vrijkomende agrarische bouwvlak wordt herbestemd tot "bedrijf" voor een agrarisch verwant bedrijf en de noodwoning tot "Wonen", met toepassing van de regeling 'buitengebied in ontwikkeling'.

2.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

1. Beleidskader

1.1 Bestemmingsplan

Het perceel Rooije Hoefsedijk 89 is in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" opgenomen onder een bestemming A-AB met de aanduiding IV hetgeen impliceert dat een intensieve veehouderij is toegestaan. Tevens liggen op de gronden de gebiedsaanduiding "verwevingsgebied". Gebieden gelegen in het verwevingsgebied zijn gericht op een menging van functies.

1.2 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 plekken. 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 agrarisch 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. Indien zich onvoldoende sloopmogelijkheden voordoen kunnen resterende bestemmingswinsten inzet worden ten behoeve van 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 en voldoet aan hetgeen is gesteld in paragraaf 2.2. 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

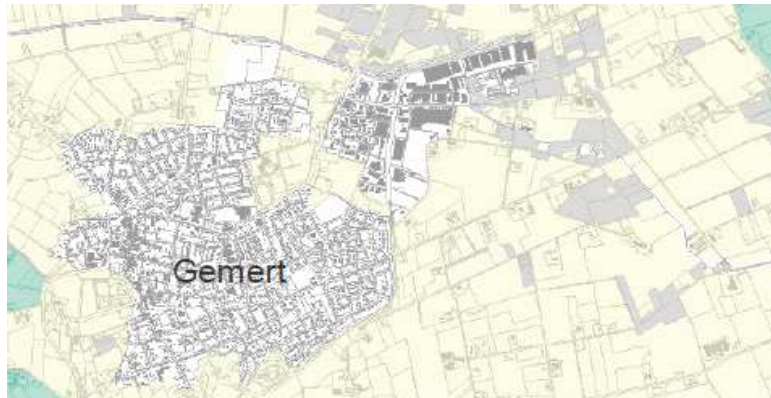
De gerealiseerde netto bestemmingswinst in het geval van de uitbreiding/bouw van bijgebouwen of door het toevoegen van een burgerwoning wordt berekend op basis van een vast bedrag per m². Op basis van een aantal getaxeerde praktijkvoorbeelden is hiervoor het bedrag vastgesteld op € 140,- per extra m², die is verkregen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging.

1.3 Reconstructieplan

Volgens het reconstructieplan De Peel is dit deel van de Rooije Hoefsedijk in Gemert gelegen in het verwevingsgebied, echter ligt de locatie dicht tegen het extensiveringsgebied. Niet-agrarisch lintbebouwing, bebouwingsclusters en andere grote stankgevoelige objecten zijn gezoneerd binnen het extensiverings-gebied.

1.4 Verordening Ruimte

In de provinciale verordening ruimte is de locatie gelegen in het agrarisch gebied. De verordening geeft aan dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwonontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Deze bepaling geldt voor bestemmingsplannen die vóór 1 juli 2011 zijn vastgesteld.



2. Planomschrijving

2.1 Legaliseren noodwoning

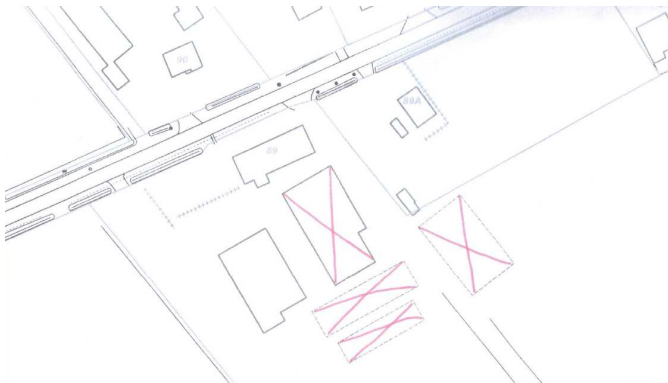
Het beleid van de provincie is er al geruime tijd op gericht geweest van oudsher bestaande noodwoningen, waarvan sanering in de komende planperiode in redelijkheid niet te voorzien is, positief te laten bestemmen. Aldus doende zijn successievelijk in vrijwel alle gemeenten dergelijke woningen, waartegen niet meer handhavend kan worden opgetreden, positief bestemd. De onderhavige woning (oorspronkelijk gebouwd als stal) bestaat sinds 1977. Dat is blijkens correspondentie en beschikkingen (bijlage) bekend. Opvolgende bewoners hebben ook ingeschreven gestaan op dit adres. Wat de bewoningshistorie betreft is van belang dat de woning aanvankelijk bewoond werd door de ouders van W. van Dijk. Dit duurde voort tot 1993 toen vader stierf. Moeder woonde er vervolgens nog tot 1996 waarna zij naar een verzorgingshuis ging. Daarna is de woning aan verschillende huurders verhuurd voor tijdelijke bewoning. Zoals gezegd is er een aantal keren vrijstelling voor tijdelijke bewoning verleend.

2.2 Herbestemming agrarisch bedrijf naar agrarisch verwant bedrijf

De herbestemming kan geregeld worden met een wijzigingsplan (artikel 32.7 bestemmingsplan buitengebied). Uit efficiency-overwegingen is ervoor gekozen dit plan mee te laten liften in de herzieningsprocedure die voor deze locatie nu wordt opgestart. Aan de basisvoorwaarden die van toepassing zijn op het toepassen de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een duurzame locatie voor intensieve veehouderij.
- Verder zijn er geen gebouwen gesloopt in relatie tot de regeling Ruimte voor Ruimte.
- Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt
- Het plan past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

Met rode kruizen is aangegeven welke bebouwing gesloopt wordt. Er wordt een ongeveer 10 jaar oude stal/werktuigenberging gehandhaafd met een oppervlakte van 600 m². Het meerdere aanwezige moet worden gesloopt.



