

**Bijlagen**  
**Bestemmingsplan**

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



## Inhoudsopgave

1. Overzicht alle wijzigingen ten opzichte van bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”
2. Bijlage Ripseweg 24 in Elsendorp
3. Bijlage Geneneind ong. in Bakel
4. Bijlage Heereveldseweg 49 en 50 in Handel
- ~~5. Bijlage Hilakker in Bakel~~
6. Bijlage Hollevoort in Bakel
7. Bijlage Hutten 7 in Milheeze
8. Bijlage Kapelweg ong. in Handel
9. Bijlage Nuijeneind 2a in Bakel
10. Bijlage Pandelaarse Kampen 24 in Gemert
11. Bijlage Sint Antoniusstraat 9-11 in De Mortel
12. Bijlage Tereijken in De Mortel
13. Bijlage Speurgt 3a in Bakel
14. Bijlage ambtshalve aanpassingen
  - a. Benthem 10 in Bakel
  - b. Breemhortsedijk 8 in Bakel
  - c. De Kampen 12 in Gemert
  - d. Esdonk 8 in Gemert
  - e. Kivitsbraak 1 in Bakel
  - f. Paashoefsedijk 14 in De Mortel
  - g. Ven 1 in Bakel

### Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota van zienswijzen  
Bijlage 2: Ambtshalve aanpassingen  
Bijlage 3: Totaal overzicht wijzigingen  
Bijlage 4: Zienswijzen

# 1. Overzicht alle wijzigingen ten opzichte van bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”

Adres	Plan	Wijziging	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
Dompthoorn 9, Handel	Oprichten boomkwekerij	Bestemming bouwblok aanpassen n.a.v. andere functie	Wonen	Agrarisch- Agrarisch bedrijf met functieaanduiding 'grondgebonden'
Dr. De Quayweg 4, De Mortel	Behouden van een bestaand bijgebouw	Bouwblok vergroting	Wonen	Wonen
Elsendorpseweg 24, Elsendorp	Legaliseren van een tuinhuis	Bouwblok vergroting en vormverandering	Wonen	Wonen
Hazenhutsedijk 7, De Rips	Realiseren van sleufsilos	Vormverandering bouwblok	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf
Koksedijk 11, Gemert	Realiseren sleufsilos en kuilplaten	Bouwblokvergroting	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf
Min. Rommedreef 3, De Rips	Bouw van twee varkensstallen	Bouwblokvergroting	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf
Roessel 8, Bakel	Legaliseren van een mestopslag	Bouwblokvergroting	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf
Strijboscheweg 42, Handel	Legaliseren van een kapschuur	Bouwblokvergroting	Wonen	Wonen
Hutsebergseweg 6, Milheeze	Opheffen varkensbedrijf(BIO)	Bestemming bouwblok aanpassen n.a.v. andere functie	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Wonen
Elsendorpseweg 36, Elsendorp	Bouwblok aanpassen nav reeds gerealiseerde varkensstal	Bouwblok aanpassing/vergroting	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf
Geneineind 20, Bakel	Opheffen varkensbedrijf(VIV regeling)	Bestemming bouwblok aanpassen n.a.v. andere functie	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch/ Wonen
H.J. IJpenberglaan 22, Elsendorp	Bouwblok aanpassen nav reeds gerealiseerde garage	Bouwblok aanpassing/vergroting	Wonen	Wonen
Ketsheuvel 12-20, Gemert	Bouwblok aanpassen nav reeds gerealiseerd zwembad en conform kadastrale grenzen	Bouwblok aanpassing/vergroting	Wonen	Wonen
Keizersberg 12, Elsendorp	Bouwblok toevoegen zoals in het BP buitengebied 2006 is opgenomen	Bouwblok toevoegen	Agrarisch	Agrarisch – Agrarisch bedrijf (grondgebonden)
Ripseweg 24, Elsendorp	Realiseren van een zorgboerderij	Bestemming bouwblok aanpassen n.a.v. andere functie	Wonen	Maatschappelijk
Hoberg 2a, Milheeze	Molenbiotop beschermen	Vrijwaringszone molenbiotop realiseren	Diversen	Toevoegen vrijwaringszone Molenbiotop



Div. terreinen om bedrijventerrein Wolfsveld	Geluidszonering bedrijventerrein Wolfsveld planologisch vastleggen	Geluidszone- industrie toekennen	Diversen	Toevoegen Geluidszone- industrie
Geneneind ong., Bakel	Oorspronkelijke boerderij herbouwen	Bouwblok toevoegen	Agrarisch	Wonen
Heereveldseweg 49, Handel	Legaliseren burgerwoning	Bouwblok toevoegen	Wonen	Bouwblok Wonen splitsen in twee bouwblokken
Heereveldseweg 50, Handel	Legaliseren burgerwoning	Bouwblok toevoegen	Agrarisch	Wonen
Hilakker, Bakel	Beëindiging diverse varkensbedrijven, toevoegen vijf woningen	Bestemming aanpassen n.a.v. beëindiging bedrijven en tevens n.a.v. werkelijke functie	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Wonen
Hollevoort, Bakel	Beëindiging varkensbedrijf en rundveebedrijf, oprichten drie woningen en twee akkerbouwbedrijven	Bestemming aanpassen n.a.v. beëindiging bedrijven	Agrarisch- Agrarisch bedrijf(IV en GG)	- Agrarisch- Agrarisch bedrijf (GG 2x) - Wonen
Hutten 7, Milheeze	Legaliseren woning	Bestemming aanpassen n.a.v. werkelijke functie	Recreatiebedrijf	Wonen
Kapelweg ong., Handel	Toevoegen burgerwoning en natuurontwikkeling	Bouwblok toevoegen, herbestemmen gronden n.a.v. natuurontwikkeling	Agrarisch	- Wonen - Natuur - Verkeer (wandelpaden)
Nuijeneind 2a, Bakel	Legaliseren hoveniersbedrijf	Bouwblok toevoegen	Agrarisch	Bedrijf
Pandelaarse Kampen 24, Gemert	Opheffen rundveebedrijf en toevoegen van twee woningen, alsmede natuurontwikkeling	Bestemming aanpassen n.a.v. beëindiging en woningbouw	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Wonen Natuur
St. Antoniusstraat 9-11, De Mortel	Twee woning samenvoegen en realiseren van bijgebouwen	Twee bouwblokken samenvoegen en afwijkende maatvoering	Wonen(2x)	Wonen(1x) met afwijkende maatvoering
Tereijken, De Mortel	- Verplaatsen drie IV's - Realiseren beekherstel en evz 'Snelle Loop' - Landschapsherstel en ontwikkeling	Diverse bestemmingen aanpassen n.a.v. verplaatsingen en natuurontwikkeling	- Agrarisch- Agrarisch bedrijf(3x) - Agrarisch	- Wonen - Natuur - Agrarisch met waarden - Water - Recreatie
Speugt 3a, Bakel	Legaliseren woning	Bouwblok toevoegen	Agrarisch	- Wonen - Natuur - Groen(met Waarde- natuur en landschap)
Benthem 10 in Bakel	Oprichten loods, zwembad met overkapping en dierenverblijf	Vormverandering bouwblok	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf
Breemhorstsedijk 8 in De Mortel	Oprichten machineloods	Vormverandering bouwblok	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf
De Kampen 12 in Gemert	Oprichten pluimveestal	Vormverandering bouwblok	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf

Esdonk 8 in Gemert	Oprichten rundveestal	Vormverandering bouwblok	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf
Kivitsbraak 1 in Bakel	Uitbreiden ligboxenstal	Vormverandering bouwblok	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf
Paashoefsedijk 14 in De Mortel	Oprichten tuinkas	Bouwblokvergroting	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf
Ven 1 in Bakel	Veranderen en oprichten sleufsilos, meszak en een ligboxenstal	Vormverandering bouwblok	Agrarisch- Agrarisch bedrijf	Agrarisch- Agrarisch bedrijf

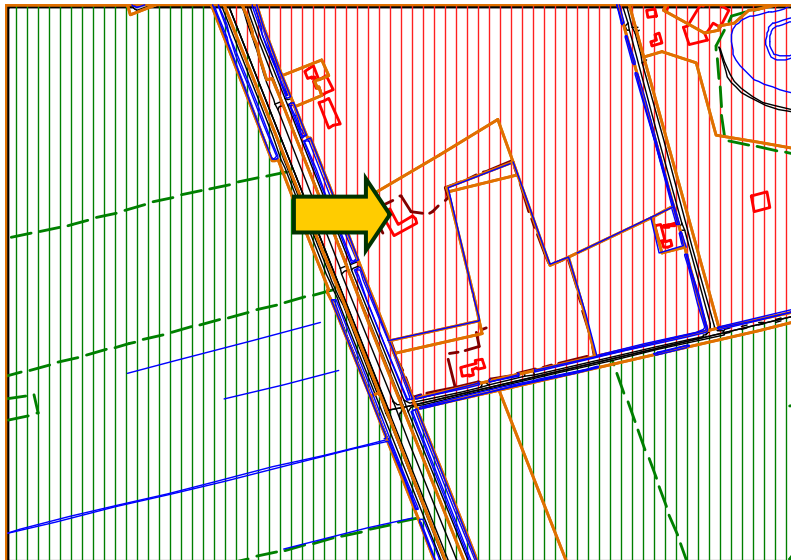
## 2. Bijlage Ripseweg 24 in Elsendorp

### Inleiding

Net onder Elsendorp aan de Ripseweg 24 heeft men het voornemen om een zorgboerderij te starten. In samenwerking met Zorgmed, een zorginstelling, wil men zorg bieden aan ouderen met beginnende dementie, kinderen met ADHD en autisme en aan autisme verwante stoornissen. Er is het voornemen uitgesproken om voornamelijk plaatselijk zorg te bieden, dat wil zeggen voor en door inwoners van Elsendorp. Zo kan meer continuïteit en in de ogen van de dorpsraad en het college van Burgemeester en Wethouders ook betere zorg worden geboden. De activiteiten die op de zorgboerderij ontplooid worden zijn het omgaan met en verzorgen van dieren, het onderhoud van fruit en kruidentuin, paardrijden en de beleving van de landschappelijke ruimte. Er worden logeerweekenden en dagactiviteiten geboden. De soorten zorg bestaan uit activerende en ondersteunende begeleiding. Op het perceel ligt nu een woning met aangebouwde stal. Hier zal een deel van de dieren en de exploitanten onderdak vinden. Onderdeel van de aanvraag om een zorgboerderij te starten is het bouwen van een activiteitencentrum met slaapkamers, therapie- en kantoorruimtes. Hier kunnen de klanten van de zorgboerderij verblijven.

### Relatie met reconstructie

Het gebied waarin dit perceel is gelegen, ten zuiden van Elsendorp, is aangeduid als 'Extensiveringsgebied overig' in het Reconstructieplan De Peel. In Extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. Vandaar ook dat de voormalige pluimveehouderij op deze locatie is gestopt. Het reconstructieplan geeft aan dat zorgboerderijen passen als vorm van verbrede landbouw. Zorg en welzijn hebben economische potentie. In principe worden projecten op het gebied van verbrede landbouw en het versterken van de leefbaarheid gestimuleerd.



Rood verticaal gestreep is extensiveringsgebied overig

### Provinciaal beleid

#### 'De Paraplunota'

Het perceel is gelegen binnen de aanduiding 'AHS Landschap'. De Paraplunota biedt alleen mogelijkheden voor het starten van een zorgboerderij als er sprake is van 'verbrede landbouw.' Hiervan is slechts sprake wanneer de agrarische bedrijfsactiviteiten verbonden zijn aan de bestaande en te behouden agrarische bedrijfsvoering. Nu er ter plaatse geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, biedt de Paraplunota geen mogelijkheden. Wel hebben Gedeputeerde Staten in 2003 afgeweken van het Streekplan voor een dergelijk verzoek. GS acht het vanuit zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid gewenst om aan dit soort activiteiten ruimte te bieden. Het beleid is erop gericht om bepaalde activiteiten uit het buitengebied te weren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen wel en niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. De beoogde opvang is, gezien het karakter ervan, haast onlosmakelijk aan het buitengebied gebonden. Het werken met levend materiaal vraagt ruimte en rust. Het beleven hiervan door de cliënten is de eigenschap die een zorgboerderij onderscheidt van een reguliere zorginstelling.

### Gemeentelijk beleid

#### Bestemmingsplan

Op 20 december 2006 stelde de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006' vast. Dit besluit is op 21 augustus 2007 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

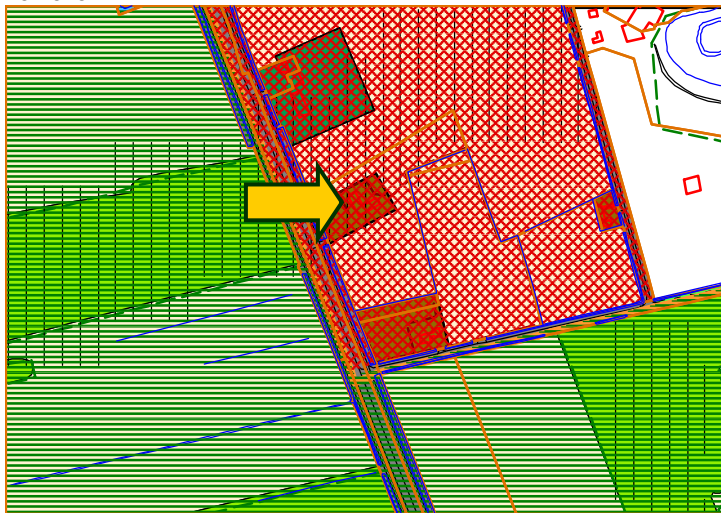
van de Provincie Noord-Brabant. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'burgerwoning.' Het realiseren van een zorgboerderij past niet binnen deze bestemming. De bouw van de activiteitenruimte valt deels buiten het bestemmingsvlak, maar wel buiten het archeologisch waardevol gebied. Om medewerking aan het verzoek te verlenen is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien.

#### Beeldkwaliteitplan Gemert-Bakel

Voor het landelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel is een beeldkwaliteitplan gemaakt dat de gemeente opdeelt in vier cultuurhistorische zones. Het betreffende perceel is gelegen in de jonge heideontginningen. Dit landschap is vanaf 1900 ontstaan. Welstand is akkoord met het bouwplan voor het activiteitengebouw.

#### Structuurvisie Plus

De Structuurvisie Plus zegt over de kleine kernen waaronder Elsendorp, dat leefbaarheid en het onderhouden van het voorzieningsniveau erg belangrijk zijn om leegloop te voorkomen. Mogelijkheden hiertoe liggen voornamelijk in inbreidingslocaties. Maar ook initiatieven vanuit maatschappelijke organisaties en op het gebied van zorg zijn kansrijk. De geplande zorgboerderij is een combinatie van deze elementen. De planvorming heeft plaatsgevonden in overleg met de dorpsraad van Elsendorp en zorgleverancier Zorgmed die ook werkzaam is in reguliere zorginstellingen in Elsendorp. Het doel is om onder meer zorg te bieden voor ouderen uit Elsendorp. Zo hoeven deze niet weg te trekken en blijft de binding met het dorp behouden. De locatie bevindt zich niet in het dorp zelf maar wel in de invloedzone ervan; het ligt dicht bij de dorpsrand aan een van de voornaamste ontsluitingswegen, zo dicht als mogelijk is bij het dorp zonder het buitenkarakter inherent aan een zorgboerderij te verliezen.



#### Structuurvisie Elsendorp

De Structuurvisie Elsendorp beperkt zich tot de kern Elsendorp. Ook hier is leefbaarheid het belangrijkste doel. Bestuurlijk standpunt college B&W  
In zijn vergadering van 30 oktober 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe mee te werken aan onderhavig project. Er is toen geen procedurekeuze gemaakt.

### **Gebiedsoriëntatie**

#### Natuur en landschap

Het gebied waarin de huidige woning ligt is landelijk gebied, op zo'n 300 meter van het dorp Elsendorp. Er liggen een aantal agrarische bedrijven en een aantal burgerwoningen. In het gebied ligt GHS-natuur, echter niet aangrenzend aan het perceel. Achter het perceel ligt nog een weiland, hierachter ligt een nudistencamping.

#### Milieu (hinder en veiligheid)

De belangrijkste wet op het gebied van hinder en veiligheid is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Milieubeheer (BEVI). Deze wet bepaalt dat tussen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten een buffer moet liggen. Hierin zijn twee soorten te onderscheiden. Een is het groepsgebonden risico, waarbij de kans op een fataal ongeval bij een groep mensen als gevolg van verblijf (wonen/werken of anderszins) in de nabijheid van een risicovolle inrichting wordt vastgesteld. De ander is plaatsgebonden risico die op hetzelfde neerkomt alleen niet gericht op een groep mensen maar op hen die in de directe omgeving van het bedrijf verblijven. De betrokken gemeente kan rond risicofactoren PR-contouren of veiligheidscontouren vastleggen.

#### Milieu (water)

De gemeente Gemert-Bakel gaat uit van het beleid zoals dat is vastgesteld door het Waterschap Aa en Maas waarin hydrologisch neutraal bouwen wordt gevraagd. Dit betekent concreet dat de afvoer van water uit het gebied niet vergroot mag worden en waar mogelijk verkleind. De inzijing kan worden vergroot door het

afkoppelen, dat wil zeggen het scheiden van schoon en vuil water door het regenwater op dak en verharding niet in het riool te storten maar via zaksloot, vijver, wadi of grindkoffers in de bodem te laten zakken. Bij het realiseren van nieuwe bebouwing moet ook de bestaande bebouwing afgekoppeld worden teneinde verbetering van de afvoersituatie te realiseren. Watertoetsen moeten getoetst worden door het waterschap bij zwaardere ruimtelijke procedures.

#### Milieu (geluid)

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. In de Wet Geluidhinder zijn ter bestrijding van verkeerslawaai, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van  $L_{den} = 48$  dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). Verder zijn er vanuit de Wet Milieuhinder geluidscirkels rond bedrijven vastgesteld. Er mag geen nieuwe woning binnen een dergelijke geluidscirkel gerealiseerd worden.

Milieu (luchtkwaliteit)

#### Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant.

De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (fijn stof, PM<sub>10</sub>) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

#### Nieuwe wetgeving

Ministerie van VROM is bezig om het Besluit Luchtkwaliteit 2005 aan te passen met name t.a.v. de ont koppeling. Nederland heeft in de Wetgeving Ruimtelijke Ordening, de normen voor luchtkwaliteit gekoppeld. De Europese unie schrijft echter zo'n koppeling niet voor. Het ministerie van VROM heeft de gevolgen van ont koppeling bekeken en heeft men gekozen voor een flexibele ont koppeling of 'koppeling op afstand.' Deze koppeling komt in het wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit tot uitdrukking in:

#### *De programma-aanpak*

Het wetsvoorstel stelt, dat er geen individuele bouwprojecten aan de normen voor luchtkwaliteit worden getoetst. In de plaats daarvan worden ze getoetst aan programma's voor gebieden. In deze programma's worden maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit én belangrijke ruimtelijke investeringen samengebracht.

#### *De term 'in betekende mate'*

Het wetsvoorstel beperkt zich tot ruimtelijke projecten die 'in betekende mate' bijdragen aan de problemen met luchtkwaliteit. Bestuursorganen hoeven alleen nog na te gaan of een voorgenomen project 'in betekende mate' de grenswaarde (dreigt) te overschrijden. Draagt een project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor.

#### Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel gedaan en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een 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 voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van de etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof is het reëel 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.

#### Landbouw en veeteelt

De nieuwe Wet Geurhinder en Veehouderij (1 januari 2007 in werking getreden) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geur gevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt voor diersoorten waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet Geurhinder en Veehouderij. Voor andere diersoorten worden minimale afstanden aangegeven. De gemeente Gemert-Bakel heeft een eigen geurbeleid, de Nota gebiedsgericht agrarisch geurbeleid, vastgesteld op 28 juni 2007. Op basis van de hierin genoemde normen worden dan ook eventuele belemmeringen berekend.

### Cultuurhistorie

De Ripseweg 24 is gelegen in het jonge heideontginningen landschap. Dit landschap is gevormd vanaf 1900 toen de meer verafgelegen en minder voor landbouw geschikte heidegronden in cultuur werden gebracht met gebruikmaking van vindingen als kunstmest en in een rationele grootschalige kavelstructuur. Openheid en leegte zijn kenmerkend voor dit landschap. De waardering op de cultuurhistorische waardekaart is redelijk hoog.

### **Projectoriëntatie**

#### Natuur en landschap

Het project is gesitueerd in het landelijk gebied. Het valt niet binnen door de Provincie of het Rijk aangegeven natuurgebieden. Landschappelijk is de woonboerderij reeds goed ingepast in de omgeving middels bestaande erfbeplanting. Vanwege het oppervlak aan bebouwing dat wordt toegevoegd is om een erfbeplantingplan gevraagd dat is getoetst en goedgekeurd met gebruikmaking van de richtlijnen voor dit type landschap. Bij een zorgboerderij wordt naar verhouding een groot percentage van het perceel als fruituin, kruidentuin of weiland ingericht, zoals ook te zien is in het erfbeplantingplan. Als zodanig is de toekomstige bestemming geen belemmering voor eventuele natuurwaarden die bestaan in het gebied vanwege de nabijheid van enkele natuurgebiedjes.

#### Milieu (hinder en veiligheid)

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

#### Milieu (water)

De gemeente Gemert-Bakel gaat uit van het beleid zoals dat is vastgesteld door het Waterschap Aa en Maas waarin hydrologisch neutraal bouwen wordt gevraagd. Op basis van deze richtlijnen is een watertoets opgesteld en goedgekeurd door de medewerker water. Het gehele perceel wordt afgekoppeld en het water wordt geborgen in een zaksloot aan de zuidgrens van het perceel. Deze zaksloot is niet aangesloten op het als waterloop bestemde bestaande afwateringssysteem ten zuidoosten van het perceel.

Voor dit soort kleine gevallen is een overleg vastgesteld met het waterschap waar deze allemaal besproken en goedgekeurd kunnen worden. De watertoets van het onderhavige plan is in de onderbouwing van dit plan meegenomen.

#### Milieu (geluid)

#### Wegverkeerslawaaï

Het bestaande gebouw staat op ca. 80 meter afstand van de weg van de Ripseweg. De Ripseweg is een 80 kilometer weg. De geluidsbelasting op de gevel van het te realiseren gebouw is te hoog om zonder procedure verleend te worden. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de gevelbelasting onder de maximaal te vergunnen waarde blijft (53 dB). Er is daarom geen isolatieadvies nodig. Er is wel een ontheffing aangevraagd en deze zal worden verleend voor het verlenen van de bouwvergunning.

#### Industrielawaai

Industrielawaai vormt geen belemmering voor het plan.

#### Milieu (luchtkwaliteit)

Onderhavig project voorziet in het toevoegen van ca. 230 vierkante meter bebouwing en het houden van enkele dieren. Er is geen sprake van nadelige effecten als gevolg van dit project op de luchtkwaliteitsnormen. Bij realisatie van dit project worden geen normen overschreden.

#### Landbouw en veeteelt

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

### Cultuurhistorie

De kwaliteiten van het omliggende gebied worden door de nieuwbouw van het activiteitengebouw niet in het geding gebracht. De openheid van het landschap wordt niet aangetast door de omvang van het te realiseren bijgebouw. Door een stemmige aanplant en een vergelijkbare stijl van bouwen met het bestaande hoofdgebouw wordt het activiteitengebouw ingepast in het landschap.

### **Financiële aspecten**

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 mogelijke planschadeclaims ten gevolge van de vrijstelling is door de gemeente met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan.

### **Telosdriehoek**

In de Telosdriehoek methode wordt aan de hand van de aspecten ruimte, maatschappij en economie bekeken of een ruimtelijk voornemen wenselijk is. Vanuit het aspect ruimte kan gesteld worden dat dit inderdaad het geval is. Er is wel een inbreuk op het gebied door het toevoegen van bebouwing maar deze is goed ingepast en beperkt van oppervlak. Er is verder geen verslechtering van milieukwaliteit of natuurkwaliteit of belemmeringen voor bestaande bedrijven en de watersituatie verbetert door de afkoppeling van het gehele perceel. Er is sprake van een lichte verkeersaantrekkende werking maar deze vindt plaats op een drukke 80 kilometer weg en is dus niet significant, ook vanwege de nabijheid van Elsendorp. Elsendorp heeft via haar dorpsraad haar steun voor het plan uitgesproken en maatschappelijk gezien betreft het plan een verbetering naar de toekomst toe gezien, hulpbehoevenden van Elsendorp krijgen de gelegenheid in vertrouwde omgeving en omgeven door vertrouwde gezichten hulp te ontvangen. Door de kleinschaligheid van de voorgestelde voorziening is de anonimiteit en isolatie die bij ouderen van dagen –een van de doelgroepen van de voorziening- optreedt bij hun verhuizing naar een bejaardenhuis verminderd. Het plan gaat uit van de heilzame werking van het landelijk gebied, deze is inmiddels bewezen in de landschapspsychologie, zie ook het werk van Kaplan en Kaplan. Deze kwaliteitsslag in de zorg is verder gebaseerd op private instellingen die op basis van door hen behaalde kwaliteitskenmerken zorgbehoevenden krijgen doorverwezen door reguliere zorginstellingen. Economisch gezien betreft het hier dus een verbreding van de economische basis van de zorg in Nederland. Een brede economie is een stabiele economie, de toevoer van klanten is verder ook deels gegarandeerd vanwege de afgesproken samenwerking tussen Zorgmed en de zorgboerderij.

Als zodanig betreft het een wenselijk en duurzaam initiatief.

### **Procedure**

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de beslissing genomen om gemotiveerd af te wijken van de bestaande procedure mogelijkheden. Dit omdat de onderbouwing vanuit het bestaande beleid onvoldoende is. Er wordt geen gebruik gemaakt van een Bioregeling omdat dan een gebiedsvisie nodig is. Deze gebiedsvisie zal de kwaliteiten van het gebied benadrukken. In deze kwaliteiten is in beginsel geen plaats voor extra bouwvolume. Het college van Burgemeester en Wethouders onderstreept deze kwaliteiten en de daaruit voortvloeiende consequenties ten opzichte van toekomstige ontwikkelingen. In dit geval wil zij echter een uitzondering maken vanwege de wenselijkheid van het voornemen, de brede draagkracht vanuit Elsendorp, het beperkte karakter van de ruimtelijke uitbreiding en de goede landschappelijke inpassing. Zij wil hiermee uitdrukkelijk geen precedent scheppen voor het uitbreiden van bebouwing in dit gebied. Aanvullende bebouwing ten behoeve van deze zorgboerderij zal dan ook moeten voldoen aan de kwaliteiten van het gebied.

De gemeente zal het schetsplan met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zes weken ter inzage leggen voor eenieder. Als geen zienswijzen inkomen kan het bouwvergunningstraject worden ingezet.

### **Conclusie**

Het initiatief is wenselijk en duurzaam en komt voor verlenen van medewerking in aanmerking via een gemotiveerd afwijken door het college van Burgemeester en Wethouders van bestaande procedureopties.





## **Watertoets**

### **Watertoets voor het oprichten van een activiteitenruimte**

Ripseweg 24 te Elsendorp

Men is voornemens een activiteitenruimte op te richten aan het perceel Ripseweg 24, naast, dat wil zeggen ten zuiden van de bestaande bebouwing.

Hiervoor worden de richtlijnen van het Waterschap Aa en Maas dienaangaande, gebruikt.

De oppervlakte van de te realiseren bebouwing is 236 m<sup>2</sup>.

Het oppervlak van de bestaande bebouwing is 428 m<sup>2</sup>

Het oppervlak van de verharding in de nieuwe situatie is ca. 1200 m<sup>2</sup>

Het totaal af te koppelen oppervlak is dus ca. 1800 m<sup>2</sup>

Het plangebied ligt bij Elsendorp dus op de Peelhorst ten noorden van de Peelrandbreuk.

Het perceel is gelegen in veldpodzolgronden met zwak lemig tot leemarm zand. Geomorfologisch ligt het op een kleine dekzandrug met een in dikte variërende laag bouwlanddek erop. De grondwatertrap is VII verlopend naar VI naar het zuiden toe. De GHG zal zo'n 100 cm –mv zijn en de GLG zo'n 200 cm –mv. De k-waarde is onbekend.

Er moet ruimte zijn in de waterberging om piekafvoeren te herbergen. De gebruikte piekafvoeren zijn T=10 en T=100. De hoeveelheden water in mm komen dan neer op 42,9 en 52 mm regen per dag respectievelijk.

Dit betekent dat een volume van 77m<sup>3</sup> geborgen moet worden bij T is 10 en een volume van 93,9m<sup>3</sup> bij T is 100.

De waterberging zal geschieden in een zaksloot met een oppervlakte van 1,5 bij 600 meter. Deze kan dus altijd het water bergen en binnen 24 uur laten bezinken.

## Brandveiligheid



Aan:	Afdeling RO
Aanvrager:	H. Jansen
Project:	Ripseweg 24 Elsendorp
Onderwerp:	Brandveiligheidsadvies voor het bouwen van een zorgboerderij
Nummer:	07.8889
Datum:	29 juli 2009

In antwoord op het door u aan mij om advies gezonden plan voor de verbouwing van bovengenoemd object deel ik u mee, dat geen bezwaar aanwezig is tegen de uitvoering van de werkzaamheden volgens bijgaande gewaarmerkte bescheiden, mits onderstaande brandveiligheidsvoorwaarden worden opgenomen:

- Elke verdieping moet worden voorzien van een blusser, geadviseerd wordt een schuimblusser van 6 liter;
- Keuken moet worden voorzien van een koolzuursneeuwblusser en een blusdeken;
- In het kader van het gebruiksbesluit dient u minimaal 3 maanden voor ingebruikname een gebruiksvergunning aan te vragen, aanvraagformulier kunt downloaden van de volgende internetsite:  
[www.vrom.nl/gebruiksbesluit](http://www.vrom.nl/gebruiksbesluit)

### 3. Bijlage Geneeind ong. in Bakel

#### Inleiding

##### Aanleiding

Het Geneeind te Bakel is een van de oudere bebouwingslocaties van het dorp Bakel. Aan het adres Geneeind 10 in Bakel woont momenteel de heer G.Th. Crooijmans. Het pand waarin hij nu woont is gebouwd in 1956. Deze woning diende ter vervanging van de oorspronkelijke boerderij, die op hetzelfde perceel toen nog aanwezig was. De nieuwe woning mocht gebouwd worden onder voorwaarde dat de oude boerderij gesloopt zou worden. De heer Crooijmans is voornemens om op de locatie van de oorspronkelijke boerderij een passende bebouwing te herbouwen en tevens om zijn bestaande woning te verbouwen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is hiervoor geen bouwtitel opgenomen. Om deze reden heeft de heer Crooijmans bij brief van 3 december 2007 een verzoek gericht aan het college van burgemeester en wethouders om medewerking aan dit initiatief.

##### Bestemmingsplan

Voor het gebied waar Geneeind 10 is gelegen, geldt het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". De woning aan Geneeind 10 heeft de bestemming 'Wonen'. Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is niet mogelijk. Derhalve is de bouw van de woning strijdig met het bestemmingsplan.

Om de bouw van de woning mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan herzien op de betreffende locatie. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan vast.

Het verzoek voor de bouw van de boerderij en verbouw van de woning is daarom ook een verzoek om het huidige bestemmingsplan te herzien.

#### Beleidskader

##### Gemeentelijk beleid

##### *Bestemmingsplan*

Het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" geeft aan dat de woning aan Geneeind 10 de bestemming 'Wonen' heeft. Daar is één burgerwoning toegestaan.

Achter het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. De bouw van een woning is daar niet toegestaan.

Tevens liggen op de gronden aan het Geneeind in Bakel de gebiedsaanduiding "verwevingsgebied".

##### *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 m<sup>2</sup>. Op basis van een aantal getaxeerde praktijkvoorbeelden is hiervoor het bedrag vastgesteld op € 140,- per extra m<sup>2</sup>, die is verkregen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging.

Bij de bouw van een woning wordt altijd een bestemmingsvlak(en dus bestemmingswinst) van 1000 m<sup>2</sup> gerealiseerd en is de bestemmingswinst dus altijd € 140.000,--

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

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

#### Provinciaal beleid

##### *Reconstructieplan*

Volgens het reconstructieplan De Peel is het Geneneind in Bakel gelegen in de verwevingsgebied. In de verwevingsgebieden is sprake van een menging van functies van ondermeer landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is vanuit reconstructiedoelstellingen nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet wenselijk maar moet hervestiging en uitbreiding wel mogelijk zijn op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daartegen niet verzetten.

##### *Verordening ruimte*

De provincie Noord Brabant legt het accent op hun ruimtelijk beleid op zuinig ruimtegebruik. De groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag wil de provincie afremmen.

Omdat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met aantasting van het buitengebied vraagt de provincie in ruil een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders. Dit rood-met-groen beleid is verder uitgewerkt in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling(2004).

Volgens de zonering van het buitengebied ligt het Geneneind in Bakel in de landelijke regio in agrarisch gebied, zonder nadere aanduiding. De landbouw heeft hier in beginsel de ruimte. Nieuwbouw is hier mogelijk op basis van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

### *Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling*

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.

#### **Ad 1) Verruiming van de ontwikkelingen binnen bebouwingsconcentraties**

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

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

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

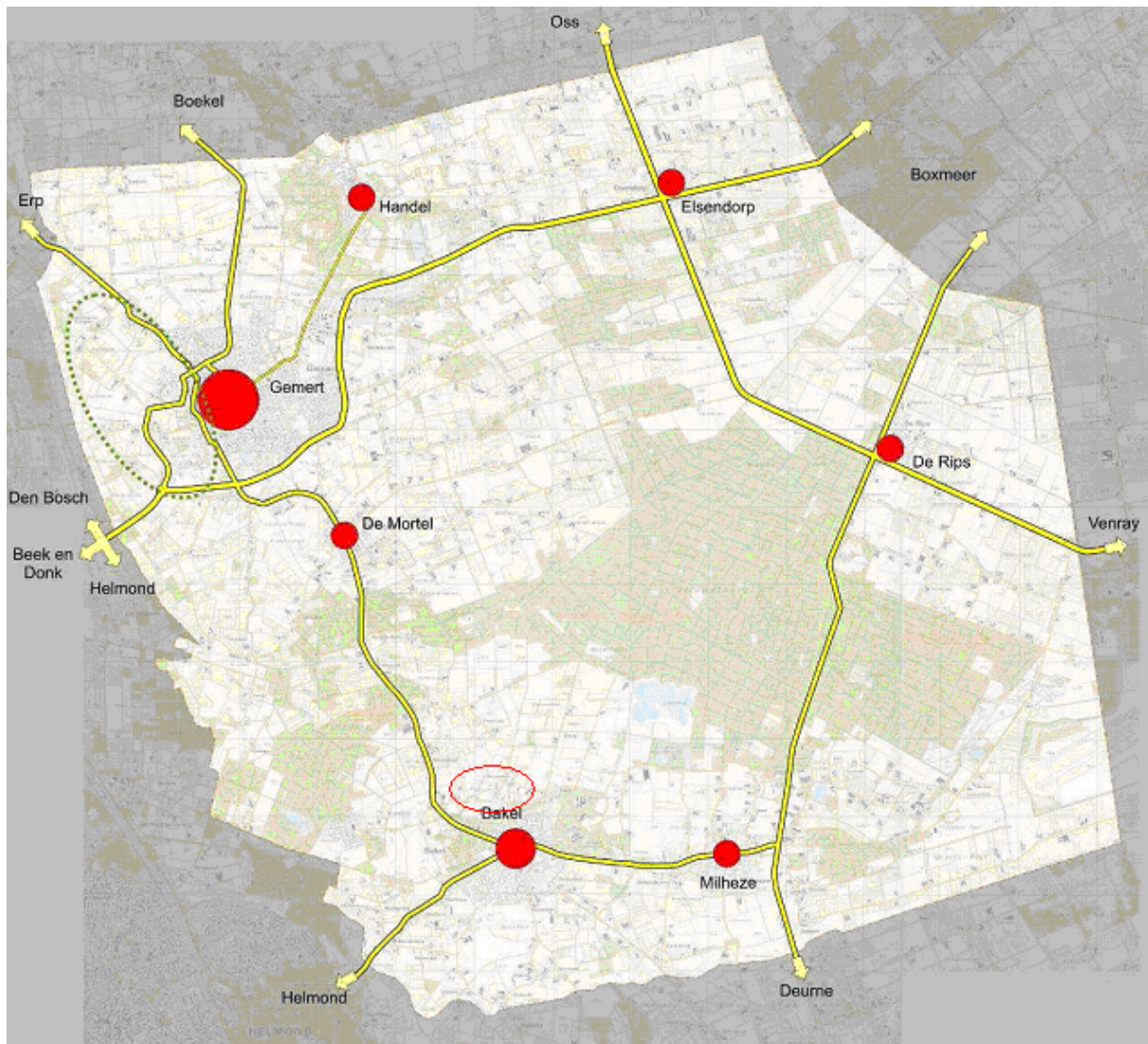
- De gemeente moet aantonen dat de netto-opbrengst potentie bij verkoop van de ontwikkelde woningbouwkavels in een evenredige verhouding staat tot de kosten van de maatregelen voor kwaliteitsverbetering. De verbetering van de kwaliteit in het buitengebied bestaat bij voorkeur uit de beëindiging en sloop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

### **Gebiedsomschrijving**

#### *Ligging van het gebied*

Het Geneineind is een van de oude bebouwingsconcentraties ten noorden van de kern Bakel gelegen buitengebied.

Het gebied wordt globaal begrensd aan de westzijde door de verbindingsweg naar Mortel en aan de zuidzijde door de noordzijde van de kern Bakel. Aan de oostzijde wordt de begrenzing bepaald door de voormalige gemeentewerf en de sportaccommodatie Geneineind.



#### *Natuur en landschap*

Het betreft een weiland nabij de bebouwde kom. Er zijn geen bijzondere natuurwaarden van het gebied geconstateerd.

#### *Water*

De thema's natuur en water liggen zeer dicht bij elkaar. Maar onder het hoofdstuk Water worden ook antwoorden op technische vraagstukken, zoals waterberging, waterafvoer of wateroverlast, gezocht. Er ligt een claim als reserveringsgebied vanaf 2050 voor waterberging in de benedenloop van de Snelle Loop, wat vanuit de hydrologische situatie (laag en nat gebied) een voor de hand liggend gebied lijkt, ook al is de begrenzing hiervan nog niet uitgewerkt (zoekgebied). Maar, bestaat er de mogelijkheid dat de noodzakelijke waterberging al bovenstrooms is verzekerd, dan zal het reserveringsgebied komen te vervallen. Binnen het gebied is nog een aantal rioloverstorten, waar in gevallen van heftige regenbuien het rioolwater direct in het oppervlaktewater wordt gestort. De gemeente is druk bezig om aan veel plaatsen bergbezinkbassins in te richten, om deze ecologische en hygiënische misstanden te voorkomen. Voor cultuurhistorie en landschappelijke beleving van het gebied is het belangrijk om de oude waterlopen ook watervoerend te houden en weer terug te brengen.

#### *Milieu*

- Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 23 juni 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant.

De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (fijn stof, PM<sub>10</sub>) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven,

#### - Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel gedaan en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een 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 voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van de etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof is het reëel 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 nieuwbouw van een boerderij en de verbouw van een bestaande 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.

#### *Landbouw en veeteelt*

In het gebied is nauwelijks nog intensieve veehouderij aanwezig. Het gebied wordt gedomineerd door akkerbouw en (melk)rundveehouderij. In potentie is er ook nog weinig ruimte voor intensieve veehouderij door de aanwezigheid van milieugevoelige functies (water, natuur, burgers) in de directe omgeving. De ontwikkelingsrichting is dan ook extensivering van intensieve veehouderij en ontwikkeling van potentiële kwaliteiten op gebied van landschap, natuur en recreatie. Daarnaast is er ruimte voor de (extensieve) rundveehouderij en landbouw om te groeien.

#### *Cultuurhistorie*

In het rapport "Cultuurhistorisch landschapsplan Geneeind (gemeente Gemert-Bakel) van het bureau Vista, d.d. april 2003, is een uitgebreide ruimtelijk-functionele analyse van het Geneeind opgenomen. Tevens is in dat rapport uitgebreid aandacht besteed aan de cultuurhistorische aspecten van het gebied. Hieronder worden enkele passages uit dat rapport aangehaald.

Geneeind is zonder twijfel een oude bewoningskern. Er zijn ook aanwijzingen dat het Geneeind aangemerkt zou kunnen worden als een oude "plaatse". Het gebied voldoet weliswaar niet alle specifieke kenmerken van een plaatse, maar er zijn diverse aanwijzingen in het wegenpatroon en de bebouwingsstructuur die wijzen in de richting van een oorspronkelijke plaatse. De bebouwing en het wegenpatroon op Geneeind is tamelijk complex. Er is geen sprake van één echte bebouwingskern, terwijl er ook niet echt sprake is van lintbebouwing. Het aanwezige wegenpatroon en de min of meer verspreide bewoning suggereren dat het er vroeger anders uitzag en dat er sprake is van een grote dynamiek in het verleden. Het voorkomen van relatief kleine, maar wel oude akkers versterken nog het idee dat Geneeind een erg oude nederzetting is.