2.3 Natuur & landschap

De locatie ligt in een zone die kan worden gekenmerkt als een van de eerste heideontginningen. Het peelplateau was oorspronkelijk een open vlakte, van oorsprong bestaande uit hoogveengronden. Vanaf halverwege de 19e eeuw is het plateau vanuit het westen ontgonnen: de vroegste ontginningen, de heideontginningen, vonden plaats rond 1840. Het landschap van de heideontginningen is kleinschalig en open van karakter met een regelmatige percelering. Door het gebied lopen vele waterlopen. Het kavelpatroon staat haaks op de destijds bestaande dreven en paden of de aanwezige waterloop. Aanvankelijk is dit gebied bedoeld voor gemengde agrarische bedrijven. De bebouwing ligt op relatief korte afstand van elkaar op percelen die werden omzoomd door elzenheggen of houtwallen. Zoals op de luchtfoto te zien is, is de locatie gelegen nabij natuurgebied Cleefs Wit en De Sijp (landgoederen).



Erfinrichting: het perceel zal na de sloop van diverse bebouwing beplant worden om de aansluiting met het omliggende landschap te verbeteren. Het beplantingsplan is toegevoegd in de bijlage.

Flora en Faunawet: er worden geen verstorende activiteiten uitgevoerd. Onderzoek in het kader van de flora en faunawet is dan ook niet nodig.

2.4 Milieu

Bodem: op het perceel is geen bodemonderzoek bekend. Een bodemonderzoek is ook niet nodig omdat geen nieuwbouw plaatsvindt.

Externe veiligheid: in de nabijheid van de locatie zijn twee objecten gelegen welke relevant (kunnen) zijn in het kader van Externe Veiligheid. Deze zijn als volgt:

- Een propaantank (inhoud 5 m³) aan het adres Rooije Hoefsedijk 86 in Gemert.

Er zijn 3 afstanden die bepalend zijn bij propaan:

1. PR 10⁻⁶ contour; In dit geval is de bepalende afstand 10 meter vanaf het vulpunt. Binnen deze afstand mag geen (beperkt) kwetsbaar object worden toegevoegd. De geplande boerderijsplitsing ligt ruim buiten deze afstand.
2. Effectafstand 1% lethaliteitsgrens (tevens invloedsgebied); In dit geval is deze afstand 120 meter vanaf de tank (donkerste oranje cirkel, explosief). Deze grens geeft aan dat bij een ongeval 1% van de personen op deze grens overlijdt. Dit is tevens het invloedsgebied in het kader van het groepsrisico. De geplande woningsplitsing ligt buiten deze afstand. =
3. Effectafstand gewond; In dit geval is deze afstand 190 meter vanaf de tank (lichte oranje cirkel, explosief). Deze grens geeft een gebied aan waarbinnen personen gewond kunnen raken. Hoewel er een risico blijft bestaan, is het toegestaan om een (beperkt) kwetsbaar object binnen deze afstand te realiseren.

- Buisleiding.

Deze afstand is dusdanig groot (ruim 300 meter), dat deze geen invloed heeft.

De aanwezigheid van deze objecten vormt geen belemmering voor het plan.

Geur: in het betreffende gebied zijn een aantal veehouderijen gelegen met geurcontouren die mogelijk invloed hebben op de betreffende locatie. De bebouwing is gelegen op een perceel van een veehouderij. Het te bewonen pand vormt geen belemmering voor de omliggende veehouderijen, omdat gebouwd wordt op perceel van veehouderij.

Geluid: het agrarisch bedrijf aan Rooye Hoefsedijk 90 heeft een melding gedaan in het kader van het Besluit melkrundvee van 2005 (van rechtswege Landbouw). Hier gelden geluidseisen op de dichtstbijzijnde woning en dit is de huidige woning van nummer. 89. Het voornemen belemmert het bedrijf aan nummer 90 niet.

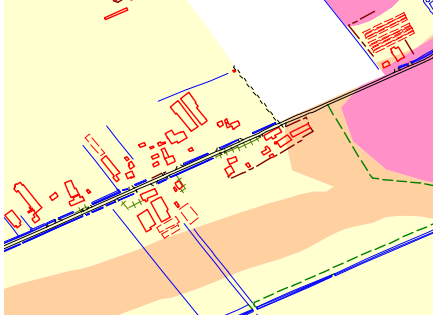
2.5 Water

Hoewel een watertoets volgens de uitgangspunten van het waterschap niet nodig is, er wordt immers geen verharding toegevoegd, is er toch een toets uitgevoerd. Dit is gedaan omdat de gemeente bij elke nieuwe ontwikkeling eist dat alle verharding wordt afgekoppeld van het watersysteem. Een rapport is toegevoegd in de bijlage. Op de locatie zal een gescheiden

rioleringstelsel voor hemelwater worden aangelegd. Dit wordt van de gebouwen onder vrij verval naar de infiltratievoorziening geleid. Er zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt. Er komt een pool met een inhoud van tenminste 49 m3. hiermee wordt een landschappelijk element gecreëerd.

2.6 Archeologie

De locatie kent een lage archeologische verwachtingswaarde. Er wordt geen bodem geroerd. Er vindt dus geen verstoring plaats. Archeologisch (voor)onderzoek is niet noodzakelijk.



2.7 Beeldkwaliteit

De beplanting die moet worden aangelegd zal gaan voldoen aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan. Door de renovatie van de bestaande boerderij, en de sloop van een aantal bedrijfsgebouwen wordt de beeldkwaliteit terplekke sterk verbeterd.



3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met de beoogde herbestemming in combinatie met sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde) en inplanting een win-win situatie ontstaat waarbij met name de landschappelijke aspecten vanwege de ontstening een doorslaggevende rol spelen. De voormalige boerderij met bijgebouw en de woning zijn – in samenhang gezien en gelet op de feitelijke situatie- ruimtelijk en functioneel passend in de omgeving.

2.7.4 Financiële haalbaarheid

Met de eigenaar van het perceel is een exploitatieovereenkomst opgesteld. Hierin staan alle voorwaarden voor het realiseren van de woning. De bijdrage in het eerder genoemde BIOfonds betreft een bedrag van €70.000,- 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.

2.8. Elsendorpseweg 71, Elsendorp (*herstelactie*)

2.8.1 Planbeschrijving

Er is een tekenfout gemaakt in de herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010." De woning Elsendorpseweg 71 is abusievelijk samen met het naastgelegen agrarisch bedrijf bestemd. Ook in het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2006" was al een fout gemaakt. Toen was het perceel bestemd als 'agrarisch gebied.' De bestemming wordt teruggedraaid naar "wonen." Dit was ook de bestemming in het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Gemert-Bakel" van 1998. De fouten in de bestemmingsplannen 2006 en 2010 zijn te verklaren. Het bestemmingsvlakje is zo klein dat dit wegviel onder de lijnen van het analoge bestemmingsplan uit 1998.