In het rapport van Vista wordt vervolgens geconcludeerd dat de cultuurhistorische betekenis van Geneeind zo groot is, dat herstel of reconstructie van een aantal landschapselementen wel kan en moet worden overwogen. Aangezien dit als geheel niet te realiseren is, is de doelstelling genuanceerd zodat een landschappelijk ontwikkeling wordt nagestreefd waarbij de cultuurhistorische en landschappelijk kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt, zodat de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de verschillende onderdelen van het landschap worden vergroot. Naast herstel en reconstructie van landschapselementen uit het verleden betekent dit ook het aanbrengen van nieuwe elementen die de verscheidenheid en de landschappelijke betekenis van het gebied kunnen vergroten. Om richting te geven aan de specifieke kenmerken van het gebied is het noodzakelijk de landschappelijke structuur te behouden en te versterken, maar even belangrijk is het richting durven geven aan nieuwe ontwikkelingen en zo vorm te geven aan de cultuurhistorie van de toekomst.

## **Planomschrijving**

#### *Plangebied*

Het plan is om op de locatie waar in het verleden de oorspronkelijke boerderij heeft gestaan een nieuwe boerderij te bouwen en tevens om de bestaande woning Geneeind 10 aan te passen. Alles op een zodanige wijze dat recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van het rapport Cultuurhistorisch landschapsplan Geneeind van april 2003.

#### *Landschap en natuur*

##### - Flora en Faunawet

Betreft de Flora en Faunawet is er ondanks de minimale ingrepen in de natuur een quickscan uitgevoerd door middel van raadpleging van het natuurloket.

De aanwezige soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van vogels dient er gedurende de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels.

### *Milieu*

#### - Bodem

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

#### - Externe veiligheid

Er zijn geen bedrijven in de omgeving welke belemmerend zijn. Het gasvulstation Marcogas aan de Bernhardstraat ligt op een zodanige afstand dat van dit bedrijf geen belemmeringen ondervonden worden voor onderhavig initiatief.

#### - Geur

Er zijn geen bedrijven in de omgeving welke belemmerend zijn.

#### - Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijk geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

De bouw van een woning wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Omdat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting van wegen geïnventariseerd en beoordeeld te worden. Daarbij wordt de normstelling uit de Wet geluidhinder als referentie genomen (48 dB).

Het Geneneind is gelegen in het buitengebied, een gebied waar minder dan 1.000 voertuigen per etmaal langskomen. Hierdoor zal de belasting op de gevel, welke gelegen is op meer dan 10 meter van de as van meest nabij gelegen rijstrook, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de realisatie van de woning.

#### - Industrielawaai

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

### *Water*

Ten aanzien van het bouwen van de woning geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 0,0429m.'

Voor infiltratie van hemelwater in de bodem dient enerzijds de waterdoorlatendheid voldoende te zijn, anderzijds moet er sprake zijn van een voldoende diep gelegen hoogste grondwaterstand (1,2 m- maaiveld).

In het noorden van het projectgebied is de Esperloop gelegen.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het plangebied is gelegen op ongeveer 120 cm - maaiveld. De grondwaterstand ligt hiermee ruim beneden de in het algemeen gestelde eisen aan de ontwateringsdiepte (verschil tussen maaiveldniveau en gemiddelde hoogste grondwaterstand). In de gebruiksfase zijn derhalve geen specifieke drainagemaatregelen vereist ter plaatse van verhardingen, woningen en groenvoorzieningen.

In het gehele gebied is het mogelijk om water te infiltreren. Het plan heeft voldoende buitenruimte om een infiltratievoorziening in te passen.

Voorkomen moet worden dat via het hemelwater verontreinigingen in de bodem terecht komen. Dit kan worden voorkomen door het toepassen van bouwmaterialen die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten en direct in de bodem infiltreren.

Voorts is berekend hoeveel m<sup>3</sup> water er opgevangen moet worden. De exacte oppervlakte van de boerderij is nog niet bekend. Deze zal ongeveer 200 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak opleveren. Wanneer dit vermenigvuldigd wordt met 0.0429 m. levert dit een te bergen inhoud van ca. 9 m<sup>3</sup> hemelwater op. Op de projectlocatie zal een infiltratievoorziening met een inhoud van 9 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd.

Aan het niet aankoppelen van hemelwater op de riolering worden randvoorwaarden gesteld.

De vuilwaterafvoer dient via de DWA-riolering te worden afgevoerd.

### *Archeologie*

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) ligt het plangebied in een zone met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De cultuurhistorische waardenkaart is echter niet actueel en gedetailleerd genoeg. De gemeente heeft daarom besloten een gemeentelijke cultuurhistoriekaart te laten opstellen. De archeologiebeleidskaart, onderdeel van de cultuurhistoriekaart, is op 28 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van intensief onderzoek. Deze beleidskaart



wordt ook integraal opgenomen in de bestemmingsplannen en vervangt hiermee de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als toetsingskaart.

Op de gemeentelijke archeologiebeleidskaart is voor het betreffende plangebied het volgende te vinden. Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (oranje kleur). Conform het vastgestelde archeologiebeleid is bij een dergelijke verwachting onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm onder maaiveld. Het noordelijk deel van het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting (paarse kleur). Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm onder maaiveld.

De nieuwe woning zal in het zuidelijk deel van het perceel worden gebouwd aan de wegkant, in de zone met een middelhoge archeologische verwachting.

Volgens de geomorfologische kaart is het plangebied gelegen op een dekzandrug. De bodemkaart karteert het gebied als zijnde een hoge zwarte enkeerdgrond, gevormd op leemarm en zwak lemig fijn zand.

Op de hoogtekaart (Algemeen Hoogtebestand Nederland) is te zien dat het plangebied lager gelegen is. Er zijn aanwijzingen dat het perceel in het zuiden is afgegraven, geëgaliseerd of ontgrond. Echter is er volgens de aardkundige waardenkaart van de provincie Noord-Brabant voor het noordelijk deel een ontgrondingsvergunning afgegeven.

De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouw van de nieuwe woning bedragen minder dan 2500 m<sup>2</sup>. Conform het gemeentelijk archeologiebeleid, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2010, is archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

Wel dient een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring, toestemming te krijgen om voordat de werkzaamheden beginnen, enkele controleboringen te zetten.

### **Financiële en maatschappelijke haalbaarheid**

#### *Financiële haalbaarheid*

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

Ten aanzien van het verhaal van de kosten is door de gemeente met de aanvrager een grondexploitatieovereenkomst aangegaan.

#### *Maatschappelijke haalbaarheid*

Het project is voorbesproken met de omwonenden en belanghebbenden. Tevens heeft van het project een schetsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben mede-overheden, omwonenden en belanghebbenden kunnen reageren. Uit de reacties is gebleken dat het plan op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen.

### **Conclusie**

De bouw van de boerderij en de verbouw van de bestaande woning aan Geneineind 10 in Bakel past binnen zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid. Uit integrale toetsing van het plan is gebleken dat er geen verdere bezwaren zijn op het plan. De conclusie kan derhalve zijn, om het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van dit plan.

## 4. Bijlage Heereveldseweg 49 en 50 in Handel

### Inleiding

#### Aanleiding

Sinds de jaren '70 wordt er aan de Heereveldseweg 49 en 50 in Handel een schuur als noodwoning bewoond. Sinds die tijd wordt de noodwoning ononderbroken bewoond. Echter zijn deze noodwoningen nooit als woning bestemd in het bestemmingsplan.

In 1971 is de kippenschuur aan de Heereveldseweg 50 in Handel verbouwd tot noodwoning. Dit is gebeurd zonder bouwvergunning en in strijd met het bestemmingsplan. Sinds die tijd heeft de familie School in deze woning gewoond. In 1998 is het verzoek ingediend om deze woning positief te bestemmen naar aanleiding van een bouwaanvraag.

Sinds 1959 wordt de woning aan de Heereveldseweg 49 bewoond. De woning is door verschillende families bewoond en heden woont er de familie Versantvoort. In 2002 is er een bouwaanvraag ontvangen voor het uitbreiden van de woning aan de Heereveldseweg 49 in Handel. Hierop heeft het college op 29 oktober 2002 afwijzend op besloten omdat de woning niet is bestemd. Wel heeft het college daarbij aangegeven dat bewoning van deze noodwoning gedoogd wordt.

Omdat er geen provinciaal of gemeentelijk beleid was wat het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied mogelijk maakt, is er geen oplossing gevonden voor de woning aan de Heereveldseweg 49 en 50 in Handel. Tevens is er niet handhavend opgetreden. In deze situaties is gebruik gemaakt van de 'uitsterfconstructie'.

In de loop der jaren is er beleid ontwikkeld wat mogelijkheden kan bieden om deze woningen een positieve woonbestemming toe te kennen.

#### Principe besluit

Al vele jaren zijn de eigenaren van de woningen aan de Heereveldseweg in gesprek met de gemeente om te zoeken naar een oplossing. In het verleden is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling voor het legaliseren van deze woningen. Deze mogelijkheid is gestrand gezien de locatie van de woningen, nu de Ruimte voor Ruimte regeling stelt dat een woning gelegen dient te zijn in een bebouwingscluster of kernrandzone.

Aangezien de gemeente de intentie heeft uitgesproken om naar een oplossing te zoeken en ook niet handhavend is opgetreden, heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 28 april 2009 een principebesluit genomen voor de Heereveldseweg 50. Op 17 augustus 2010 heeft het college ook besloten om mee te werken aan het bestemmen van de woning aan de Heereveldseweg 49 in Handel.

Het besluit houdt in dat het college in principe wil meewerken aan een bestemmingsplanherziening ten behoeve van de woningen met toepassing van de op 5 maart 2009 vastgestelde gemeentelijke BIOregeling. De bestemmingswinst die deze herziening oplevert zal middels een bijdrage in het BIOfonds, sloop en/of natuurontwikkeling gecompenseerd worden.

De komende hoofdstukken zullen een onderbouwing en nadere uitwerking zijn van bovengenoemde besluiten.

### Juridisch kader

#### Overgangsrecht

Een vast onderdeel van het bestemmingsplan betreffen de overgangsrechtelijke bepalingen. Indien een gemeente een nieuw bestemmingsplan vaststelt, kan dit nieuwe bestemmingsplan uiteraard afwijken van de bestaande situatie. De gemeente moet de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik echter respecteren.

De overgangsrechtelijke bepalingen in het bestemmingsplan vinden hun grondslag in artikel 3.1 Wro. Artikel 3.1 Wro bepaalt dat gemeenten met het oog op een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen dienen vast te stellen. Daarnaast is het overgangsrecht gebaseerd op het rechtszekerheidsbeginsel. Een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik mag worden voortgezet ook al wijzigt de gemeente het planologisch regime.

In het bestemmingsplan is een overgangsbepaling opgenomen waarin wordt gesteld dat gebruik van gebouwen dat in strijd is met het bestemmingsplan voortgezet mag worden, mits dit niet in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan of toen al onder het overgangsrecht viel.

Beide plannen vallen inmiddels onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998", "Gemert-Bakel buitengebied 2006" en "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

#### Permanente bewoning

Uit zowel jurisprudentie als uit het overgangsrecht blijkt dat het strijdig gebruik van een gebouw enkel onder het overgangsrecht valt indien er sprake is van ononderbroken strijdig gebruik.

Aan zowel de Heereveldseweg 49 als 50 in Handel wordt al vele jaren ononderbroken gewoond in de noodwoning.

Onderstaande gegevens tonen aan dat er sprake is van ononderbroken bewoning.

#### Heereveldseweg 49

In 1959 is de woning gebouwd en bewoond door familie Bexkens.

In 1970 en 1972 zijn daar Peter en Matieuw Bexkens geboren.

Tot 1994 heeft daar de familie Bexkens in gewoond.

17 februari 1994 hebben Jan en Joke Versantvoort de woning gekocht van de familie Bexkens waarvan koopakte.

Van 1994 - 1996 is de woning bewoond geweest door Terrie van Gemert

Van 1996 - 1998 is de woning bewoond geweest door Udo Bouw

Van 1998 - heden wordt de woning bewoond door Marco en Fannie van Bree

In 2000 is de woning gekocht door Marco en Fannie van Jan en Joke Versantvoort waarvan koopakte

#### Heereveldseweg 50

Sinds de bouw van de woning in de jaren '50 is de woning inclusief de bijbouwen aan de Heereveldseweg 50 in eigendom van de heer School. In 1971 wilde de dochter van de heer School trouwen en had een huurhuis aangevraagd in Handel. Door de grote woningnood in die tijd zou zij geruime tijd moeten wachten. Haar vader verbouwde toen een kippenhok tot woonvoorziening en daar is de dochter, inmiddels getrouwd, gaan wonen. De dochter heeft daar met haar man enkele jaren gewoond tot zij een huurwoning aangeboden kregen van Stichting Goed Wonen. In 1974 is de andere dochter van de heer School getrouwd met de huidige eigenaar van de woning aan de Heereveldseweg 50. Omdat zij toen reeds het voornemen hadden om op een later tijdstip het ouderlijk huis over te kopen trokken zij in de noodwoning. Dit ter overbrugging van de tijd die nodig was om de rest van de kinderen van de familie School elders onder te brengen. De heer Geerts heeft er met zijn vrouw tot 1982 gewoond (10 jaar). Daarna zijn zij in het ouderlijk huis (Heereveldseweg 50) gaan wonen. De noodwoning is toen in gebruik genomen door de heer en mevrouw Jansen, die er vervolgens tot 1987 zijn blijven wonen. Hierna is de heer Minten er komen wonen en heeft er tot ongeveer 1998 gewoond. Inmiddels was de woning aan verbouwing toe waardoor er vergunning is aangevraagd om een en ander te moderniseren. Voor vervanging van het dak en kozijnen is een vergunning afgegeven.

In tegenstelling tot waarvoor vergunning is afgegeven is de gehele schuur tot aan de fundering gesloopt en opnieuw opgebouwd. Naar aanleiding van handhaving is in 1998 het verzoek bij de gemeente ingediend om de woning een positieve bestemming te geven.

Vanaf na de verbouwing tot heden woont de zoon van de heer Geerts in de woning.

#### Jurisprudentie

Volgens jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State behoeft bestemmen overeenkomstig het bestaande gebruik als regel niet plaats te vinden indien het bestaande gebruik onder de gelding van het vorige plan in strijd was met de gebruiksvoorschriften van dat plan. Dit geldt zowel voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt als voor gebruik dat hier niet onder valt.

De afdeling overweegt bovendien dat de omstandigheid dat niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, niet zonder meer een bestemming rechtvaardigt overeenkomstig het feitelijk gebruik. Een positieve bestemming is slechts gerechtvaardigd als hiertegen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan.

Hieronder wordt enige jurisprudentie (verkort) aangehaald welke het bovenstaande onderbouwen.

In de volgende hoofdstukken zal nader onderbouwd worden waarom de woningen aan de Heereveldseweg wel bestemd dienen te worden.

Bestemming (nood)woning

- **200807042/1/R1.**

**Datum uitspraak: 31 maart 2010 inzake Deurne**

.....  
De raad heeft blijkens de plantoelichting met de vaststelling van dit plan getracht om 121 gebouwen, die in het voorheen geldende plan als 'noodwoning' waren aangemerkt, van een doelmatige bestemmingsregeling te voorzien. Het betreft volgens de plantoelichting veelal voorheen agrarische (bij)gebouwen en kleine houten gebouwen die in de jaren '50-'60, toen er sprake was van woningnood, in gebruik zijn genomen als (tijdelijke) woonruimte. Tegen deze gebouwen is sedertdien niet of nauwelijks handhavend opgetreden. Bij de totstandkoming van het voorheen geldende plan zijn die woningen geïnventariseerd en beoordeeld en onder het overgangsrecht van dat plan gebracht. De gebouwen zijn op de plankaart van dat plan aangeduid door middel van twee soorten sterretjes: 'noodwoning - overgangsrecht van toepassing (artikel 41, lid A, sub 1)' of 'noodwoning - beperkt overgangsrecht van toepassing (artikel 41, lid A, sub 2)'. Het beperkte overgangsrecht hield in dat alleen onderhoud was toegestaan. Verbeteringen of aanpassingen waren daardoor niet of nauwelijks mogelijk, hetgeen - aldus de plantoelichting - tot sociaal ongewenste woonsituaties kan leiden en tevens - door het ontbreken van een actueel en adequaat planologisch toetsingskader - tot vergroting van de afwijking tussen de feitelijke situatie en het geldende bestemmingsplan.

De raad heeft bij de vaststelling van het plan per gebouw de keuze gemaakt het gebouw als "Woondoeleinden" te bestemmen of het gebouw opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. De raad heeft, de 121 'noodwoningen' in het plangebied aldus beoordeeld, ten aanzien van 45 vastgesteld dat die niet meer werden bewoond, 29 bestemd als woning en 47 onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht.

.....

*Ook faalt het betoog van [appellant sub 1] en [appellant sub 13] dat een langdurig gebruik als bedrijfswoning had moeten leiden tot een bestemming als zodanig. Uit de omstandigheid - wat daar verder ook van zij - dat vanwege het gebruiksovergangsrecht niet handhavend kon worden opgetreden tegen het gebruik als bedrijfswoning, volgt niet dat een noodwoning als bedrijfswoning dient te worden bestemd. In beginsel kan aan gebruik in strijd met een geldende bestemming dan wel gebruik dat onder het overgangsrecht valt niet de gerechtvaardigde verwachting worden ontleend dat dit gebruik in een volgend plan als zodanig zal worden bestemd. Om deze reden heeft het college dan ook, in overeenstemming met het daarvoor geldende gemeentelijke en provinciale beleid, in redelijkheid kunnen instemmen met de eis dat de noodzaak van een (eerste) bedrijfswoning moet zijn aangetoond, dan wel dat de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen positief heeft geadviseerd ten aanzien van een tweede bedrijfswoning.*

.....

**- 200206194/1.**

**Datum uitspraak: 20 augustus 2003 inzake Nunspeet**

Appellante is van mening dat verweerder ten onrechte alsnog het plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied" voor haar noodwoning [locatie a], heeft goedgekeurd. Zij betoogt dat het bouwwerk positief bestemd moet worden, omdat het college van burgemeester en wethouders binnen de komende planperiode niet zal optreden tegen de reeds lange tijd bestaande bewoning ervan.

Bij haar uitspraak van 24 april 2002 heeft de Afdeling onder meer overwogen dat het oordeel van de Afdeling in een eerdere uitspraak van 30 maart 1999, no. E01.97.0493, geen betrekking heeft op de vraag of verweerder in redelijkheid de bestemming voor het perceel in overeenstemming of in strijd met een goede ruimtelijke ordening heeft kunnen achten.

De Afdeling stelt vast dat de noodwoning aan de [locatie a] volgens de streekplankaart in landelijk gebied B staat. Volgens een essentiële beleidsuitspraak in het Streekplan Gelderland 1996 is in dit gebied de natuur de belangrijkste functie en mogen ontwikkelingen van andere functies de beoogde natuurdoelstellingen niet frustreren. Daarmee overeenstemmend beleid van verweerder waarin nieuwe woningen in deze gebieden niet zijn toegestaan, acht de Afdeling niet onredelijk. Verweerder heeft dit plan terecht in overeenstemming geacht met het provinciale beleid. In hetgeen appellante heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat verweerder in dit geval niet in redelijkheid aan het beleid heeft kunnen vasthouden. *De enkele omstandigheid dat het gebruik van de noodwoning al gedurende langere tijd gaande is kan een positieve bestemming niet rechtvaardigen.* Daarbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat in strijd met in het verleden gemaakte afspraken na de bouw van de woning [locatie b] de in het geding zijnde noodwoning niet is verwijderd. Gelet op het voorgaande acht de Afdeling het standpunt van verweerder dat de noodwoning [locatie a] niet positief moet worden bestemd niet onredelijk.

*Verweerder heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan op genoemd punt niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellante heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Hieruit volgt dat verweerder terecht goedkeuring heeft verleend aan het bestreden plandeel.*

**- 200203536/1.**

**Datum uitspraak: 27 augustus 2003 inzake Barneveld**

[appellanten sub 2], ..... en [appellant sub 64] zijn allen eigenaars van (voormalige) noodwoningen in het buitengebied. Appellanten richten hun beroepen tegen de onthouding van goedkeuring door verweerder aan de bestemming "Kleine Woning I", welke bestemming door de gemeenteraad aan hun gronden is toegekend. Zij betogen onder meer dat de woningen als zodanig bestemd dienen te worden, aangezien deze reeds lange tijd onafgebroken als woning in gebruik zijn.

De gemeenteraad heeft aan de gronden met de noodwoningen van appellanten de bestemming "Kleine Woning I" toegekend. Volgens artikel 16, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de op de plankaart als zodanig aangeduide gronden bestemd voor woningen met bijbehorende bebouwing, tuinen, erven en voorzieningen. De gemeenteraad heeft als uitgangspunt genomen dat de desbetreffende woningen die niet op een verblijfsrecreatieterrein staan, alle werden bewoond op de peildatum 1 januari 1988 en dat de bewoning nadien (vrijwel) onafgebroken is voortgezet. Gelet op de lange tijd die verstreken is sinds de aanvang van het gebruik en de in veel gevallen afgegeven objectgebonden gedoogbeschikking ligt handhavend optreden volgens de gemeenteraad niet langer in de rede, zodat een bij het gebruik passende bestemming dient te worden toegekend.

Verweerder heeft het plan in zoverre terecht in strijd met dit beleid geacht. Niet in geschil is dat de recreatiewoningen van appellanten alle aantoonbaar reeds vóór 2 januari 1980 permanent werden bewoond. *De Afdeling volgt het standpunt van verweerder dat de omstandigheid dat recreatiewoningen reeds langdurig permanent worden bewoond, niet zonder meer met zich brengt dat aan deze woningen thans een op het gebruik toegesneden bestemming dient te worden gegeven.* Verweerder heeft zich voorts in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat, gelet op het vorenstaande, het toekennen van de gewenste ruimere bebouwingsmogelijkheden aan de recreatiewoningen van [appellanten sub 18] niet voor de hand ligt. *Door echter aan het besluit tot onthouding van goedkeuring mede ten grondslag te leggen dat het bestaande gebruik, voor zover dit reeds vóór of op 2 januari 1980 plaatsvond, enkel krachtens persoonsgebonden overgangsrecht mag*

*worden voortgezet, miskent verweerder dat dit gepaard zou kunnen gaan met een aanzienlijke aantasting van de belangen van de rechthebbenden. Vast staat immers dat de permanente bewoning van de desbetreffende woningen onder het (objectgebonden) overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" valt en diens gevolg niet als strijdig met het vorige plan kan worden beschouwd.*

Positieve bestemming gerechtvaardigd vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening  
- 200305346/1.

**Datum uitspraak: 12 mei 2004 inzake Rijnwoude**

- 200302165/1.

**Datum uitspraak: 7 april 2004 inzake Skasterlan**

Aan de orde is zijn geschillen inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerder de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

## **Beleidskader**

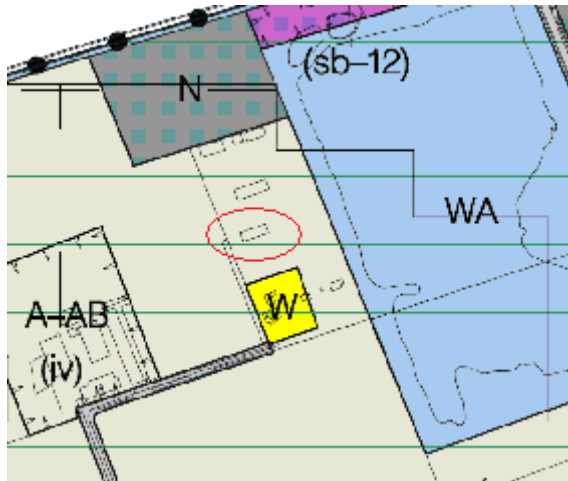
### Gemeentelijk beleid

#### *Bestemmingsplan*

#### Heereveldseweg 50

Het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" geeft aan dat de woning aan de Heereveldseweg 50 in Handel de bestemming 'Wonen' heeft. Daar is één burgerwoning toegestaan.

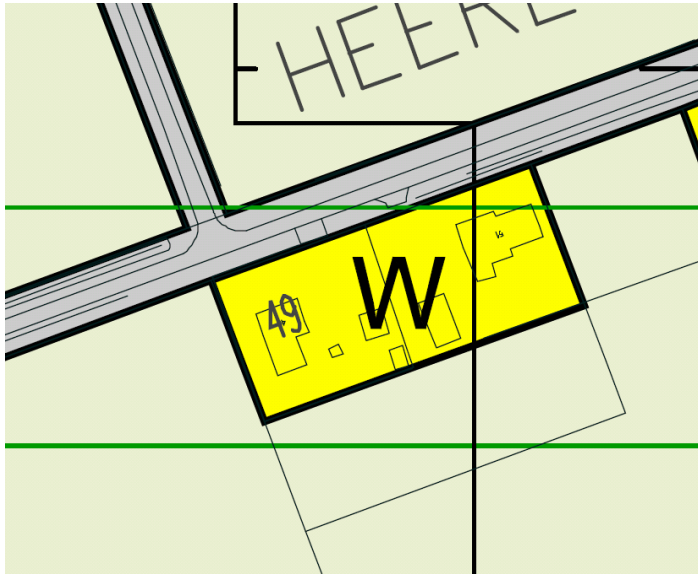
Ten noorden van het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. De bouw van een woning is daar niet toegestaan



*Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010*

#### Heereveldseweg 49

Ook voor de Heereveldseweg 49 geldt het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Op de woning aan de Heereveldseweg 49 ligt een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen. Echter is dit bestemmingsvlak ten behoeve van de woning aan de Heereveldseweg 51. Aangezien er slechts één woning op een bestemmingsvlak aanwezig mag zijn, is de woning op nummer 49 niet bestemd.



Tevens liggen op de gronden aan de Heereveldseweg in Handel de gebiedsaanduiding "Verwevingsgebied". Het verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen, natuur en recreatie. Toevoeging van burgerwoningen is toegestaan door splitsing van beeldbepalende panden in combinatie met sloop van alle overtollige gebouwen en via de Ruimte voor Ruimte regeling of BIOregeling.

#### *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 dan wel herziening 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 BIOregeling 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.

De behaalde bestemmingswinst wordt primair ingezet voor sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied. Indien er onvoldoende sloopotentie 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. 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.

*IDOP Handel*

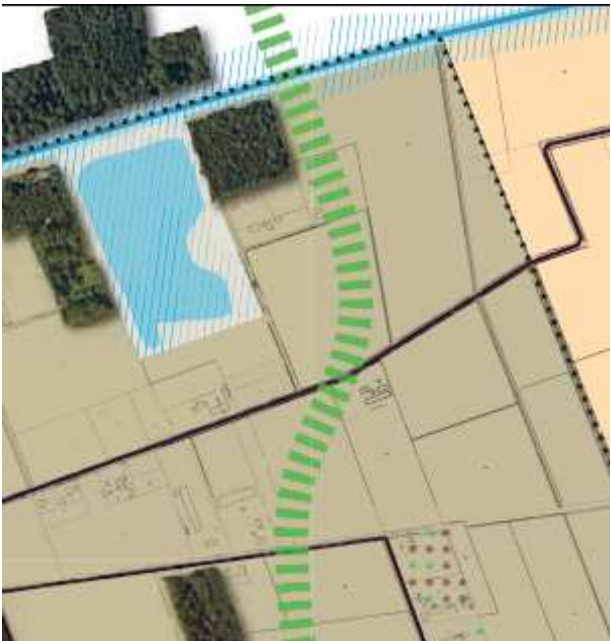
Op 5 februari 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie gecombineerd met een dorpsontwikkelingsprogramma voor Handel vastgesteld. Het dorpsontwikkelingsprogramma bevat een ontwikkelingsvisie voor het dorp en een praktische agenda waarin voor de middellange termijn vastgelegd wordt welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om een kleine kern in het landelijke gebied sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden. De structuurvisie legt het ruimtelijke beleid van de gemeente op hoofdlijnen vast.



Dynamiekaart Overzicht van mogelijke projecten.

Bovenstaande kaart is een overzicht van mogelijke projecten. Er is een wensbeeld voor Handel op basis van de inbreng van inwoners, de projectgroep en LÓŠ Stodomland welke heeft geleid tot een visie. Om de visie te realiseren wordt een aantal concrete projecten voorgesteld.

In het kader van de Heereveldseweg wordt ingezet op de natuurontwikkeling na de ontgroning(2017) van de plas(nummer 7).



**OUDE ONTGINNINGEN**

visiekaart IDOP Handel

Buitengebied

In het buitengebied rondom Handel herkennen we vier verschillende landschapstypen. Deze landschappelijke verschillen worden door mensen herkend en gewaardeerd. Met deze indeling is de indeling uit het beeldkwaliteitplan van het landelijke gebied Gemert-Bakel verfijnd voor de Handelse situaties:

1. Occupatiezone
2. Handelse Bossen
3. Kampenlandschap
4. Oude ontginningen



#### - Oude Ontginningen

De ambitie in de oude ontginningen is het verkleinen van de schaal van het landschap en behouden van het mozaïek van akkers, weilanden en bosjes. Hiermee wordt de draagkracht van het landschap voor het opvangen van nieuwe economische dragers versterkt. We streven naar aanleg van lanen, erfbeplantingen rondom bestaande erven en kleine bosjes. Het landschap krijgt een rationeel landgoedachtig karakter.

De oude ontginningen kennen een afwisselend beeld, bestaande uit een rationele indeling door rechte wegen en kavels enerzijds en kleinschaligheid door bosjes en lanen anderzijds. Knelpunten zijn een te grote stedelijke dynamiek en verschraving van het landschap door versnipperd grondgebruik. We willen het afwisselende beeld van de oude ontginningen in stand houden en dit verder binnen de historische context aanzetten. De schaal van het landschap mag worden verkleind en aantrekkelijker gemaakt door aanleg van lanen langs de wegen en het planten van enkele kleinere bospercelen en erfbeplantingen. De huidige erven moeten landschappelijke en qua beeldkwaliteit ingepast worden. Het moet een positieve bijdrage leveren aan dit landschap dat langzaam aan meer het karakter krijgt van een landgoed. We geven ruimte aan functionele en ruimtelijke transformatie van bestaande (boeren)erven, als dit zorgt voor impulsen in het landschap en beheer in grotere eenheden. Deze erven mogen van functie veranderen naar wonen, zorg- en recreatie. We zullen wel steeds nadrukkelijk monitoren of de toename van verblijfsrecreatie passend is. Nieuwe functies moeten in balans zijn met andere functies en het landschap en bovendien moet er een evenwichtige ontwikkeling zijn van recreatie tussen het occupatiegebied en de oude ontginningen.

Nieuwe economische dragers zijn voorstelbaar als aanvulling op bestaande agrarische bedrijven. Een intensivering van deze zone is op zichzelf niet gewenst.

#### - Plas van Haandel

De ambitie is om de Landsmeerse loop te ontwikkelen tot een natte verbindingzone. De Landmeerse loop wil de gemeente ecologisch gezien versterken. Een bredere zone dan thans het geval is zal gericht moeten worden op natuurwaarden. Om dat te realiseren gaat de gemeente ook in gesprek met de buurgemeente Boekel. Aanvullend dient de Plas van Haandel indien hier de ontgrondingen na de huidige gunningstermijn ophouden, een ecologische functie te krijgen. Om de Plas een ecologische functie te geven is de verondieping van de plas belangrijk. Met name aan de randen is dit belangrijk. Een mogelijkheid is om zand in de plas te storten. Een andere mogelijkheid is om de randen van de plas uit te breiden met een ondiepe zone. De natuurzone om de Plas van Haandel moet aansluiten op de natuurzone, die de Landmeerseloop moet begeleiden. De ruimtelijke kwaliteit van de zone rondom de Plas van Haandel kan worden versterkt. Er is nu sprake van versnipperd grondgebruik met meerdere losliggende percelen met woningen en agrarische opstallen. Ook bevindt zich hier het kantoortje, dat bij de exploitatie van de Plas van Haandel in gebruik geweest is. Voorstelbaar is dat in dit reeds verdichte gebied de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door enkele woningen toe te voegen. Hiermee worden middelen gegenereerd om tot deze ecologische versterking te komen, bospercelen toe te voegen en oude gebouwen (kantoor, agrarische bebouwingen) te slopen. We denken aan maximaal 2 woningen, op enige afstand van de plas en geclusterd bij bestaande bebouwing. De Landmeerseloop is geen EVZ en maakt derhalve geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Zo vormt de Landmeerseloop een gemeentelijke ecologische verbinding.

Spelregels voor de ontwikkeling van de zone rondom de Plas van Haandel:

- Initiatieven gaan uit van de BIO regeling. De gemeenste stelt in ruil voor het toevoegen van een woning een bedrag vast, dat wordt gestort in het gemeentelijke BIO fonds. Conform de notitie 'buitengebied in ontwikkeling' stelt de gemeente voor de bebouwing rondom de Plas van Haandel als een klein zwermgebied te zien en als zodanig de BIO regeling in te zetten.
- Een tweede mogelijkheid is het inzetten van de landgoederenregeling van de provincie. Door de aanleg van minimaal 10 hectare landgoed, met minimaal 7,5 hectare aan groenontwikkeling (inclusief de natuurlijke inrichting van de randen van de Plas van Haandel en de Landmeerseloop) is het mogelijk om enkele wooneenheden te realiseren. Voorgesteld wordt om hier in dat geval te kiezen voor een cluster van drie afzonderlijke woningen.

#### Beoordelingsladder illegale bewoning

Door het college van Burgemeester en Wethouders is een beoordelingsladder vastgesteld voor de bestaande tijdelijke en illegale bewoning van niet daarvoor bestemde gebouwen in het buitengebied. Wanneer deze beoordelingsladder wordt doorlopen, kan afhankelijk van de af te wegen beoordelingscriteria uitgekomen worden op de volgende uitkomsten:

1. mantelzorg
2. bestemming "Wonen" toekennen
3. niet bestemmen (bijv. inwoning)
4. persoonsgebonden beschikking
5. Ruimte voor Ruimte (danwel de BIOregeling)





## **Provinciaal beleid**

### Reconstructieplan

Volgens het reconstructieplan De Peel is de Heereveldseweg in Handel gelegen in de Verwevingsgebied. Het verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen, natuur en recreatie.

### Paraplunota ruimtelijke ordening

De provincie Noord Brabant legt het accent op hun ruimtelijk beleid op zuinig ruimtegebruik. De groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag wil de provincie afremmen. Omdat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met aantasting van het buitengebied vraagt de provincie in ruil een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders. Dit rood-met-groen beleid is verder uitgewerkt in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling(2004).

Woningen van ondermaatse omvang en kwaliteit(noodwoningen en dergelijke) moeten gesaneerd of positief bestemd worden. Positief bestemmen is alleen toegestaan als zicht bestaat op verhoging van de beeldkwaliteit van de woning en woonomgeving.

Volgens de zonerings van het buitengebied ligt de Heereveldseweg in Handel in de Agrarisch Hoofdstructuur(overig). De landbouw heeft hier in beginsel de ruimte. Nieuwbouw is hier mogelijk op basis van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

### Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

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.

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

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

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

### Verordening Ruimte

Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 van de provincie in werking getreden. Daarin wordt het bestaande beleid zoals verwerkt in de Paraplunota en overige beleidsnota's verwoord in een verordening.

In deze verordening wordt gesteld dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden in de zogenaamde Zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of het Bestaand stedelijk gebied.

Toevoegen van woningen in het buitengebied is alleen mogelijk middels de Ruimte voor Ruimte regeling, mits de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie.

Tot 1 januari 2011 is toepassing van de BIOregeling nog wel mogelijk.

## **Gebiedsomschrijving**

### Ligging van het gebied

Het gebied wordt gevormd door het oostelijke gedeelte van de kern Handel gelegen buitengebied tot aan het landbouwontwikkelingsgebied van Elsendorp.



### Natuur en landschap

Landschap is overal. Landschap is de zichtbare weerspiegeling van de manier waarop wij de bodem benutten voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, bedrijventerreinen maar ook natuur. Het landschap en de bebouwing en natuur daarin heeft een eeuwenoude ontstaansgeschiedenis. Een groot aantal sporen van deze geschiedenis zijn ondanks de economische druk op het landelijke gebied, nog bewaard gebleven of in potentie nog aanwezig. We kunnen vier landschapsgroepen herkennen; Beekdalgebied, Occupatiezone, Eerste Heideontginningen en Jonge ontginningen.

Het gebied ten oosten van de kern Handel is te onderscheiden als eerste heideontginningen.

De eerste ontgonnen percelen in dit gebied werden nog afgewisseld met stukken woeste (heide)gronden. De schapen die op deze heide graasden werden door de ontginningen in oostelijke richting gedreven. De woeste stukjes grond tussen de eerste heideontginningen beboste daardoor.

Ook in dit gebied herkennen we daarom ook een soort mozaïekpatroon: afwisseling van rechte agrarische percelen en kleine bospercelen.

### Water

In het gebied ten oosten van Handel is de plas van Van Haandel te vinden en de Rooye plas. De plas van Van Haandel is nu nog voor bedrijfsmatige activiteiten bestemd. De Rooye Plas heeft een recreatieve functie. Op de grens met de gemeente Boekel ligt de Landmeerse loop.

De ambitie is om de Landmeerse loop te ontwikkelen tot een natte verbindingzone. De landmeerse loop wil de gemeente ecologisch gezien versterken. Een bredere zone dan thans het geval is zal gericht moeten worden op natuurwaarden. Om dat te realiseren gaat de gemeente ook in gesprek met de buurgemeente Boekel. Aanvullend dient de Plas van Haandel indien hier de ontgrondingen na de huidige gunningstermijn ophouden, een ecologische functie te krijgen. Om de Plas een ecologische functie te geven is de verondieping van de plas belangrijk. De natuurzone om de Plas van Haandel moet aansluiten op de natuurzone, die de Landmeerseloop moet begeleiden. De ruimtelijke kwaliteit van de zone rondom de Plas van Haandel kan worden versterkt. Zo vormt de Landmeerseloop een gemeentelijke ecologische verbinding.

### Landbouw en veeteelt

In de nabije omgeving van de Heereveldseweg zijn nog een viertal agrarische bedrijven gevestigd. Aan de Heereveldseweg 48 is een melkveehouderij gevestigd en aan de Heereveldseweg 40 is een paardenhouderij gevestigd. Aan de Kapelweg 70 is een champignonkwekerij(niet grondgebonden bedrijf) gevestigd en aan de Kapelweg 76 is een varkenshouderij gevestigd.

Het agrarische bedrijf aan de Gagelweg is een aantal jaren geleden opgeheven en is een recreatieve vakantiehoeve ontwikkeld. In potentie is er ook nog weinig ruimte voor intensieve veehouderij door de

aanwezigheid van milieugevoelige functies (water, natuur, burgers) in de directe omgeving. De ontwikkelingsrichting is dan ook extensivering van intensieve veehouderij en ontwikkeling van potentiële kwaliteiten op gebied van landschap, natuur en recreatie.

### Recreatie

Dit gebied ten oosten van Handel is bij uitstek een gebied voor ontwikkeling voor recreatieve functies verweven met de woonfunctie.

Sprake is van een losse ordening van 'bijzondere' ruimtelijke elementen, met name het groene dorp Handel, het recreatiecentrum De Rooye Plas / camping De Rooye Asch, De Vakantiehoeve Versantvoort, de ontgrondingsplas van Van Haandel en het terrein van Huize Padua, het in ontwikkeling zijnde landgoed aan de Gagelweg met het openbare natuurgebied. Als geheel is er in de bredere omgeving een trend van ontwikkeling tot een woon-recreatielandschap.

### **Planomschrijving**

#### Plangebied

Het plan is om een woningen te bestemmen aan de Heereveldseweg 49 en 50 in Handel. Het gehele perceel aan de Heereveldseweg 50 is nu in eigendom van de heer P.W.C. Geerts. Het perceel aan de Heereveldseweg 49 is in eigendom van de heer van Bree en mevrouw Versantvoort.

Het gehele perceel van beide woningen wordt meegenomen in de planontwikkeling.



woonhuis met oprit naar 2<sup>e</sup> woonhuis Heereveldseweg 50



2<sup>e</sup> woonhuis met tuin Heereveldseweg 50



Woonhuis aan de Heereveldseweg 49



tuin aan Heereveldseweg 49

#### Landschap en natuur

- Plas van Haandel en verder natuurontwikkeling

Tot 2017 heeft de heer Van Haandel de mogelijkheid om de plas aan de Heereveldseweg te ontgronden. Daarna zal de plas een ecologische functie dienen te krijgen. Tevens wordt de Landmeerse loop ontwikkeld tot EVZ.

Om het gehele gebied verder ecologisch te versterken zullen de percelen aan de Heereveldseweg meegenomen worden in de planontwikkeling. Door het ontwikkelen van natuur, het slopen van de ongewenste bebouwing en het aanleggen van wandelpaden kunnen de percelen aan de Heereveldseweg bijdragen aan de ecologische en recreatieve functie van dit buitengebied.

Deze gebiedsontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door de bijdragen in het BIOfonds welke ontstaat door de bestemmingswinst door het bestemmen van de woningen.

De gebiedsvisie en nadere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling is op dit moment in ontwikkeling. Het is de intentie dat de gebiedsontwikkeling na de ontgrondingen in 2017 gaat plaatsvinden.

#### - Flora en Faunawet

Aan de Heereveldseweg 49 vinden geen nadere ingrepen plaats waardoor er geen nader onderzoek in het kader van Flora en fauna is uitgevoerd. Betreft de Flora en Faunawet is er ondanks de minimale ingrepen in de natuur een quickscan uitgevoerd aan de Heereveldseweg 50, mede vanwege het feit dat er een drietal bijgebouwen gesloopt zullen worden. De quickscan is als bijlage toegevoegd.

Als eerste heeft een veldbezoek plaatsgevonden waarbij alle in het plangebied aanwezige biotopen zijn opgenomen. De aanwezigheid van deze biotopen vormt de basis voor de mogelijkheid tot het vóórkomen van beschermde soorten. Naast de biotopen zijn tevens directe en indirecte aanwijzingen opgenomen die duiden op het voorkomen van beschermde soorten. Dergelijke aanwijzingen zijn bijvoorbeeld het fysiek aantreffen van exemplaren van soorten maar ook het aantreffen van hollen, uitwerpselen, prooiresten, vraat-, loop- en veegsporen. Deze waarnemingen zijn bij de beoordeling betrokken. De aanwezige biotopen zijn vervolgens vergeleken met de habitateisen van beschermde planten- en diersoorten. Op basis van deze vergelijking is beoordeeld welke van deze soorten in het plangebied kunnen voorkomen.

Aansluitend op het veldbezoek heeft een bronnenonderzoek plaatsgevonden, waarbij is gekeken naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Onder andere is gebruikgemaakt van gegevens van Het Natuurloket, waarneming.nl, beschermingsplan vleermuizen Noord-Brabant en diverse verspreidingsatlassen van soorten. De aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving en de ligging van Natuurbeschermingswet 1998 gebieden (o.a. Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) en de EHS in de nabijheid van het plangebied zijn onderzocht. De bevindingen van het veldbezoek en het literatuuronderzoek zijn vervolgens gebundeld in deze rapportage.

Het veldbezoek dat voor dit onderzoek is uitgevoerd, heeft plaatsgevonden op 30 maart 2010 in de ochtend onder de volgende weersomstandigheden: zonnig, matige wind en circa 13 graden Celsius.

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

#### Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Geadviseerd wordt de in het gebied aanwezige takkenhopen niet gedurende de winterrustperiode van amfibieën te verwijderen. Tevens verdient het aanbeveling om in de natuurontwikkeling enkele geschikte rustplaatsen voor amfibieën te creëren in de vorm van takkenhopen of stapelmuurtjes.

#### Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.5, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Indien steenuilen gebruikmaken van de nestkast op het terrein, mag deze kast niet zomaar worden verwijderd of verhangen. In dit geval moet ontheffing worden aangevraagd.

Vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Vleermuisverblijven worden in de te slopen gebouwen niet verwacht. Om negatieve effecten geheel uit te sluiten wordt aangeraden de opstallen volgens de richtlijnen te slopen. Het is niet bekend vleermuisverblijven aanwezig zijn in de grote bomen in het plangebied. Indien grote bomen verwijderd worden dient nader onderzoek in de daarvoor geschikte periode (zie paragraaf 3.5) dit uit te wijzen. Aan de hand van dit nadere onderzoek kan worden bepaald of verwijderen van de bomen ontheffingsplichtig is in het kader van de Flora- en faunawet.

Er kan geconcludeerd worden dat:

- het plangebied tegen een EHS-gebied aan ligt. Door geplande natuurontwikkeling wordt de EHS echter niet nadelig beïnvloed;
- de aanbevelingen ten aanzien van amfibieën, vogels en vleermuizen in acht genomen dienen te worden;
- aanvullend onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is, indien grote bomen in het plangebied verwijderd zullen worden; (hier is in de huidige planvorming geen sprake)
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

#### Milieu

##### - Bodem

Op grond van visuele waarnemingen ter plaatse is geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging geconstateerd, terwijl op basis van het huidige gebruik niet valt aan te nemen dat verontreinigende stoffen in de bodem of het grondwater zijn aan te treffen. Er zijn geen nadere onderzoeken uitgevoerd.

Nu de woningen al zijn gebouwd, vindt de gemeente een nader bodemonderzoek overbodig.

##### - Externe veiligheid

Er zijn geen bedrijven in de omgeving welke belemmerend zijn.

#### - Geur

Er zijn geen bedrijven in de omgeving welke belemmerend zijn. De Heereveldseweg 48 heeft een vaste afstand van 50 meter en vormt daarom ook geen belemmering.

#### - Geluid

Er zijn geen wegen in de nabije omgeving met een hoge geluidsbelasting en er zijn tevens geen bedrijven in de nabije omgeving waar met betrekking tot industrielawaai rekening mee gehouden moet worden.

#### Water

De woningen zijn aangesloten op de voorzieningen water, elektra en drukriolering.

#### - Hemelwater

De nieuwe wetgeving vereist dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen.

#### Uitgangspunten Waterschap

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Voorkomen van vervuiling
- Gescheiden houden van schoon en vuil water
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer"
- Meervoudig ruimtegebruik
- Water als kans

#### Uitgangspunten

- Het betreffen hier zandgronden, voedselarm en vochtig tot droog.
- De infiltratiecapaciteit bedraagt circa 0,11 m/dag
- Gwt VII met een GHG van 80 tot 140 cm –mv en een GLG van >120 cm –mv.
- Onderstaande tabel met waterkwantiteitsgegevens (T=10 42,9 mm en voor een T=100 52mm)

#### Heereveldseweg 50

Nr.	Onderdeel	M2	Bui 42,9 mm	Bui 52 mm
1	Woning met inpandige garage	152,4 m2	6,5 m3	8 m3
2	Halfverharding voorzijde woning	175 m2	7,5 m3	9 m3

#### 1. Gebouwen

Het gebouw, de woning en inpandige garage heeft een oppervlakte van 152,4 m2. Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 8 m3 water worden opgevangen. De tuin van de familie Geerts is om het gebouw heen gelegen. Er is al voldoende capaciteit om het water op te vangen in de tuin en omliggend onverharde terrein.

#### 2. Halfverharde terrein

Het halfverharde terrein(kiezels) ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van 175 m2. Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 9 m3 water worden opgevangen. Het overgrote gedeelte van het regenwater zal gewoon in de grond infiltreren. Daarnaast biedt het omliggende onverharde terrein voldoende capaciteit voor infiltratie.

#### Heereveldseweg 49

Nr.	Onderdeel	M2	Bui 42,9 mm	Bui 52 mm
1	Woning	137 m2	5,9 m3	7,1 m3
2	Tuinhuis	30 m2	1,3 m3	1,6 m3
2	Verharding voorzijde woning	203 m2	8,7 m3	10,6 m3

#### 1. Gebouwen

De woning heeft een oppervlakte van 137 m2. Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 7,1 m3 water worden opgevangen. Voor alle bebouwing in totaal dient er ongeveer 8,7 m3 water opgevangen worden. De tuin is om het gebouw heen gelegen. Er is al voldoende capaciteit om het water op te vangen in de tuin en omliggend onverharde terrein.

#### 2. Verharde terrein

Het verharde terrein ligt aan de voorzijde en zijkant van de woning en heeft een oppervlakte van ongeveer 200 m2. Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 10,6 m3 water worden opgevangen. Het overgrote gedeelte van het regenwater zal gewoon in de grond infiltreren. Daarnaast biedt het omliggende onverharde terrein voldoende capaciteit voor infiltratie.

#### Archeologie

Het plangebied Heereveldseweg 50 in Handel ligt in een zone met een middelhoge trefkans op archeologische waarden. Volgens de geomorfologische kaart bevindt het plangebied zich op een plateauachtige horst met rivierafzetting aan de oppervlakte. De bodem is gevormd op leemgronden. Op de historische topografische kaart



van omstreeks 1855 is te zien dat het plangebied in gebruik is als heide. Rond 1900 is het plangebied ontgonnen en staat er bos.

Een archeologisch vooronderzoek is niet noodzakelijk omdat het plangebied zich in een relatief natte zone bevindt. Volgens de archeologische werkgroep van de heemkundekring De Kommanderij ligt het plangebied in een zone met wijstgronden. De middelhoge verwachting kan daarom bijgesteld worden naar een lage archeologische verwachting, waardoor archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk is.

De locatie aan de Heereveldseweg 49 in Handel is gelegen in een zone met lage archeologische verwachting. Ook hier is geen nader (voor) onderzoek noodzakelijk.

#### Beeldkwaliteit

Op detailniveau zal bekeken worden of er verbetering kan plaatsvinden van de beeldkwaliteit van de woning. Dit wordt beoordeeld door de welstandscommissie. Verbetering van de beeldkwaliteit op perceelsniveau vindt op dit niveau voornamelijk plaats door de sloop van de ongewenste bebouwing aan de Heereveldseweg 50.



Te slopen bebouwing Heereveldseweg 50

Daarnaast is er winst in de beeldkwaliteit te vinden van het gebied door de nadere natuurontwikkeling in dit gebied. Dit wordt nader uitgewerkt in een gebiedsvisie van het gebied Heerevelden.



### BIOregeling

Volgens zowel provinciaal beleid als gemeentelijk beleid is het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied niet mogelijk. Dit om verstening van het buitengebied tegen te gaan. Indien er toch een burgerwoning toegevoegd dient te worden, dient dat op basis van een rood-met-groenregeling plaats te vinden. In deze situatie wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke BIOregeling. Er wordt €70.000,- minus de waarde van de te slopen stallen in het gemeentelijke BIOfonds gestort voor het bestemmen van de woning aan de Heereveldseweg 50. Voor de woning aan de Heereveldseweg 49 wordt eveneens een bijdrage van € 70.000,- in het BIOfonds gedaan. Deze bijdrage wordt volledig ingezet voor het ecologisch versterken van het gebied rondom de Heereveldseweg en de plas.

### **Financiële haalbaarheid**

Met de eigenaren van de percelen is een exploitatieovereenkomst aangegaan. Hierin staan alle voorwaarden voor de herziening van het bestemmingsplan. De bijdrage in het eerder genoemde BIOfonds betreft een bedrag van € 70.000,- (minus de waarde van de te slopen bebouwing) en zal bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan betaald worden. Ter zekerheid van betaling zal er een bankgarantie worden afgegeven voor de start van de planologische procedure. De overige kosten voor onderzoeken en procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Conclusie**

Gelet op de lange tijd die verstreken is sinds de aanvang van het gebruik en de afgegeven gedoogbeschikking ligt handhavend optreden volgens de gemeenteraad niet langer in de rede, zodat een bij het gebruik passende bestemming dient te worden toegekend.

De omstandigheid dat niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, rechtvaardigt niet zonder meer een bestemming overeenkomstig het feitelijk gebruik. Een positieve bestemming is slechts gerechtvaardigd als hiertegen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan.

Het bestemmen van de tweede woning aan de Heereveldseweg 50 in Handel en de woning aan de Heereveldseweg 49 leidt niet tot ruimtelijke bezwaren en wel om de volgende redenen:

1. Het plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid:

- BIOregeling
- IDOP Handel
- Beoordelingsladder voor illegale bewoning



- De woning past binnen de voorschriften voor de bestemming Wonen van het bestemmingsplan
- 2. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid:
  - Reconstructieplan(verwevingsgebied)
  - Paraplunota(rood-met-groen regeling en noodwoningen)
  - Beleidsnota BIO
  - Positief bestemmen van noodwoningen is toegestaan als zicht bestaat op verhoging van de beeldkwaliteit van de woning en woonomgeving.
- 3. Er vindt kwaliteitsverbetering plaats in het gebied middels sloop van overtollige bebouwing
- 4. Er vindt kwaliteitsverbetering plaats in het gebied middels natuurontwikkeling om en nabij de Plas van Van Haandel
- 5. Vanuit de ruimtelijke uitvoeringsaspecten blijkt dat het plan niet leidt tot bezwaren(natuur, flora en fauna, milieu, water, archeologie en beeldkwaliteit)

### **Overleg provincie**

Eerder zijn de plannen reeds voorgelegd aan de provincie. Hierop is op 15 juni 2010 een schriftelijke reactie gegeven.

De inhoudelijke reactie was slechts dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk was aangezien het hier niet gaat om een bebouwingsconcentratie.

Aangezien dat al een langlopende situatie is en er toch een oplossing gezocht dient te worden is er nader contact gezocht met de provincie.

Op 16 juli 2010 heeft er persoonlijk overleg met de provincie plaatsgevonden inzake de situatie aan de Heereveldseweg 50.

Nadat de situatie in beeld was gebracht is de reactie van de provincie geweest dat gezien de volgende argumenten het bestemmen van de woning een juiste oplossing is, ondanks het feit dat het hier niet om een bebouwingsconcentratie gaat:

1. de situatie bestaat al minstens 40 jaar
2. het gebruik valt al drie maal onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan.
3. vanuit jurisprudentie dient er een oplossing gevonden te worden indien gebruik meerdere malen onder het overgangsrecht valt, mits er geen ruimtelijke bezwaren zijn.
4. er zijn geen nadere ruimtelijke bezwaren om de woning te bestemmen.

Het bestemmen van de woningen dient dan wel met toepassing van de BIOregeling plaats te vinden.

**Quickscan Flora en Fauna Heereveldseweg 50 in Handel**

## 5. Bijlage Hilakker in Bakel

### Gebiedsplan Hilakker

De familie Raijmakers wil aan de **Hilakker 1** in Bakel haar varkensbedrijf beëindigen, de bestaande bedrijfswoning herbouwen en een beeldbepalend pand renoveren/herbouwen en weer als woning in gebruik nemen. Om het toekennen van een woonfunctie aan het beeldbepalende pand mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan op de betreffende locaties met toepassing van de BIO-regeling, herzien.

Op **Hilakker 10** worden twee bedrijfswoningen van een voormalig agrarisch bedrijf bestemd als burgerwoning. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

De familie Verhoeven, aan de **Hilakker 12**, heeft met toepassing van de Regeling Beëindiging Veehouderijen haar varkensbedrijf al beëindigd. Een deel van de bebouwing is blijven staan. Met toepassing van de bioregeling willen zij dit gebouw gaan gebruiken als woning.

### Beleidskader

#### Nota Ruimte

De nota ruimte verwoordt het nationaal ruimtelijk beleid. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt de Nota Ruimte zich op vier algemene beleidsdoelen:

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

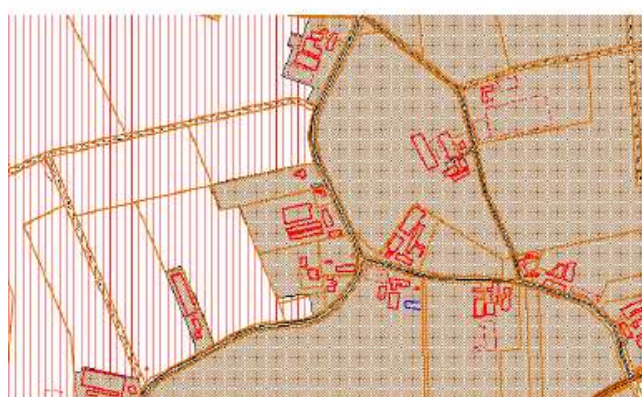
Voor bebouwing en verstedelijking hanteert de nota het principe 'bundeling', wat moet zorgen voor een bepaalde basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Gebundelde vormen van verstedelijking en economische activiteiten kunnen eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van infrastructuur. Bundeling in steden en dorpen maakt het eveneens mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. De nota geeft aan dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Het plan voldoet hieraan.

#### Reconstructieplan

Volgens het reconstructieplan De Peel is de Hilakker gelegen in het verwevingsgebied. Figuur 1 laat de ligging van de planlocaties zien ten opzichte van de kern Bakel. Figuur 2 laat de ligging van de locaties tegen het extensiveringsgebied (rode arcering) zien. Het verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen, natuur en recreatie. Het plan voldoet daarmee aan het reconstructieplan.



Figuur 1; Luchtfoto



Figuur 2: Reconstructiezonering

#### Verordening Ruimte fase 1

De Provincie Noord Brabant legt het accent in haar ruimtelijk beleid op zuinig ruimtegebruik. De groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Omdat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met aantasting van het buitengebied vraagt de Provincie in ruil een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders. Dit rood-met-groen beleid is (onder andere) verder uitgewerkt in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Conform de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, vóór 1 juni 2011 worden vastgesteld ten einde te voorzien in de bouw van één of meer woningen. Hilakker is gelegen in het agrarisch gebied. Het plan voldoet dus aan de VR.

#### Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling betreft een verruiming van mogelijkheden voor woningbouw en kwaliteitsverbetering in het buitengebied t.o.v. de Paraplunota ruimtelijke ordening.

De nota onderscheidt vier beleidslijnen:

1. Bebouwingsconcentraties;
2. Voormalige agrarische bedrijfslocaties;
3. Paardenhouderijen;
4. Nevenfuncties & verbrede landbouw.

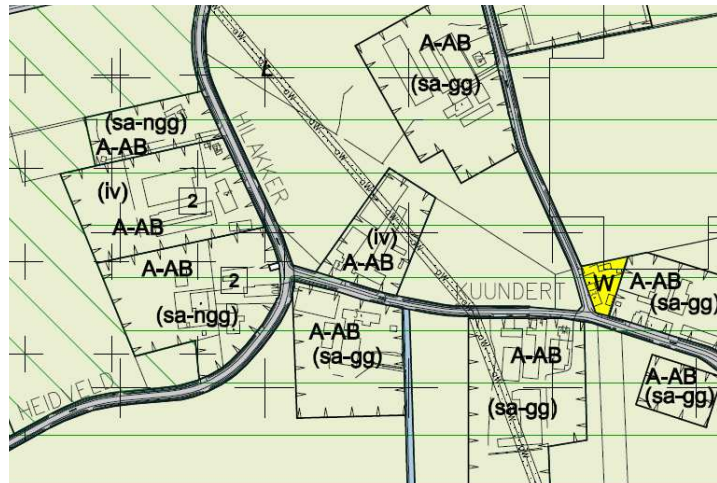
Voor het onderhavige plan is beleidslijn 1 van belang.

De term bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip voor lint bebouwing, bebouwingsclusters en kernrandzones. De provincie geeft geen harde criteria voor wat een bebouwingsconcentratie is, maar wel een aantal aandachtspunten en typologieën aan de hand waarvan een gemeente de bebouwingsconcentraties nader dient te begrenzen. Om de verruimde mogelijkheden te kunnen benutten, dient de gemeente een integrale ruimtelijke visie voor het gebied en zijn omgeving op te stellen. Daarin worden de concentratiegebieden begrensd en wordt aangegeven met welke maatregelen een verbetering van de kwaliteit zal worden bereikt. De gemeente stelt vast welke functies passend zijn en welk bouwvolume toegelaten is in bebouwingsconcentraties, rekening

houdend met de aard, schaal en omvang van het gebied. De nota biedt de mogelijkheid om met de toevoeging van burgerwoningen (BIO-woningen) aan een bebouwingsconcentratie sanerings- en sloopactiviteiten of andere verbeteringen van de kwaliteit te financieren. Een voorwaarde is dat het aantal BIO-woningen niet groter is dan het aantal in ontwikkeling genomen of reeds ontwikkelde ruimte voor ruimtekavels in de gemeente. De gemeente moet aantonen dat de netto-opbrengst potentie bij verkoop van de ontwikkelde woningbouw kavels in een evenredige verhouding staat tot de kosten van de maatregelen voor kwaliteitsverbetering. De verbetering van de kwaliteit in het buitengebied bestaat bij voorkeur uit de beëindiging en sloop van agrarische bebouwing in delen van het buitengebied die vanuit het oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn. Het planvoornemen voorziet hier in en past dus in de beleidsnota.

#### Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan "Gomort-Bakel Buitengebied 2010" geeft aan dat het bedrijf aan Hilakker 1 de bestemming 'agrarisch bedrijf-intensieve veehouderij' heeft. Het deel van het bouwblok aan Hilakker 12 heeft nu de bestemming "agrarisch bedrijf-niet grondgebonden". De overige gronden hebben de bestemming 'agrarisch gebied'.



Figuur 3; uitsnede bestemmingsplan

### Gebiedsvisie Bakel Zuid

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



Figuur 4: Uitsnede gebiedsvisie Bakel zuid

In 2010 is de gebiedsvisie Bakel-Zuid vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is bekeken welke gebiedskenmerken versterkt kunnen worden en waar bestaande bebouwingsconcentraties uitgebreid zouden kunnen worden. Binnen de rode contouren is bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat er binnen elke rode contour altijd het toevoegen van een woning mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen. In de donkergroene gebieden worden landschappelijke verbeteringsmogelijkheden aangegeven. De kaart bij de gebiedsvisie laat duidelijk zien dat Hilakker een bebouwingscluster betreft. De gebiedsvisie geeft aan dat het hier een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur aan een kruispunt betreft. Er zijn een aantal beeldbepalende panden aanwezig waardoor het een cultuurhistorisch waardevol gehucht betreft. Deze structuur wordt voor een deel door recente grootschalige bebouwing verdrongen. Door deze te verwijderen wordt het gehucht hersteld.

De onderstaande historische kaart uit 1900 laat zien dat het gehucht rond die tijd al ontstaan is.



Op de actuele luchtfoto hieronder is te zien dat het gehucht flink is uitgebreid met woningen, maar ook met bedrijfsbebouwing. De bebouwing is aan het kruispunt geklit waardoor het een gehuchtvorm heeft gekregen.





### BIO-regeling

De gemeente Gemert-Bakel heeft een eigen BIO-fonds ingesteld op basis van de BIO-beleidslijn van de provincie. Kenmerkend voor dit instrument 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 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 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

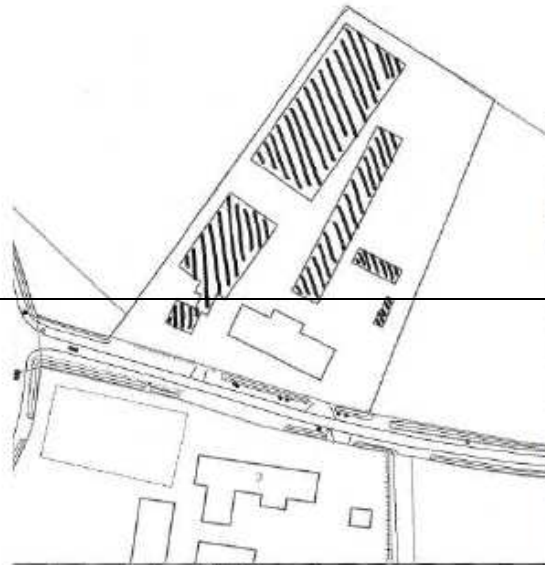
De gerealiseerde netto bestemmingswinst in het geval van de uitbreiding/bouw van bijgebouwen of door het toevoegen van een burgerwoning wordt berekend op basis van een vast bedrag per m<sup>2</sup>. Op basis van een aantal getaxeerde praktijkvoorbeelden is hiervoor het bedrag vastgesteld op € 140,- per extra m<sup>2</sup>, die is verkregen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Bij de bouw van een woning wordt in principe een bestemmingsvlak(en dus bestemmingswinst) van 1000 m<sup>2</sup> gerealiseerd en is de bestemmingswinst € 140.000,-. Het plan voldoet geheel aan de in de BIOnota gesteld eisen.

### **Omgevingstoets**

#### Planvoornemens

##### Planvoornemen Hilakker 1

Voor het onderdeel Hilakker 1 bestaat de bestemmingswinst uit het toekennen van een woonbestemming aan een beeldbepalend pand. Dit betekent dat een historische boerderij hersteld wordt. Uitgaande van een kavel van 4000 m<sup>2</sup> is de bestemmingswinst €140.000. De tegenprestatie wordt geheel geleverd in de vorm van sloop van stallen. Dit is een oppervlakte van 2081 m<sup>2</sup>. Dit is dus netto ontstening. Het onderstaande plaatje laat zien welke bebouwing gesloopt gaat worden. Het resterende gebouw is de historische boerderij die wordt gerestaureerd of herbouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt herbouwd als burgerwoning.



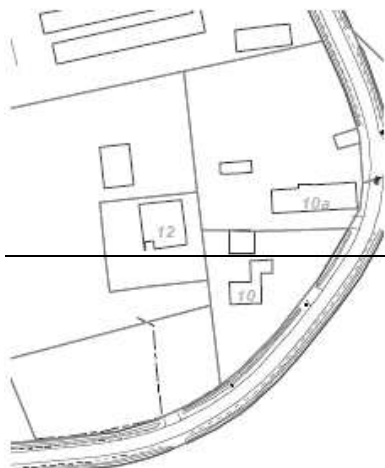
Te slopen bebouwing Hilakker 1



Te slopen bedrijfswoning

**- Planvoornemen Hilakker 10 & 10a**

Het voornemen aan Hilakker 10 en 10a bestaat uit het feitelijk bestemmen van twee burgerwoningen. Deze twee burgerwoningen zijn nu bestemd als twee bedrijfswoningen op een agrarisch bouwblok. Het bedrijf bestaat niet meer.



Plattegrond Hilakker 10/10a en 12



Foto Hilakker 10 en 10a

**- Planvoornemen Hilakker 12**

Aan de Hilakker 12 is met toepassing van de Regeling Beëindiging Veehouderijen een varkensbedrijf beëindigd. Een deel van de bebouwing is blijven staan. Met toepassing van de bioregeling wordt dit gebouw gebruikt als woning. Er wordt dus niet gebouwd. Voor de woning aan Hilakker 12 zal een fondsstorting worden gedaan, hier is niets meer te slopen. De storting bedraagt €70.000 uitgaande van een kavel van 500m<sup>2</sup>.





Foto Hilakker 12

### Archeologie

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) ligt het plangebied in een zone met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De cultuurhistorische waardenkaart is echter niet actueel en gedetailleerd genoeg. De gemeente heeft daarom besloten een gemeentelijke cultuurhistoriekaart te laten opstellen. De archeologiebeleidskaart, onderdeel van de cultuur-historiekaart, is op 28 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Deze beleidskaart wordt ook integraal opgenomen in de bestemmingsplannen en vervangt hiermee de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als toetsingskaart. Op onderstaande uitsnede van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart is te zien dat het plangebied gelegen is in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Conform het vastgestelde archeologiebeleid is bij een middelhoge archeologische verwachting onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2500m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm onder MV.



uitsnede archeologiebeleidskaart

De bodemingrepen die gepaard gaan met de sloopwerkzaamheden van de stallen en de bouw van de nieuwe woningen bedragen minder dan 2500m<sup>2</sup>. Conform het gemeentelijk archeologiebeleid is archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk. Wel is als voorwaarde gesteld dat een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring geïnformeerd wordt over de aanvang van de werkzaamheden. Hij dient aanwezig te zijn bij de sloopwerkzaamheden en de werkzaamheden die gepaard gaan met de bouw van de woning. Hij dient door de eigenaar in staat te worden gesteld om tijdens deze werkzaamheden een waarneming te verrichten naar de bodemgesteldheid van de bodem. Deze informatie zal gebruikt worden ten behoeve van de actualisatie van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart.

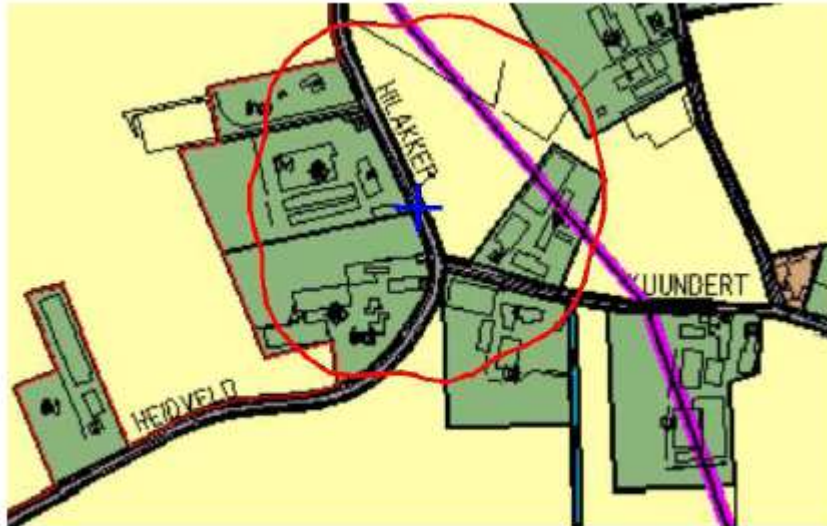
### Flora & Fauna

De percelen zijn nu in gebruik als agrarisch bedrijf en burgerwoning. Het is dus niet te verwachten dat in het plangebied kwetsbare of beschermde soorten aanwezig zijn. Wel moet verstoring van vogels tijdens het broedseizoen voorkomen worden. Om verstoring van broedvogels zoveel mogelijk uit te sluiten wordt sloop en eventuele verwijdering van beplanting en andere voorbereidende werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart tot half augustus) uitgevoerd.

### Milieu

#### *Externe veiligheid*

In de omgeving bevinden zich geen objecten die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.



### Geurberekening

#### *Geur*

Er is een berekening gemaakt in V-Stacks Gebied.

De geldende norm voor de Hilakker 4, 40 en 12 is 14,0 Oue. In het betreffende gebied zijn meerdere veehouderijen gelegen die mogelijk invloed hebben op de betreffende locatie. Het betreft melkrundveebedrijven aan de Kuundert 2 en Hilakker 3. Hiervoor gelden afstanden van minimaal 50 meter gerekend vanaf het dierenverblijf tot een gevoelig object. Binnen deze 50 meter mogen in principe geen nieuwe woningen worden opgericht. Het tot woning te bestemmen pand aan Hilakker 1 bevindt zich op dit moment binnen 50 meter van het bedrijf aan Hilakker 3. Daarom zal het op deze locatie geen woonfunctie kunnen krijgen. Bij de herontwikkeling van het pand zal de minimale afstand van 50 meter tot het bedrijf aan Hilakker 3 in acht worden genomen.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Gelet op het feit dat de Hilakker een landbouwweg is, vormt geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaaï geen belemmering.

#### *Industrielawaaï*

Met name voor de woonfunctie van Hilakker 1 vormt geluid een belemmering. De woning in de boerderij wordt de dichtstbij gelegen woning welke maatgevend is voor de veehouderij aan de Hilakker 3. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek zijn de vergunde rechten meegenomen. Ook hebben er met toestemming van de eigenaar van Hilakker 3 bronmetingen plaatsgevonden op zijn bedrijf. Gelet op het onderzoek wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Ook wordt het bedrijf aan de Hilakker 3 niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering.

#### Water

Uitgangspunt is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Op dit moment is er 2521 m<sup>2</sup> aan verharding aanwezig op Hilakker 1. Er zal 394 m<sup>2</sup> van overblijven. Hiervoor is een bergingscapaciteit van 20 m<sup>3</sup> vereist. Deze zal worden gerealiseerd op het erf.

#### Beeldkwaliteit

Hilakker 1 is gelegen in het kampenlandschap. Deze richtlijnen zijn van toepassing bij de nadere uitwerking van de bouwplannen:

- ◆ Cultuurhistorische vorming van gehuchten in het gebied dient als voorbeeld voor stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- ◆ bebouwing op enige afstand van de weg (circa 5 m achter de voorgevel van de bureu);
- ◆ geen sprake van een rooilijn; bebouwing moet enigszins verspringen;
- ◆ haakse en evenwijdige opstelling naar de straat mogelijk, het liefst alternerend;

- ◆ nieuwe bebouwing mag in volume niet groter zijn dan de bestaande beeldbepalende bebouwing;
- ◆ boerderijachtige opzet van het erf is mogelijk met hiërarchie en onderlinge samenhang;
- ◆ nieuwe woningen van 1 laag + (forse) kap met een volume van 600 m<sup>3</sup>;
- ◆ vergroting van het bouwvlak bij bedrijfsuitbreiding moet binnen de bestaande kavelstructuur passen en 20 % van het bouwvlak moet besteed worden aan de landschappelijke inpassing en dit binnen of buiten het bouwvlak. Bestaande beeldbepalende bebouwing in het gebied dient als voorbeeld voor architectonische randvoorwaarden:
- ◆ enkelvormige langwerpige bouwvorm met inpandige bijgebouwen (geen vrijstaande bijgebouwen);
- ◆ symmetrische indeling kopgevel;
- ◆ asymmetrische indeling zijgevel;
- ◆ gebruik van bakstenen in aardetinten en traditionele materialen;
- ◆ zadeldak met rode en bruin getinte pannen of een (half) rieten dak (met wolfseinde);
- ◆ geen significante oversteken;
- ◆ dakkapellen zijn mogelijk;
- ◆ toepassing van luiken houdt de gevelindeling in balans (en heeft energetisch positief effect);
- ◆ bijzonder ontworpen bebouwing behoort tot de mogelijkheden;
- ◆ toepassing van zonnecellen / warmtecollectoren is afweegbaar;
- ◆ voortuin met gesneden haag;
- ◆ een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van het huis (mogelijk op de erfrens als markering hiervan);
- ◆ gedeelte van de tuin als fruitgaarden of oikongaarden (bomen in onregelmatige afstand op gras);
- ◆ gesneden haag gaat in de achtertuin over naar een enigszins vrij groeiende haag, houtwal of elzensingel;
- ◆ infiltratie van regenwater in de vorm van een zaksloot / wadi langs de houtwal.

## **Financiële & maatschappelijke haalbaarheid**

### Financiële haalbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager(s). 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(s).

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

### Maatschappelijke haalbaarheid

Het project is voorbesproken met de omwonenden en belanghebbenden. Uit de reacties is gebleken dat het plan op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen.

## 6. Bijlage Hollevoort in Bakel

### Inleiding

De familie M. Van Hout wil aan de Hollevoort 1a in Bakel haar varkensbedrijf beëindigen en in de plaats daarvan een ruimte voor ruimtewoning oprichten en de akkerbouwtak van het bedrijf voortzetten.

De familie H. van Hout wil aan de Hollevoort 3 in Bakel haar rundveebedrijf beëindigen en in de plaats daarvan twee biowoningen oprichten en een deel van het voormalige bedrijf omschakelen naar een akkerbouwbedrijf.

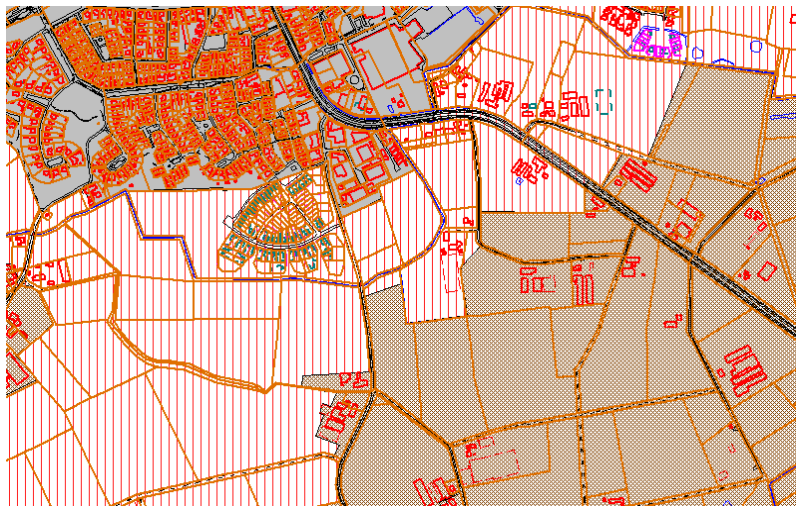
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Hollevoort 1a heeft in dit plan de bestemming 'agrarisch-agrarisch bedrijf' (intensieve veehouderij) en Hollevoort 3 heeft in dit plan de bestemming 'agrarisch-agrarisch bedrijf (grondgebonden)'.

Het toevoegen van burgerwoningen in het buitengebied is niet mogelijk. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan op de betreffende locaties met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling en BIO-regeling, herzien.

### Beleidskader

#### Reconstructieplan

Volgens het reconstructieplan De Peel is de Hollevoort gelegen in het verwevingsgebied. Figuur 1 laat de ligging in het verwevingsgebied zien. Figuur 2 laat de ligging van de planlocatie zien ten opzichte van de kern Bakel.



Figuur 1: Reconstructiezonering



Figuur 2; Luchtfoto

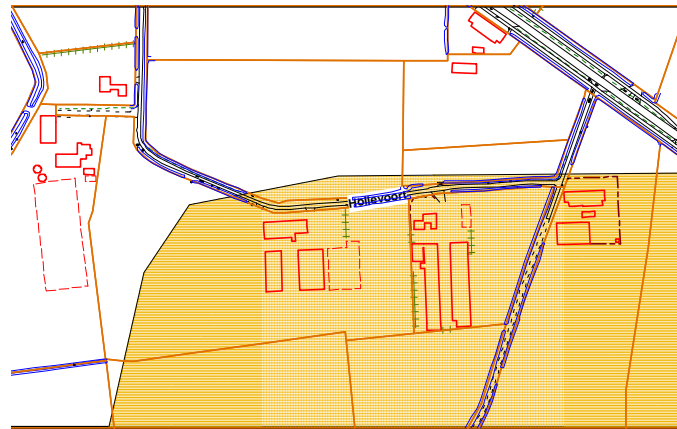
#### Paraplunota ruimtelijke ordening

De Provincie Noord Brabant legt het accent in haar ruimtelijk beleid op zuinig ruimtegebruik. De groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Omdat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met aantasting



van het buitengebied vraagt de Provincie in ruil een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders. Dit rood-met-groen beleid is (onder andere) verder uitgewerkt in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Het plangebied ligt in de Agrarisch Hoofdstructuur (overig). De landbouw heeft hier in beginsel de ruimte en nieuwbouw is hier alleen mogelijk op basis van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.



Figuur 3: Zoning paraplu-nota

#### Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling betreft een verruiming van mogelijkheden voor woningbouw en kwaliteitsverbetering in het buitengebied t.o.v. de Paraplunota ruimtelijke ordening.

De nota onderscheidt vier beleidslijnen:

1. Bebouwingsconcentraties;
2. Voormalige agrarische bedrijfslocaties;
3. Paardenhouderijen;
4. Nevenfuncties & verbrede landbouw.

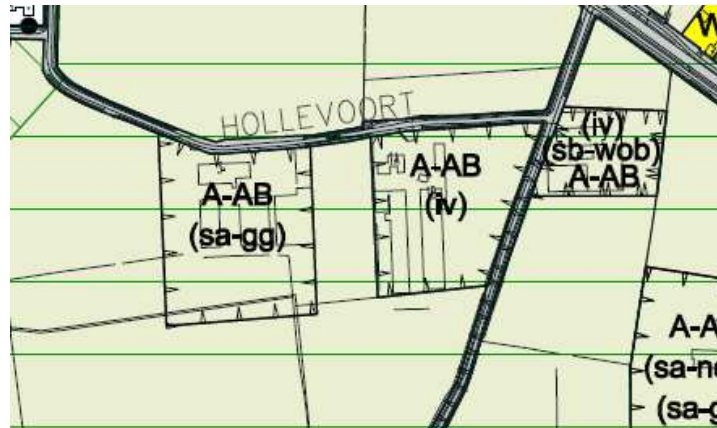
Voor het onderhavige plan is beleidslijn 1 van belang. De term bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip voor lint bebouwing, bebouwingsclusters en kernrandzones. De provincie geeft geen harde criteria voor wat een bebouwingsconcentratie is, maar wel een aantal aandachtspunten en typologieën aan de hand waarvan een gemeente de bebouwingsconcentraties nader dient te begrenzen. Om de verruimde mogelijkheden te kunnen benutten, dient de gemeente een integrale ruimtelijke visie voor het gebied en zijn omgeving op te stellen. Daarin worden de concentratie-gebieden begrensd en wordt aangegeven met welke maatregelen een verbetering van de kwaliteit zal worden bereikt. De gemeente stelt vast welke functies passend zijn en welk bouwvolume toegelaten is in bebouwingsconcentraties, rekening houdend met de aard, schaal en omvang van het gebied. De nota biedt de mogelijkheid om met de toevoeging van burgerwoningen (BIO-woningen) aan een bebouwingsconcentratie sanerings- en sloopactiviteiten of andere verbeteringen van de kwaliteit te financieren. Een voorwaarde is dat het aantal BIO-woningen niet groter is dan het aantal in ontwikkeling genomen of reeds ontwikkelde ruimte voor ruimtekavels in de gemeente. De gemeente moet aantonen dat de netto-opbrengst potentie bij verkoop van de ontwikkelde woningbouwkavels in een evenredige verhouding staat tot de kosten van de maatregelen voor kwaliteitsverbetering. De verbetering van de kwaliteit in het buitengebied bestaat bij voorkeur uit de beëindiging en sloop van agrarische bebouwing in delen van het buitengebied die vanuit het oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn.

#### Beleidsnota Ruimte voor Ruimte

De ruimte voor ruimteregeling biedt intensieve veehouders de mogelijkheid om het bedrijf te saneren door de milieuvergunning in te laten trekken, mestrechten in te leveren en stallen te slopen. Voor elke 3500 kg aan ingeleverde fosfaatrechten en 1000 vierkante meter gesloopte stal kan één woning gebouwd worden. De intensieve veehouderij moet passend worden herbestemd.

#### Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" geeft aan dat het bedrijf aan de Hollevoort 3 de bestemming 'agrarisch bedrijf-grondgebonden' heeft. Het bedrijf aan de Hollevoort 1a heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf-intensieve veehouderij'. De overige gronden hebben de bestemming 'agrarisch gebied'.