2.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 11 januari 2011 heeft het college besloten om de bestemming te herzien.

2.8.3 Ruimtelijke onderbouwing

Zie bovenstaande uitleg.

2.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: n.v.t.

2.9. Bankert 16, Milheeze (*herstelactie*)

2.9.1 Planbeschrijving

In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel herziening juli 2009" is het bestemmingsvlak voor een rundveehouderij aan de Bankert 16 in Milheeze aangepast. Dit in verband met de bouw van een sleufsilos en twee bestaande voerplaten die buiten het bestemmingsvlak lagen. Nu blijkt dat bij het veranderen van de vorm van het bestemmingsvlak gedeelten van het bouwblok zijn afgehaald, terwijl de heer Manders hiervoor plannen bij de gemeente had aangegeven. De geplande bedrijfswoning stond op het erfbeplantingsplan. Voor een nog te bouwen stal was al een melding in het kader van het "Besluit landbouw milieubeheer" geaccepteerd. Door de digitale tekening heeft de heer Manders het idee gehad dat de gehele partiële wijziging ook het bouwblok was. Hij heeft dan ook niet gereageerd. Vanwege dit misverstand wordt voorgesteld om de grootte van het bestemmingsvlak aan te passen, waarbij de breedte van het bestemmingsvlak weer dezelfde is als voor de herziening van 2009. Hierdoor wordt het bestemmingsvlak echter wel groter. De oppervlakte was in 2009 ongeveer 1,5 ha, deze wordt nu bijna 2 ha.

2.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college heeft op 11 januari 2010 besloten om de bestemming te herzien.

2.9.3 Ruimtelijke onderbouwing

Nvt (zie hierboven).

2.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: nvt

Maatschappelijke haalbaarheid: zie hierboven.

2.10. Elsendorpseweg 79, Elsendorp (herstelactie)

2.10.1 Planbeschrijving

Dhr. Reijnen heeft aan de Elsendorpseweg 79 een pluimveehouderij. Op 23 juni 2010 heeft een dhr. Reijnen een milieuvergunning ingediend en op 30 september 2010 de bijbehorende bouwvergunning. De aanvraag is gedaan voor het actualiseren van de milieuvergunning en het plaatsen van stuwbakken aan de pluimveestallen. Bij beoordeling van de aanvraag is gebleken dat de reeds bestaande spoelwateropslag en de propaantank buiten het bouwblok te vallen. Beide objecten zijn al lange tijd aanwezig, met de benodigde vergunningen, op deze locatie.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006' is het bouwblok gewijzigd waardoor de spoelwateropslag en de propaantank buiten het bouwblok zijn komen liggen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft dhr. Reijnen zienswijze ingediend. Op 25 januari 2007 hebben wij als gemeente hier schriftelijk gereageerd. Er is aangegeven dat er inderdaad voorzieningen buiten het bouwblok liggen en dat dit mogelijk onder het overgangsrecht valt mits de voorzieningen conform vergunningen het bestemmingplan zijn gerealiseerd. De spoelwateropslag is conform de vergunningen gerealiseerd en daarom dient het bouwblok aangepast te worden. Waarbij het bouwblok om de spoelwaterput heen gelegd wordt. De totale oppervlakte en de aanduidingen van het bouwblok blijven gelijk. De aanwezige propaantank dient te worden verlegd naar een locatie binnen het bouwblok, dit kan volgens de gestelde afstandeisen voor een propaantank.

2.10.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college heeft op 11 januari 2010 besloten om de bestemming te herzien.

2.10.3 Ruimtelijke onderbouwing

Zie bovenstaande uitleg.

2.10.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: nvt

2.11. Elsendorpseweg 80, Elsendorp (herstelactie)

2.11.1 Planbeschrijving

Aan de heer Van Els is een bouwvergunning verleend voor een stal. Deze bouwvergunning is destijds verleend op basis van de rechtstreekse doorwerking uit het reconstructieplan. Het bestemmingsvlak dient nog te worden aangepast aan deze stal. Het betreft een intensieve veehouderij gelegen in het Landbouw Ontwikkelings Gebied (LOG).

2.11.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 22 februari 2007 heeft het college besloten om de aanhouding artikel 27 Reconstructiewet en artikel 11.6 van het reconstructieplan De Peel te doorbreken en de bouwvergunning te verlenen.

Op 11 januari 2011 heeft het college besloten om het bestemmingsplan te herzien.

2.11.3 Ruimtelijke onderbouwing

Zie bovenstaande uitleg.

2.11.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: nvt

2.12. Heidveld 6, Bakel (herstelactie)

2.12.1 Planbeschrijving

De eigenaar van de locatie Heidveld 6 heeft twee bouwvergunningen 1e fase en de bijbehorende milieuvergunning aangevraagd op 30 september 2010. Bij de bestemmingsplantoets is gebleken dat er een tekentfout in het Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel 2010' zit, men is vergeten de aanduiding Intensieve veehouderij (IV) over te nemen uit het Bestemmingsplan van 2006.

2.12.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 21 december 2010 heeft het college van de gemeente Gemert-Bakel besloten vooruitlopend op de wijziging van het Bestemmingsplan de bouw en milieuvergunningen te verlenen en de tekentfout te herstellen in het Bestemmingsplan april 2011.

2.12.3 Ruimtelijke onderbouwing

De locatie had in het Bestemmingsplan Gemert-Bakel 2006 een dubbele bestemming: Grondgebonden en Intensieve veehouderij (IV). Bij het maken van het Bestemmingsplan Gemert-Bakel 2010 is de aanduiding IV onbedoeld niet overgenomen. Daardoor kan er geen vergunning voor een varkenstal verleend worden omdat deze in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Heeft verder geen ruimtelijke invloed, want het bouwblok wijzigt niet.

2.12.4 Financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: het project betreft het herstellen van een tekentfout, de kosten die de gemeente maakt kunnen niet worden verhaald op de aanvrager.

2.13. Limbraweg, Elsendorp (herstelactie)

2.13.1 Planbeschrijving

Eerder is op verzoek van een buurbewoner (bereikbaarheid calamiteitenverkeer) door de gemeente Gemert-Bakel de Limbraweg verhard. Hiervoor is indertijd geen RO-procedure gevoerd; ook is geen vergunning aangevraagd. De aangebrachte verharding is strijdig met het bestemmingsplan buitengebied. Om deze verharding te legaliseren is een herziening van dit bestemmingsplan en de aanvraag van een vergunning t.b.v. aanlegactiviteiten noodzakelijk.