Figuur 3; uitsnede bestemmingsplan

#### Gebiedsvisie Bakel Zuid

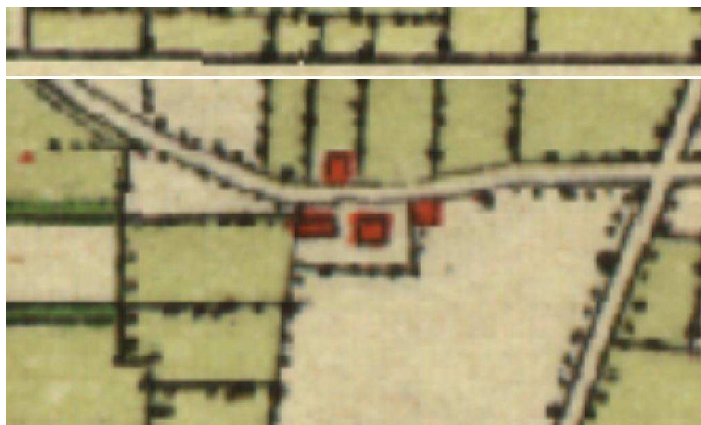
Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is niet zonder meer mogelijk. Zowel het beleid van de gemeente als van de provincie luidt dat het toevoegen van een woning mogelijk is in een bebouwingsconcentratie. Hierbij kan men denken aan kernrandzone, bebouwingslinten of bebouwingsclusters.



Figuur 4: Uitsnede gebiedsvisie Bakel zuid

In juli 2010 is de gebiedsvisie Bakel-Zuid vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is bekeken welke gebiedskenmerken versterkt kunnen worden en waar bestaande bebouwingsconcentraties uitgebreid zouden kunnen worden. Binnen de rode contouren is bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat er binnen elke rode contour altijd het toevoegen van een woning mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen. Deze gebiedsvisie biedt de grondslag voor het beoordelen of de ontwikkellocatie in aanmerking kan komen voor bebouwing. In de donkergroene gebieden worden landschappelijke verbeteringsmogelijkheden aangegeven. De kaart bij de gebiedsvisie laat duidelijk zien dat Hollevoort een bebouwingsclustertje betreft. De gebiedsvisie geeft aan dat het hier een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur aan een weg betreft. Daarnaast is hier sprake van een kernrandzone; de Hollevoort ligt op korte afstand van de kern Bakel en ligt tegen het toekomstige bedrijventerrein aan.

De historische kaart uit 1911 laat zien dat toen al een clustering van bebouwing op de Hollevoort aanwezig was.



Uitsnede historische kaart

### BIO-regeling

De gemeente Gemert-Bakel heeft een eigen BIO-fonds ingesteld op basis van de BIO-beleidslijn van de Provincie. Kenmerkend voor dit instrument 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 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 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 m<sup>2</sup>. Op basis van een aantal getaxeerde praktijkvoorbeelden is hiervoor het bedrag vastgesteld op € 140,- per extra m<sup>2</sup>, die is verkregen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Bij de bouw van een woning wordt altijd een bestemmingsvlak(en dus bestemmingswinst) van 1000 m<sup>2</sup> gerealiseerd en is de bestemmingswinst dus altijd € 140.000,-

### **Omgevingstoets**

#### Planvoornemen

##### - Hollevoort 1

Voor de bouw van de ruimte voor ruimtewoning aan Hollevoort 1a wordt in ieder geval 3500 kg aan fosfaatrechten ingeleverd en wordt tenminste 1000 m<sup>2</sup> aan stallen gesloopt. De milieuvergunning wordt ingetrokken. De ondernemer is reeds in een onomkeerbaar traject gestapt doordat de milieuvergunning al is ingetrokken en de mestrechten al zijn doorgehaald. Er komt een grondgebonden bedrijf (tuinbouw/akkerbouw) voor in de plaats. De bedrijfsbebouwing voor het grondgebonden bedrijf mag maximaal 70% van de bestaande bebouwing bedragen, zodat ook een bijdrage aan de ontstening van het buitengebied wordt geleverd. Over dit voornemen heeft reeds overleg plaatsgevonden met de afdeling ROH van de Provincie, die telefonisch akkoord heeft gegeven over de locatie van deze ruimte voor ruimtewoning.



Bouwlocatie ruimte voor ruimte woning met op de achtergrond te slopen varkensstallen

- Hollevoort 3

Dit voornemen behelst de bouw van twee biowoningen aan de Hollevoort. Daarnaast zal het bedrijf omgeschakeld worden naar een grondgebonden (akkerbouw)bedrijf. Conform de vastgestelde BIO-regeling moet voor de bouw van twee woningen aan Hollevoort 3 een tegenprestatie worden geleverd ter hoogte van €280.000. Deze tegenprestatie wordt in dit geval als volgt vorm gegeven:

- Fondsstorting: € 197.135,-
- Sloop bedrijfsgebouwen: €82.865,-

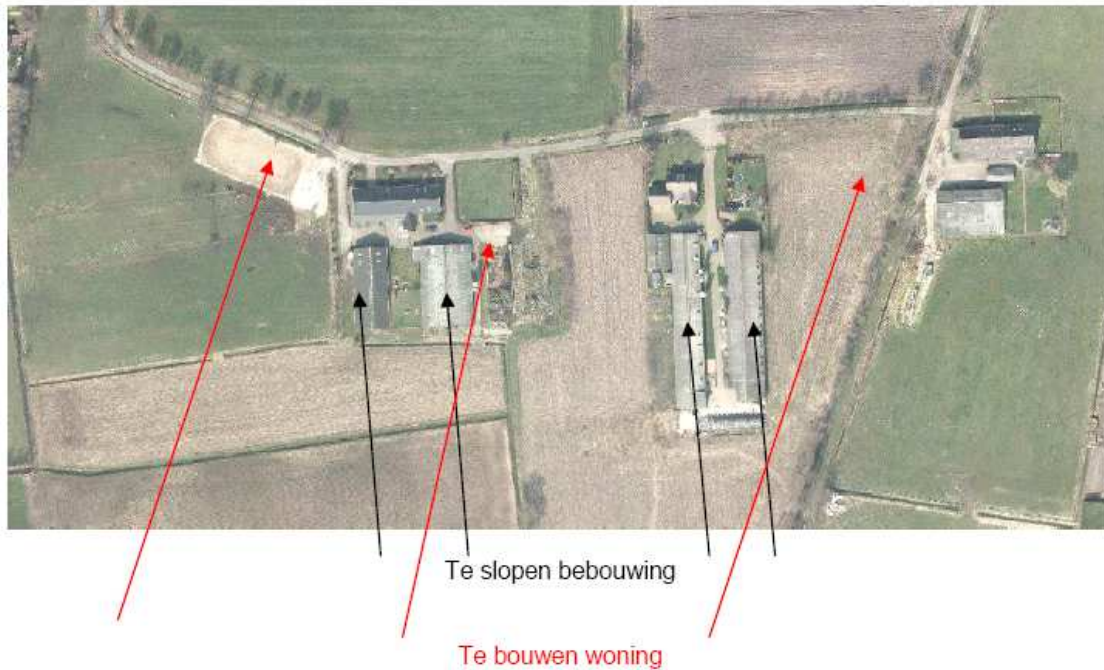


Bouwlocatie biowoning met op de achtergrond te slopen stallen



Bouwlocatie 2<sup>e</sup> biowoning





Tevens voorziet dit bestemmingsplan in het reguleren van een kinderopvangservice op het bedrijf. Sinds 2005 wordt deze activiteit op het bedrijf uitgevoerd. De kinderoppasservice vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa, voldoet aan alle technische eisen en voldoet voorts aan het provinciale reconstructiebeleid. Het is een goed voorbeeld van verbrede landbouw.

#### Archeologie & cultuurhistorie

Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart is de locatie aangeduid met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Uit proefboringen is gebleken dat archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk is, maar dat de sloopwerkzaamheden wel begeleid moeten worden door de archeologische werkgroep van de heemkundekring. Op die manier kan de bodemgesteldheid bekeken worden wat mogelijk kan leiden tot aanpassing van de waardenkaart.



*Uitsnede archeologische waardenkaart*

Op de historische kaart van 1911 zijn duidelijk vier bouwmassa's te onderscheiden. Twee op de plaatsen waar nu de bedrijfswoningen staan, één daar tussen in en één aan de overkant van de weg.



*Uitsnede historische kaart 1911*

### Flora & fauna

De percelen zijn nu in gebruik als agrarisch bedrijf en als landbouwgrond. Het is dus niet te verwachten dat in het plangebied kwetsbare of beschermde soorten aanwezig zijn. Wel moet verstoring van vogels tijdens het broedseizoen voorkomen worden. Om verstoring van broedvogels zoveel mogelijk uit te sluiten wordt sloop en eventuele verwijdering van beplanting en andere voorbereidende werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart tot half augustus) uitgevoerd.

### Milieu

#### *Externe veiligheid*

In de omgeving bevinden zich geen objecten die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Aan de Roessel 2 in Bakel is een LPG tankstation en aan de Oldert 5 is een propaantank gelegen, maar de op te richten woningen liggen buiten de risicocontouren van beide inrichtingen.

#### *Geur*

In de directe nabijheid zijn na beëindiging van het bedrijf aan de Hollevoort 1a geen veehouderijen meer gelegen die van invloed zijn op de bouw van de woningen. Geur vormt geen belemmering.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Gelet op het feit dat de Hollevoort een landbouwweg is, vormt geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaaï geen belemmering.

#### *Industrielawaai*

Voor de te realiseren woningen geldt dat in de nabijheid de eigen inrichtingen van de initiatiefnemers zijn gelegen. De geluidseisen uit het besluit landbouw gelden op de gevels van de dichtst bij gelegen woningen.

### Water

Uitgangspunt is dat er hydrologische neutraal moet worden gebouwd. In totaal verdwijnt er 1947 m<sup>2</sup> aan verharding. Er blijft 1968 m<sup>2</sup> aan verharding over. Voor deze verharding is een bergingscapaciteit van 102 m<sup>3</sup> vereist. Deze capaciteit is reeds aanwezig in een aantal zaksloten om de percelen.

### Beeldkwaliteit

De locatie is gelegen in een kampenlandschap. De volgende richtlijnen zijn van toepassing bij de nadere uitwerking van de bouwplannen.

- ◆ Cultuurhistorische vorming van gehuchten in het gebied dient als voorbeeld voor stedenbouwkundige randvoorwaarden:
- ◆ bebouwing op enige afstand van de weg (circa 5 m achter de voorgevel van de bureu);
- ◆ geen sprake van een rooilijn; bebouwing moet enigszins verspringen;
- ◆ haakse en evenwijdige opstelling naar de straat mogelijk, het liefst alternerend;
- ◆ nieuwe bebouwing mag in volume niet groter zijn dan de bestaande beeldbepalende bebouwing;
- ◆ boerderijachtige opzet van het erf is mogelijk met hiërarchie en onderlinge samenhang;
- ◆ nieuwe woningen van 1 laag + (forse) kap met een volume van 600 m<sup>3</sup>;
- ◆ vergroting van het bouwvlak bij bedrijfsuitbreiding moet binnen de bestaande kavelstructuur passen en 20 % van het bouwvlak moet besteed worden aan de landschappelijke inpassing en dit binnen of buiten het bouwvlak. Bestaande beeldbepalende bebouwing in het gebied dient als voorbeeld voor architectonische randvoorwaarden:
- ◆ enkelvormige langwerpige bouwvorm met inpandige bijgebouwen (geen vrijstaande bijgebouwen);
- ◆ symmetrische indeling kopgevel;

- ◆ asymmetrische indeling zijgevel;
- ◆ gebruik van bakstenen in aardetinten en traditionele materialen;
- ◆ zadeldak met rode en bruin getinte pannen of een (half) rieten dak (met wolfseinde);
- ◆ geen significante oversteken;
- ◆ dakkapellen zijn mogelijk;
- ◆ toepassing van luiken houdt de gevelindeling in balans (en heeft energetisch positief effect);
- ◆ bijzonder ontworpen bebouwing behoort tot de mogelijkheden;
- ◆ toepassing van zonnecellen / warmtecollectoren is afweegbaar.
- ◆ voortuin met gesneden haag;
- ◆ een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van het huis (mogelijk op de erfrens als markering hiervan);
- ◆ gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengarden (bomen in onregelmatige afstand op gras);
- ◆ gesneden haag gaat in de achtertuin over naar een enigszins vrij groeiende haag, houtwal of elzensingel;
- ◆ infiltratie van regenwater in de vorm van een zaksloot / wadi langs de houtwal.

### **Financiële & maatschappelijke haalbaarheid**

#### Financiële haalbaarheid

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

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

#### Maatschappelijke haalbaarheid

Het project is voorbesproken met de omwonenden en belanghebbenden. Uit de reacties is gebleken dat het plan op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



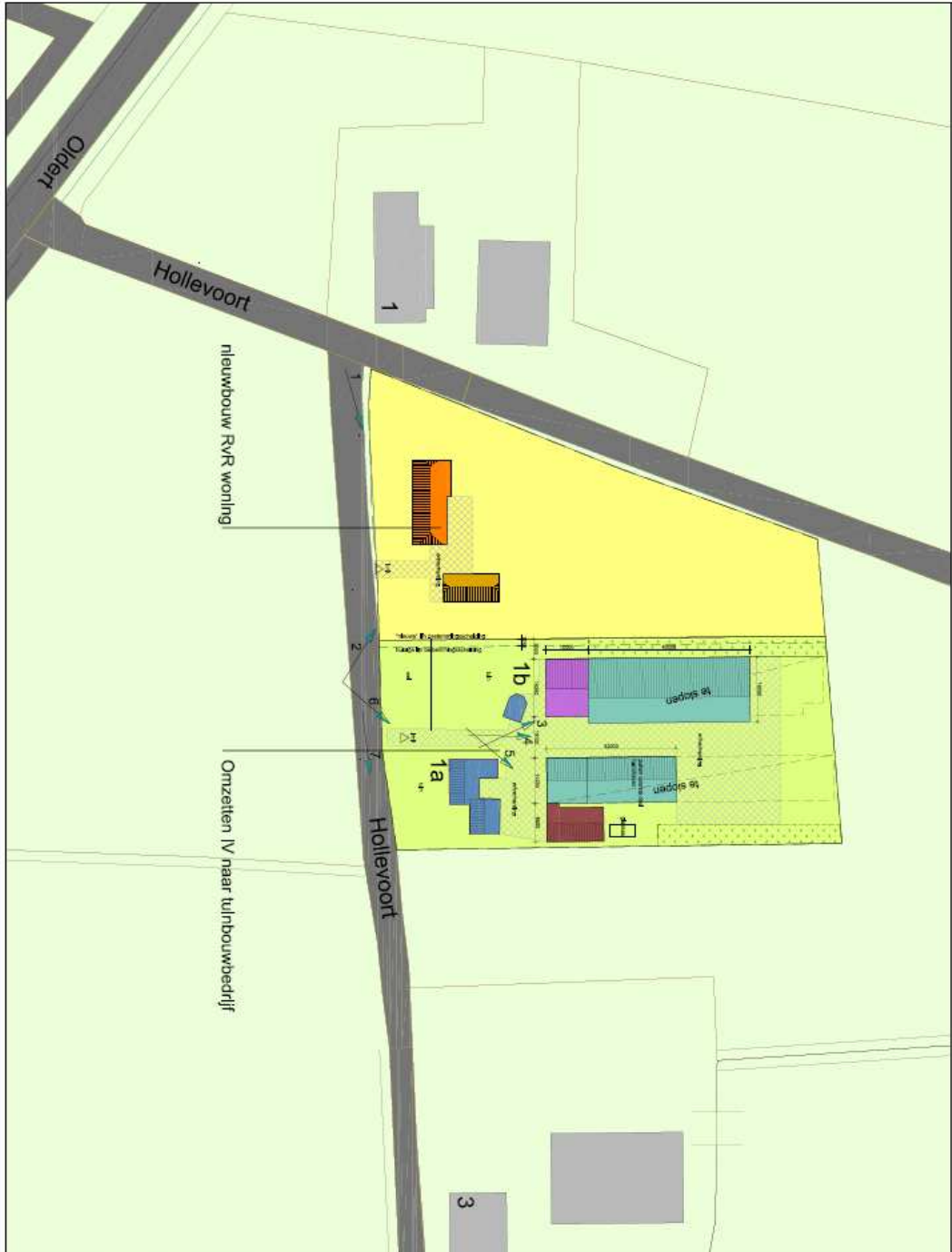
Foto 5



Foto 6



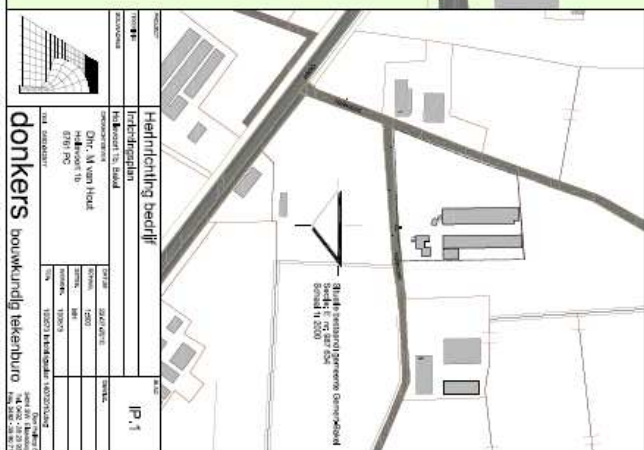
Foto 7



Luchtfoto

REMWOIJ :

- huidige te herenhaven bedrijfsvoering met opleggebouw
- nieuw te realiseren woning
- nieuw te realiseren opleggebouw
- te herenhaven manfokogwoning
- te herenhaven bedrijfsgebouw
- te slopen bedrijfgebouwen 1840m²
- nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen
- geheel te slopen perceel 10873m²
- bouwvlak vormen 4849m²
- bouwvlak agrarisch 5728m²
- erfopflging (binnen bouwvlak) > 10% van bouwvlak



Hedert		Hedert	
Industriegebied		IP. 1	
Hedert 1b		Hedert 1b	
Hedert 1c		Hedert 1c	
Hedert 1d		Hedert 1d	
Hedert 1e		Hedert 1e	
Hedert 1f		Hedert 1f	
Hedert 1g		Hedert 1g	
Hedert 1h		Hedert 1h	
Hedert 1i		Hedert 1i	
Hedert 1j		Hedert 1j	
Hedert 1k		Hedert 1k	
Hedert 1l		Hedert 1l	
Hedert 1m		Hedert 1m	
Hedert 1n		Hedert 1n	
Hedert 1o		Hedert 1o	
Hedert 1p		Hedert 1p	
Hedert 1q		Hedert 1q	
Hedert 1r		Hedert 1r	
Hedert 1s		Hedert 1s	
Hedert 1t		Hedert 1t	
Hedert 1u		Hedert 1u	
Hedert 1v		Hedert 1v	
Hedert 1w		Hedert 1w	
Hedert 1x		Hedert 1x	
Hedert 1y		Hedert 1y	
Hedert 1z		Hedert 1z	

donkers bouwkundig tekenburo

Uitsluitend bestemd voor de afnemer van de tekening. Het verspreiden van deze tekening is strafbaar.



## 7. Bijlage Hutten 7 in Milheeze

### Inleiding

In het nu geldende bestemmingsplan “Bakelse Plassen 2008” is het perceel Hutten 7 opgenomen binnen de bestemming ‘recreatiebedrijf’. Het perceel valt binnen hetzelfde bestemmingsvlak als chaletpark Landgoed Nederheide, waar een uitbreiding van de camping voorzien is.

Op het perceel Hutten 7 staat een gebouw, dat aangeduid wordt als “het kerkje”. Dit gebouw is al jaren in gebruik als burgerwoning. De erfpachter, die inmiddels eigenaar is geworden van het pand, heeft verzocht om de bestemming in overeenstemming te brengen met het gebruik.

Het toevoegen van burgerwoningen in het buitengebied is niet mogelijk. Om een burgerbestemming voor deze woning mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan op de betreffende locatie met toepassing van de BIO-regeling, herzien.

De exploitant van chaletpark Landgoed Nederheide in Milheeze gaat de Recreatieve Poort Stippelberg, waaronder begrepen een strandbad en bezoekerscentrum, ontwikkelen en exploiteren. Ook breidt hij het chaletpark uit en realiseert hij een toeristencamping. Dit gebeurt ter uitvoering van het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze. De gronden waren eigendom van de gemeente en werden in erfpacht aan de exploitant uitgegeven.

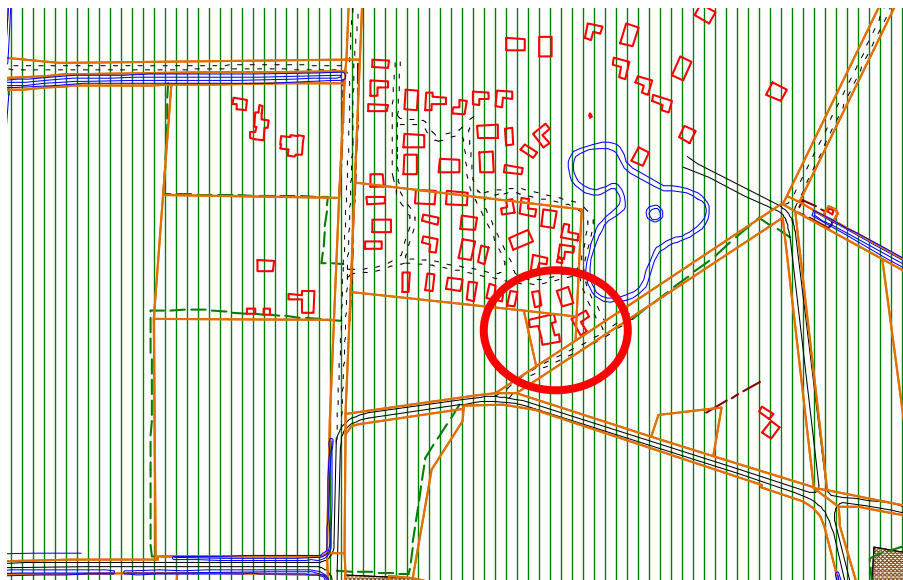
In zijn vergadering van 13 oktober 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten medewerking te verlenen aan de verkoop van Hutten 7 aan de erfpachter en een bestemmingswijziging naar burgerwoning voor te bereiden, onder de voorwaarden van de BIO-regeling.

Daartoe zou de eigenaar een investering in ruimtelijke kwaliteit moeten doen die gelijk staat aan de bestemmingswinst. Deze investering wordt gedaan door de Snelle Loop over het recreatieterrein natuurvriendelijk te herinrichten. Voorheen stroomde het water nog door een duiker. De werkzaamheden op het chaletpark zelf zijn inmiddels uitgevoerd. Ook het traject grenzend aan de toeristencamping wordt natuurvriendelijk heringericht.

### Beleidskader

#### Reconstructieplan

Volgens het reconstructieplan De Peel is de Hutten gelegen in het extensiveringsgebied. Figuur 1 laat de ligging in het extensiveringsgebied zien. Figuur 2 laat de ligging van de planlocatie zien ten opzichte van de Bakelse Plassen.



Figuur 1: Reconstructiezonering



Figuur 2; Luchtfoto

#### Paraplunota ruimtelijke ordening

De Provincie Noord Brabant legt het accent in haar ruimtelijk beleid op zuinig ruimtegebruik. De groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Omdat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met aantasting van het buitengebied vraagt de Provincie in ruil een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders. Dit rood-met-groen beleid is (onder andere) verder uitgewerkt in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Het plangebied ligt in de Groene hoofdstructuur. Nieuwbouw is hier alleen mogelijk op basis van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.

#### Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling betreft een verruiming van mogelijkheden voor woningbouw en kwaliteitsverbetering in het buitengebied t.o.v. de Paraplunota ruimtelijke ordening.

De nota onderscheidt vier beleidslijnen:

1. Bebouwingsconcentraties;
2. Voormalige agrarische bedrijfslocaties;
3. Paardenhouderijen;
4. Nevenfuncties & verbrede landbouw.

Voor het onderhavige plan is beleidslijn 1 van belang. De term bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip voor lint bebouwing, bebouwingsclusters en kernrandzones. De provincie geeft geen harde criteria voor wat een bebouwingsconcentratie is, maar wel een aantal aandachtspunten en typologieën aan de hand waarvan een gemeente de bebouwingsconcentraties nader dient te begrenzen. Om de verruimde mogelijkheden te kunnen benutten, dient de gemeente een integrale ruimtelijke visie voor het gebied en zijn omgeving op te stellen. Daarin worden de concentratiegebieden begrensd en wordt aangegeven met welke maatregelen een verbetering van de kwaliteit zal worden bereikt. De gemeente stelt vast welke functies passend zijn en welk bouwvolume toegelaten is in bebouwingsconcentraties, rekening houdend met de aard, schaal en omvang van het gebied. De nota biedt de mogelijkheid om met de toevoeging van burgerwoningen (BIO-woningen) aan een bebouwingsconcentratie sanerings- en sloopactiviteiten of andere verbeteringen van de kwaliteit te financieren. Een voorwaarde is dat het aantal BIO-woningen niet groter is dan het aantal in ontwikkeling genomen of reeds ontwikkelde ruimte voor ruimtekavels in de gemeente. De gemeente moet aantonen dat de netto-opbrengst potentie bij verkoop van de ontwikkelde woningbouwkavels in een evenredige verhouding staat tot de kosten van de maatregelen voor kwaliteitsverbetering. De verbetering van de kwaliteit in het buitengebied bestaat bij voorkeur uit de beëindiging en sloop van agrarische bebouwing in delen van het buitengebied die vanuit het oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn.

#### Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan "Bakelse plassen 2008" geeft aan dat het bedrijf aan de Hutten 7 de bestemming recreatiebedrijf heeft.

#### BIO-regeling

De gemeente Gemert-Bakel heeft een eigen BIO-fonds ingesteld op basis van de BIO-beleidslijn van de provincie. Kenmerkend voor dit instrument 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 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 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 m<sup>2</sup>. Op basis van een aantal getaxeerde praktijkvoorbeelden is hiervoor het bedrag vastgesteld op € 140,- per extra m<sup>2</sup>, die is verkregen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Bij de bouw van een woning wordt altijd een bestemmingsvlak(en dus bestemmingswinst) van 1000 m<sup>2</sup> gerealiseerd en is de bestemmingswinst dus altijd € 140.000,-

### **Omgevingstoets**

Het plan behelst het feitelijk bestemmen van een woning als burgerwoning.

#### Bedrijvigheid

Naast het perceel Hutten 7 is recreatiebedrijf Landgoed Nederheide gesitueerd. Dit recreatiebedrijf behelst een chaletpark, dat in de loop der tijd uitgebreid gaat worden. Tevens vindt uitbreiding met een toeristencamping, een recreatieve poort en een strandbad plaats. Hiermee ontstaat een recreatief knooppunt aan de poort van natuurgebied De Stippelberg.

Het pand heeft geen fysieke noch functionele relatie met het naastgelegen recreatiebedrijf Landgoed Nederheide. Ook de personen die op dit moment in het pand op Hutten 7 verblijven hebben geen relatie met het recreatiebedrijf. Het pand keert zich met de rug naar het recreatiebedrijf.

#### Infrastructuur

In de directe omgeving bevinden zich landbouwwegen en onverharde paden. Het perceel wordt via een inrit bereikt. Er wordt geen nieuwe infrastructuur aangelegd. De bestaande inrit naar het pand wordt in de bestemming meegenomen.

#### Natuur en Landschap

Het recreatiebedrijf bevindt zich aan de zuidzijde van natuurgebied Stippelberg. Ten oosten en westen van het chaletpark stroomt de watergang Snelle Loop, die tot voor kort ook door een duiker onder het chaletpark door stroomde. Ter compensatie van de bestemmingswinst wordt geïnvesteerd in de natuur, door de natuurvriendelijke herinrichting van de Snelle Loop op het recreatieterrein. Ecologisch gezien wordt op deze manier een hinderlijke onderbreking van het tracé Snelle Loop opgeheven. Benedenstrooms is de Snelle Loop ook natuurvriendelijk heringericht en omgeleid om de Bakelse Plassen heen.

#### Stedenbouwkundig

Verspreid in het gebied liggen enkele burger- en recreatiewoningen in het bos. Het gebouw zelf verandert niet. Er is geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

#### Water

Omdat het gaat om het feitelijk bestemmen van bebouwing, neemt het verharde oppervlak niet toe. Er is dus sprake van een hydrologisch neurale situatie.

## **Financiële & maatschappelijke haalbaarheid**

### Financiële haalbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van 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 mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

### BIO-investering

De eigenaar dient een investering in ruimtelijke kwaliteit te doen die gelijk staat aan de bestemmingswinst. Deze investering wordt gedaan door de Snelle Loop over het recreatieterrein natuurvriendelijk te herinrichten. Voorheen stroomde het water nog door een duiker. De werkzaamheden op het chaletpark zelf zijn inmiddels uitgevoerd. Ook het traject grenzend aan de toeristencamping wordt natuurvriendelijk heringericht. Een aantal kampeerplekken worden daartoe ook niet aangelegd, zodat hier sprake is van inkomstenderving.

Een inrichtingstekening, alsmede de financiële onderbouwing, zijn bijgevoegd.

### Maatschappelijke haalbaarheid

Het project voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling



## Financiële onderbouwing

### Financiële onderbouwing bestemmingswijziging Hutten 7 conform BIO.

De initiatiefnemer, eigenaar (voormalig erfpachter) van het perceel Hutten 7, dient een investering in ruimtelijke kwaliteit te doen die tenminste gelijk staat aan de bestemmingswinst. Conform de uitgangspunten van de BIO-regeling is tot de volgende rekensom gekomen:

Bestemmingswinst recreatiewoning > burgerwoning	
= Benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit conform BIO	€ 70.000,-
Waarde gronden onder pand Hutten 7 (taxatie V.d. Berk & Kerkhof)	€ 90.000,-
Investering initiatiefnemer	€ 160.000,-

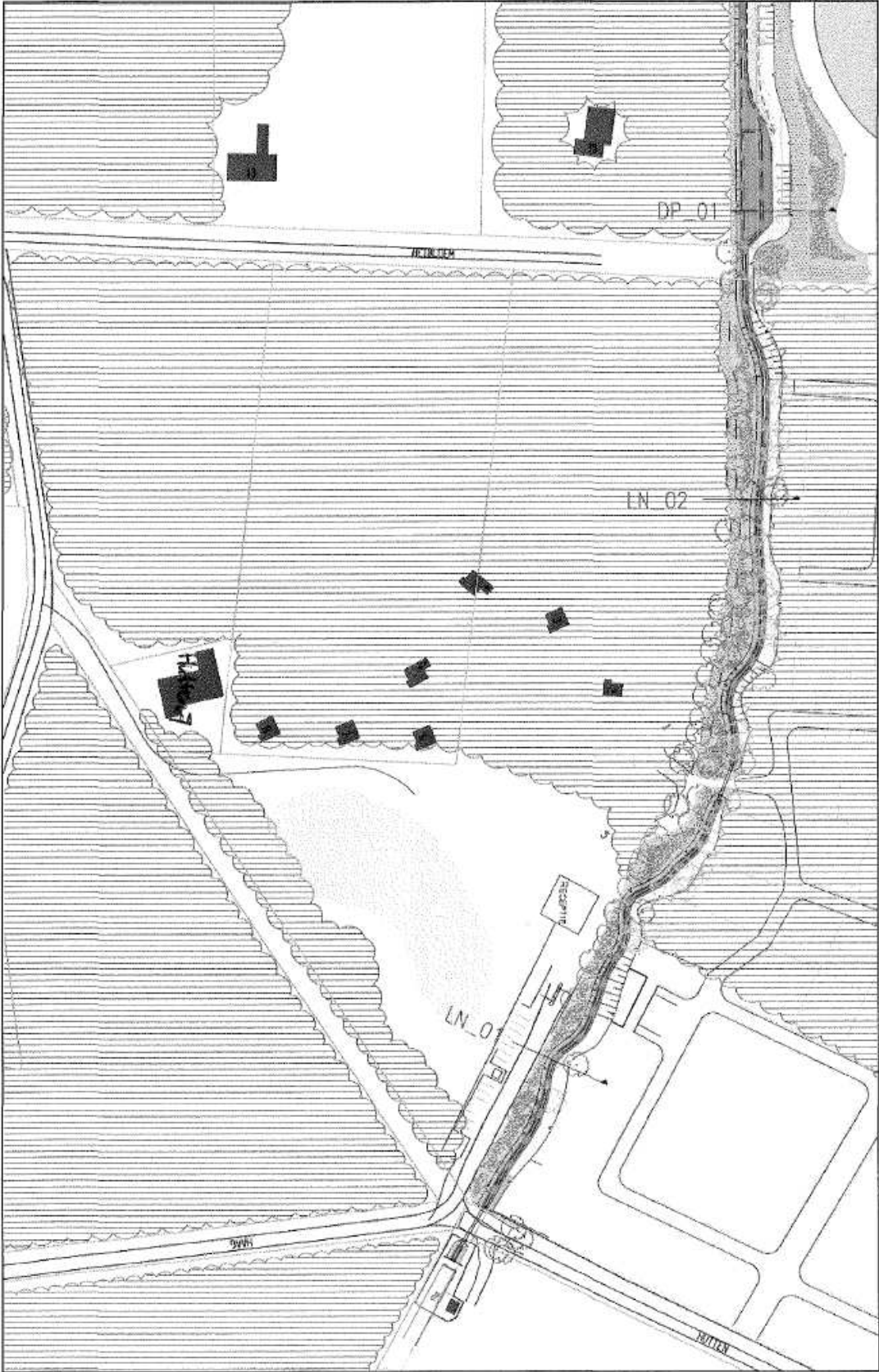
De initiatiefnemer investeert ruim € 160.000,- door de Snelle Loop over zijn terrein natuurvriendelijk te herinrichten. In de bijlage is de kostenspecificatie weergegeven.

In de oorspronkelijke situatie stroomde het water nog door een duiker. De werkzaamheden op het chaletpark zelf zijn inmiddels uitgevoerd. Ook het traject grenzend aan de toeristencamping wordt natuurvriendelijk heringericht. Hier is nu wel sprake van een open, maar rechtlijnige watergang. De beoogde situatie is in de bijlagen op tekening weergegeven.

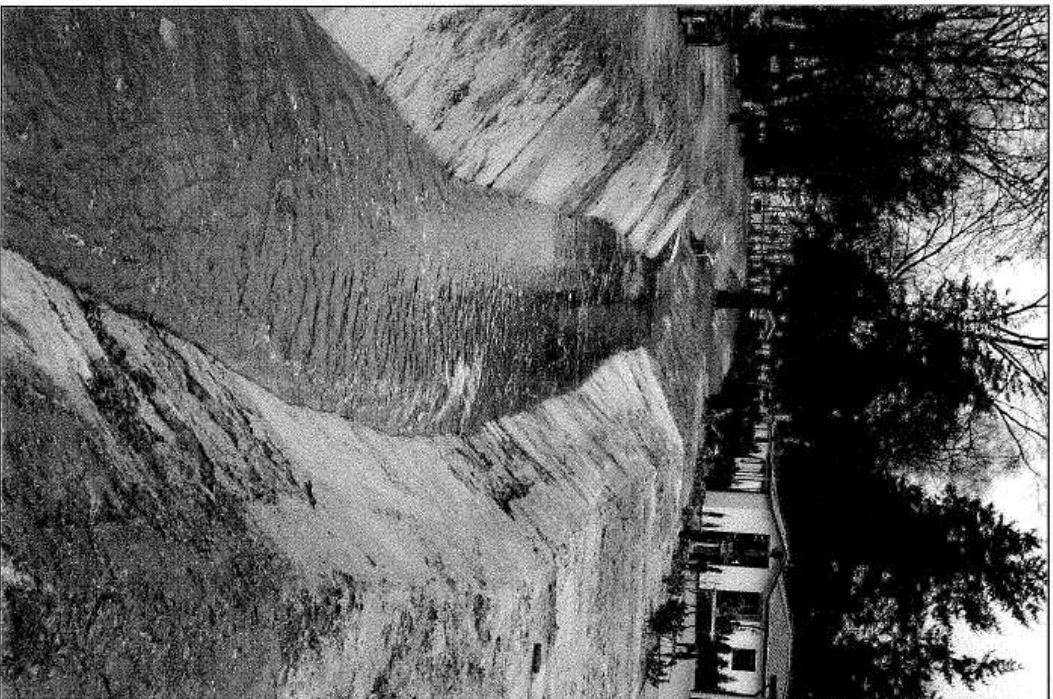
Gemert-Bakel, augustus 2010



Traject chateaupark



Deeltraject over chaletpark reeds uitgevoerd (voorjaar 2010)





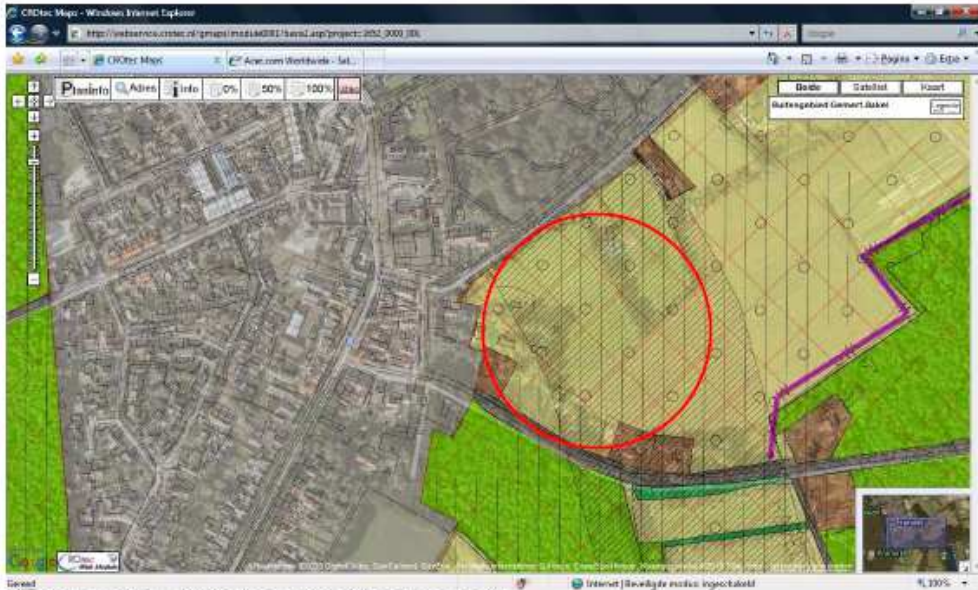
## 8. Bijlage Kapelweg ong. in Handel

### Inleiding

#### Aanleiding

In september 2009 hebben dhr. en mevr. Franssen, (opnieuw) een verzoek tot het realiseren van woning met bijgebouwen aan de Kapelweg ongenummerd in Handel ingediend.

In ruil daarvoor willen zij in de directe omgeving natuur aanleggen en een wandelpad realiseren, welke een verbinding maakt tussen het woongebied van Handel naar het buitengebied. Het natuurgebied en wandelpad zijn daarbij openbaar toegankelijk.



Ligging plangebied in het kernrandgebied van Handel

#### Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit drie percelen en is gelegen in het noordoosten van Handel, gemeente Gemert-Bakel (provincie Noord-Brabant/ regio De Peel).

- Perceel 1: kadestaal bekend gemeente Gemert-Bakel GMT00 sectie B nr. 1062 G, 10.700 m<sup>2</sup> grenst direct aan het woongebied van Handel
- Perceel 2: kadestaal bekend gemeente Gemert-Bakel GMT00 sectie B nr. 2418 G: ±3.605 m<sup>2</sup>
- Perceel 3: kadestaal bekend gemeente Gemert-Bakel GMT00 sectie B nr. 2468 G: ±15.247 m<sup>2</sup>

#### Strijdigheid

Het plangebied is momenteel in gebruik als paardenweide + grasland. De huidige bestemming betreft 'agrarisch' (BP Buitengebied 2010). Het realiseren van een woning op dergelijke bestemming is in strijd met het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied'.

#### Doel

##### *B&W-besluit en BIO-regeling<sup>1</sup>*

Gezien de ligging van het plangebied nabij de kern én de investering in het landschap + wandel-padenstructuur (verbetering beeldkwaliteit), heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel, in de vergadering van 22-12-2009 besloten voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het onderhavige project.

Het te ontwikkelen plan past binnen de ontwikkelingsmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in de BIO-regeling, en uitgewerkt in de Structuurvisie/IDOP Handel<sup>2</sup> gevoerd.

<sup>1</sup> GS Noord-Brabant: *Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling*, 20 juli 2007 en Gemeente Gemert-Bakel: *Bio-regeling bestemmingswinsten Gemert-Bakel*, 5 maart 2009

<sup>2</sup> Bureau Los Stadomland: *Structuurvisie/ integraal dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Idop Handel*, 5 februari 2009.

## Plantoelichting

### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project omschreven. Hierbij wordt eerste aandacht besteed aan de huidige situatie: de ligging van het plangebied in Handel, de omgeving en bebouwing. Daarna wordt het project het nader beschreven: aanleiding van het plan, het college besluit en de (daarbij horende) randvoorwaarden.

### Gebiedsomschrijving en bestaande toestand

#### *Ligging van het plangebied*

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Handel. Door haar ligging in het buitengebied maar direct grenzend aan woongebied/ kern van Handel, vormt zij een overgang tussen het stedelijk- en landelijk gebied: van een dorpse, kleinschalig, besloten karakter naar de meer open jonge ontginningsgebieden ten oosten. De locatie wordt daarom aangemerkt als een bebouwingscluster/ kernrandzone<sup>3</sup>.

Woongebied/ kern Handel: de kern Handel vormt een oude dorpskern, met voornamelijk een woonfunctie. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door veelal vrijstaande bebouwing met afwisselende nokrichting en 1 of 2 bouwlagen afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg.

Kampenlandschap: het omliggende landschap maakt deel uit van het zogenaamde 'kampenlandschap' met daarin divers kleinere boscomplexen. Het gebied heeft als gevolg van het reliëf een grillig patroon van wegen en percelen. De percelen worden vaak gescheiden door houtwallen, bosjes en lanen;

Bijzonder aan de planlocatie is dat hier wijst aanwezig is;

De kleinere boscomplexen betreft voornamelijk erfbepanting van (voormalige) agrarische bedrijven en kleine boseenheden. Grotere eenheden bos zijn vooral ten westen van Handel aanwezig;

De van oudsher agrarische omgeving wordt nu grotendeels bewoond door burgers.

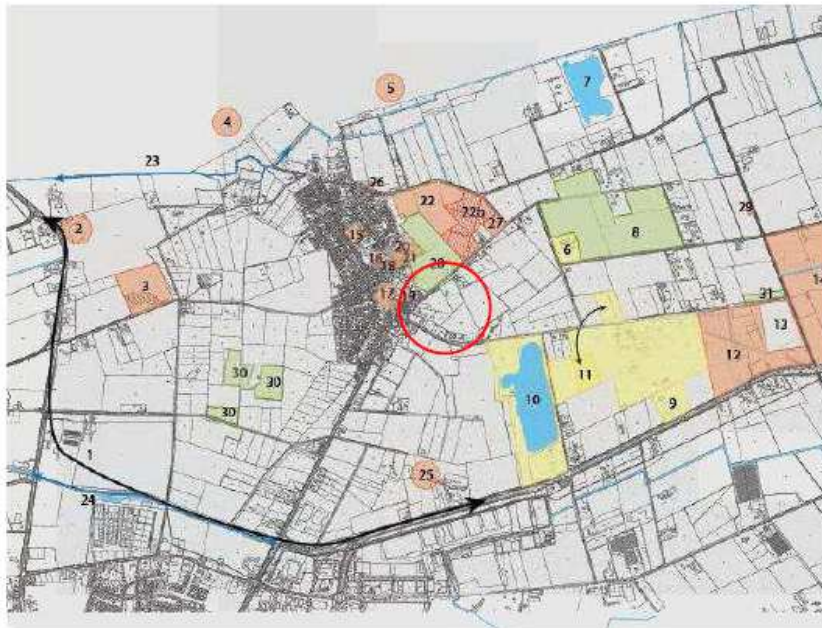
Bedrijven/ plannen in de omgeving: in de directe omgeving liggen diverse (recreatieve) bedrijven waaronder: de bloemen-kwekerij annex recreatieve pluktuin aan de Kapelweg (agrarisch), recreatiecentrum de Rooye Plas en camping De Rooye Asch, de ontgrondingsplas Van Haandel en landmeerseloop + groepsaccommodatie/ landgoed Gagel. Daarnaast kent de omgeving een uitgebreid wandelpadensysteem. Deze gemengde functies zijn erg typerend voor dorpsranden.



Recreatie centrum de Rooije Plas

---

<sup>3</sup> De kernrandzone is het deel van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar.



1. Noord-om
2. Bedrijfsontwikkeling Boekelseweg
3. Ruimte voor ruimte verre heide
4. Saneren crossbaan Boekel
5. Huize Padua
6. Van Santvoort recreatieontwikkeling
7. Natuurontwikkeling na ontgronding (2012)
8. Landgoedontwikkeling
9. Bedrijfsontwikkeling Peeldijk
10. Recreatiecentrum de Rooije Asch
11. Uitbreiding recreatiepark de Rooije Asch
12. Herstructurering De Fuik
13. Herstructurering De Fuik
14. Landbouwontwikkelingsgebied
15. Ponje inbreidingslocatie
16. Hemkens inbreidingslocatie
17. School/ van Grinsven inbreidingslocatie
18. Van der Aa inbreidingslocatie
19. Herontwikkeling De Bron
20. Van der Aa inbreidingslocatie
21. Hotel Handelia
22. Heerenbosch uitbreidingslocatie
23. Beekherstel landmeersloop
24. Aanleg EVZ
25. Ontwikkeling rondom begraafplaats
26. Mogelijke zorgontwikkeling
27. Ruimte voor ruimte-initiatief
28. Herstel en beheer Processiepark
29. Kampeerboerderij
30. Natuurlijke inrichting en recreatief gebruik weides
31. Groencompensatie

Dynamielkaart: Overzicht van mogelijke projecten.

- ontwikkeling t.b.v. recreatie
- ontwikkeling t.b.v. natuur, landschap en water
- ontwikkeling t.b.v. wonen en bedrijvigheid

Kaartje plangebied t.o.v. bestaande en omliggende 'initiatieven' in de omgeving (uit IDOP-Handel)

**Plangrenzen en verkeersaders**

De directe plangrenzen van het plangebied/ perceel worden gevormd door:  
 Kern Handel met de parochie aan de Kapelweg, ten noorden;  
 Kern Handel met woonwijk Mariahofke aan de Haveltweg, ten zuidwesten  
 Bosgebied ten zuiden aan de Haveltweg;  
 Agrarisch gebied met enkele agrarische- en recreatieve bedrijven, Kapelweg;  
 Aan de onderzijde van het plangebied loopt de Peelse Loop.

De Kapelweg vormt een ontsluitingsweg vanuit de kern Handel richting de kern Elsendorp. De ten zuid-westen gelegen Haveltweg, vormt een wijkontsluitingsweg vanuit de woonwijk Mariahofke, richting de kern van Elsendorp.



Kaartje wandelpaden: in plangebied en omgeving.





Haveltweg



Kapelweg



Haveltweg



Kapelweg



Haveltweg



Kapelweg

### *Bestaande toestand*

Het plangebied bestaat uit drie percelen grasland. Het eerste perceel (GMTOO sectie B nr. 1062 G) is momenteel in gebruik als paardenweide met daarop een schuilhut. Dit perceel vormt de directe grens met het woongebied: aan de bovenzijde grenzend aan de parochie van Handel incl. processiepark en aan de linkerzijde aan de woonwijk Mariahofke.

Aan de rechterzijde hiervan grenst het tweede perceel (GMTOO sectie B nr. 2418 G). Dit perceel ligt momenteel braak. Tenslotte is recentelijk het derde perceel (GMTOO sectie B nr. 2468 G) door de familie Franssen aangekocht om een doorsteek vanuit Handel (Kapelweg) naar het buitengebied (Haveltweg) te kunnen maken. Ook dit perceel is momenteel braakliggend terrein.



Foto plangebied: processiepark



Foto plangebied: processtepark



Foto plangebied: Mariahofke



Foto plangebied: Mariahofke





Foto plangebied: Mariahofke



Foto plangebied: Mariahofke



Foto plangebied: parochie



Foto plangebied: Mariahofke



Foto plangebied: Havelweg



Foto plangebied: Kapelweg



Foto plangebied: Kapelweg

### **Projectbeschrijving**

In deze paragraaf wordt het plan, bestaande uit een woning en de aanleg van natuur + wandelpad, in de relatie met haar omgeving nader omschreven. Naast de afweging van het college, worden de stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden opgesteld.

### Aanleiding

De aanvragers zijn voornemens op het 'eerste' perceel (GMTOO sectie B nr. 1062 G) een woning met bijgebouwen te realiseren.

In ruil daarvoor willen zij op het aangrenzende perceel 3.405m<sup>2</sup> natuur en een wandelpad realiseren (beide openbaar toegankelijk). Op het derde perceel willen de aanvragers een weide met eveneens een openbaar wandelpad aanleggen. Het totale pad maakt zo een verbinding tussen het woongebied van Handel (Kapelweg) naar het buitengebied (Haveltweg) incl. de bestaande recreatieve bedrijven en het bestaande wandelpadensysteem.

### B&W-besluit

Vier jaar eerder heeft de familie Franssen een dergelijk verzoek bij de gemeente ingediend. Omdat indertijd de BIO-regeling nog niet gereed was, werd het plan toen afgewezen. Na de vaststelling van de provinciale Rood met Groen-regeling (uitgewerkt in de BIO-regeling<sup>1</sup>) en de uitwerking daarvan in lokaal beleid (IDOP-Handel), heeft de familie in september 2009 het verzoek opnieuw ingediend.

Gezien de ligging van het plangebied en de investering in het landschap (verbetering beeldkwaliteit), heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel, in de vergadering van 22-12-2009 besloten: Medewerking te verlenen aan het principeverzoek tot het oprichten van een woning aan de Kapelweg in Handel, in ruil voor een BIO-bijdrage van € 140.000 minus de kosten van de voorgenomen natuurontwikkeling (conform de Bio-regeling).

Daarbij worden de volgende voorwaarden gesteld:

Initiatief is gebaseerd op de BIO regeling, waarbij door de ondernemer een bijdrage van € 140.000 wordt gestort in het gemeentelijke BIO fonds. Hiervan worden de kosten voor de aanleg van het wandelpad en natuur (± € 29.970,-) afgetrokken<sup>4</sup>;

De nieuwe bebouwing draagt direct (door een goede inpassing) dan wel indirect (fondsvorming) bij aan de landschapsversterking. In dit geval gaat het om een combinatie;

Uit het landschappelijk inpassingsplan moet blijken dat het plan bijdraagt aan het behoud en de versterking van het kampenlandschap;

Natuurgebied en wandelpad blijven openbaar. Deze voorwaarde wordt in een exploitatie- en een notariële overeenkomst vastgelegd.

### Richtlijnen beeldkwaliteit

Ter attentie van het B&W-besluit ligt onder andere de volgende afweging ten grondslag:

IDOP-Handel: Streven vanuit het IDOP-Handel is de grenzen tussen landschap en dorp herkenbaar maken + iedere entree kan daarbij een eigen gezicht te geven.

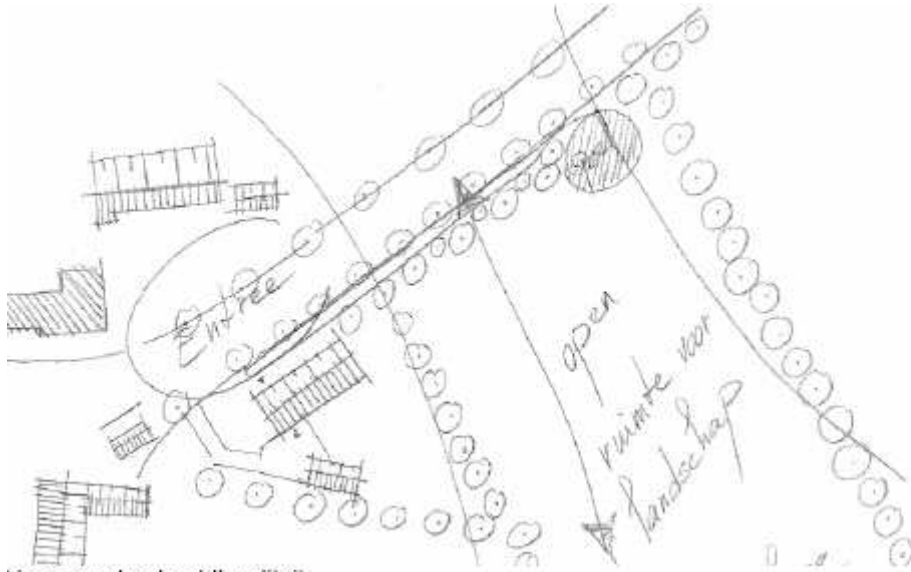
Randvoorwaarde: "de entrees van af de Kampen moeten vooral groen zijn. De lanen vanaf de Kampen dienen zover mogelijk het dorp inlopen. Een mooie boomgroep kan de grens tussen binnen en buiten kan markeren".

- *Randvoorwaarden beeldkwaliteit (door de gemeente):* het plangebied en haar omgeving is diffuus en informeel: er is zogezegd sprake van een rafelrand. Hiermee wordt de entree van Handel aan de Kapelweg sterk gedefinieerd. Door het asymmetrische profiel van de weg en de wijkende bebouwing is de entree diffuus. Stedenbouwkundig is de toevoeging van bebouwing te beargumenteren. Door het knippen van het profiel blijft de rafelrand intact en wordt de entree van het dorp helderder en duidelijker. Met een goede uitvoering is dit mogelijk, waarbij de huidige weide ook in de toekomst gevrijwaard blijft van bebouwing. De gemeente hecht een grote waarde aan het Beeldkwaliteitplan<sup>13</sup>. Op basis hiervan gelden de volgende randvoorwaarden:
  - De woning is gebaseerd op het langhuis (grote lange kap) en is landschappelijk ingepast. Voor keur heeft een eigentijds ontwerp.
  - Het omringende landschap is tot bij de voordeur zichtbaar en voelbaar, immers wonen op het platteland is ook wonen in de natuur, want de natuur is nooit ver weg.
  - Duurzaam of ecologisch bouwen heeft een absolute pré.

---

<sup>4</sup> Door de Stichting Gemert-Bakels Landschap is hiervoor een kostenraming opgesteld van ± € 29.970,-.

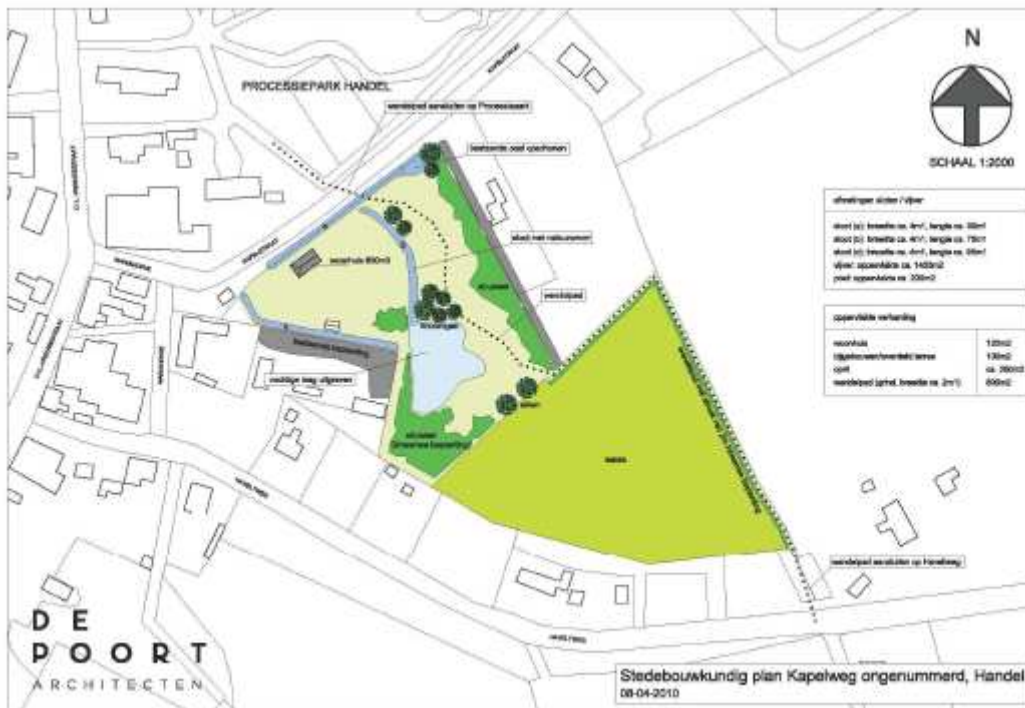
---



### Voorwaarden beeldkwaliteit

Naast bovengenoemde richtlijnen m.b.t. de beeldkwaliteit zijn de voorschriften uit het bestemmingsplan buitengebied en het Beeldkwaliteitplan Buitengebied<sup>13</sup> van kracht.

### Planuitwerking Massastudie:



### Inrichtingsplan:

Ten behoeve van de aanleg van het natuurgebied (incl. wandelpad), hebben de aanvragers contact gezocht met de Stichting "Bakels Landschap". Gezamenlijk is een inrichtingsplan (incl. kostenraming opgesteld) welke aansluit op het kampenlandschap.

Kosten natuurontwikkeling	Eenheid	Kosten	Subtotaal
Grondverzet	1.600 m <sup>3</sup>	€ 4	€ 6.400
Spitten	5.000 m <sup>2</sup>	€ 0,6	€ 3.000
Poel vergroten	750 m <sup>3</sup>	€ 4	€ 3.000

2 bruggen (4m) klaphek		€ 6.400	€ 6.400
Info-schuilhut		€ 1.950	€ 1.950
Picknickbank		€ 350	€ 350
Inplanten en bosplantsoen		€	€ 2.500
Zaaigoed natte zone G3	3 kg	€ 410	€ 1.230
Zaaigoed boszone 01	1 kg	€ 280	€ 280
Zaaigoed G1 mengsel	4 kg	€ 440	€ 1.760
Inzaaien	1 ha.	€ 1.600	€ 1.600
Organisatie kosten		€	€ 1.500
<b>Totaal</b>			<b>€ 29.970</b>

Geraamde kosten natuurontwikkeling

De gemeente streeft ernaar om de belevingswaarde en de toegankelijkheid van dit kleinschalige en grillige landschap te behouden en te versterken. Het aanbrengen van kleinschalige landschapselementen zoals houtwallen en erfbeplanting is gewenst. Hierbij wordt het historische beeld als referentie wordt genomen: nl. een kleinschalig landschap, fijn dooraderd met houtwallen en opgaand groen die akkers scheiden en lanen die het gebied verbinden.

Aan het inrichtingsplan zijn daarom de volgende voorwaarden gesteld:

- Nieuwe bebouwing hoogwaardig uitgevoerd qua ontwerp, uitstraling en materiaalgebruik met als referentie het oorspronkelijke kampenlandschap;
- Behouden en aanbrengen van houtwallen en hagen;

In totaal voorziet het plan in de toevoeging van:  $\pm 3.100\text{m}^2$  wonen; 1,1 ha. natuur (incl. wandelpad), het behouden van  $15.247\text{m}^2$  weide (incl. wandelpad):

- Perceel 1 ( $=10.700\text{m}^2$ ): in overleg met de gemeente is overeengekomen om op dit perceel de burgerwoning met bijgebouwen incl. tuin en waterberging te realiseren (respectievelijk  $\pm 1.000$  en  $\pm 2.100\text{m}^2$ ). Daarnaast zal hier  $\pm 7.300\text{m}^2$  natuurgebied (incl. water) en  $\pm 300\text{m}^2$  wandelpad<sup>5</sup> (lengte  $\pm 150\text{m}$ ) worden aangelegd;
- Perceel 2 ( $= 3.605\text{m}^2$ ): aanleg van  $\pm 3.405\text{m}^2$  natuur én  $\pm 200\text{m}^2$  wandelpad ( $\pm 100\text{m}$  lengte). In overleg met de Stichting "Bakels Landschap" is de aanleg van bovengenoemde natuur begroot op € 29.970;
- Perceel 3 ( $= 15.247\text{m}^2$ ): weide van  $\pm 14.947\text{m}^2$  en de aanleg van  $\pm 300\text{m}^2$  wandelpad ( $\pm 150\text{m}$  lengte).

In februari 2010 is dit inrichtingsplan (incl. kostenraming) plan akkoord bevonden door de gemeente Gemert-Bakel.

De komende periode zullen de aanvragers in overleg met de gemeente, onderliggend plan nader uit werken tot een beplantings- en beheersplan. Dit plan is o.a. nodig bij de beoordeling van het bouwplan door de Welstandscommissie Noord-Brabant. Voorafgaand zal dit plan worden beoordeeld. Daarbij worden nadere afspraken gemaakt over: het eigendom en onderhoud, de uitvoering van het wandelpad etc.

## Vigerend beleid

### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het provinciaal beleid wordt middels de Rood-voor-Groen regeling uit de Interim Structuurvisie nader toegelicht.

Het gemeentelijke beleid wordt besproken aan de hand van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Tenslotte worden de uitgangspunten uit de structuurvisie IDOP-Handel besproken.

### Provinciaal beleid

*Interim Structuurvisie*<sup>6</sup>, *Paraplunota*<sup>7</sup> en *Verordening ruimte*

- Interim structuurvisie

Het hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is het zorgvuldiger omgaan met ruimte: "om zich verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied". Daarbij staat "respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke- en cultuurhistorische rijkdom centraal en dienen het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar te zijn".

<sup>5</sup> Voetpad  $\pm 2$  meter breed.

<sup>6</sup> Provincie Noord-Brabant, *Interim Structuurvisie*, 2008.

<sup>7</sup> Provincie Noord-Brabant, *Paraplunota*, 2008.



Uitsnede uit de plankaart van de Interimstructuurvisie.

- Voor de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Nieuw stedelijk ruimtebeslag wordt alleen toegestaan op plaatsen waar dat verantwoord is, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen het gebied. Bovendien moet daarbij duidelijk zijn dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd: *“bij het zoeken naar ruimte op het vlak voor wonen, dienen de bestaande mogelijkheden binnen de bebouwde kom zo goed als mogelijk benut te worden. Het accent dient ook in landelijke regio's te liggen op het inbreiden, intensiveren en herstructureren van bestaande kernen waarbij het zuinig ruimtegebruik voorop staat;*
- Daarnaast is in deze provinciale visie de zogenaamde 'Rood voor Groen-regeling' opgenomen. Deze regeling houdt in dat stedelijke functies (zoals wonen) worden toegestaan in het buitengebied, in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Dit in afwijking van het streekplanbeleid dat geen nieuwe burgerwoningen toestaat in het buitengebied. De rood voor groen regeling is door de provincie uitgewerkt in de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling (zie hierna).

Momenteel werkt de provincie Noord-Brabant aan een nieuwe Structuurvisie<sup>8</sup>. Deze visie geeft de provinciale ambities op het ruimtelijke beleid tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid in de Interimstructuurvisie blijft echter ongewijzigd.

#### - Paraplunota

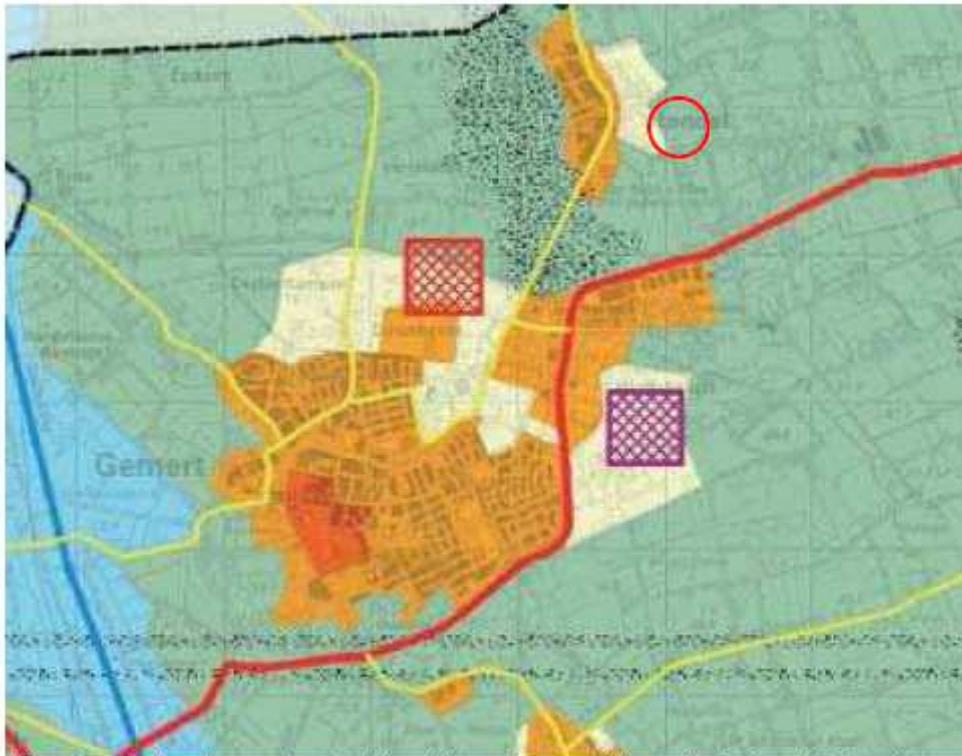
Het beleid van Interim Structuurvisie is verder uitgewerkt in de paraplunota. Tot het verschijnen van de Verordening ruimte<sup>9</sup> (1<sup>e</sup> fase juni 2010 en 2<sup>e</sup> fase december 2010), vormt deze nota de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten. Het Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant<sup>10</sup>, maakt onderdeel uit van deze paraplunota.

<sup>8</sup> Provincie Noord-Brabant, (Voorontwerp) Structuurvisie, 2010.

<sup>9</sup> Provincie Noord-Brabant, (Ontwerp) Verordening ruimte, 2010.

<sup>10</sup> Provincie Noord-Brabant, Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant, 2008.





Uitsnede plankaart paraplunota 'Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant'.

#### - Verordening ruimte

Het betreft hier een locatie die, volgens de Verordening Ruimte, behoort tot het "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" van Handel. Dit houdt in dat de ontwikkeling passend is in de zonering.

#### Plangebied

Handel maakt deel uit van het landelijke gebied. De bouwlocatie ligt juist buiten de bebouwde kom van Handel en is gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur (deelgebied landbouw).

Nieuwe woningen dienen in eerste instantie binnen het stedelijke gebied worden gerealiseerd. Op bijgevoegde afbeelding van de 'Interim Structuurvisie' is te zien dat het plangebied tegen het woongebied van de kern Handel ligt. Een dorpsrand is een zone die veelal door de provincie als "toegestane" bebouwingszone wordt gerekend. Gezien de ontwikkeling van natuur en het aanleg van een wandelpad, voldoet het plan aan de 'Rood voor Groen-regeling'.

#### *Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)<sup>1</sup>*

Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Voor toepassing van dit beleid is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het buitengebied met zijn omgeving opstelt, waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. Aan deze voorwaarde is door de gemeente Gemert-Bakel voldaan door het opstellen van de 'Structuurvisie/IDOP Handel' (zie onder: gemeentelijk beleid). De locatie maakt daarbij deel uit van de begrensde bebouwingsconcentratie Kapelweg West.

#### Gemeentelijk beleid

##### *Structuurvisie Plus<sup>11</sup>*

#### - Algemeen

De Structuurvisie Plus is een afwegingskader gericht op het sturen van veranderingen in de gewenste omgeving. Door de gemeente wordt ingezet op het behoud of verbeteren van: het voorzieningenniveau, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteiten. Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen. Om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen/ kunnen werken en wonen.

De vernieuwing van het platteland in Gemert-Bakel is gebaseerd op een sterke relatie tussen drie pijlers: ruimtelijke ontwikkeling, economie en leefbaarheid, onderverdeeld naar zes beleidsthema's.

<sup>11</sup> Buck Consultants International, Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, 27 mei 2004.



#### - Plangebied

Het planvoornemen speelt o.a. in op de beleidsthema's: wonen, leefklimaat, recreatie en toerisme en natuur-landschap-cultuur-water.

- De gemeente streeft naar bouwen voor de eigen behoefte, om zo de natuurlijke bevolkingsgroei op te kunnen vangen. De bouw van een nieuwe de woning aan de Kapelweg, leidt tot een kleine doorstroming in huizenmarkt van Handel, omdat daarmee het bestaande woonhuis van de familie Franssen vrij komt;
- Met de ontwikkeling van openbaar te betreden natuur (o.a. wijstgebied met gebiedseigen beplanting) en wandelpaden richting buitengebied (incl. recreatiebedrijven en aanvulling op de bestaande padenstructuur), worden niet alleen nieuwe landschappelijke waarden gerealiseerd maar wordt het leefklimaat van het hele woongebied Handel sterk verhoogd;
- Middels de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarbij de nieuwe woning wat betreft ligging, massa en uitstraling dient worden afgestemd op de "oude" pastorie, wordt de cultuurhistorische waarden hiervan benadrukt.

#### Bestemmingsplan (BP)<sup>12</sup>

##### - Algemeen

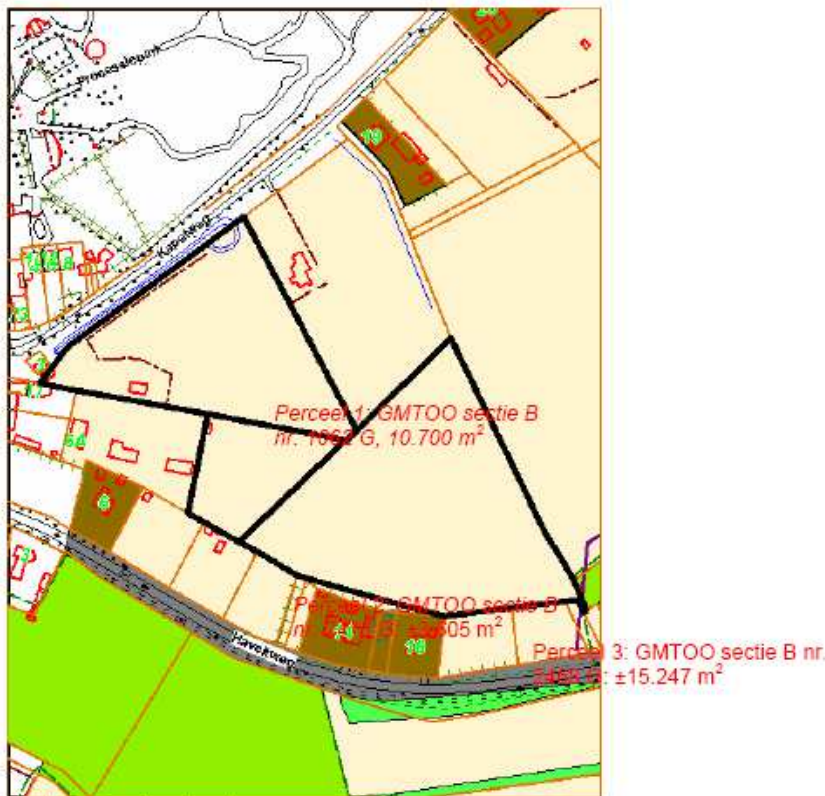
Het plangebied valt onder de werking van het op 27 mei 2010 door de gemeenteraad vastgestelde en vervolgens op 21 augustus 2007 door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006'. Inmiddels is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" op 27 mei 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan zal op 1 september 2010 in werking treden.

##### - Plangebied

Bestemming en strijdigheid:

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming "landelijk gebied", met de aanduidingen: "extensiveringsgebied wonen" en "oude akker" en "breukrand". Over het perceel loopt een leiding: aW.

- Het bouwen van een woning op zodanige bestemming is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat: "op of in de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd" (artikel 14. 2 BP).
- Daarnaast geldt een algemeen bouwverbod van enig bouwwerk op gronden met de aanduiding breukrand (artikel 27.3 BP). Burgemeester en wethouders kunnen hierover ontheffing verlenen, "mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap".
- Voor de leiding geldt aan weerszijde een bebouwingsvrije-zone van 6 meter.



<sup>12</sup> Bestemmingsplan: Gemert-Bakel Buitengebied 2006, 20 december 2006.

#### Benodigde bestemmingen:

T.b.v. de oprichting van een woning met bijgebouwen is een bestemmingswijziging naar "wonen" noodzakelijk. Voor het natuurgebied met het onverharde wandelpad zal de bestemming "natuur" (incl. wandelpad) gaan gelden en voor de weide de bestemming "agraris". Het onverharde wandelpad (2m breed) is apart aangemerkt met de bestemming "verkeer".

De medewerking tot het openbaar houden van de gebieden en wandelpaden zal vastgelegd worden in een exploitatie- en notariële overeenkomst.

Naast de stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden zijn de volgende BP-voorschriften van toepassing zijn:

#### **Artikel 4. Agrarisch**

De bestemming Agrarisch is van toepassing op een groot gedeelte van het buitengebied met overwegend een agrarische functie. Binnen deze bestemming komen dus diverse ontwikkelingsmogelijkheden en kwaliteiten voor, afhankelijk van de concrete locatie. De aanvaardbaarheid van ontwikkelingen op een bepaalde locatie wordt mede beoordeeld op basis van de aanduidingen, die van toepassing zijn alsmede op basis van het beeldkwaliteitplan. Hierdoor wordt de gewenste differentiatie en kwaliteitsbewaking veilig gesteld.

#### **Artikel 11. Natuur**

De bestemming Natuur is toegekend aan gronden waar feitelijk natuur- en/of bosgebied aanwezig is + eventuele wandelpaden voor extensief gebruik en waar de agrarische functie niet of slechts zeer extensief, met name gericht op natuurbehoud, aanwezig is.

#### **Artikel 13. Verkeer**

De bestemming Verkeer is een verzamelbestemming, die is toegekend aan verharde en onverharde wegen en paden met een openbaar karakter. De differentiatie is op de verbeelding weergegeven.

#### **Artikel 15. Wonen**

De bestemming Wonen is toegekend aan alle locaties waar sprake is van bewoning anders dan als onderdeel van een andere bestemming, zoals een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf. De maximaal toegestane inhoud van een woning is 600m<sup>3</sup>. Voor de woningen gerealiseerd op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geldt geen maximale inhoud. Voor (voormalige) woonboerderijen met een zeker cultuurhistorisch karakter geldt dat de totale bouwmassa, dus inclusief inpandige bedrijfsruimten, gebruikt en verbouwd mag worden voor woondoeleinden.

#### *Beeldkwaliteitplan (BKP)<sup>13</sup>*

##### - Algemeen

De projectlocatie ligt in het buitengebied, hetgeen betekent dat Beeldkwaliteitplan Buitengebied (BKP) van toepassing is. Ieder bouwplan in het buitengebied wordt door de Welstandscommissie getoetst op de gezonde randvoorwaarden uit dit BKP. In het BKP is de omgeving van het plangebied aangemerkt als "eerste heide ontginning/ kampenlandschap". Daarbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

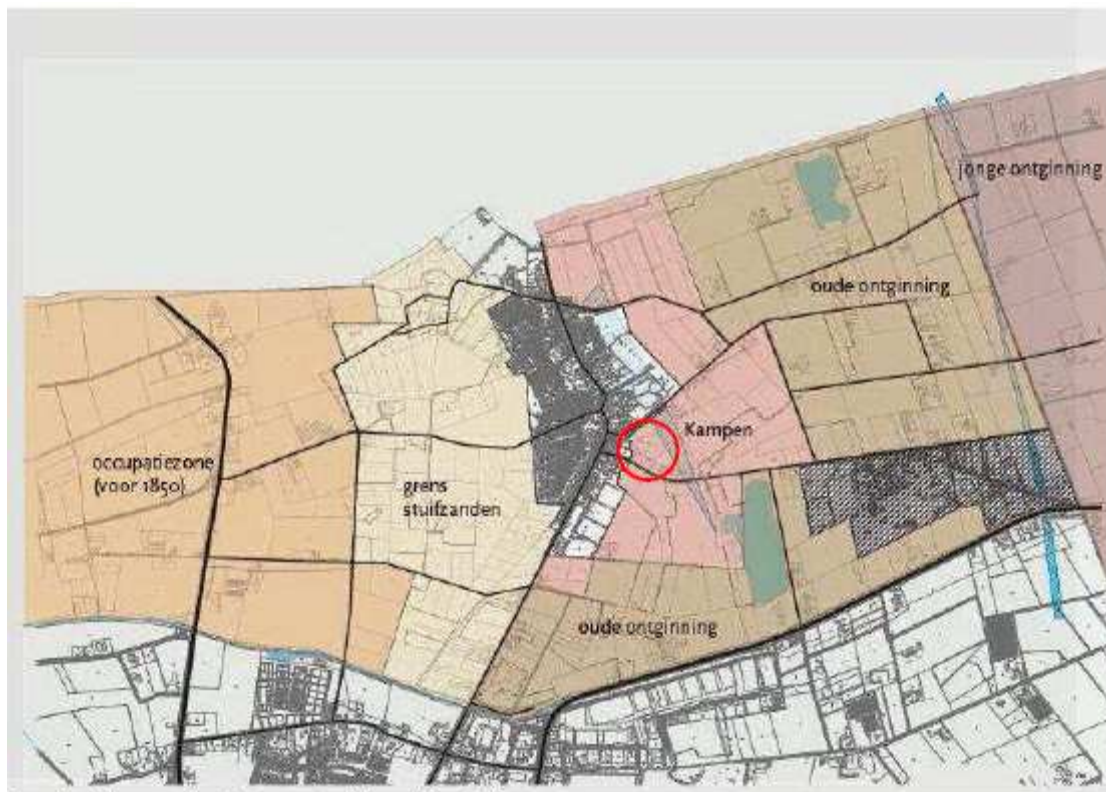
- behoud en versterking van de kleinschalige rechthoekige verkaveling;
- behoud en versterking van kavelgrens- en erfbeplanting;
- versterking mozaïekpatroon
- gebruik gebiedseigen soorten bos, struweel en houtsingels
- bebouwing inpassen in het karakter van de omgeving.

##### - Plangebied

De oude bouwlanden rond Handel zijn kenmerkend voor het kampenlandschap. Het gebied heeft als gevolg van het reliëf een grillig patroon van wegen en percelen. De percelen worden vaak gescheiden door houtwallen, bosjes en lanen. Bijzonder aan het kampenlandschap rond Handel is dat er wijst aanwezig is. Gemeentelijk beleid is om de belevingswaarde van het kleinschalige en grillige landschap en de toegankelijkheid ervan te behouden en te versterken. Het aanbrengen van kleinschalige landschapselementen zoals houtwallen en erfbeplanting is gewenst, waarbij het historische beeld als referentie wordt genomen: een kleinschalig landschap, fijn dooraderd met houtwallen en opgaand groen die akkers scheiden en lanen die het gebied verbinden.

<sup>13</sup> Gemeente Gemert-Bakel: Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel.

Om aan deze beleidsuitgangspunten voor het kampenlandschap te voldoen is voor het plangebied een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.



Kaartje: Kampenlandschap rond kern Handel

#### *Structuurvisie/ IDOP-Handel<sup>1</sup>*

In 2009 is de Structuurvisie/ IDOP Handel vastgesteld. Hierin is de gemeentelijke visie t.a.v. de beoogde ontwikkeling op sociaal, economisch en ruimtelijk terrein. Deze visie heeft betrekking op het dorp zelf en op het omringende buitengebied. De ruimtelijke structuurvisie wordt in deze aangemerkt als een structuurvisie, zoals bedoeld in de Wro en legt het ruimtelijke beleid van de gemeente op hoofdlijnen vast. Het beleid voor het buitengebied is gericht op:

- Het realiseren van een mooi, herkenbaar en toegankelijk buitengebied
- Duurzaam beheer van het landelijke gebied.

Hiervoor zijn randvoorwaarden geformuleerd die per deelgebieden verder zijn uitgewerkt in een gebiedsgerichte visie. De hoofddoelstelling hiervoor is als volgt geformuleerd:

Landschappelijke zones en ecologische kwaliteiten versterken en op zoek gaan naar nieuwe functies en beelden die dat landschap ondersteunen;

Het dorp laten doorontwikkelen inclusief het versterken van de bestaande structuur.

#### - Plangebied

Voorgenomen planontwikkeling blijkt inpasbaar in deze structuurvisie. Inpassingen van woningbouw in kampenlandschap is passend met het beleid.

### **Planontwikkeling**

#### Inleiding

T.b.v. voorgenomen planontwikkeling dient de huidige bestemming van het perceel worden gewijzigd naar de bestemming Wonen. In onderstaande hoofdstuk worden de gevolgen daartoe op het perceel en haar omgeving nader onderzocht.

#### Milieu

In deze paragraaf wordt omschreven wat de invloed van het planvoornemen is op haar omgeving en het milieu. Onderliggend planverzoek is daarom in maart 2009 beoordeeld door de gemeente. De bevindingen zijn in onderstaande paragraaf opgenomen.

### *Bodem*

#### - Algemeen

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitel over geven.

#### - Plangebied

In het kader van de procedure voor de bouwvergunningverlening zal nader onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor woningbouw. Het bodemonderzoek (conform NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de beoogde functie aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

### *Geluid*

#### - Wegverkeerslawaaai

##### Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er bij nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeurs-grenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De bouw van de woning wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Omdat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting van wegen geïnventariseerd en beoordeeld te worden. Daarbij wordt de normstelling uit de Wet geluidhinder als referentie genomen (48 dB).

#### Plangebied

De Kapelweg is gelegen in het buitengebied, een gebied waar minder dan 1.000 voertuigen per etmaal langskomen. Hierdoor zal de belasting op de gevel, welke op meer dan 10 meter van de as van meest nabij gelegen rijstrook komt te liggen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de realisatie van de woning. Bovendien zal de toevoeging van 1 woning nauwelijks van invloed op het aantal verkeersbewegingen per etmaal

#### - Industrielawaai

##### Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er bij nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Onderliggend planverzoek is daarom uitgezet bij de beleidsmedewerker milieu. Door hem is geconcludeerd dat: *“geen aanvullend onderzoek nodig omdat in de buurt geen bedrijven liggen welke van invloed zijn op industrielawaai”*.

#### Plangebied

Uit nader onderzoek van de medewerker milieu blijkt dat: *“de woning buiten de geluidzone van bedrijven met industrielawaai komt te liggen”*.

### *Geur*

#### Algemeen

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor de beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object al: *“een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*. Voor nieuwe geurgevoelige objecten (zoals een woning) dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelings-mogelijkheden worden belemmerd. Anderzijds om te garanderen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de directe omgeving bevinden zich geen veehouderijen.