Beoogd effect

De aangebrachte verharding op de Limbraweg legaliseren door hiervoor eerst de bestemming 'groen' in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' te wijzigen naar 'verkeer', om vervolgens voor de verharding een vergunning voor aanlegactiviteit aan te vragen.

2.13.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 21-12-2010 heeft college van de gemeente Gemert-Bakel besloten haar medewerking te willen verlenen aan dit verzoek.

2.13.3 Ruimtelijke onderbouwing

Op 15 januari 2010 hebben enkele bewoners aan de Limbraweg bij de gemeente aangegeven dat hun woning niet meer bereikbaar was. Ook voor hulpverlening was de woning onbereikbaar. Door machines die waren ingezet bij boswerkzaamheden in deze omgeving was de weg zodanig beschadigd dat verkeer hierover niet meer mogelijk was. De gemeentelijke opzichter heeft toen besloten de weg te herstellen zodat deze weer functioneel in tact was. Hierbij is gebruik gemaakt van gebroken asfalt afkomstig van Doonheide.

Kanttekeningen

1. In het huidige bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' is de weg bestemd als 'groen' met de waarde 'natuur en landschap'. Het aanbrengen van oppervlakte verharding van meer dan 100m² is hierin niet toegestaan;
2. In de bestemming 'verkeer' is het aanbrengen van meer dan 100 m² oppervlakte verharding toegestaan, mits hiervoor door burgemeester en wethouders een schriftelijke vergunning is afgegeven;

3. In 2005 is al eerder een verzoek van de bewoners van de Limbraweg afgewezen om deze weg te verharderen. De argumenten hiervoor waren het verloren gaan van natuur- en landschapswaarden. Deze motivatie is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.
4. In 1989 is uit veiligheidsoverwegingen op verzoek van de brandweer het eerste deel van de Limbraweg vanaf Den Heikop tot aan de achteruitgang van Het Naturistisch Recreatiepark Elsendorp verhard. Dit is eveneens niet in overeenstemming met het bestemmingsplan uitgevoerd.
5. Indien het bestemmingsplan niet zou worden aangepast en het verhardingsmateriaal dus tóch zou moeten worden verwijderd en afgevoerd, bedragen de totale kosten daarvan ongeveer € 37.500,-.

Uitvoering

In het bestemmingsplan Buitengebied (april 2011), de bestemming te wijzigen naar 'verkeer' met de aanduiding 'verharde weg'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen zoals bermen, sloten, fiets- en of voetpaden en groenvoorzieningen.

2.14. Pandelaar 104, Gemert (*herstelactie*)

2.14.1 Planbeschrijving

De bestemming van het perceel Pandelaar 104 in Gemert is niet overeenkomstig het feitelijk gebruik van het perceel. Op het perceel is een beschermde woonvorm van de GGZ aanwezig. Volgens het bestemmingsplan hoort het perceel bij het naastgelegen boerenbondsmuseum.

2.14.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 11 januari 2010 heeft het college besloten om de bestemming te herzien.

2.14.3 Ruimtelijke onderbouwing

1. Historie

Het perceel Pandelaar 104 in Gemert is omstreeks 1989 eigendom geworden van de Stichting Geestelijke Gezondheidszorg Oost Brabant (GGZ). In datzelfde jaar is ook een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de bestaande boerderij ten behoeve van de GGZ. Er is destijds een woon-slaapgelegenheid gerealiseerd voor maximaal twaalf personen. Deze personen worden door GGZ begeleid en hebben hun dagbesteding voor een groot deel bij het naastgelegen boerenbondsmuseum. (zie verder Bijlage: Toelichting GGZ).

2. Bestemmingsplan

Pandelaar 104 heeft in het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" de bestemming 'cultuur en ontspanning.' Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen de bestemming van de GGZ en het naastgelegen boerenbondsmuseum. Ook in eerdere bestemmingsplannen was dit onderscheid niet gemaakt. De percelen hadden toen een andere bestemming.

In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" was dit 'bijzondere doeleinden' voor de activiteit 'museum inclusief één bedrijfswoning.' In het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Gemert-Bakel" uit 1998 was de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' voor de activiteit 'museum.' In het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1986 van de voormalige gemeente Gemert had het perceel nog een agrarische bedrijfsbestemming naast het museum.

3. Conclusie

De gemeente heeft bij de inventarisaties voor de verschillende bestemmingsplannen na 1989 niet geconstateerd dat achter het boerenbondsmuseum een pand van de GGZ stond, dat een andere bestemming had moeten krijgen. Ook de GGZ heeft hierover niet gereageerd naar de gemeente. Hierdoor is de bestemming nooit aangepast en niet overeenkomstig de feitelijke situatie. De onderstaande toelichting van de GGZ geeft aan waarom deze woonvorm zeer belangrijk is voor de huisvesting van een aantal cliënten van de GGZ.

2.15. Pandelaarse Kampen 16, Gemert

2.15.1 Planbeschrijving

Het agrarisch bedrijf aan de Pandelaarse Kampen 16 in Gemert is een aantal jaar geleden beëindigd. De bestemming van het perceel is hierna aangepast. Ook de vorm van het bouwblok is veranderd. De wijziging is echter niet juist in het bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor zijn bestaande bijgebouwen buiten het bestemmingsvlak gekomen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsvlak zo aan te passen, dat alle bouwwerken binnen het bestemmingsvlak liggen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in het najaar van 2007 de afweging gemaakt om wel of niet mee te werken aan het vergroten van de bestaande boerderijwoning aan Pandelaarse Kampen 16 in Gemert én het oprichten van een woning in een waardevol geachte bakhuis/schuur op dezelfde locatie.

Hierbij heeft het college in acht genomen dat:

1. De uitvoering van het project zoals besproken en vastgelegd geschied conform het beeldkwaliteitplan Buitengebied 2006;
2. De uitvoering van het project zoals besproken en vastgelegd geschied conform het positieve welstandsadvies en oordeel van het lokale monumententeam over beide relevante bouwaanvragen;
3. De uitvoering van het project zoals besproken en vastgelegd geschied conform de vereisten van het akkoord bevonden erfinrichtingsplan;
4. Dit project de definitieve beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf ter plaatse, in een "extensiveringsgebied overige", van Pandelaarse Kampen 16 betekent;
5. Dit project geen enkele belemmering of hinder vormt voor aanwezige activiteiten c.q. bestemmingen in het gebied

en daarmee aansluit bij de doelstelling zoals verwoord in het lokale, regionale en provinciale ruimtelijke beleid dat ter plaatse geldt en wordt voorgestaan.