#### Plangebied

Uit nader onderzoek van de medewerker milieu blijkt dat: *“in de omgeving geen veehouderijen gelegen die invloed hebben op het betreffende gebied”*. De meest nabijgelegen veehouderij (Kapelweg 40) ligt op een afstand van meer dan 100 meter. Dit bedrijf is gelegen in extensiveringsgebied en zal binnenkort beëindigen. Het plan leidt derhalve niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

### *Lucht*

#### Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen in werking getreden (zie hiervoor bijlage 3); De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in juni 2005 het deelrapport gemeente Gemert-Bakel uitgebracht. Uit deze rapportage kan worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen;

---

## Plangebied

Het plan en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Het plan heeft geen betekende invloed op de luchtkwaliteit.

## Externe veiligheid

### Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Daarbij staan twee doelen centraal:

1. De bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk: plaatsgebonden risico (de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit);
2. De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers: groepsrisico (de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten (o.a. woningen) worden toegestaan.

## Plangebied

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

## Water

### Algemeen

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30m<sup>2</sup> dient een waterparagraaf opgesteld en getoetst te worden. Alle plannen boven de 2.000m<sup>2</sup> moeten ter toetsing aan het waterschap Aa en Maas gemeld. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden vanuit het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten:

1. Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater: bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil afvalwater en (schoon) hemelwater. Het schone en vuile water worden daarbij gescheiden aangeboden aan de riolering. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioelstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen worden toegepast;
2. Doorlopen van de 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 dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden;
3. Hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 10 jaar voorkomt, 32,6 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9 mm. De te realiseren waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 0,043m.

Overige randvoorwaarden:

Bij particuliere woningbouw wordt hergebruik van regenwater niet gestimuleerd;

Het afvalwater zal wel worden los gekoppeld van het regenwater. Het afvalwater wordt daarbij aangeboden aan de gemeentelijke riolering ter plaatse van de erfgrans.

## Plangebied

De omgeving is aangesloten op het drukrioleringsstelsel;

Aan de voorzijde van het plangebied ligt een zaksloot met een poel (200m<sup>2</sup>);

In het plangebied wordt een vijver van 1400m<sup>2</sup> en een sloten-systeem van 260m<sup>2</sup> aangelegd;

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt 80 cm –mv;



#### Gebiedskenmerken:

Op de planlocatie treedt ijzerrijke kwel (wijst) op. Het voorkomen hiervan is te herleiden tot breuken in de ondergrond. Op de bestemmingsplankaart blijkt zelfs dat de geplande woning gedeeltelijk in de zone van de breukrand gelegen zal worden. Het bestemmingsplan kent een algemeen bouwverbod (artikel 27.3 BP) voor gebieden met een dergelijke aanduiding. Gezien de ligging van de breukrand over de planlocatie, is het echter niet mogelijk de woning in zijn geheel buiten deze zone te realiseren. Burgemeester en wethouders kunnen hierover ontheffing verlenen, *“mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap”*. Omdat het waterschap al vaker aan heeft aangegeven het advies hiervoor over te laten aan de provincie (i.v.m. aardkundige waarden), zal dit verzoek daarom ook aan de provincie worden voorgelegd;

#### Afweging m.b.t. wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater: de locatie wordt aangesloten op het drukrioleringsstelsel;

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer: de berging en infiltratie van het schone hemelwater is een optie ter plaatse. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de bestaande zaksloot/ poel of de aan te leggen vijver met sloten-systeem;

Hydrologisch neutraal ontwikkelen: om na te gaan het plan hieraan voldoet zijn de volgende situaties bekeken:

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Het oppervlak waarvoor capaciteit gerealiseerd dient te worden bedraagt circa 470m<sup>2</sup>;

De minimaal benodigde omvang van een dergelijke voorziening voor het probleemloos verwerken van een T=10 bui vanaf dit oppervlak is 20,2 m<sup>3</sup> bij volledige infiltratie en geen afvoer;

Berekening:

De totale oppervlakte aan verharding bedraagt 470m<sup>2</sup> (excl. wandelpaden). Dit levert een totale hoeveelheid te bergen water van:

$$T = 10 + 10\%: 42,9 \text{ mm/m}^2 * 470 \text{ m}^2 = 20,2 \text{ m}^3$$

$$T = 100 + 10\%: 52,0 \text{ mm/m}^2 * 470 \text{ m}^2 = 24,4 \text{ m}^3$$

De GHG in het plangebied bedraagt 80 cm; de GLG bedraagt 200 cm. Deze informatie is ontleend aan de wateratlas Brabant en strookt niet met het voorkomen van wijst en met informatie van de initiatiefnemer;

Uitgaande van het totale wateroppervlak van 1.860m<sup>2</sup> (bestaande poel 200m<sup>2</sup>; nieuw aan te leggen vijver 1400m<sup>2</sup> en sloten 260m<sup>2</sup>) is om T = 10 jaar op te vangen een is min. een waterdiepte van 0,010m nodig; om T= 100 op te vangen is een diepte van 0,013m noodzakelijk;

Alleen uitgaande van de vijver (1400m<sup>2</sup>) is om T = 10 jaar op te vangen een vijverdiepte van 0,014m nodig; om T= 100 op te vangen is een diepte van 0,017m nodig.

Op eigen terrein is dus voldoende ruimte en mogelijkheid om hydrologisch neutraal te ontwikkelen en om zelfs de extreme T=100 situatie op te vangen. De vijver, die niet dieper wordt dan 1 meter, wordt geïntegreerd in het nieuwe natuurgebied, zoals is aangegeven op de inrichtingsschets. Het plan biedt daarmee een meer ruimtelijke kwaliteit dan de huidige situatie, omdat de nieuwe inrichting meer refereert aan de oorspronkelijke situatie in deze omgeving

#### Voorwaarden:

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik: de opvang van schoon hemelwater in een nieuwe infiltratievijver is een vorm van meervoudig ruimtegebruik;

Voorkomen van vervuiling: van belang is dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen;

Wateroverlastvrij bestemmen: gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk;

Het regenwater op de woning, dient naar de oostzijde, binnen de breukzone te worden afgevoerd. Dit komt overeen met de locatie van de vijver van 1400 m<sup>2</sup>. In het bouwplan dienen maatregelen te worden getroffen om het hemelwater daarheen te geleiden;

Om altijd water in de vijver te hebben dient de vijver voldoende diep worden aangelegd;

Twee zaken behoeven nadere aandacht tijdens de verdere planontwikkeling:

De via Wateratlas Brabant gerapporteerde grondwaterstanden stroken niet met de geconstateerde wijstverschijnselen. Een meer nauwkeurig beeld van de situatie heeft mogelijk gevolgen voor de diepte van de voorgestelde vijver;

De initiatiefnemer is voornemens een kelder aan te leggen. Een diepe fundering kan problematisch zijn binnen de breukzone, omdat daarmee de breukrand doorbroken kan worden. Gevolg is een snelle en ongewenste verplaatsing van grondwater in westelijke richting, en een verstoring van een uniek aardkundig verschijnsel. Onderkelders is daarmee voorshands niet goedgekeurd maar kan alleen gerechtvaardigd worden uit nader onderzoek.

We stellen dan ook voor dat initiatiefnemer grondwateronderzoek uitvoert op de locatie van de woning. Het gaat om twee observatiepunten aan oost en westzijde van het voorgestelde bouwblok. Hierbij wordt een bepaling gemaakt van GHG en GLG ter plekke en wordt aan de hand van de bodem uit de grondwaterbuis beoordeeld of



de breukrand geraakt wordt. Er wordt met de grondwaterpeilbuis, over een periode van enkele maanden (in ieder geval gedurende het voorjaar) de grondwaterstand gemeten;

Het voorgestelde plan tast het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig aan. Hemelwater wordt bovenstrooms van de breukrand geborgen en geïnfilteerd en eventuele onder-keldering vindt alleen plaats als vast is komen te staan dat hiermee de breuklijn niet verstoord wordt. Het plan resulteert wel in een meer oorspronkelijk ruimtelijk beeld van de oorspronkelijke situatie.

#### *Conclusie*

- Hydrologisch neutrale ontwikkeling

In een eerder stadium is al aangegeven dat er voldoende bergingsruimte op het perceel komt om het water afkomstig van het verharde oppervlak te kunnen bergen. Ten aanzien van dit punt dan ook geen opmerkingen meer.

- Bouwen op de Breukrand

Zowel provincie als waterschap zien hier geen reden om bebouwing met een kelder en de aanleg van een vijver tegen te houden. Burgemeester en Wethouders kunnen dan ook ontheffing verlenen voor deze bouw. Bouwen op een breuklijn brengt risico's met zich mee. Als er een breuk is, is het vervolgens handig (in bouwfase) om te weten of je te maken hebt met kweldruk (wijst). Zeker als er een kelder gebouwd gaat worden kan het zijn dat de kweldruk een probleem gaat worden als er wordt bemalen om de kelder aan te leggen. De initiatiefnemer doet er verstandig aan om zich hiervan goed op de hoogte te stellen alvorens hij start met bemalen om onnodige kosten te voorkomen.

#### *Vervolgstappen*

Aandacht voor water bij initiatiefnemer bij de aanleg van de kelder.

Voor de aanleg van de kelder is het wel nodig om te bronneren. De initiatiefnemer is in elk geval verplicht een melding van bronnering te doen bij het waterschap en de gemeente. Dit kan op twee manieren:

- aanvraag van een watervergunning bij de gemeente of het waterschap.

- melding bij de gemeente (zie digitaaloket gemeente Gemert-Bakel) en een melding bij het Waterschap Aa en Maas (zie [http://www.aenmaas.nl/producten\\_en/waterschapsloket](http://www.aenmaas.nl/producten_en/waterschapsloket)).

#### **Advies provincie**

*Zowel het te bouwen huis als de voorgenomen vijver liggen op circa 80 m afstand ten oosten van een tak van de Peelrandbreuk. Op basis van de gegevens van de grondwatertrappenkaart ligt de grondwaterstand op de percelen vrij diep: de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 80 tot 120 cm beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 200 cm beneden maaiveld. Het rapport "Nadere inventarisatie wijstgebieden" (waterschap Aa en Maas, 2007) geeft aan dat in de percelen geen wijstverschijnselen zijn. Dit wordt bevestigd door de grondwaterstandgegevens. Gezien genoemde gegevens worden geen hydrologische consequenties verwacht van de bouw van een huis met kelder en de aanleg van de vijver.*

*Wel willen wij erop wijzen dat, op basis van deze gegevens de vijver toch een behoorlijke diepte zal moeten hebben (dieper dan 2 m beneden maaiveld) wil deze in de zomer watervoerend blijven.*

#### **Advies Waterschap Aa en Maas**

*De locatie ligt dichtbij en bovenstrooms van de breuk (de zijde waar eventuele wijstverschijnselen/hogere grondwaterstanden optreden). De locatie ligt niet in een gebied die een aanduiding hebben voor wijst maar de effecten van de breuklijn kunnen lokaal sterk verschillen.*

*Bouwen op een breuklijn brengt risico's met zich mee. Voorstel van initiatiefnemer is om een grondwateronderzoek uit te voeren naar grondwaterstanden (voor een exacte bepaling van de breuklijn). Voorstel van het waterschap is om in het onderzoek ook de kweldruk te bepalen. Op basis van de resultaten uit dit onderzoek zal blijken of de breuklijn wordt verstoord.*

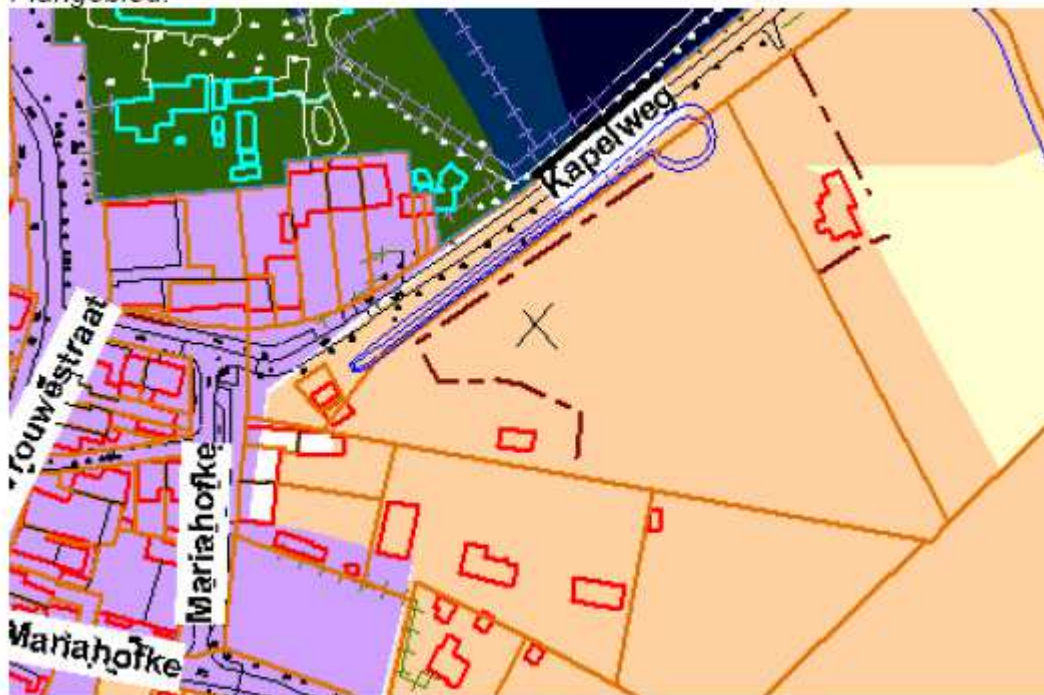
#### Historie

##### *Archeologie*

- Algemeen

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie staat het westelijk deel aangegeven als niet gekarteerd en het oostelijk deel volgens deze kaart in een zone met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De CHW is echter niet actueel en gedetailleerd genoeg. De gemeente heeft daarom besloten een gemeentelijke cultuurhistoriekaart te laten opstellen. De kaart is inmiddels begin 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De archeologie-beleidskaart is opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek.

Plangebied:



Uitsnede archeologiebeleidskaart gemeente Gemert-Bakel.

Volgens de concept archeologie-beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (oranje kleur). De medewerkster archeologie geeft aan dat: dat bij bodemingrepen groter zijn dan 2500m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm onder maaiveld, archeologisch onderzoek noodzakelijk is<sup>14</sup>. Bij de uitwerking van dient beoordeeld te worden of het bouwwerk tot grote bodemingrepen leidt. Dit is o.a. afhankelijk of hierbij een kelder wordt gerealiseerd of niet. Gezien de mogelijke omvang van de woning, wordt door gemeente in eerste instantie geconcludeerd dat (voor)onderzoek niet noodzakelijk is. Echter wordt de voorwaarde gesteld dat een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring De Kommanderij te Gemert, door de aanvrager op de hoogte wordt gebracht over de aanvang van de werkzaamheden. Hij/zij dient bij de aanvang van en gedurende de werkzaamheden aanwezig te zijn en in staat worden gesteld om een waarneming te verrichten naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Deze informatie zal gebruikt worden voor de actualisatie van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart.

#### Cultuurhistorie

##### - Algemeen

In 1850 bestaat het gebied nog uit pure natuur. Vanaf 1900 wordt het gebied in cultuur genomen voor naaldboombossen ten behoeve van het mijnhout in Limburg. Sprake is van de kenmerkende rechte ontginningsstructuur. De huidige Kapelweg en Gagelweg zijn reeds aanwezig, maar eindigen nog in het hoogveen. Rond 1950 is de ontginning voltooid en de situatie van intensief agrarisch gebruik ingetreden. De omgeving heeft in de afgelopen 150 jaar een transformatie doorgemaakt van woeste gronden via bosaanplant naar agrarisch landschap, waarin heden ten dage de woonfuncties en recreatieve functies toenemen.

##### - Plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant heeft het plangebied de aanduiding: "niet gelegen binnen een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden".

Deze oude ontginningsvorm van het Kampenlandschap is nog maar beperkt herkenbaar. Door middel van het aanbrengen van landschappelijke elementen (hagen, struweel) wordt bijgedragen aan het herstel van de kenmerken van dit landschap. Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle aspecten (beplanting oude kampenlandschap).

<sup>14</sup> Bij bestemmingsplanwijzing geldt de oppervlakte van het gehele gebied waar een nieuwe bestemming voor wordt gevraagd.



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

### Ecologie

#### *Vogel en/of habitatrichtlijn*

##### - Algemeen

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld.

Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden (vaak onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur) geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding, verandering of bij nieuwe activiteiten rondom deze gebieden dient worden getoetst of er significante gevolgen zijn.

##### - Plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijn-gebieden of Natura2000 gebieden, die onder het regime van de Natuurbescherming. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied (> 10 km). Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante effecten te verwachten als gevolg van het plan.





Natuurkaart

#### Flora- en faunawet

##### - Algemeen

Op basis van hierboven genoemde Vogel- en Habitatrichtlijn dient een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten,
- hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.

beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.

beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

##### - Plangebied

**Natuurloket:** de planlocatie is gelegen in het buitengebied en momenteel in gebruik als weide en (m.u.v. van de schuilhut) onbebouwd. In de omgeving is een klein bosje en zijn houtwallen aanwezig. Uit inventarisatiegegevens van het Natuurloket (km vak 178-399) blijkt het volgende.

**Vaatplanten:** uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er vijf beschermde plantensoorten voorkomen in het betreffende kilometervak. Aangezien de gronden waar de nieuwe bedrijfsbebouwing gebouwd wordt, wordt intensief agrarisch gebruikt en kan er van uit gegaan worden dat in het plangebied zelf zich geen beschermde planten bevinden. Dit is ook gebleken tijdens het terreinbezoek;

**Zoogdieren:** in het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen is niet waarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikte bebouwing in het plangebied. Evenmin worden er bomen gekapt die mogelijk als broed/rustplaats voor vleermuizen zouden kunnen dienen;

**Vogels:** uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat rond het plangebied een aantal broedvogels geïnventariseerd zijn. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn wettelijk beschermd. Vanwege het ontbreken van een gedragscode vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3. Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde broedvogels;

**Amfibieën, reptielen en vissen:** er zijn inventarisatiegegevens van amfibieën voor het betreffende kilometerhok. Er zijn geen specifieke biotopen in het plangebied aanwezig voor deze diersoorten zoals oppervlaktewater. De waarnemingen hebben dan hoogstwaarschijnlijk betrekking op de afgraving aan de Heereveldseweg. De

aanwezigheid van algemeen beschermde soorten in het plangebied zoals de Gewone Pad is echter niet uitgesloten. Hiervoor is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet; Overige diersoorten: de aanwezigheid van beschermde ongewervelde diersoorten is onwaarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. Deze werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Het plan heeft ook mogelijk effecten op broedvogels.

Momenteel bestaat er nog geen door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot broedvogels beoordeeld wordt volgens de zogenaamde uitgebreide toets. De ontheffingsaanvraag kan verleend worden indien de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

1. werkzaamheden die leiden tot verstoring van broedende vogels (zoals het verwijderen van heggen, bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen (april-september) uitgevoerd te worden;
2. mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten dienen voor aanvang van het broedseizoen (begin april) ongeschikt gemaakt te worden. Dit om het broeden van vogels tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen;
3. voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen zal om deze reden geen overtreding van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet plaatsvinden en is de verlening van een ontheffing mogelijk.

#### - Ecologische verbindingen

In het IDOP Handel wordt gestreefd naar het versterken van bestaande natuurwaarden in Handel en het bijdragen aan ecologische verbindingen door het creëren van verbindingen daartussen. Naast de ecologische verbinding langs de Peelseloop heeft de gemeente ook de Landmeerseloop de status van ecologische verbindingzone gegeven (EVZ). Rode ontwikkelingen in het landelijk gebied moeten in Handel steeds een landschappelijke en ecologische bijdrage leveren.

#### Woningbouw

##### *Algemeen*

Woningbehoefte Handel:

Soort woningen, gezien het maatschappelijk doel: om een zo breed samengestelde bevolking en een hoge woonkwaliteit te realiseren, zullen in Handel nog woningen gebouwd moeten worden. Op basis van de bevolkingsprognoses is er vooral behoefte aan woningen voor starters en senioren. Daarbij kan een goed aanbod kan ook de doorstroming enigszins beïnvloeden.

Aantal woningen: Met een migratie-saldo 0 bestaat het woningbouwprogramma voor de periode 2005-2020 uit ± 100-120 woningen. Dat komt overeen met een gemiddeld van ongeveer 8 woningen per jaar;

Locatie: in eerste instantie wordt gestreefd naar het benutten van locaties binnen en dichtbij de dorpskern. Indien deze locaties onvoldoende ruimte bieden, moet worden uitgeweken naar locaties buiten de kern;

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 Gemert-Bakel toetst alle bouwplannen aan deze leidraad.

##### *Plangebied*

De voorgenomen planontwikkeling past wat betreft omvang, soort en locatie binnen het woningbouwprogramma van Handel;

De realisatie van de woning aan de Kapelweg leidt tot doorstroming (in Handel komt daarmee de woning aan de O.L.V.-straat van de aanvragers vrij);

T.z.t. zal het bouwplan worden getoetst aan de 'Leidraad Duurzaam bouwen in Gemert'.

---





## Verkeer en parkeren

### *Algemeen*

In Handel wordt gestreefd naar goede verbindingen voor de eigen bewoners maar ook voor het geleiden van recreanten. De keerzijde van goede verbindingen is dat er ook hinder kan ontstaan op de directe woonomgeving. Daarom is in het IDOP-Handel gekozen voor een heldere hoofdstructuur ten aanzien van verkeersbewegingen, het ontmoedigen van verkeer op overige wegen en los daarvan een sterke wandel- en fietsstructuur. Goede langzaam verkeer verbindingen zijn vooral belangrijk tussen Rooije Asch en het dorp, mede om de 'economische' relaties tussen het dorp en het park te vergroten. Daarnaast zijn ze belangrijk op de kampen en tussen het bos en de Peelseloop.

Verkeer: de ontsluiting van de locatie verloopt via de Kapelweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Parkeren: t.b.v. de eigen auto dient minimaal 1,7 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd;

De aanleg van het wandelpad over de perceelsgrens vormt een nieuw element in de recreatieve ontsluiting van de omgeving. Het nieuwe pad sluit aan op het achtergelegen de Kapelweg en Haveltweg.

### *Plangebied*

De ontsluiting van de woning verloopt via de Kapelweg, op perceel is voldoende ruimte om te parkeren. Het aanleggen van een wandelpad sluit aan op het gemeentelijk beleid van IDOP/Handel.

## Kabels en Leidingen

### *Algemeen*

Op basis van het vigerende bestemmingsplan<sup>12</sup> is binnen het plangebied een planologisch relevante leiding gelegen. Bij de planontwikkeling dient hier rekening mee worden gehouden;

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). De locatie wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden;

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

### *Plangebied*

Bij de ontwikkeling van het plan dient rekening worden gehouden met voldoende afstand t.o.v. de bestaande leiding op het perceel.

## **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### Financiële haalbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van 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 mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan wordt door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

### Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over de plankosten, grondexploitatie en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Ook de verrekening in het kader van de BIO regeling wordt hierin opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

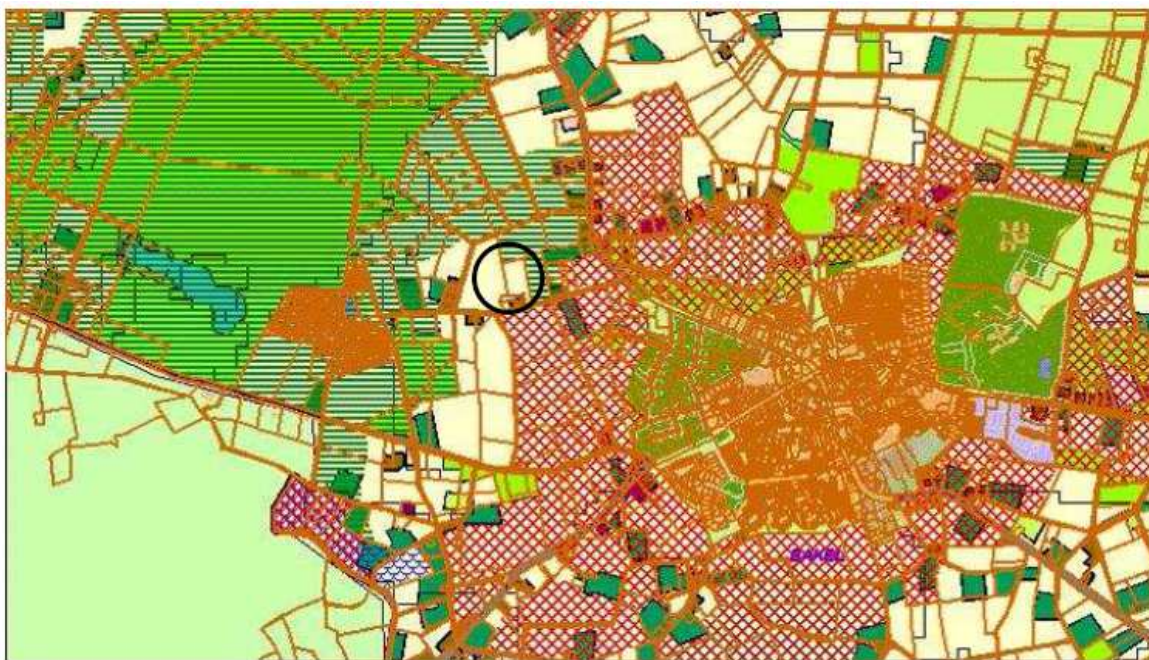
## 9. Bijlage Nuijeneind 2a in Bakel

### Inleiding

#### Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan: de legalisatie van een "hoveniersbedrijf & tuincentrum" aan Nuijeneind 2a in Bakel (zie onderstaande kaart).

Het bedrijf is 25 jaar geleden gestart aan de Jan Stevenstraat in Helmond (inmiddels afgestoten). Op 1 september 1988 is de grond voor een tweede locatie aangekocht aan Nuijeneind 2a in Bakel (zie bijlage 6). Deze grond was eerder in gebruik als agrarische grond bij de boerderij (gemengd bedrijf) aan Nuijeneind 4 in Bakel. In de loop der jaren is het hoveniersbedrijf uitgebreid met de verkoop van plantjes en andere tuinartikelen.



Ligging planlocatie in het buitengebied van Bakel.

#### Strijdigheid

Het bedrijf is hobbymatig gestart met het telen van plantjes en langzaam uitgebreid met verkoop en diverse opstallen. Voor deze ontwikkelingen zijn echter nooit aanvragen (bouw, milieu, aanleg) ingediend, bovendien ontbreekt een bestemmingsvlak in het huidige- en in de voorafgaande bestemmingsplannen<sup>15</sup>. Hoewel het bedrijf goed bij de gemeente bekend is, is door de gemeente nooit handhavend opgetreden.

Door de familie Claassen is medio 2009 een verzoek ingediend tot legalisatie van het bedrijf.

#### Doel

##### *B&W-besluit*

Gezien de ligging en de aard van het bedrijf, heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel, in de vergadering van 2 maart 2010 besloten voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het onderhavige project. Door middel van onderliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de legalisatie van het hoveniersbedrijf aan Nuijeneind 2a verantwoord. Het streven daarbij is een bestaand bedrijf te legaliseren, door het perceel beter in te passen in haar historische en landschappelijke omgeving (BKP).

#### Initiatiefnemers

Initiatiefnemers: Dhr. H.J.E.G. Claassen en mevr. M.J.P.H. van den Heuvel

Contactpersoon: Dhr. A. Manders, Robelma

Planlocatie: Nuijeneind 2a in Bakel, kadastraal bekend gemeente Gemert-Bakel, sectie k nummer 859.

---

<sup>15</sup> Bestemmingsplannen: "Buitengebied Bakel en Milheeze 1982"; "Buitengebied 1998" en "Gemert-Bakel Buitengebied 2006".

## Plantoelichting

### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project omschreven. Hierbij wordt ten eerste aandacht besteed aan de huidige situatie en bebouwing, vervolgens aan het toekomstige gebruik. Daarna wordt het project nader beschreven.

### Gebiedsomschrijving en bestaande toestand

#### *Ligging van het plangebied*

Het hoveniersbedrijf & tuincentrum ligt in het buitengebied van de kern Bakel. Het is gelegen in de nabijheid het bosgebied Grotelsche Heide en recreatiepark Nuijeneind (links van perceel). Aan de rechterzijde van het perceel ligt op enige afstand de kern van Bakel.

Aan de rechter overzijde van de weg (op ± 90m afstand) ligt het agrarische (varkens)bedrijf Nuijeneind 1.



Directe omgeving planlocatie

### *Begrenzing*

- de directe begrenzing wordt gevormd door agrarisch gebieden;
- direct aan de linkervoorzijde grenst het perceel van de gesplitste woonboerderij Nuijeneind 4-6 met een woonbestemming (deze behoort toe aan andere eigenaren).  
Op bovenstaande luchtfoto is te zien dat het betrokken perceel dus achter deze boerderij is gesitueerd. Op grond van de landschappelijke structuur is de conclusie dat betrokken perceel, eerder als agrarische grond van de boerderij Nuijeneind 4-6 (voormalige bedrijfslocaties) heeft gefunctioneerd.

### *Bedrijfsgegevens*

#### NAW-gegevens

- C.A. Joosten Hoveniersbedrijf en Tuincentrum aan Nuijeneind 2a 5761RG Bakel
- Kvk 47565 Nieuw nummer 17047565001
- Ingeschreven als: Hoveniersbedrijf Joosten Hoofdvestiging Nuijeneind 2A
- VOF van dhr. H.J.E.G. Claassen 14-09-1950 en mevr. M.J.P.H. van den Heuvel 26-09-1951
- Kadastrale grond Sectie K nummer 859 oppervlakte 1.67.90 ha= 16.790m<sup>2</sup>



### *Geschiedenis:*

Het bedrijf is 25 jaar geleden gestart met een eerste locatie aan de Jan Stevenstraat in Helmond (inmiddels afgestoten). Om het bedrijf verder uit te breiden voor tuinaanleg en handel in planten, is op 1 september 1988 grond voor een tweede locatie aangekocht aan Nuijeneind 2a in Bakel. Zie hiervoor het koopcontract in de bijlagen. Deze grond was eerder in gebruik als agrarische grond bij de boerderij (gemengd bedrijf) van de familie Rovers aan Nuijeneind 4 in Bakel. Later is een deel van deze grond verkocht aan de familie Breemer-Jaspers, die hier de boerderij Nuijeneind 2 zijn gestart. Dhr. H. Claassen en dhr. C. Joosten hebben vervolgens de agrarische grond van mevr. Jaspers en dhr. Breemer gekocht.

### *Capaciteit*

De hoofdactiviteit van eigenaar bestaat uit het aanleggen en onderhouden van tuinen. Hij verzorgt deze samen met een medewerker. Daarnaast verzorgt hij de inkoop en toevvoer van het hoveniersbedrijf. De eigenaresse verzorgt samen met de weekendhulp de verkoop van planten. Daarnaast draagt zij zorg voor de administratie. De helft van de omzet wordt gerealiseerd door de verkoop. Vele oude trouwe relaties uit Helmond, Gemert en Bakel zijn al jaren zeer trouwe klanten en komen regelmatig hun aankopen doen op het Nuijeneind.

### *Gebruik*

Op het perceel ligt o.a. de opslag van de benodigde materialen t.b.v. de tuinaanleg. De planten, boompjes en aanverwante artikelen worden gebruikt voor de verkoop en voor de tuinaanleg. Deze worden deels zelf geteeld en voor een gedeelte aangekocht.

### **Conclusies:**

- het bedrijf functioneert reeds 25 jaar op deze locatie;
- de helft van de omzet wordt gerealiseerd door de verkoop;
- het afzetgebied bestaat uit de directe omgeving: Helmond, Gemert en Bakel.

### *Bestaande toestand*

Om het karakter van het gebied aan te geven zijn hieronder enkele foto's van het huidige plangebied opgenomen:



Plangebied: entree Nuijeneind 2a in Bakel



Plangebied: entree Nuijeneind 2a in Bakel



Plangebied: huidige aanplant



Plangebied met diverse opstallen o.a. kasserie



Plangebied: containerweiden



Plangebied: kweken van bomen en struiken

## Projectbeschrijving

In onderstaande paragraaf wordt het project nader omschreven.

### Aanleiding

Medio mei 2009 is door de eigenaren van het hoveniersbedrijf aan Nuijeneind 2a in Bakel, een verzoek tot legalisatie bij de gemeente ingediend. Het bedrijf is 25 jaar geleden hobbymatig gestart en langzaam uitgebreid met verkoop en diverse opstallen. Deze grond was eerder in gebruik als agrarische grond bij de boerderij (gemengd bedrijf) van de familie Rovers aan Nuijeneind 4 in Bakel. Voor deze ontwikkeling rondom het hoveniersbedrijf zijn echter nooit aanvragen ingediend, waardoor bestemmingsvlak, bouw- en milieuvergunningen ontbreken. Hoewel het bedrijf goed bij de gemeente bekend is, is door de gemeente ook nooit handhavend opgetreden.

### B&W-besluit

Medio 2009 heeft de familie Claassen een verzoek tot legalisatie bij de gemeente ingediend. In de vergadering van 17-11-2009 is het verzoek tot legalisatie van het hoveniers & tuincentrum aan Nuijeneind 2a, door het college van B&W aangehouden met de mededelingen dat het college medewerking wil verlenen aan de legalisatie van een hoveniersbedrijf, maar niet aan tuincentrum (omdat hiermee de nadruk teveel kan komen te liggen op detailhandel); daarnaast is geadviseerd om samen met de bedrijfslegalisatie, de behoefte en mogelijkheden tot het oprichten van een bedrijfswoning te onderzoeken. Het college geeft aan indien een bedrijfswoning nu niet wordt doorgezet hiertoe in de toekomst niet meer aan mee te willen werken.

De aanvragers hebben dit advies ter harte genomen, maar geven aan dat zij niet over voldoende financiële middelen beschikken om een bedrijfswoning te kunnen realiseren. Daarnaast geven de aanvragers aan zich te kunnen vinden in de bestemming "bedrijf" met de bijzondere gebruiksomschrijving "hoveniersbedrijf", zonder de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning.

In de vergadering van 2 maart 2010 is het verzoek tot bedrijfslegalisatie daarom opnieuw aan de orde geweest: Gezien de ligging en de aard van het bedrijf, heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel, in de vergadering van 2-3-2010 besloten medewerking te verlenen aan de legalisatie van het hoveniersbedrijf, door het bestemmingsvlak deels bestemmen als "bedrijf" met de bijzondere gebruiksfunctie "hovenier", maar zonder de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning en deels te bestemmen als "agrarisch" én mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied", onder voorwaarden dat de aanvragers hiervoor:

- a. aan de legeskosten en voorwaarden van de bestemmingsplanprocedure art. 3.1 Wro + 3.6 lid c-30.7 Wro, bouwleges én boeteleges voldoen;
- b. t.b.v. de legalisatie de benodigde goedgekeurde documenten aanleveren, waaronder bouwvergunningen, beplantings- en beheersplan, watertoets etc.;
- c. exploitatie- en planschade overeenkomst met de gemeente aangaan".

### Benodigde bestemming, aanduidingen en vergunningen

#### *Bestemming en aanduidingen*

De gewenste bedrijfsvoering betreft: "een tuincentrum met aan en verkoop van planten, bomen en diverse tuinartikelen en het ontwerpen, aanleggen en onderhouden van tuinen in Bakel en omstreken". Op basis hiervan zou de bestemming "bedrijf" met de bijzondere gebruiksomschrijving "hoveniersbedrijf" moeten worden toegekend: "Hovenier = een bedrijf dat gericht is op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen, vijvers en andere groenvoorzieningen".

De ontheffing 3.6 lid 1 onder c Wro in combinatie met 29.6 van het bestemmingsplan geeft het college de bevoegdheid ontheffing te verlenen voor detailhandel op een agrarisch bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het betreft de rechtstreekse verkoop in het klein van op het bedrijf vervaardigde of geteelde producten;
- de voor deze detailhandel gebruikte oppervlakte bedraagt maximaal 100m<sup>2</sup>.

Het achterste deel van het perceel wordt gebruikt voor het kweken van planten en struiken. De bestemming "agrarisch" is hierop van toepassing.

#### **Conclusie:**

- het voorste deel wordt bestemd als bestemming "bedrijf" zonder de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning met de bijzondere gebruiksomschrijving "hoveniersbedrijf" en een ontheffing 3.6 lid 1 onder c Wro jo. Artikel 29.6 van het bestemmingsplan voor detailhandel op een agrarisch bedrijf, mits voldaan wordt aan bovengenoemde voorwaarden;
- het achterste deel van het perceel wordt bestemd als "agrarisch".

#### *Beeldkwaliteit*

Door de gemeente is als volgt geadviseerd: "hoewel het landschapsplan Geneneind, geen uitspraak doet over de wenselijkheid van een hoveniers/tuinbedrijf op deze locatie, zou een betrekkelijk 'groen' bedrijf passend zijn, mits bebouwing en erfinrichting hierop inspelen.

Zeker omdat het gebied aangewezen is als ecologisch interessant gebied. Daarbij wordt gepleit voor het herstel van een tweetal bomenrijen of houtsingels op de huidige perceelgrenzen".

**Conclusie:** een betrekkelijk 'groen' bedrijf is passend, mits bebouwing en erfinrichting inspelen op de omgeving.

#### *Vergunningen*



Het bedrijf beschikt niet over benodigde milieu- (barim en landbouw, geluidscan), aanleg- en bouwvergunningen. Deze zijn uit onwetendheid echter nooit aangevraagd en is door de gemeente handhavend opgetreden. Onderstaande bouwwerken en werkzaamheden zijn daarmee illegaal.

- Bouw- en aanlegvergunning:

Unit/ kantoor 6,2 x 2,5m: voor administratieve werkzaamheden	BVG-plichtig
Container 12 x 2,5m: voor gereedschap voor het tuin aanleg en onderhoud	BVG-plichtig
Schuur 26 x 4m	BVG-plichtig
Overkapping 4 x 18m	BVG-plichtig
Kas 13 x 12,2m	BVG-plichtig
Bassin 28 x 17m	Aanlegvergunning
5x sleufsilo's 4 x 9m: voor grind, stenen en puin	BVG-plichtig
2x tunnels (folie) 8 x 30m	BVG-plichtig
Parkeren	Aanlegvergunning
Beplanting	-
<i>Vogelhuis 3,6 x 2</i>	BVG-plichtig
<i>Hondehok ??</i>	BVG-plichtig
<i>Tuinhuisje 2,80 x 1,90</i>	BVG-plichtig
<i>Olieton</i>	Besluit landbouw (meldingsplichtig)
<i>Opstal 1</i>	BVG-plichtig
<i>Opstal 2</i>	BVG-plichtig
<i>Opstal 3</i>	BVG-plichtig
<i>Worteldoek I</i>	-
<i>Worteldoek II</i>	-
<i>Snoeihout</i>	Besluit landbouw (meldingsplichtig)
<i>Mesthoop</i>	Besluit landbouw (meldingsplichtig)
<i>Composthoop en tuinafval</i>	Besluit landbouw (meldingsplichtig)

- Milieuvergunning: het hoveniersbedrijf/tuincentrum heeft momenteel geen milieuvergunning. De activiteiten lijken op dit moment meldingsplichtig en zodra er duidelijkheid is over het bouwblok dient er een melding gedaan te worden (Barim en/of landbouw).

**Conclusie:**

- Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken/ werkzaamheden (anders dan normaal onderhoud of beheer), zullen door de aanvragers bouw-, milieu- en aanlegvergunningen worden aangevraagd. Bovendien is hierop het boetebeleid van toepassing;
- De benodigde vergunningen zijn voor de aanvragers bovendien aanleiding om de inrichting van het terrein te bezien. Zo hebben de aanvragers al aangegeven de olieton en de opstallen 1 t/m 3 te zullen verwijderen. Bovendien wordt bekeken of het (in de toekomst) mogelijk is veel van de bestaande bebouwing te vervangen door één loods.

Inrichtingsplan

In overleg met de gemeente (29-4-2010) is een beplantings- en beheersplan opgesteld. Hierbij is met name aandacht besteed aan een betere landschappelijke inpassing van het bedrijf. De bestaande haag/ planten zijn daarbij vervangen door meer gebiedspassende soorten.

Voor een exacte beplantingslijst zie de bijlagen.



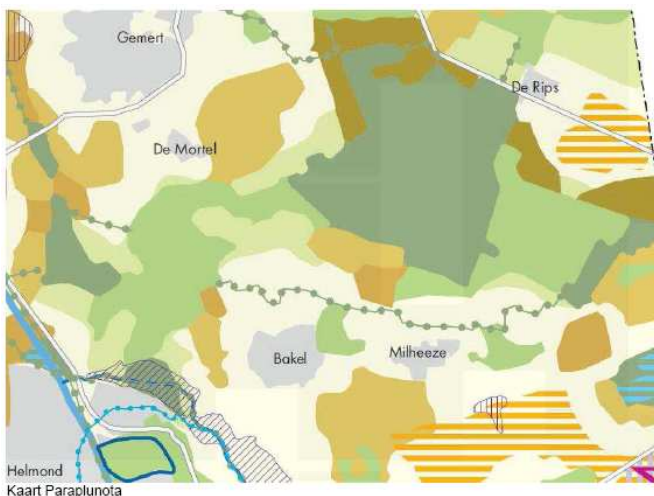


Het perceel is gelegen binnen de Agrarische Hoofd Structuur (AHS). Hierbinnen staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting.

Momenteel werkt de provincie Noord-Brabant aan een nieuwe Structuurvisie. Deze visie geeft de provinciale ambities op het ruimtelijke beleid tot 2020 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid in de Interimstructuurvisie blijft echter ongewijzigd: zo ook de bescherming van het landelijk gebied.

#### - Paraplunota

Het beleid van Interim Structuurvisie is verder uitgewerkt in de paraplunota. Tot het verschijnen van de Verordening ruimte (1e fase juni 2010 en 2e fase december 2010), vormt deze nota de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten. Het Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant, maakt onderdeel uit van deze paraplunota.



Op bovenstaande kaart is het betrokken perceel gelegen in de "Agrarische HoofdStructuur" en het deelgebied "AHS-landbouw-overig" (maar gelegen buiten het RNLE-landschapsdeel).

Binnen de zone AHS-overig krijgt landbouw de ruimte om zich door te ontwikkelen, echter nieuwe- of te verplaatsen bedrijven dienen zich in beginsel op bestaande (Voormalige) Agrarische Bedrijfslocaties (VAB)'s te vestigen. Indien daarvoor onvoldoende geschikte bouwblokken vrijkomen, kan nieuwvestiging aan de orde zijn bij een algemeen belang en mits er binnen 10km geen reële mogelijkheid bestaat.

#### - Verordening ruimte

Het betreft hier een locatie die volgens de Verordening Ruimte behoort tot het "landelijke gebied".

#### Conclusie:

Betrokken perceel ligt in de "Agrarische HoofdStructuur" en het deelgebied "AHS-landbouw-overig" (maar gelegen buiten het RNLE-landschapsdeel);

Nieuwvestiging van agrarisch-verwante bedrijven is in beginsel niet toegestaan, uitzondering hierop vormen de VAB's. Het hoveniersbedrijf wordt door het college van B&W aangemerkt als passend op de locatie (in het buitengebied);

Feitelijk betreft het hier echter een bestaand bedrijf dat al vanaf 1988 ter plaatse gevestigd is;

Het hoveniersbedrijf is gevestigd op de voormalige agrarische grond van de aangrenzende boerderij, Nuijeneind 4 (VAB);

Binnen de zone AHS is ruimte voor ontwikkeling: uitbreiding zowel binnen als buiten het bouwblok wordt door de provincie toegestaan, mits de omgeving niet wordt verstoord. In de zone bevinden zich geen beschermde natuurwaarden en/of landschapswaarden. Bovendien is in overleg met de gemeente een nieuw beplantings- en beheersplan ontwikkeld; met beter passende en gebiedseigen beplanting en inrichting. Het perceel wordt daarmee landschappelijk goed ingepast zonder dat de openheid van de omgeving daardoor wordt aangetast. E.a. leidt juist tot een grote verbetering; Verplaatsing van het bedrijf is niet reeel; gezien haar leeftijd, klantenkring en haar ontstaansgeschiedenis.

#### - Structuurvisie 2025

De structuurvisie heeft van 22 maart t/m 10 mei ter inzage gelegen. Met de vaststelling van de structuurvisie 2025, worden bovengenoemde Interimstructuurvisie en Paraplunota vervangen. In haar visie heeft de provincie aangekondigd niet langer op detail/ perceelniveau te sturen, maar veel meer op hoofdlijnen. Daarbij is de zonering van GHS- en AHS landschap en landbouw vervangen door een nieuwe gebiedsindeling:

Groen-Blauwe structuur: hierbinnen wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van natuur en water;

Agrarische structuur: dit betreft het landelijke gebied buiten de Groen-Blauw, onderverdeeld naar:

Primair landbouw: waarin het behoud van productieruimte centraal staat (primair landbouw)

Gemengd agrarisch: waarin gestreefd wordt naar een gemengde functies op het platteland;

Stedelijke structuur: steden, dorpen en kernen

Infrastructuur: autowegen, waterwegen, spoor etc.

Het plangebied valt in de "agrarische structuur". De exacte doorvertaling van primair en gemengd laat de provincie over aan de gemeente:



Kaart structuurvisie 2025

#### Gebiedspaspoorten

Daarnaast kent de structuurvisie de zgn. gebiedspaspoorten. Waarin specifieke landschappelijke gebiedskenmerken centraal staat. De gemeente Gemert-Bakel valt daarbij in "peelrand".

#### Landschapsvesteringsregel

Middels de Landschapsinvesteringsregel (LIR) geeft de provincie de gemeente een instrument in handen om, in eerste instantie minder passende ontwikkelen, in ruil voor de aanleg van extra natuur, op bepaalde plekken toch mogelijk te maken. Een verdere invulling van de LIR wordt momenteel uitgewerkt in de Verordening Ruimte fase 2.

#### Conclusie:

Het betrokken perceel Nuijeneind 2a, valt in de nieuwe structuurvisie binnen de aanduiding "agrarische structuur". In haar nieuwe structuurvisie stuurt de provincie aan op hoofdlijnen. De afweging op perceel niveau zal gemaakt moeten worden door de gemeente zelf. In haar B&W-besluit van 17-11-2009 en 2 maart 2010 heeft het college reeds aangegeven het bedrijf passend te vinden in haar omgeving. Daarbij is als voorwaarde gesteld om een betere inpassing in het landschap te realiseren. Ten behoeve hiervan is een (goedgekeurd) beplantings en beheersplan incl. waterparagraaf opgesteld.

#### Gemeentelijk beleid

##### *Bestemmingsplan*

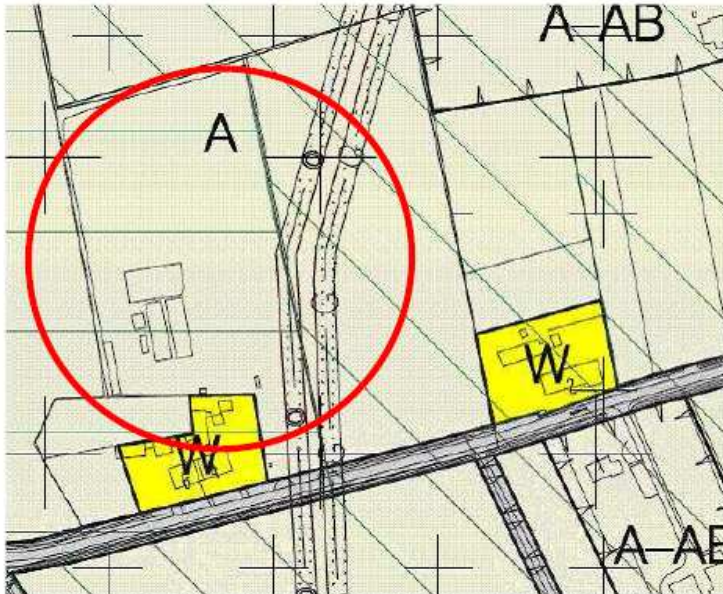
Het plangebied valt onder de werking van het op 20 december 2006 door de gemeenteraad vastgestelde en vervolgens op 21 augustus 2007 door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006'. Dit bestemmingsplan is in januari 2010 integraal herzien en op 27 mei 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

##### Bestemming en strijdigheid:

In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" (BP) is het perceel bestemd als "agrarisch" met de aanduidingen dan wel dubbelbestemmingen "reconstructie-wetzone verwevingsgebied", "waarde-archeologie" en "Leiding".

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming "agrarisch gebied". Een hoveniersbedrijf op deze locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat:

- op de als "agrarisch" bestemde gronden mag niet worden gebouwd. Daarbij wordt het perceel omsloten door oude bolle akkers en het "reconstructiewetzone-extensiveringsgebied natuur";
- ook in de voorafgaande bestemmingsplannen: "Buitengebied Bakel en Milheeze 1982", "Buitengebied 1998" en "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" ontbrak een bestemmingsvlak;
- gezien het ontbreken van nadere aanduidingen "hoveniersbedrijf" en "tuincentrum" is verkoop in strijd met het geldende bestemmingsplan;
- het bedrijf beschikt niet over benodigde milieu- (barim en landbouw, geluidscan), aanleg- en bouwvergunningen. Deze zijn uit onwetendheid echter nooit aangevraagd, noch is door de gemeente handhavend opgetreden.



Plangebied: perceel Nuijeneind 2a in Bakel in BP 'gemert-bakel buitengebied 2010'

#### Conclusie:

Ook in de voorafgaande bestemmingsplannen ontbrak een bestemmingsvlak.

Ten behoeve van de legalisatie is voor het voorste deel van het perceel een bestemmingswijziging noodzakelijk van "agrarisch" naar "bedrijf" met de bijzondere gebruiksfunctie "hovenier", maar zonder de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning, het achterste deel van het perceel wordt bestemd als "agrarisch".

Voor verkoop in het klein van op het bedrijf vervaardigde of geteelde producten is ontheffing 3.6 lid 1 onder c Wro in combinatie met 29.6 van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ten behoeve van de diverse bebouwingen en oprichten dienen de aanvrager bouw-, milieu- en aanlegvergunningen aan te vragen.

#### Beeldkwaliteitplan

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

#### Occupatiezone:

##### Landschap:

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar de ruimtelijke afwisseling tussen het oorspronkelijke essen- en kampenlandschap, door de oorspronkelijke karakteristieken te herstellen/ versterken:

- essen/ oude akkers: open akkers met bebouwing en beplanting langs de randen;
- kampen: besloten landschap met bebouwing aan de weg en duidelijke kavelgrens, door de perceelsranden te accentueren met houtwallen en hakhoutsingels en bestaande beken/ lopen de ruimte geven tot meanderen.

##### Beplanting gebied:

- gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselrijke bodem nodig hebben. Voor bossen gaat het dan om soorten als berken-eikenbosjes met lijsterbes. De struwelen kunnen bestaan uit soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Hondsröös, Heggeröös, Brem, Wilde Appel en/of Vuilboom;
- op het erf dient middels beplanting onderscheid worden gemaakt tussen voor- en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen;
- op de perceelsgrens staan houtwallen in combinatie met een droog valleitje dat mede functioneert voor de waterinfiltratie in het kader van water-neutraal bouwen.

#### Conclusie:

Streven naar een afwisseling tussen het essen- en kampenlandschap door o.a de volgende karakteristieken te benadrukken: essen/ oude akkers: open akkers met bebouwing en beplanting langs de randen;

Beslotenheid benadrukken door:

- Bebouwing aan de weg;
- Kavelgrens accentueren met beplanting: o.a. houtwallen en hakhoutsingels;



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

#### *Landschapsplan "Cultuurhistorisch landschapsplan Geneneind"*

Het perceel valt in het landschapsgebied van de omgeving Geneneind. Hiervoor is het rapport "Cultuurhistorisch landschapsplan Geneneind" opgesteld: zij beoogt het open houden van het essencomplex (oude bolle akkers) en de (open) gebieden tussen dorp en clusters.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing (omgeving en plantensoort), wordt in overleg met de aanvragers en gemeente Gemert-Bakel, een nieuwe inrichtingsplan (beplantings-en beheersplan) opgesteld.

Conclusie:

"Cultuurhistorisch landschapsplan Geneneind" streeft naar het behoud van open essenlandschap en de open gebieden tussen dorp en clusters; in overleg wordt een nieuw inrichtingsplan (beplantings-en beheersplan) opgesteld.

### **Planontwikkeling**

#### Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling dient het voorste perceel worden gewijzigd van "agrarisch" naar "bedrijf" met de bijzondere gebruiksfunctie "hovenier", maar zonder de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning, het achterste deel van het perceel blijft "agrarisch".

In onderstaande hoofdstuk worden de gevolgen daartoe op het perceel en haar omgeving nader onderzocht.

#### Milieu

##### *Bodem*

Er is geen bodemonderzoek bekend op het perceel. Ten behoeve van legalisatie is ook geen bodemonderzoek noodzakelijk;

##### *Geluid*

- Wegverkeerslawaai: legalisatie behoeft niet te worden getoetst aan wegverkeerslawaai.

- Industrielawaai: er ligt geen bedrijf binnen de 50 meter van zijn 'mogelijke' inrichtingsgrens. De ontwikkelingen worden niet belemmerd door Industrielawaai;

Het bedrijf ligt dichtbij geluidsgevoelige woningen. Om te kunnen beoordelen of de geluidsbelasting op woningen 4 en 6 niet te hoog is, dient bij de melding een geluidscan worden ingediend.

##### *Geur*

Ten behoeve van het voornemen om een 'agrarisch verwant bedrijf' op te richten is geen nadere geurberekening noodzakelijk;

##### *Lucht*

Er is sprake van dermate geringe effecten als gevolg van dit project dat de luchtkwaliteitsnormen bij realisatie van onderhavig project nergens overschreden zullen worden. Er is wel een nieuw onderzoek Luchtkwaliteit noodzakelijk voor de gemeente;

##### *Externe veiligheid*

In de nabijheid van de geplande woning is één object gelegen welke relevant kan zijn in het kader van externe veiligheid. Dit betreft de ondergrondse buisleiding gelegen ten oosten van het plangebied. Het huidige plan valt buiten de risicoafstanden die nu gelden rondom buisleidingen. In het kader van het ontwerpbesluit externe veiligheid buisleidingen wordt geadviseerd om in ieder geval 5 meter afstand houden uit het hart van de buisleiding (plaatsgebonden risico);

Conclusie:

- er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen; er is sprake van dermate geringe effecten dat de luchtkwaliteitsnormen bij realisatie nergens worden;

- een bodemonderzoek is niet noodzakelijk;

- in het kader van het ontwerpbesluit externe veiligheid buisleidingen wordt in ieder geval geadviseerd 5 m afstand te houden uit het hart van de buisleiding (plaatsgebonden risico);

- een nadere geurberekening is niet noodzakelijk

- een nadere berekening wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk;

- er ligt geen bedrijf binnen de 50 meter van zijn 'mogelijke' inrichtingsgrens;

- om te kunnen beoordelen of de geluidsbelasting op woningen 4 en 6 niet te hoog is, dient een geluidscan bij de melding worden ingediend.

#### Water

##### *Inleiding*

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. Met dit besluit wordt de zogenaamde watertoets verankerd in het Besluit van ruimtelijke ordening 1985. Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In dit besluit wordt het begrip "waterhuishouding" breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wet waterhuishouding (art. 1Wwh). Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook

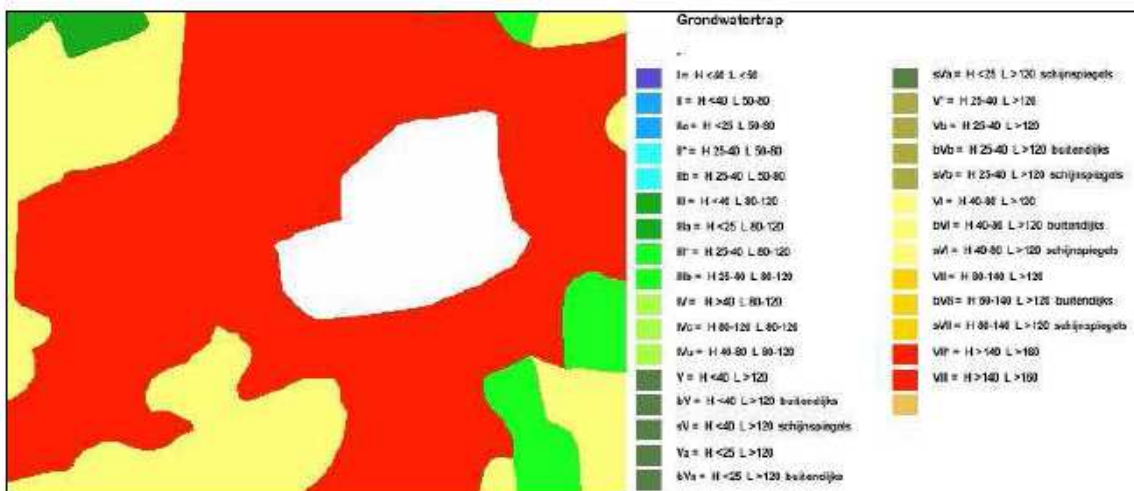


### 3. Hemelwater brengen naar kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi's, bassins, kratten en kelders).

In de nieuwe situatie zal worden voldaan aan de volgende eisen:

- hydrologisch neutraal bouwen;
- afvoer vanuit het gebied neemt niet toe (maximale toegestane afvoer op basis van de landelijke afvoer van 1 L/s/ha;
- voldoet aan een regenbui T=100

Uit de waterkaarten van Alterra Wageningen UR kan worden geconcludeerd dat op basis van de diepe grondwaterstand in het plangebied (GHG > 140 cm-mv) en de doorlatendheid van de bodem, infiltratie van hemelwater goede mogelijkheden biedt. Voorwaarde voor infiltratie is dat de GHG niet hoger komt dan 50 cm onder maaiveld. Hierdoor is de kans op grondwateroverlast zeer klein. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak, de maximaal toelaatbare peilstijging en het infiltratievermogen van de bodem. Uit gegevens van Waterschap Aa en Maas blijkt dat bij T=10 de benodigde bergingscapaciteit 245 m<sup>3</sup> moet zijn bij een verhard oppervlak van 4.103 m<sup>2</sup>. Hierbij is de zogenaamde k-waarde (doorlatendheid) van de bodem niet meegerekend. Het meenemen van de k-waarde in de berekening resulteert vaak in een lagere benodigde bergingscapaciteit. De grond ter plaatse van de locatie bestaat voornamelijk uit fijne zandgrond. Het infiltratievermogen van deze grond is (zeer) goed. Hierdoor kan aangenomen worden dat de k-waarde hoog ligt, waardoor, als de k-waarde meegenomen wordt in de berekening, volstaan kan worden met een lagere bergingscapaciteit. Mocht de benodigde bergingscapaciteit van 245 m<sup>3</sup> niet behaald worden met de gewenste bergingsvoorzieningen zal deze k-waarde in een volgend stadium alsnog worden bepaald.



Grondwaterstanden (locatie aangegeven met pijl). Bron: Alterra Wageningen UR

#### Schoon inrichten

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;

- duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast;
- een infiltratievoorziening gerealiseerd.

De locatie is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd. Het bedrijfsafvalwater (afvalwater, reinigingswater stallen en het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard) wordt opgevangen in de binnen de inrichting aanwezige mestkelders onder de stallen. De mestkelders beschikken over voldoende capaciteit hiervoor. In de voorgenomen activiteit wordt geen afvalwater geloosd. Al het opgevangen afvalwater wordt tegelijk met de mest afgevoerd.

#### Toetsingscriteria

De watertoets bestaat uit de onderstaande toetsingscriteria. Punt voor punt wordt afgewogen of het verantwoord is om de voorgenomen activiteit te realiseren.

1. Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie;
2. Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels;
3. Doorlopen van de 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 hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder;

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. Water als kans: "water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc;

6. Meervoudig ruimtegebruik: "er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur". Maar 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. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is);

7. 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. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces;

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging
  - ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
  - aanwezigheid en ligging watersysteem
  - aanwezigheid en ligging waterkeringen
  - aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.
- Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

Waterberging: zoals hierboven aangetoond is de locatie niet in een gebied is gelegen waar problematiek speelt rondom water. Hiermee levert dit aspect geen belemmeringen op voor de realisatie van de benodigde waterberging. Om hydrologisch neutraal te bouwen en versnelde afvoer te voorkomen, wordt waterberging toegepast. Binnen het plangebied zijn geen bestaande waterlopen aanwezig, die in verbinding staan met het oppervlaktewater. Op het betreffende perceel ligt een waterbassin van 459 m2 met een diepte van tussen de 3 en 4 meter. Hierin wordt hemelwater en afvalwater opgevangen en hergebruikt voor beregening. Verder zijn er, op verschillende plaatsen in de verharding, waterputten aangelegd. Het hemelwater wordt hierin opgevangen en afgevoerd naar bestaande waterlopen aan de zijkanten en de achterkant van het perceel. Het grootste gedeelte van het opgevangen water zal echter worden opgeslagen in het aanwezige waterbassin. Gezien de grootte van het waterbassin kan uitgegaan worden van een volledige berging van het hemelwater in het waterbassin. Voor eventuele tekorten aan bergingscapaciteit en hemelwater afkomstig van de erfverharding, wordt het overtollige water, via de aanwezige waterputten, naar de omliggende watergangen afgevoerd. Een vertraagde afvoer is in het gebied niet noodzakelijk. Door de lage grondwaterstanden (van meer dan 140 centimeter onder maaiveld) en de goede infiltratiemogelijkheid van de zandgronden in het betreffende gebied zal het geborgen water in de naast het perceel gelegen waterlopen vrij snel in de bodem worden geïnfilteerd.

Bovenstaande watertoets is februari 2010 als voor-advies besproken met het Waterschap. Zij gaven aan geen op- of aanmerkingen meer te hebben op deze waterparagraaf.

## Historie

### *Archeologie*

- Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)

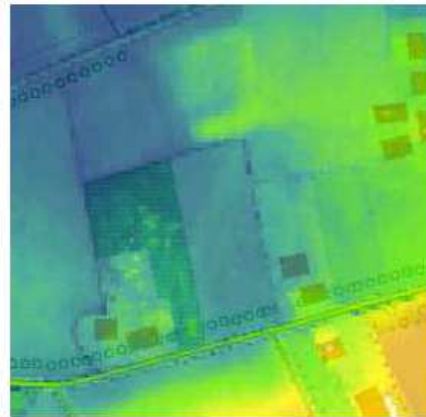
Het plangebied Nuijeneind 2a in Bakel ligt op de Provinciale Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) in een zone met een middelhoge tot een hoge archeologische verwachting. In de Rijksdatabase staat het plangebied gekarteerd als een gebied met een hoge archeologische trefkans. Dit is mede gebaseerd op de geomorfologie en de bodemkaart. Op de geomorfologische kaart is het gebied gekarteerd als een dekzandvlakte. De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden die gevormd zijn op leemarm en zwak lemig fijn zand. Er zijn geen vondstmeldingen, waarnemingen of onderzoeken gemeld in het plangebied of in de directe omgeving. Volgens de aardkundige waardenkaart van de provincie is in de periode 1950-1998 geen ontgrondingenvergunning afgegeven.

- Gemeentelijke cultuurhistoriekaart

De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Volgens de archeologiekaart ligt het plangebied voornamelijk in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (oranje), met een kleine zone hoge archeologische verwachting (rood) en kleine zone lage archeologische verwachting (geel).



Archeologie beleidskaart (concept)



uitsnede AHN

#### - Algemene Hoogtebestand Nederland (AHN)

Op de AHN is te zien dat het plangebied laag ligt en dat duidelijk te zien is dat met de grond is gerommeld, te zien aan de blauwe en groene vlekjes. Het plangebied is al jaren in gebruik als een hoveniers- en tuincentrum. Door de aanwezige bebouwing en de jarenlange teelt van bomen is de bodem al flink geroerd en kunnen de mogelijke archeologische waarden aangetast zijn. Doordat er op dit moment geen sprake is van veranderingen inzake teelt en bebouwing en daardoor mogelijke archeologische waarden niet (verder) worden aangetast is archeologisch (voor)onderzoek niet nodig.

Conclusie: mocht de aanvrager in de toekomst gebouwen gaan slopen en/of vervangen door nieuwbouw en mocht er in de toekomst sprake zijn van een verandering in teelt waardoor de bodem verder geroerd gaat worden dan dient dit eerst worden getoetst op archeologie. Mogelijk kan dan wel archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk zijn.

#### *Cultuurhistorie*

Het plangebied betreft een open gebied van essen (oude bolle akkers) en de open gebieden tussen dorp en clusters. Voor het projectgebied geldt het "Cultuurhistorisch landschapsplan Geneneind". In dit plan wordt niet veel gezegd over het perceel Nuijeneind 2a, behalve dat er gepleit wordt voor het herstel van een tweetal bomenrijen of houtsingels op de huidige perceelgrenzen. Dat betekent dat de huidige coniferen haag vervangen moet worden. Het landschapsplan doet geen enkele uitspraak over de wenselijkheid van een tuin/hoveniersbedrijf op de huidige dan wel andere locatie.

Conclusie: er wordt gepleit voor herstel van een tweetal bomenrijen of houtsingels op de huidige perceelgrenzen. De huidige (coniferen)haag dient worden vervangen.

#### Beeldkwaliteit

Door de gemeente is als volgt geadviseerd: "hoewel het landschapsplan Geneneind, geen uitspraak doet over de wenselijkheid van een hoveniers/tuinbedrijf op deze locatie, zou een betrekkelijk 'groen' bedrijf passend zijn, mits bebouwing en erfinrichting hierop inspelen.

Zeker omdat het gebied aangewezen is als ecologisch interessant gebied. Daarbij wordt gepleit voor het herstel van een tweetal bomenrijen of houtsingels op de huidige perceelgrenzen".

Conclusie: een betrekkelijk 'groen' bedrijf is passend, mits bebouwing en erfinrichting inspelen op de omgeving.

#### Ecologie

##### *Vogel en/of habitatrichtlijn*

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld.

Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden (vaak onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur) geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding, verandering of bij nieuwe activiteiten rondom deze gebieden dient worden getoetst of er significante gevolgen zijn.

Conclusie: legalisatie van het hoveniersbedrijf leidt niet tot (verdere) verstoring van de vogel en/ of habitatrichtlijn.

##### *Flora- en fauna*

Op basis van hierboven genoemde Vogel- en Habitatrichtlijn dient een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten,



- hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.

beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.

beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Conclusie: legalisatie van het hoveniersbedrijf leidt niet tot (verdere) verstoring van flora en fauna.

### Verkeer en parkeren

#### *Verkeer*

Het aantal verkeersbewegingen in december t/m februari is bijna nihil; dit betreft alleen het autoverkeer van dhr.

Claassen (2 keer per dag in en 2 keer uit). Verder 2 tot 3 maal per week worden goederen aangeleverd.

Vanaf maart tot half juli komen er door de weeks dagelijks 5 tot 10 klanten, op zaterdags zo'n 40 klanten.

Het aantal klanten in september t/m november bedraagt zo'n 20 tot 25 klanten per dag en op zaterdag zo'n 20 tot 25 klanten.

Omdat het een bestaand bedrijf is zal het aantal verkeersbeweging niet toenemen. Door de buurt zijn tot op heden geen bezwaren van overlast ingediend.

#### *Parkeren:*

Het bedrijf beschikt momenteel over 8 parkeerplaatsen. De eigenaren hebben momenteel ook geen plannen om het aantal parkeerplaatsen te vergroten. Uitgaande van een parkeernorm van 2,2 pp/bvo, wordt een maximum van 20 parkeerplaatsen geadviseerd.

Conclusie:

- het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk;
- het huidige aantal parkeerplaatsen voldoet aan de landelijke norm. Het bedrijf heeft voor de toekomst nog ruimte voor 12 extra parkeerplaatsen.

### Kabels en Leidingen

#### *Algemeen*

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is binnen het plangebied een planologisch relevante leiding gelegen. Bij de planontwikkeling dient hier rekening mee worden gehouden;

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). De locatie wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden;

#### *Plangebied*

Bij de ontwikkeling van het plan dient rekening worden gehouden met voldoende afstand t.o.v. de bestaande leiding op het perceel.

### **Uitvoerbaarheid**

#### Maatschappelijke haalbaarheid

Het bedrijf is al vanaf 1988 gevestigd aan het Nuijeneind. Het bedrijf is goed bekend bij de gemeente en de omgeving. Het project is voorbesproken met de omwonenden en belanghebbenden. Uit de reacties is gebleken dat het plan op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen.

#### Financiële haalbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van 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 mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan wordt door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

#### Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tussen gemeente en de initiatiefnemer is daartoe (maart 2010) een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over de plankosten, grondexploitatie en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

## Bijlagen

### Bijlage 1: plantsoenlijst

Haag enkele rij bij de ingang en parkeren;  
45 mtr. X4 per mtr1= **180 stuks** maat 1+2 60-80.

Hogere haag (dubbele rij oost-zuid kant);  
33+27 mtr = 60 mtr.x7per **mtr1=420 stuks** maat 1+2 125-150 cm

#### Houtsingels;

Smalle 5 mtr. breed ( doorsnee B-B) zonder boomvormers.

Plantafstand 1.25x1.25 cm groepsgewijs 3-5 van de zelfde soort in groepjes bij elkaar planten.

Soorten;		maat;	aantal;
Lijsterbes	(Sorbus aucuparia)	1/1 100-125	150
Inl. eik	(Quercus robur)	1/2 80-100	200
Vuilboom	( Rhamnus frangula)	1/1 75-100	150
Gelderse roos	(Viburnum opulus)	1/1 60-80	125
Meidoorn	(Crataegus monogyna)	1+1 80-100	100
Wilde appel	( Malus sylvestris)	1+2 80-100	25
Ligustrum	( Ligustrum vulgare)	0+2 60-80	75

**totaal 835 stuks**

Brede 10 mtr breed ( doorsnee C-C) met boomvormers.

Plantafstand 1.25x1.25 cm groepsgewijs 3-5 van de zelfde soort in groepjes bij elkaar planten.

Soorten;

Soorten;		maat;	aantal;
Inlandse eik	(Quercus robur)	1/2 80-100	150
Berk	( Betulia pendula)	1/180-100	50
Tamme kastanje	( Castanea sativa )	1 12 60-80	25
Beuk	( Fagus sylvatica)	1/2 100-125	50
Hazelaar	(Corylus avellana)	1 / 2 60-100	100
Ligustrum	( Ligustrum vulgare)	0+2 60-80	100
Lijsterbes	(Sorbus aucuparia)	1/1100-125	75
Vuilboom	(Rhamnus frangula)	1/175-100	100

**totaal 650 stuks**

#### **Onderhoud / beheer houtsingels.**

##### Onkruidbestrijding

De houtsingels en haagvoet dienen in het eerste en zonodig in het tweede groeiseizoen zo goed mogelijk onkruidvrij gehouden worden.

Inzaaien met witte, of rode klaver ,of Phacelia Schoffelen, of cultiveren verdient de voorkeur. Deze onderbegroeiing reduceert een grote hoeveelheid pionier onkruiden.

##### Snoeien:

Om te voorkomen dat de beplanting te iel opgroeit, zal na 4-6 jaar een groot deel van de beplanting in etappes moeten worden afgezet. (= vlak boven de grond afzagen).

Mooie vorm bomen aan de noordzijde kunnen gespaard worden.

#### **Onderhoud / beheer hagen.**

De beukenhagen moeten 1-2 keer per jaar geknipt worden.

#### **Ziekte bestrijding.**

Tegen ziekten en plagen is uit het oogpunt van de beplanting zelden noodzakelijk om te spuiten Ter voorkoming of beperking van rupsen / insectenplagen is het zinvol om in de winter en voorjaar 'eventuele' nesten op te sporen en te vernietigen.

## **Bijlage 2: Occupatiegebied**

### **Typering**

- Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as.
- 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 parcelering 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 kampontginningen.
- Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige parcelering 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.

### **Visie & Streefbeeld**

- In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor de oude akkers (essen) geldt dat deze als ruimtelijke eenheid herkenbaar moet blijven. Dit betekent concreet een open akker met bebouwing en beplanting langs de randen. Voor de overige gebieden in het gebied dat ontstaan is door de kampontginningen 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.
- Op landschapsniveau wordt gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat het kampenlandschap zo kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels. De bestaande beken en lopen moeten –analoog aan het mozaïekpatroon- de ruimte houden/krijgen om te (her)meanderen.
- De oude akkers moeten hun openheid behouden. De bebouwing moet niet de oude akker op uitbreiden maar juist langs de randen. Rondom de oude akkers kunnen de perceelsranden eveneens versterkt worden door behoud en ontwikkeling van houtwallen en doornstruiken.
- Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.
- Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden ook de biotopen van het occupatiegebied hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselrijke bodem nodig hebben. Voor bossen gaat het dan om soorten als berken-eikenbosjes met lijsterbes. De struwelen kunnen bestaan uit soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Hondсроos, Heggeroos, Brem, Wilde Appel en/of Vuilboom.
- Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdalgebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het occupatiegebied aan te sluiten. at betekent dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen de voorkant en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen. Op de perceelsgrens staan houtwallen in combinatie met een droog valleitje dat mede functioneert voor de waterinfiltratie in het kader van water-neutraal bouwen.

## Richtlijnen

### Richtlijnen structuur

Patronen:

Openheid  
Bebouwingsconcentraties  
Perceelsranden  
Rondom akkercomplexen houtwallen met doornstruiken  
Beken/ waterlopen/ water  
Poelen alleen in natte gronden, dus niet op essen/akkers  
Infiltratie regenwater in relatie met erfbeplantingen, greppel met wal

Percelen

Biotopen:

Bos

Struweel

Meidoorn, sleedoorn, wegedoorn, vlier, trosvlier, hondsroos, heggeroos, brem, wilde appel, vuilboom, kornoelje

Beken/ waterlopen/ water  
Beekherstel dmv hermeandering

Perceelsranden

Percelen

### Richtlijnen kavelniveau

Erfbeplanting

hagen, boomgaard, moestuin, pluktuin, bleekveld (gras), hakhout-singel of bosje

Houtwal in combinatie met droog valleitje bij nieuwbouw

Soorten: Eik, Beuk, Walnoot, Paardekastanje, Tamme kastanje, Linde,

meidoornhagen, alle hoogstamfruitsoorten

waterinfiltratievalleitje in combinatie met houtwal

### Richtlijnen bebouwing

Bebouwing algemeen

Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn

Enkelvoudige hoofdvormen

In bebouwingsclusters afwisseling in bouwvolumes bevorderen

Bedrijfsbebouwing

Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij

Langwerpige bouwmassa's

Nok loodrecht op de as van de weg

danwel nok loodrecht op de as van de weg

Dakhelling minimaal 20 graden

detaillering

kleurgebruik

materiaalgebruik

Woonbebouwing

Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing

Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld

detaillering

Toepassen van zadeldaken

kleurgebruik

Gedekte kleuren

materiaalgebruik

Gebakken pannen

Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen

## Occupatiezone

Vaststelling begrenzing gewenst (open gaten-onderzoek) voor

Houtwallen en hakhoutsingels

Beekherstel dmv hermeandering

Mozaïekpatroon, zelden rechte hoeken

berken-eikenbos met lijsterbes  
Meidoornstruweel

Meanderende/kronkelende middenloop

Accentueren perceelsranden met houtwallen  
Weiland, akker

Onderscheid tussen voorkant-achterkant erf

Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving

Moet passend zijn bij de oude boerderij

Toepasen van zadeldaken  
Bebouwing heeft een donkere kleur  
Aansluiting op het landschap gewenst  
Dakhelling minimaal 40 graden, naar verhouding meer dak dan gevel.

Asymmetrische indeling van de langsegevel

Daken hebben een donkere kleur

Rode baksteen en donker bewerkt hout

### **Bijlage 3: Luchtkwaliteitseisen (milieuaspect)**

#### **Wet luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Veel aspecten van de Wet luchtkwaliteit worden uitgewerkt in afzonderlijke uitvoeringsregelingen:

- Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM);
- De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM)
- De Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (en bijbehorende Handreiking Projectsaldering);
- De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (en de Handreiking Meten en rekenen luchtkwaliteit);
- Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- Het toekomstige Besluit gevoelige bestemmingen op grond van artikel 5.16a Wet milieubeheer.

#### **Wijziging**

Het Besluit luchtkwaliteit 2005, de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn vervallen.

Een belangrijk verschil tussen de nieuwe wetgeving en het Besluit luchtkwaliteit 2005 is dat de nieuwe wetgeving een flexibele koppeling maakt tussen ruimtelijke activiteiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

- Projecten die niet "in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht;
- Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit. Kenmerk is dat hierin een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen is opgenomen, dat ervoor moeten zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en bovendien dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost. In het Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden de effecten van projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Dit programma omvat alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

#### **Besluit NIBM**

De toelichting bij dit besluit gaat verder door op het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening: *"Bij het bepalen van wat "niet in betekenende mate" is gaat het uitsluitend om de toename van de concentraties en niet om blootstelling. Dat laatste aspect wordt, zoals hiervoor aangegeven, betrokken bij de ruimtelijke afweging in het kader van onder andere de keuze van locaties voor projecten (goede ruimtelijke ordening)".*

"Bij de beoordeling aan de hand van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening – zeker ingeval van kwetsbare functies als scholen en woningbouw – gaat het vooral om de mate van blootstelling van toekomstige gebruikers van de projectlocatie in kwestie of van de omgeving daarvan, zoals bewoners. Een toetsing aan de grenswaarden is hierbij echter niet aan de orde. Luchtkwaliteit is daarbij wél onderdeel van een bredere afweging, die in bezwaar en beroep kan worden getoetst."

#### **Bepaling NIBM**

Om te bepalen of dit deelplan in betekenende mate (in de zin van het Besluit NIBM) bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) en stikstof (NO2) is een stappenschema te hanteren.

- Stap 1: valt het project onder het uitoefenen van bevoegdheden en de wettelijke voorschriften uit artikel 5.16, lid 2, van de Wet milieubeheer? Omdat voor dit project een voorontwerp BP wordt opgesteld, moet de vraag worden beantwoord of dit project onder de uitoefening van deze wettelijke bevoegdheid valt. Het antwoord is bevestigend: dit project valt onder de uitoefening van deze wettelijke bevoegdheid.
- Stap 2: de vraag moet worden beantwoord of dit project negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de luchtkwaliteit?

*Antwoord*: van toepassing is de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Deze Ministeriële Regeling is een integratie van de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, met Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit, een gedeelte van de regels uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 over metingen, berekeningen en rapportage en een gedeelte van de Regeling luchtkwaliteit ozon. Inhoudelijk komen de meet- en rekenvoorschriften uit deze regeling overeen met de voorheen geldende regeling. De nieuwe regeling heeft, in tegenstelling tot de voorheen geldende, ook betrekking op de rapportage over luchtkwaliteit.

Onder het regime van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is het Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel uitgevoerd; rapport SRE Eindhoven van 18 mei 2006. De conclusie is dat voor ruimtelijke plannen met een gering effect, die niet aan intensief bereden wegen liggen, geen nader onderzoek vereist is. Het gebied waar het plan wordt gerealiseerd is te karakteriseren als een gebied waar geen sprake is van intensieve verkeersbewegingen. Op grond van genoemd rapport kan worden geconcludeerd dat dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2).



**Bijlage 4: Overzicht advertenties en koopovereenkomst**  
**Advertenties**

(zakenpraat)

Vaderdag Open dag

**Bedrijfsvoering Hoveniersbedrijf en Tuincentrum Joosten voortgezet**

HELMOND/BAKEL - Wat als een hobby begon, groeide uit tot een gerenomeerd hoveniersbedrijf annex tuincentrum. Maar de oprichters van de onderneming, het echtpaar Cor en Betsy Joosten, kwamen helaas te vroeg te overlijden. De bedrijfsvoering echter van Hoveniersbedrijf en Tuincentrum Joosten wordt voortgezet en is voor de toekomst verzekerd. "Dat hebben ze zo gewild, het was tenslotte hun levenswerk," zegt Marianne Claassen, de zus van Betsy Joosten, die met haar man Herman en twee medewerkers het bedrijf voortzetten.

Goed, er waren wat aanloopprobleempjes. "Slechts enkele, maar geen onoverkomelijke," zegt Marianne Claassen. "Inmiddels hebben we onze zaakjes goed op de rails. Cor en ons Betsy wilden de bedrijfsvoering van hun levenswerk dolgraag voortgezet zien en aangezien hun kinderen voor een andere vakrichting hebben gekozen zijn wij op de boot gestapt en hebben het roer overgenomen." Het Hoveniersbedrijf en Tuincentrum Joosten vestigde zich vijftientig jaar geleden aan de Jan Stevensstraat in Helmond en is daar nog steeds gevestigd, maar inmiddels beschikt ze op het Nuyeneind in Bakel over een tweede vestiging. Marianne Claassen: "Het tuincentrum hier aan de Jan Stevensstraat is slechts van bescheiden omvang, in Bakel zitten we in een aanzienlijk ruimer jasje." Als tuincentrum levert Joosten uiteenlopende kwaliteitsproducten. Vaste planten, zomergoed, bomen, heesters, coniferen, maar ook zaken als bielzen, vijvers, potgrond, graszoden, schuttingen en wat dies meer zij. Als hoveniersbedrijf manifesteert Joosten zich al jaar en dag als een respectabel specialist in de aanleg en het onderhoud van tuinen. "We werken voornamelijk voor particulieren. Bij de aanleg van tuinen nemen we desgewenst het totale traject voor onze rekening. Van het maken van een tuinontwerp tot het plaatsen van schuttingen, de aanleg van vijvers en bestrating. We doen niet anders, het vakkundig leggen van graszoden bijvoorbeeld is één van onze specialismen," aldus Marianne Claassen. Tuincentrum en Hoveniersbedrijf Joosten is in Helmond gevestigd aan de Jan Stevensstraat 13 en daar telefonisch te bereiken op het nummer (0492) 525 702. In Bakel vindt u Joosten op het Nuyeneind 2a en is daar telefonisch te bereiken op (0492) 343 558.



\*Marianne Claassen zet met haar man Herman de bedrijfsvoering voort van Tuincentrum en Hoveniersbedrijf Joosten (Foto: Dries van Bergeljk)

2 kolom breed  
 100 m.m. hoog =  
 2 x 100 m.m. = 200 m.m.  
 à fl.