Gezien het bovenstaande heeft het college besloten om mee te werken aan het plan middels een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 1 WRO. Deze procedure is in 2007 gevoerd en afgerond. Deze vrijstelling wordt ook in het bestemmingsplan verwerkt.

2.15.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 11 januari 2011 heeft het college van de gemeente Gemert-Bakel besloten medewerking te verlenen aan bovengenoemde aanpassing.

2.15.3 Ruimtelijke onderbouwing

Zie hierboven.

2.16 Reijseweg 35, De Mortel

2.16.1 Planbeschrijving

Aan de Reijseweg 35 in De Mortel is een pluimveehouderij gevestigd. Het perceel ligt naast de Peelse loop. In het kader van het project rondom de Ecologische Verbindings Zone (EVZ) hebben onderhandelingen met de eigenaar, de heer Graat, plaatsgevonden. Deze hebben geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst. De heer Graat stemt in met het verleggen van de Peelse Loop en de bijbehorende grondruil. Door middel van het uitvoeren van dit plan zou enerzijds het bedrijf de nodige ruimte krijgen om de komende tien jaar te groeien, anderzijds kon de ecologische verbindingzone verder worden ontwikkeld. De verdere ontwikkeling van de verbindingzone Peelse Loop kon op beekherstelbreedte worden aangelegd (40m). Ook zou het vergrootte bouwblok de mogelijkheid bieden om de groene erfinrichting duurzaam en robuust te maken. De uitgangspunten voor dit plan waren dat er een bouwblok mogelijk is van maximaal 2,5 ha. De bocht in de loop zou worden verlegd. Op basis van dit voornemen heeft het college op 21 juli 2009 besloten om alvast bouwvergunning te verlenen voor de eerste stal. Deze stal is ondertussen ook gebouwd. De onderhandelingen met de verschillende grondeigenaren zijn echter nog altijd niet afgehandeld. Hiernaast is het maar de vraag of het nog mogelijk is om het bouwblok 2,5 ha groot te maken. Ter legalisatie van de reeds gebouwde stal wordt voorgesteld om de vorm van het bouwblok aan te passen. Het bouwblok is en blijft ongeveer 1,8 ha.

2.16.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 21 juli 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om:

1. De aanvraag mee te nemen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan buitengebied en vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, de bouwvergunning te verlenen.
2. Het verleggen van de Peelse Loop en het aanbrengen van de beplanting uit te voeren conform afspraak met aanvrager.
3. Een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan.

Op 11 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De vorm van het bouwblok wordt veranderd. Het bouwblok wordt niet vergroot.

2.16.3 Ruimtelijke onderbouwing

Zie hierboven.

2.17. Kuundert 4, Milheeze

2.17.1 Planbeschrijving

Op 1 december 2010 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de bouwmogelijkheden op het agrarisch perceel kadastraal bekend Bakel 02, Sectie N, nummer 2179. De gemeenteraad dient een nieuw besluit te nemen met in achtneming van de uitspraak. Het agrarisch perceel krijgt de bestemming agrarisch zonder de mogelijkheid om bouwwerken op te richten.

2.17.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college dient nog een besluit te nemen om de raad deze reparatiewijziging te laten vaststellen.

2.17.3 Ruimtelijke onderbouwing

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is een bebouwingsvrije strook noodzakelijk om de bedrijven aan de Hilakker 3 en Kuundert 4 te ruimtelijk te onderscheiden. Doordat de bestemming op het agrarisch perceel tussen de bouwblokken van Hilakker 3 en Kuundert 4 in Bakel het mogelijk maakt om bouwwerken geen gebouwen zijnde, op te richten is een bestemmingplanwijziging noodzakelijk. Door deze reparatie uit te voeren is de bestemming conform het feitelijke gebruik.

2.18. Milschot 43, De Mortel

2.18.1 Planbeschrijving

Aan de Milschot 43 in De Mortel is een nieuw landgoed gevestigd. Het bestemmingsplan daarvoor is op 15 juni 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In het plan is het aanwezige agrarische bouwblok verkleind, en de aanduiding 'intensieve veehouderij' is verwijderd.

Het agrarische bouwblok komt nu echter niet overeen met het bebouwingsplan en het beeldkwaliteitplan bij het landgoed. Aan de weg (westen van het bouwblok) moet een strook van 12.5 meter bij 1.4 meter worden toegevoegd. Op die manier kan de geplande bedrijfswoning meer richting het zuidwesten gerealiseerd worden. Hij past daarmee beter in het straatbeeld van de Milschot.

2.18.2. Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college heeft geen apart besluit genomen over deze kleine aanpassing. Het college zal dit besluit nemen in het kader van dit bestemmingsplan.

2.18.3. Ruimtelijke onderbouwing

Niet van toepassing (zie hierboven).

2.19. Esdonk 8, Gemert

2.19.1 Planbeschrijving

In het wijzigingsplan "Esdonk 8 in Gemert" van 23 november 2010 is het bestemmingsvlak voor een rundveehouderij vergroot. Dit in verband met de bouw van een nieuwe rundveestal. Nu blijkt dat bij het vergroten van het bestemmingsvlak, de vorm niet juist is geworden. De initiatiefnemer, de heer Meulepas, had een sleufsilo aan de achterzijde van zijn bedrijf gepland. Deze sleufsilo is noodzakelijk, nu het bedrijf wordt uitgebreid, is er ook extra opslagcapaciteit voor het voer nodig. Deze past niet meer binnen het bestemmingsvlak. Vanwege deze fout in de vorm van het bestemmingsvlak, wordt voorgesteld om de vorm aan te passen. De grootte van het bestemmingsvlak blijft gelijk aan de grootte van het wijzigingsplan.

2.19.2. Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college heeft op 24 augustus 2010 besloten om de grootte van het bouwblok te wijzigen. Op 1 maart 2011 is door het college besloten om de aanpassing van dit wijzigingsplan mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan.

2.19.3. Ruimtelijke onderbouwing

Niet van toepassing (zie hierboven).

2.20. Kreijtenberg, Milheeze

2.20.1 Planbeschrijving

In het bestemmingsplan Milheeze Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2010, zijn in het kader van het omzetten van een aantal agrarische bedrijven in bijzondere woonvormen in de vorm van gehuchten, mogelijk gemaakt.

Gedeputeerde Staten heeft tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze ingediend.

Gedeputeerde staten richt haar zienswijze o.a. op de planmatige opzet van de stedelijke ontwikkeling van het gehucht Kreijtenberg. Zij achten dit strijdig met de Verordening Ruimte. De motivatie van de gemeente was in deze dat de plannen al zijn ontstaan en gecommuniceerd voordat er sprake was van de Verordening Ruimte. Bovendien voldoet volgens de gemeente het gehucht Kreijtenberg aan de criteria die gesteld zijn bij het opstellen van gehuchten volgens de Bio- regeling en dus niet onder de Verordening Ruimte vallen. De gemeenteraad heeft de desbetreffende zienswijze van de provincie dan ook niet overgenomen.

Op 21 december 2010 heeft Gedeputeerde Staten besloten beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft dit beroep op 23 december 2010 ontvangen.

Nadien heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft gesteld dat zij grote moeite heeft met de stedelijk aanziende opbouw van het gehucht met een solitaire ontsluiting van de vier meest westelijk gelegen woningen. Op 10 maart 2011 heeft de provincie laten weten dat, indien het gehucht wordt beperkt tot de 9 te realiseren woningen, direct of indirect, gelegen aan de Kreijtenberg, zij in kunnen stemmen met dit gehucht.

Vanwege dit bericht van de provincie wordt voorgesteld in deze herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' onderliggende bestemmingen 'Wonen', Groen en Verkeer en begrenzingen om te zetten in bestemmingen zoals die golden in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006'. De te realiseren woningen aan de Kreijtenberg passen nu beter binnen de opgestelde criteria van de Verordening Ruimte.

2.20.2. Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college heeft op 22 januari 2011 ingestemd met het voorstel de gemeenteraad voor te stellen de bestemming 'Wonen, Verkeer, Groen en Agrarisch van onderliggende gronden te herzien in agrarisch en bos.

2.20.3. Ruimtelijke onderbouwing

Niet van toepassing (zie hierboven).

2.21. Buisleiding

2.21.1 Planbeschrijving

Gebleken is dat er op de plankaart in het bestemmingsplan Buitengebied een buisleiding onterecht bestemd is. In het kader van externe veiligheid moet daardoor bij ruimtelijke ontwikkelingen onterecht rekening gehouden worden met de aan te houden afstanden tot deze buisleiding. Voornemen is om het tracé uit het bestemmingsplan te halen. De dubbelbestemming Leiding zal verwijderd worden.

2.21.2. Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 1 maart 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het tracé van de betreffende buisleiding niet meer te bestemmen met de dubbelbestemming 'Leiding' en deze wijziging mee te nemen in de lopende herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied april 2011", door middel van een ambtshalve aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.21.3. Ruimtelijke onderbouwing

De buisleiding is feitelijk niet aanwezig.

Op de risicokaart zijn alle buisleidingen weergegeven. Over het betreffende tracé is op de risicokaart slechts 1 buisleiding weergegeven. Op de bestemmingsplankaart zijn over het betreffende tracé 2 buisleidingen weergegeven. Het vermoeden bestaat dat dit verschil ontstaan is bij de vaststelling van het Bestemmingsplan buitengebied 2006. Er zijn toen zienswijzen geweest over de buisleidingen. In het Bestemmingsplan 1998 was 1 tracé meegenomen, maar gezien de weergave op de risicokaart, was dit niet de juiste locatie. De verwachting is dat bij het correct intekenen van het betreffende tracé in 2006 per abuis het oude tracé van de buisleiding is blijven staan.

De buisleiding is niet in gebruik.

De voor brandstof bestemde buisleiding is onterecht opgenomen op onze huidige bestemmingskaart van het BP buitengebied. De buisleiding is echter niet in gebruik en ook de eventuele eigenaar ervan is niet bekend; zowel het ministerie van Defensie en de Gasunie geven aan geen eigenaar te zijn. Andere leidingexploitanten zijn niet bekend en lijken niet in beeld, maar kunnen zich alsnog melden.

Op deze wijze wordt voorkomen dat er alsnog een buisleiding gerealiseerd gaat worden.

Omdat in het huidige bestemmingsplan een buisleiding bestemd is, is het ook mogelijk om de leiding feitelijk te realiseren (afgezien van mogelijke andere vergunningen die daarvoor nodig zijn. Het Rijk is hiervoor het bevoegde gezag). Door het tracé niet meer te bestemmen, wordt deze mogelijkheid weggenomen.

Er hoeft dan bij (ruimtelijke) ontwikkelingen geen rekening meer te worden gehouden met het feitelijk niet aanwezige tracé.

Het totale tracé loopt van noord naar zuid slingerend door de gehele gemeente. De aan te houden afstanden vanaf de leiding, omdat deze nu in het bestemmingsplan opgenomen is, heeft invloed op diverse percelen in de gemeente. Concreet zijn er nu twee ontwikkelingen die ruimtelijk gezien negatief beïnvloed worden door de aan te houden afstanden tot de buisleiding.

Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid

3.1. 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 exploitatie- overeenkomst 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.

3.2. 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 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

4.1 Vooroverleg

4.1.1. Provincie Noord Brabant

Esp 7 in Bakel

Het bestemmingsvlak met de woonbestemming is zeer ruim begrensd en de provincie acht dit niet in de lijn met zuinig ruimtegebruik.

Tevens wordt de sloop van de bedrijfsbebouwing niet zeker gesteld in dit plan.

Op verzoek van de eigenaren heeft de gemeente aan het perceel een passende herbestemming toegekend: Wonen. De eigenaren hebben deelgenomen aan de BIV-regeling waarin is gesteld dat er 200 m2 bijgebouwen mocht behouden blijven. De eigenaren hebben dan ook gekozen om het bedrijfsgebouw direct achter de woning te herbouwen voor woondoeleinden. Onder het overgangsrecht is het mogelijk dit gebouw te herbouwen. Derhalve is het bestemmingsvlak dusdanig opgesteld dat de herbouw van dit gebouw mogelijk is. De zekerstelling van de sloop van de overige bebouwing zal zekergesteld moeten worden via de overeenkomst tussen eigenaar en provincie Noord Brabant in het kader van de BIV-regeling (daar ligt immers het belang van sloop). Alle overige bebouwing welke in strijd is met de nieuwe bestemming(en) zal gesloopt dienen te worden.

Pandelaarse Kampen 16 in Gemert

In het voorliggende plan wordt een intensieve veehouderij beëindigd en wordt de bestemming wonen toegekend. De aanwezige bebouwing overschrijdt de maximaal toegestane 100 m2 bijgebouwen.

Tevens heeft er geen sloop plaatsgevonden van de overtollige bebouwing. Er wordt geconstateerd dat er de mogelijkheid wordt geboden voor nieuwvestiging van een woning hetgeen in de VR2 niet wordt toegestaan.

Het betreft hier een totaal plan welke in 2007 is afgerond middels een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 WRO. Er worden op dit moment dan ook geen nieuwe ontwikkelingen of iets dergelijks mogelijk gemaakt. Ter verduidelijking van het plan wordt in de bijlagen de ruimtelijke onderbouwing van de oude vrijstellingsprocedure toegevoegd.

Grotelseheide 1 in Bakel

Er ontbreekt een verantwoording dat het plan voldoet aan gestelde in artikel 11.2 tweede lid van de Verordening.

In de toelichting en bijlagen van dit bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat het plan voldoet aan het bovengenoemde artikel. Tevens is de gemeente en initiatiefnemer reeds met de provincie in gesprek om aan te tonen dat voldaan wordt aan de regels van 11.3 van de Verordening. De provincie zal akkoord moeten geven alvorens het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Paashoefsedijk 21 in De Mortel

De provincie is van mening dat hier geen sprake is van een bebouwingsconcentratie. Tevens ontbreekt de verantwoording dat voldaan wordt aan artikel 11.2 tweede lid van de Verordening.

In de toelichting is een onderbouwing opgenomen waarin wordt onderbouwd dat er hier sprake is van een bebouwingsconcentratie. Deze locatie ligt binnen de kernrandzone van Gemert (binnen 300 meter) waardoor de gemeente deze locatie wel binnen een bebouwingsconcentratie acht gelegen te zijn. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit plan in samenhang met het plan aan de Paashoefsedijk 35 moet worden gezien. In totaal worden er dan vier woningen in deze kernrandzone toegevoegd. Dit plan (in combinatie met het plan van Paashoefsedijk 35) is besproken met de heer H. van Hout (email d.d. van de provincie en hij heeft bevestigd dat het hier om een bebouwingsconcentratie gaat. Tevens blijkt uit de onderbouwing dat voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in artikel 11.2 van de Verordening. De aankooptitel voor de Ruimte voor Ruimte woning wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan (bijlagen).

Sparrenweg in Gemert

Er is hier geen sprake van een bebouwingsconcentratie en tevens is niet onderbouwd dat voldaan wordt aan artikel 11.2. tweede lid van de Verordening.

Ook hier is een onderbouwing opgenomen in de toelichting waaruit blijkt dat er sprake is van kwaliteitsverbetering. In juli 2010 heeft er op het gemeentehuis een vooroverleg plaatsgevonden met de heer van Hout en mevrouw Aerts van de provincie. In dit overleg is bevestigd door hen dat het hier gaat om een kernrandzone waar een RvR woning mogelijk is.

Tevens is de gemeente en initiatiefnemer reeds met de provincie in gesprek om aan te tonen dat voldaan wordt aan de regels van 11.3 van de Verordening. De provincie zal akkoord moeten geven alvorens het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Rooije Hoefsedijk 89-89a in Gemert

In het plan is onvoldoende inzichtelijk gemaakt of aan de voorwaarden van kwaliteitsverbetering in het kader van de voornoemde regeling wordt voldaan. Er ontbreekt in dit verband onder andere een waardering van de ruimtelijke ontwikkeling aan de hand van taxatierapporten. Tevens ontbreekt een anterieure overeenkomst waarin de kwaliteitsverbetering wordt zekergesteld.

Dit plan is ontwikkeld met toepassing van de gemeentelijke BIOregeling. Op grond van artikel 14.4 van de Verordening kan hier tot 1 juli 2011 (vaststelling bestemmingsplan) gebruik van worden gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat met de beoogde herbestemming in combinatie met sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde) en inplanting een win-win situatie ontstaat waarbij met name de landschappelijke aspecten vanwege de ontstening een doorslaggevende rol spelen. Tevens wordt er een bijdrage gedaan in het BIOfonds conform de beleidsnota BIO van de gemeente (€ 70.000,-). Dit betreft een vast bedrag welke aan de hand van eerdere taxaties is vastgesteld. Dit bedrag wordt ingezet in kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Uit de algemene administratie van deze BIOregeling blijkt waar deze kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

De zekerstelling dat de verbetering op het eigen perceel en de bijdrage in het BIOfonds plaatsvindt, is opgenomen in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Vanuit privacyoverwegingen worden deze overeenkomsten niet opgenomen in een bestemmingsplan.

Wettelijk (artikel 6.24 lid 3 Wro) is de gemeente verplicht om kennis te geven dat deze overeenkomst is gesloten. Dit is dan ook via de gemeentelijke website gedaan, waar een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst is te raadplegen.

Paashoefsedijk 35 in De Mortel

Ter plaatse is er geen sprake van een bebouwingsconcentratie. Tevens ontbreekt een verantwoording zoals vereist in artikel 11.4 VR. De waardering van de ruimtelijke ontwikkeling ontbreekt. Tevens ontbreekt de anterieure overeenkomst waarin de kwaliteitsverbetering wordt zekergesteld. De sloop van overtollige bebouwing als vereiste voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is niet zekergesteld.

In de toelichting is een onderbouwing opgenomen waarin wordt onderbouwd dat er hier sprake is van een bebouwingsconcentratie. Deze locatie ligt binnen de kernrandzone van Gemert (binnen 300 meter) waardoor de gemeente deze locatie wel binnen een bebouwingsconcentratie acht gelegen te zijn. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit plan in samenhang met het plan aan de Paashoefsedijk 21 moet worden gezien. In totaal worden er dan vier woningen in deze kernrandzone toegevoegd. Dit plan (in combinatie met het plan van Paashoefsedijk 21) is besproken met de heer H. van Hout van de provincie waarin bevestigd wordt dat het hier om een bebouwingsconcentratie gaat.

De berekening voor toepassing van de BIOberekening is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. De zekerstelling dat de verbetering op het eigen perceel en de bijdrage in het BIOfonds plaatsvindt, is opgenomen in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Vanuit privacyoverwegingen worden deze overeenkomsten niet opgenomen in een bestemmingsplan.

Wettelijk (artikel 6.24 lid 3 Wro) is de gemeente verplicht om kennis te geven dat deze overeenkomst is gesloten. Dit is dan ook via de gemeentelijke website gedaan, waar een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst is te raadplegen.

Op deze locatie wordt zoals uit de onderbouwing blijkt, het gehele agrarische bedrijf opgeheven. Alle overtollige bebouwing (de stallen en overige voorzieningen van het agrarische bedrijf) worden dan ook gesloopt. Hierdoor wordt voldaan aan het gestelde in artikel 11.1 lid drie onder b VR. Alle overtollige bebouwing wordt immers gesloopt. Deze te slopen bebouwing wordt ingezet voor de bouw van BIOwoningen. Er wordt in de VR niet gesteld dat deze bebouwing daarvoor niet ingezet mag worden.

Wijbosch 4 in Milheeze

Het woonperceel aan de Wijbosch 4 in Milheeze wordt omringd door EHS. Het is waarschijnlijk dat deze bestemmingswijziging zich zal projecteren over de EHS. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van de VR. Uit de onderbouwing (welke niet aanwezig was tijdens het vooroverleg) dient te blijken dat het plan niet strijdig is met de VR.

De bestemmingswijziging is ingezet als gevolg van afspraken met de betrokken bewoners van Wijbosch 4. De afspraken zijn gemaakt voordat de natuurcompensatiezone is ingericht en is aangewezen als EHS. Dat is in de praktijk ook te zien: de strook grond waar het bestemmingsplan betrekking op heeft is in het veld begrensd door een nieuwe ontwateringssloot en niet meegenomen in de inrichting van de omliggende natuur. Zie de foto's in de toelichting- In Artikel 4.1 van de VR is aangemerkt dat de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing met een nauwkeurigheid van 12,5 meter is vastgelegd. De strook betreft 8 meter. De begrenzing is vastgelegd op basis van kaarten. Gezien het bovenstaande zou een andere begrenzing op basis van de situatie in de praktijk in de rede hebben gelegen.

Om deze redenen zijn er ons inziens geen redenen tot belemmering van de bestemmingswijziging van deze strook grond ter plekke van Wijbosch 4

Planregels

Niet geheel duidelijk is of de planregels integraal worden overgenomen van het moederplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Daarbij zijn er een aantal regels opgenomen welke in strijd zijn met de Verordening.

Alleen de planregels welke van toepassing zijn op deze partiele herziening zullen onderdeel worden van dit plan. Deze regels zijn dan wel geheel gelijk aan de regels van het moederplan.

De regels zullen waar mogelijk in overeenstemming worden gebracht met de VR. Dit houdt in dat de ontheffingsmogelijkheden voor een tweede bedrijfswoning en het oprichten van permanenten teeltondersteunende voorzieningen zijn verwijderd. Eveneens is de wijzigingsmogelijkheid voor het nieuwvestigen van een intensieve veehouderij ook niet meer opgenomen (hier spelen geen verplaatsingszaken).

4.1.2. Waterschap Aa en Maas

Paashoefsediik 35 Gemert

In de toelichting, onder "Aanleg natuurvriendelijke oever", is aangegeven dat over een lengte van 210 meter de oever van de beek De Rips natuurvriendelijk wordt ingericht. Deze watergang is een leggerwatergang. Voor aanpassing aan een (legger)watergang is een watervergunning op grond van de keur noodzakelijk. Hiervoor dient u contact op te nemen met het waterwetloket.

In de vergunningfase zal hier rekening mee gehouden worden.

Reiiseweg 35 Gemert

In het planbeschrijving is aangegeven dat het perceel ligt naast de Peelse loop. In het kader van het project rondom de Ecologische Verbindings Zone (EVZ) hebben onderhandelingen met de eigenaar, de heer Graat, plaatsgevonden. Deze hebben geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst. De heer Graat stemt in met het verleggen van de Peelse Loop en de bijbehorende grondruil. Door middel van het uitvoeren van dit plan zou enerzijds het bedrijf de nodige ruimte krijgen om de komende tien jaar te groeien, anderzijds kon de ecologische verbindingzone verder worden ontwikkeld. De verdere ontwikkeling van de verbindingzone Peelse Loop kon op beekherstelbreedte worden aangelegd (40m). Wij zijn bekend met bovenstaande afspraken, voor de volledigheid willen wij er wel op wijzen dat de watergang een leggerwatergang is. Voor aanpassing of verleggen van een (legger)watergang is een watervergunning op grond van de keur noodzakelijk. Hiervoor dient u contact op te nemen met het waterwetloket.

In de vergunningfase zal hier rekening mee gehouden worden.

Kuundert 4 Milheeze

Binnen het plangebied ligt een aantal rioolwatertransportleidingen van het waterschap. Deze

voeren het afvalwater af richting de riool water zuivering installatie (RWZI). Deze leidingen zijn beschermd met een zakelijk rechtstrook van 3,5 meter aan weerszijden van de leidingen. Graag zouden wij deze leidingen terug zien op de verbeelding.

Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied 2010 heeft de gemeente niet vernomen van het Waterschap dat hier sprake was van een leiding met een zakelijke rechtstrook. Derhalve is deze leiding niet opgenomen in het 'moederplan' (in het bestemmingsplan 2006 is deze ook niet opgenomen). Eind 2011 zal het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied alsnog herzien worden zodat deze weer in overeenstemming is met het beleid van de gemeente en andere overheden. De reactie van het Waterschap betreft deze leiding zal meegenomen worden in de integrale herziening.

4.1.3. VROM-inspectie

De betrokken rijksdiensten zien geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

4.2. Zienswijzen

De nota van zienswijzen is opgenomen in het bijlagenboek.

4.3. Ambtshalve aanpassingen

De nota van ambtshalve aanpassingen is opgenomen in het bijlagenboek