**Hoveniersbedrijf**  
**C.A. Joosten**

TUINONTWERP - AANLEG - ONDERHOUD

Jan Stevensstraat 13	Tuincentrum Bakel
5701 XP Helmond	Nuyeneind 2a
Tel. (0492) 52 57 02	(weg camping Kanthoeve)
Fax (0492) 54 72 34	Tel. (0492) 34 35 58

**OP VADERDAG OPEN**  
**van 10.00 tot 17.00 uur**  
 (alleen in Bakel)

SPECIALAAL VOOR ALLE VADERS

10 Geraniums/fuchsia's	10,00
Struikrozen in pot	3.50
Potgrond	
4 zakken à 30 liter	10.00

SM/GJ



BORDEREL

A.P.TH. MOSTERMAN  
G.H.A. de BIE  
NOTARISSEN  
KANSTRAAT 24  
POSTBUS 135  
5700 AC HELMOND

Heden, een september negentienhonderd achtentachtig, ver-  
schenen voor mij, ANTONIUS PETRUS THEODORUS MOSTERMANS, no-  
taris ter standplaats Helmond:

1. de in algehele gemeenschap van goederen, beiderzijds in  
eerste echt, gehuwde echtgenoten:
  - a. de Heer CORNELIUS ANTONIUS JOOSTEN, hovenier, geboren  
te Bakel en Milheere, eenentwintig maart negentien-  
honderd tweeënveertig,
  - b. Mevrouw ELISABETH MECHELINA PETRONELLA ANTONETTA VAN  
DEN HEUVEL, hovenier, geboren te Helmond, zestien no-  
vember negentienhonderd drieënveertig,
 - beiden wonende te 5701 XP Helmond, Jan Stevensstraat -  
13,
2. de Heer HERMANUS JOHANNES ELISABETH GODEFRIDUS CLAASSEN,  
constructie-bankwerker, wonende te 5702 RA Helmond, ---  
Houtduifstraat 12, geboren te Helmond, veertien septem-  
ber negentienhonderd vijftig, in algehele gemeenschap --  
van goederen, gehuwd met Mevrouw M. van den Heuvel; ---  
hierna te noemen: schuldeiser.

De schuldenaar verklaart wegens heden ter leen ontvangen --  
gelden hoofdelijk schuldig te zijn aan de schuldeiser de --  
som van EENHONDERD VIJFENTWINTIGDUIZEND GULDEN ---  
(f.125.000,00) welke schuldbekentenis met de hierna opgeno-  
men hypotheekstelling de comparant sub 2 verklaart aan te -  
nemen.

De comparanten verklaren dat zij terzake van deze geldle- -  
ning het volgende zijn overeengekomen: -----

1. a. De schuldenaar moet vanaf heden over de geleende gel-  
den of het restant daarvan (hierna te noemen de ---  
hoofdsom) een rente betalen van zes procent (6%) per  
jaar, te voldoen jaarlijks op eenendertig december --  
voor het eerst op eenendertig december negentienhon-  
derd achtentachtig; -----
- b. De schuldenaar is verplicht jaarlijks tegelijk met de --  
rentebetaling af te lossen een bedrag van vijfduizend --  
gulden (f.5.000,00) voor het eerst op eenendertig decem-  
ber negentienhonderd achtentachtig.
2. De hoofdsom is behalve in de sub 3 genoemde gevallen ---  
niet opeisbaar.
3. De hoofdsom met de rente is opeisbaar: -----
  - a. bij niet-nakoming door de schuldenaar van enige ver-  
plichting uit deze overeenkomst indien niet binnen --  
acht dagen na ingebrekestelling de betrokken bepaling  
alsnog is nagekomen; -----
  - b. bij brand of enige andere waardevermindering van het  
onderpand, ingeval van beslag op een zaak van de ---  
schuldenaar, tensij het een nog niet van waarde ver-  
klaard conservatoir beslag is, bij overtreding van --

- een der bepalingen van de Woningwet, indien het onderpand van bestemming mocht worden veranderd, bij onteigening en in het algemeen bij het nemen van een overheidsmaatregel waarbij het onderpand direct of indirect is betrokken of waardoor de waarde kan verminderen;
- c. bij faillissement of aanvraag daartoe, bij surséance van betaling of aanvraag daartoe, bij overlijden van de schuldenaar en in alle andere gevallen dat hij het vrije beheer over een of meer van zijn zaken verliest.
4. De schuldenaar kan geen beroep doen op compensatie.
5. Alle betalingen zullen moeten geschieden op een door de schuldeiser aan te geven wijze.
- Tot meerdere zekerheid voor:
- a. de terugbetaling van voormelde hoofdsom;
- b. de betaling van de eventuele achterstallige rente over twee jaar en het lopende jaar;
- c. de betaling van de eventuele verdere (extra) rente of achterstallige rente en van door de schuldeiser gemaakte kosten, in totaal begroot op tien procent (10%) van het oorspronkelijk geleend bedrag, met een minimum van een duizend gulden (f.1.000,00);
- verklaart de schuldenaar recht van eerste hypotheek te verlenen op het hierna te omschrijven onroerend goed.
- De comparanten verklaren verder, dat op deze hypotheekstelling de volgende bepalingen van toepassing zijn:
- A. Bij gebreke van voldoening van hoofdsom en/of rente is de hypotheekhouder onherroepelijk gemachtigd, met het recht van substitutie, om het verbondene in het openbaar, volgens plaatselijk gebruik te doen verkopen, de veilingbepalingen vast te stellen, alsmede erfdienstbaarheden te vestigen, kavels te maken enzovoorts, een en ander teneinde uit de opbrengst al het verschuldigde met de kosten te verhalen, terwijl in een dergelijk geval de ontruiming zal kunnen geschieden uit kracht van de grosse van de akte van veiling, op kosten van de hypotheekgever.
- B. Het verbondene moet in goede staat van onderhoud worden gehouden; het mag niet van aard of bestemming worden veranderd, niet met erfdienstbaarheden, hypotheek of enig ander zakelijk recht worden bezwaard; het mag zonder schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder niet worden verhuurd of verpacht, of onder enige andere titel in gebruik of genot afgestaan, terwijl daarvoor in geen geval enige vooruitbetaling mag plaats hebben.
- C. Bij vrijwillige verkoop van het verbondene, waaronder niet valt een verkoop op grond van het sub A bepsalde, kan de koper niet vorderen dat deze hypotheek voorzover die de koopsom te boven gaat, vervalt en wordt doorgehaald.
- D. De hypotheekgever is verplicht, de opstallen van het verbondene bij een solide (Nederlandse) maatschappij op zijn kosten naar herbouwwaarde te verzekeren en verze-





kerd te houden tegen alle schaden tengevolge van brand, blikseminslag en/of ontploffing (daaronder begrepen die, bedoeld in artikel 249 van het Wetboek van Koophandel), zomede tegen zodanige andere schaden, als de hypotheekhouder zal wensen. Op verlangen van de hypotheekhouder zullen de desbetreffende polissen aan hem ter hand worden gesteld.

Ingeval van zodanige schade is de hypotheekgever verplicht, de hypotheekhouder hiervan zo spoedig mogelijk in kennis te stellen. Doet zich zodanige schade voor, dan zullen de assurantiepenningen tot het beloop der schuld met interest in de plaats van de onderzetting treden en met de schuldeiser worden verrekend. De regeling van de schadevergoeding met de verzekeraar is aan de voorafgaande goedkeuring van de hypotheekhouder onderworpen.

Voorts is nog overeengekomen:

1. Alle kosten van deze hypotheekverlening en alle andere kosten waartoe deze hypotheek en de daardoor verzekerde schuld te eniger tijd aanleiding mochten geven, zijn voor rekening van de schuldenaar.
2. Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte en voorzoveel nodig ten hypotheekkantore alwaar deze hypotheekverlening wordt ingeschreven.

De omschrijving van het verbonden onroerend goed luidt als volgt:

een PERCREL BOUW- en WEILAND gelegen te Bakel, Nuyeneind, kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie K nummer 859, groot een Hectare zevenenzestig Are negentig Centiare,

door de schuldenaar in eigendom verkregen, door aankoop blijkens akte van transport, inhoudende kwijting voor de koopson en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, heden verleden voor ondergetekende notaris.

De comparanten onder 1 genoemd verklaarden elkander tot het vorenstaande toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek te hebben gegeven.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. Deze akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Helmond, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

namens de schuldeiser:

Dagregister deel 462 nr. 2230 in duplo ingeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven - 5 SEP. 1988 door het in bewaring nemen van een, blijkens daarop voorkomende verklaring, gelijkluidend afschrift, opgenomen in deel 5951 nr. 5

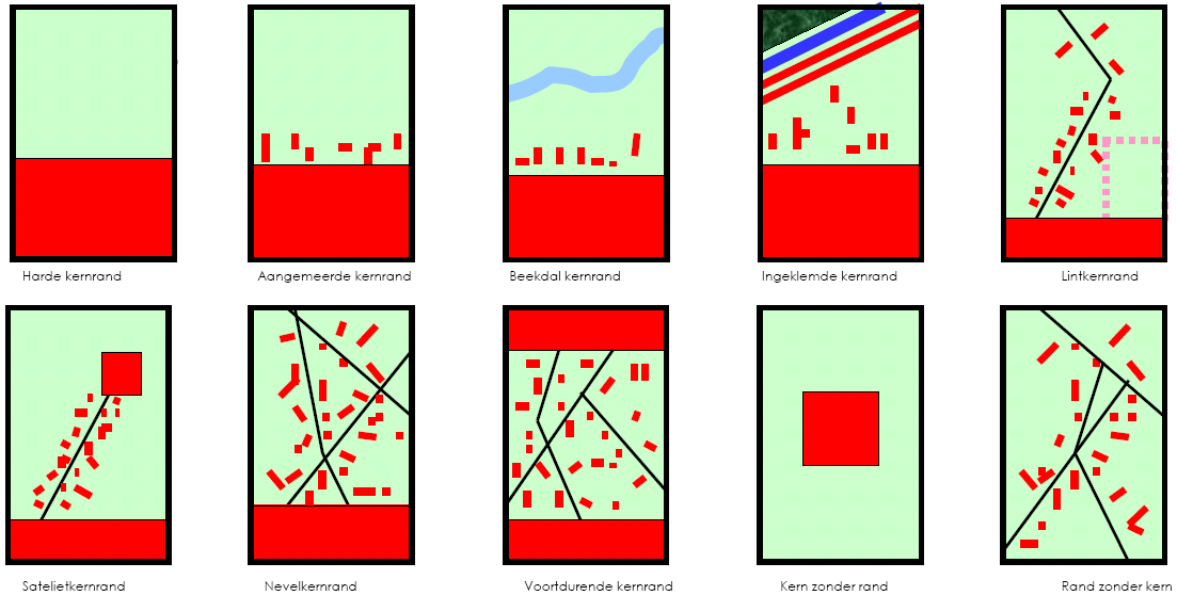
Recht 375:

## Bijlage 5: Overzicht beleidslijnen BIO

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling betreft een uitwerking van de ruimere mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied die in het Streekplan worden voorzien. De notitie 'buitengebied in ontwikkeling' van 6 juni 2008 onderscheidt vier beleidslijnen:

- Binnen bebouwingsconcentraties: verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verruiming van de VAB's;
- Buiten bebouwingsconcentraties: verruiming van de functies van VAB's;
- Paardenhouderij: regeling van de vestigingsmogelijkheden in buitengebied;
- Nevenfuncties en verbrede landbouw: verruiming van de mogelijkheden voor de uitoefening van nevenfuncties op het agrarische bedrijf.

Ruimtelijke Typologieën, uit de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling, 20 juli 2004





## 10. Bijlage Pandelaarse Kampen 24 in Gemert

### Inleiding

De familie Van den Boom wil aan de Pandelaarse Kampen 24 in Gemert twee woningen oprichten. Daarnaast zal een aantal bedrijfsgebouwen worden gesloopt en wordt er nieuw landschap ontwikkeld, dat tevens dienst gaat doen als waterbergingsgebied.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Pandelaarse Kampen 24 heeft in dit plan de bestemming 'agrarisch bedrijf' en 'landelijk gebied'. Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is niet mogelijk. Om de bouw van de woning mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan op de betreffende locatie, met toepassing van de BIO-regeling, herzien.

### Beleidskader

#### Reconstructieplan

Volgens het reconstructieplan De Peel is de Pandelaarse Kampen24 gelegen in het verwevingsgebied. Aan de Oostzijde grenst het aan het extensiveringsgebied wonen, aan de westzijde grenst het aan extensiveringsgebied natuur.



Figuur 1; Reconstructiezonering (plangebied in blauw)

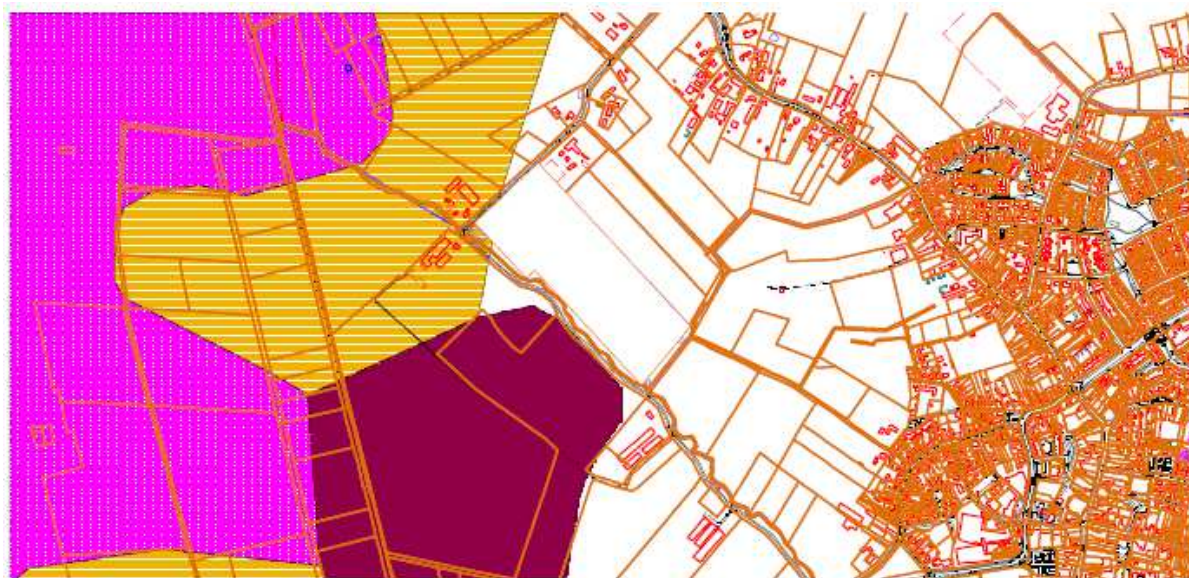


Figuur 2; begrenzing reserveringsgebied waterberging

#### Paraplunota ruimtelijke ordening

De Provincie Noord Brabant legt het accent in haar ruimtelijk beleid op zuinig ruimtegebruik. De groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Omdat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met aantasting van het buitengebied vraagt de Provincie in ruil een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders. Dit rood-met-groen beleid is (onder andere) verder uitgewerkt in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Het plangebied ligt in de Agrarisch Hoofdstructuur (overig), tegen de Groene hoofdstructuur en het reserveringsgebied voor waterberging aan. De landbouw heeft hier in beginsel de ruimte en nieuwbouw is hier alleen mogelijk op basis van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.



Figuur 3: Zonering paraplunota

#### Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling betreft een verruiming van mogelijkheden voor woningbouw en kwaliteitsverbetering in het buitengebied t.o.v. de Paraplunota ruimtelijke ordening.

De nota onderscheidt vier beleidslijnen:

1. Bebouwingsconcentraties;
2. Voormalige agrarische bedrijfslocaties;
3. Paardenhouderijen;
4. Nevenfuncties & verbrede landbouw.

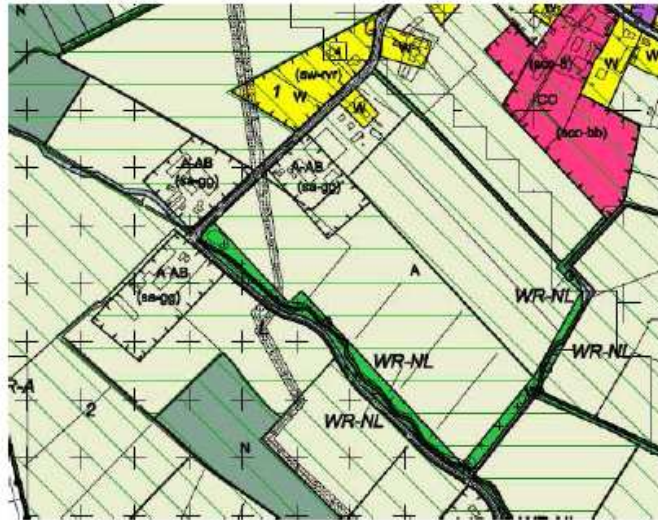
Voor het onderhavige plan is beleidslijn 1 van belang.

De term bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip voor lint bebouwing, bebouwingsclusters en kernrandzones. De provincie geeft geen harde criteria voor wat een bebouwingsconcentratie is, maar wel een aantal aandachtspunten en typologieën aan de hand waarvan een gemeente de bebouwingsconcentraties nader dient te begrenzen. Om de verruimde mogelijkheden te kunnen benutten, dient de gemeente een integrale ruimtelijke visie voor het gebied en zijn omgeving op te stellen. Daarin worden de concentratiegebieden begrensd en wordt aangegeven met welke maatregelen een verbetering van de kwaliteit zal worden bereikt. De gemeente stelt vast welke functies passend zijn en welk bouwvolume toegelaten is in bebouwingsconcentraties, rekening houdend met de aard, schaal en omvang van het gebied. De nota biedt de mogelijkheid om met de toevoeging van burgerwoningen (BIO-woningen) aan een bebouwingsconcentratie sanerings- en sloopactiviteiten of andere verbeteringen van de kwaliteit te financieren. Een voorwaarde is dat het aantal BIO-woningen niet groter is dan het aantal in ontwikkeling genomen of reeds ontwikkelde ruimte voor ruimtekavels in de gemeente. De gemeente moet aantonen dat de netto-opbrengst potentie bij verkoop van de ontwikkelde woningbouwkavels in een evenredige verhouding staat tot de kosten van de maatregelen voor kwaliteitsverbetering. De verbetering van de kwaliteit in het buitengebied bestaat bij voorkeur uit de beëindiging en sloop van agrarische bebouwing in delen van het buitengebied die vanuit het oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn.

#### Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat het bedrijf aan de Pandelaarse Kampen 24 de bestemming 'agrarisch bedrijf-grondgebonden' heeft. De overige gronden hebben de bestemming 'landelijk gebied'.





Figuur 4; uitsnede bestemmingsplan

#### Gebiedsvisie Gemert-West

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



Figuur 4: Uitsnede gebiedsvisie Gemert-West

In 2008 is de gebiedsvisie Gemert-West vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is bekeken welke gebiedskenmerken versterkt kunnen worden en waar bestaande bebouwingsconcentraties uitgebreid zouden kunnen worden. Binnen de rode contouren is bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat er binnen elke rode contour altijd het toevoegen van een woning mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen. Deze gebiedsvisie biedt de grondslag voor het beoordelen of de ontwikkellocatie in aanmerking kan komen voor bebouwing. De blauwe stippellijn geeft het zoekgebied voor waterberging aan. In donkergroen worden landschappelijke verbeteringsmogelijkheden aangegeven.

De Pandelaarse Kampen maken een snelle ontwikkeling door. Men zou kunnen spreken van gehuchtvorming, ware het niet dat het stratenpatroon vrij eenduidig is (linten). Er is nooit sprake geweest van een knooppunt van wegen of erfvorming. Desondanks ontstaan er op de voorheen agrarische bedrijfterreinen clusters van historische of nieuwe agrarische gebouwen. Aan de overkant bij nummer 19 is een nieuw cluster opgericht van drie woningen. Er zal een centraal erf aangelegd worden waar een drietal boerderijachtige bouwmassa's worden opgericht. In dezelfde lijn wordt nu gedacht aan een nieuwe invulling van perceel 24.

#### BIO-regeling

De gemeente Gemert-Bakel heeft een eigen BIO-fonds ingesteld op basis van de BIO-beleidslijn van de Provincie. Kenmerkend voor dit instrument 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 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 standaardformule gehanteerd:

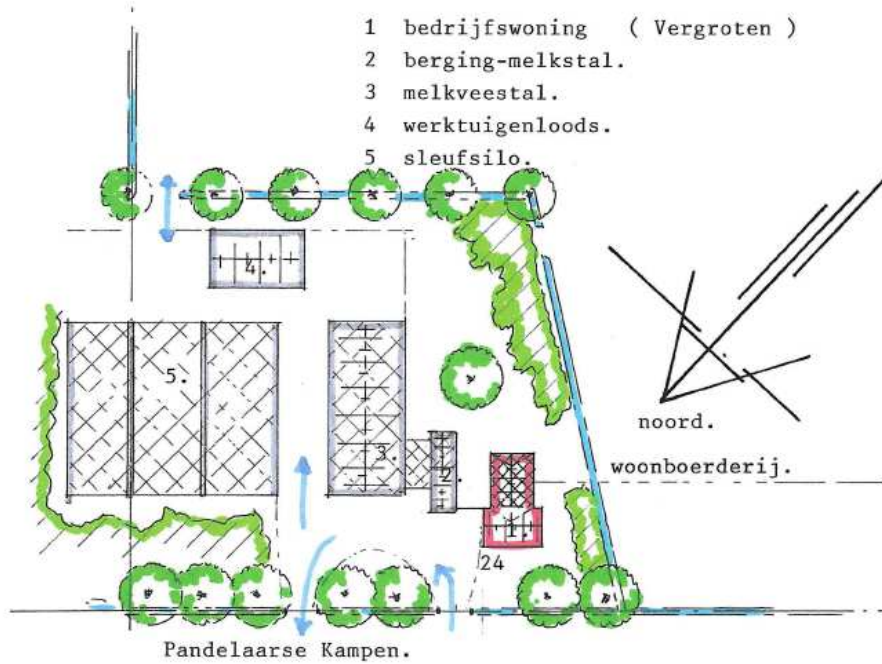
Netto bestemmingswinst op locatie waar bestemmingswinst wordt behaald		€ A
Door betrokkenen zelf gerealiseerde kwaliteitsverbetering (sloop of anders)	-	€ B
		-----
Storting in het BIO Fonds	=	€ C

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 m<sup>2</sup>. Op basis van een aantal getaxeerde praktijkvoorbeelden is hiervoor het bedrag vastgesteld op € 140,- per extra m<sup>2</sup>, die is verkregen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Bij de bouw van een woning wordt altijd een bestemmingsvlak(en dus bestemmingswinst) van 1000 m<sup>2</sup> gerealiseerd en is de bestemmingswinst dus altijd € 140.000,-

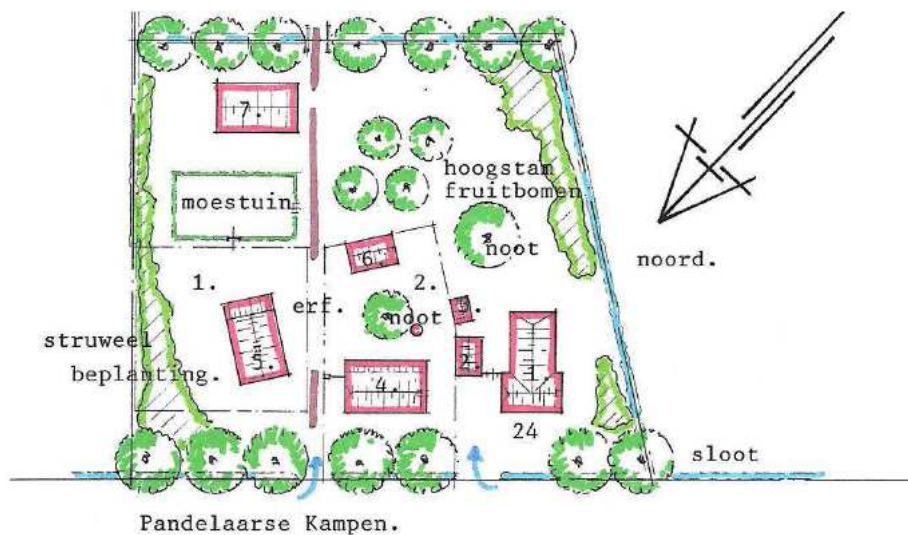
#### **Omgevingstoets**

Aan de Pandelaarse Kampen zullen twee woningen worden opgericht. Een melkveestal en een aantal sleufsilo's zal worden gesloopt. Er zal erfbeplanting worden gerealiseerd (regulier) en een deel van de gronden wordt ingericht als waterbergingsgebied. Conform de vastgestelde BIO-regeling moet voor de bouw van twee woningen een tegenprestatie worden geleverd. Deze wordt in dit geval als volgt vorm gegeven:

- fondsstorting
- aanleg waterberging (vergoeding afwaardering grond & aanlegkosten)
- sloop bedrijfsgebouwen



Situatie. Bestaand.



Situatie Nieuw.

Gemeente : Gemert-Bakel.  
Sectie : H no:2547.

Ontwerp.

- 1 Woonboerderij.
- 2 garage-berging
- 3 bakhuis.
- 4 Bio woning schuur.
- 5 Bio woning schop.
- 6 garage-berging.
- 7 stal-loods bestaand.





### Archeologie

Over een gedeelte van het perceel loopt een middelhoge archeologische verwachting. Het andere gedeelte heeft een lage archeologische verwachting. De middelhoge archeologische verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van een oud beekdal, in oranje aangegeven op onderstaande uitsnede.

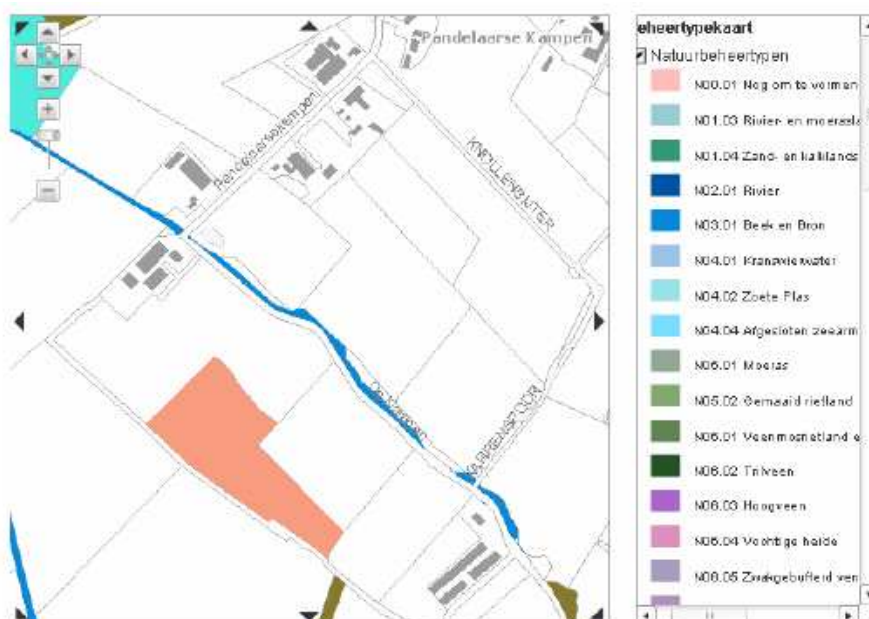


Figuur 5: uitsnede gemeentelijke archeologiebeleidskaart

Gelet op de sloop van de bestaande bebouwing en de oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen op dezelfde locatie, is archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk. De bodem is deels verstoord door de bouw en uitbreiding van de stallen. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouw van de twee woningen zullen minder dan 2500m<sup>2</sup> bedragen en derhalve is conform gemeentelijk archeologiebeleid geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### Natuur & landschap

In het plangebied liggen geen waardevolle natuurgebieden. In het ontwerp-natuurbeheersplan is de naastgelegen beek 'De Rips' wel aangewezen als bijzondere beek en bron. Dit sluit goed aan bij de ontwikkeling van het inundatiegebied.



### Flora & Fauna

De bouwlocatie is op dit moment in gebruik als agrarisch bedrijf. De aanwezigheid van kwetsbare soorten is dus niet te verwachten. Daarnaast moet verstoring van vogels tijdens het broedseizoen voorkomen worden. Om verstoring van broedvogels zoveel mogelijk uit te sluiten wordt sloop en eventuele verwijdering van beplanting en andere voorbereidende werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart tot half augustus) uitgevoerd

### Milieu

#### *Bodem*

Op de locatie is geen bodemonderzoek bekend. Een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt uitgevoerd voordat bouwvergunningen verleend worden.

#### *Externe veiligheid*

In de omgeving bevinden zich geen objecten die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

#### *Geur*

Na de intrekking van de vergunning van Pandelaarse Kampen 19, vormt geurhinder geen belemmering meer. Deze vergunning is ingetrokken nu dit bedrijf heeft meegedaan aan de ruimte voor ruimteregeling.

#### *Wegverkeerslawaaï*

De intensiteiten van verkeer aan de Pandelaarse Kampen zijn zo laag, dat wegverkeerslawaaï geen probleem vormt.

#### *Industrielawaaï*

Aan de Pandelaarse Kampen 23 bevindt zich een bedrijf. Er moet een afstand worden aangehouden van 50 meter vanaf de grens van de inrichting van dit bedrijf, tot aan de nieuw te bouwen woningen. Het plan voldoet hieraan.

### Water

Op dit moment wordt een inrichtingsplan opgesteld dat door ons goedgekeurd moet worden. Dit inrichtingsplan laat zien hoe inundatie van het perceel mogelijk wordt gemaakt. De inundatie wordt in een exploitatieovereenkomst vastgelegd. Het perceel als overeenkomstig worden bestemd.

Het uitgangspunt is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Op dit moment is 3006 m<sup>2</sup> aan verharding aanwezig. Hier blijft 407 m<sup>2</sup> van over. Hiervoor is een bergingscapaciteit van 17 m<sup>3</sup> vereist.

### Beeldkwaliteit

Gezien de specifieke kenmerken van het perceel zijn de volgende randvoorwaarden van belang:

- Aan de Pandelaarse Kampen is de oorspronkelijke lintvorming uitgangspunt.
- De inrichting van het erf en de gebouwen zijn landschappelijk ingepast
- Ruimtelijke en architectonische drager is de clustering van hoofd- en bijgebouw.
- De gebouwen staan veelal haaks of parallel aan de weg.
- De gebouwen worden gekenmerkt door een lange en hoge kap en lage wanden.
- De gevels hebben een informeel karakter (geen centraal georiënteerde gevels).
- Traditionele of eigentijdse vormgeving is vrij.

## **Financiële & maatschappelijke haalbaarheid**

### Financiële haalbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van 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 mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

### Maatschappelijke haalbaarheid

Het project is voorbesproken met belanghebbenden. Uit de reacties is gebleken dat het plan op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen.

## **Inrichting- en beheerplan**



# 11. Bijlage Sint Antoniusstraat 9-11 in De Mortel

## Inleiding

Aan de Sint Antoniusstraat 9-11 gelegen ten noorden van de kern De Mortel ligt een perceel met de bestemming voor 2 woningen met een inhoud van 600m<sup>3</sup> per woning. Aanvrager wil de bestemming voor 2 woningen aanpassen naar een bestemming van 1 woning met een maximale inhoud van 1200m<sup>3</sup> (2x 600). Ook de goot- en nokhoogte van hoofdgebouw en bijgebouwen wijkt af van de maximale maat in het bestemmingsplan. De oppervlakte van de bijgebouwen wordt meer dan maximaal toegestaan in ruil voor de sloop van de bestaande gebouwen. Er is bij de gemeente Gemert-Bakel een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen.

Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing zal duidelijk worden dat de ontwikkeling van de woning voor de gemeente aanvaardbaar is en dat medewerking aan dit verzoek kan worden verleend.

## Provinciaal beleid

### Verordening Ruimte fase 1 en fase 2

Het betreft een locatie net buiten het stedelijke gebied van de kern De Mortel. Het betreft agrarisch gebied. Er komt echter maar één woning in deze bouwmassa in plaats van twee woningen.

## Gemeentelijk beleid

### Bestemmingsplan

Het gebied aan de Sint Antoniusstraat valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' er zijn twee bestemmingsvlakken opgenomen met de bestemming 'Wonen' met als aanduidingen 'extensiveringsgebied wonen' en 'Waarde- archeologie'. Er zijn twee woningen toegestaan. De nokhoogte van het hoofdgebouw is 8,30 m, terwijl 8 m is toegestaan. De goothoogte van het bijgebouw wordt voor een klein gedeelte 4,5 m, terwijl 3 m is toegestaan. De nokhoogte van de bijgebouwen wordt 6,8 m, terwijl 5,5 m is toegestaan. Ook is het bouwen op archeologisch waardevol gebied in principe niet toegestaan. Het verzoek is in strijd met de bestemming.

### Bestuurlijk standpunt college B&W

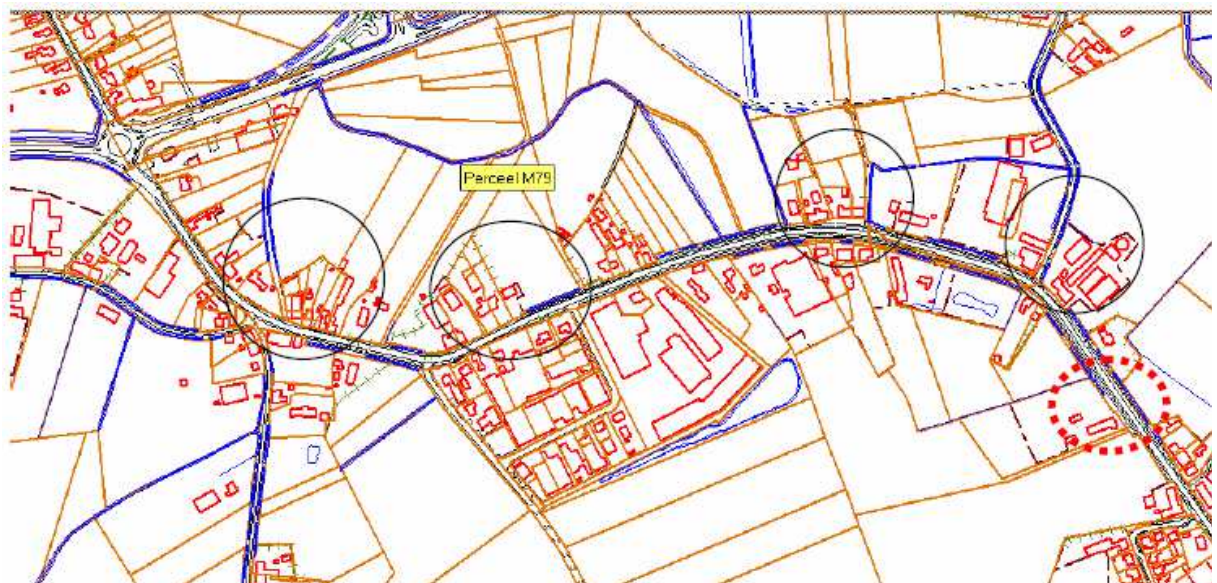
In zijn vergadering van 5 januari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om na het afgeven van de hogere geluidswaarde, het plan mee te nemen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied oktober 2010." De hogere waarde is onlangs verleend.

## Gebiedsoriëntatie

### Natuur en landschap

Op grond van de Verordening Ruimte fase 2 is het gebied waarbinnen het plangebied Sint Antoniusstraat 9-11 is gelegen aangeduid als 'Agrarische gebied'. Het gebied is volgens het reconstructieplan aangeduid als 'extensiveringsgebied, overig'.

Beide aanduidingen geven aan dat er in het plangebied geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Het betreft een kernrandzone bestaande uit (woon)bebouwing en gras- en akkerlandschap, waarbij vanaf de Sint Antoniusstraat sprake is van doorzichten naar een (half)open gebied. Dit achtergelegen gebied is een oude akker.





### Omgeving en bebouwingsstructuur

De oude hoofdweg tussen Gemert en Bakel loopt door een historisch agrarisch landschap met verspreid aan het lint liggende bebouwingsclusters. Deze clusters zijn nog herkenbaar aan de Zandstraat en de Stap. De schaalvergroting aan de zuidzijde van de weg bepaald nu sterk het beeld van de weg en heeft het lint in grote mate dichtgezet. Dit geldt niet voor de St. Antoniusstraat. Het tracé tussen De Stap en De Mortel is nog redelijk open en biedt zicht op de oude akkers aan beide zijden. Op het open en sobere perceel St. Antoniusstraat 9-11 staat nu een tweekapper uit de jaren twintig. Ongeveer tien jaar later is in de binnenkant van de bocht bij De Stap een groot herenhuis opgericht. Bij binnenkomst van De Mortel staan aan weerszijden enkele meer of minder boerderijachtige gebouwen.

### Milieu

#### *Milieu(hinder en veiligheid)*

Er bevinden zich geen bedrijven in de nabijheid die vanwege milieutechnische redenen een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van twee naar één woning

#### *Milieu (luchtkwaliteit)*

- Wet Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden, deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De in deze wet opgenomen grenswaarden zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2005. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk grotendeels ongewijzigd gebleven.

- Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel gedaan en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een 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 voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van de etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof is het reëel 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 het vervangen van twee woningen voor één woning. Er is geen extra verkeersaantrekkende werking. Een individueel, kleinschalig (bouw)project als het onderhavige leidt niet tot een overschrijding van de gestelde normen voor luchtkwaliteit.

#### *Milieu (water)*

Ten aanzien van het bouwen van de woning geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 0,0429m.<sup>3</sup> Voor infiltratie van hemelwater in de bodem dient enerzijds de waterdoorlatendheid voldoende te zijn, anderzijds moet er sprake zijn van een voldoende diep gelegen hoogste grondwaterstand. In dit geval ligt deze op 80-100 cm onder maaiveld.

#### *Milieu (geluid en geur)*

Het betreft het vervangen van twee woningen voor één woning. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai dient te worden opgemerkt dat de geluidsbelasting op de gevel meer wordt dan 48 dB. Hiervoor kan ontheffing worden verleend. Middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat aan de grenswaarde van 68 dB wordt voldaan. Er is een procedure voor een hogere grenswaarde gevolgd.

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op een afstand van ongeveer 100 meter.

## Cultuurhistorie



*Gebied rond 1900*

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting.

De Sint Antoniusstraat is een cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint. Het lint bestaat uit verschillende woningen, (voormalige) agrarische bedrijven en een manege.

### Volkshuisvesting

Er wordt één woning onttrokken aan de woningvoorraad.

### Infrastructuur

Het perceel wordt ontsloten door twee inritten.

## **Projectoriëntatie**

### Natuur en landschap

Het plan behelst het bouwen van een woning op de plaats waar nu twee woningen zijn toegestaan. Dit betreft een bouwmassa van maximaal 1200 m<sup>3</sup> en bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup>. Deze bouwmassa zal op verantwoorde wijze inpasbaar in het landschap gemaakt worden. De bestaande (bij)gebouwen zullen worden gesloopt. Het perceel heeft een natuurlijke inrichting gekregen. Er is een poel aangelegd en inheemse beplanting gerealiseerd.

### Milieu

#### *Milieu (hinder en veiligheid)*

Het project voorziet in het bouwen van een woning. In de nabijheid van de geplande woning zijn geen objecten gelegen welke relevant kunnen zijn in het kader van Externe Veiligheid. Het aspect Externe Veiligheid is op deze locatie niet belemmerend. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Milieu (water)*

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het plangebied is gelegen op 80 - 100 cm - maaiveld. De grondwaterstand ligt hiermee beneden de in het algemeen gestelde eisen aan de ontwateringsdiepte (verschil tussen maaiveldniveau en gemiddelde hoogste grondwaterstand). In de gebruiksfase zijn derhalve geen specifieke drainagemaatregelen vereist ter plaatse van verhardingen, woning en groenvoorzieningen.

In het gehele gebied is het mogelijk om water te infiltreren. Het plan heeft voldoende buitenruimte om een infiltratievoorziening in te passen.

Voorkomen moet worden dat via het hemelwater verontreinigingen in de bodem terecht komen. Dit kan worden voorkomen door het toepassen van bouwmaterialen die geen uitlopende of uitspoelbare stoffen bevatten en direct in de bodem infiltreren.

Voorts is berekend hoeveel m<sup>3</sup> water er opgevangen moet worden. Er is een kleine 473 m<sup>2</sup> aan bebouwing.

Wanneer dit vermenigvuldigd wordt met 0.0429 levert dit een te bergen inhoud van ca. 20 m<sup>3</sup> hemelwater op. Op de projectlocatie zal een infiltratievoorziening met een inhoud van 20 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd.

Aan het niet aankoppelen van hemelwater op de riolering worden randvoorwaarden gesteld.

De vuilwaterafvoer dient via de DWA-riolering te worden afgevoerd.

#### *Milieu (bodem)*

Voor het perceel dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek zal moeten blijken dat er geen vervuiling is die een belemmering vormt voor de bouw van een woning.

#### *Milieu (geluid)*

- Wegverkeerslawaai:

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai dient te worden opgemerkt dat de geluidsbelasting op de gevel meer wordt dan 48 dB. Hiervoor is ontheffing verleend. Middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat aan de grenswaarde van 68 dB wordt voldaan. Er is een procedure voor een hogere grenswaarde gevolgd.

#### *Milieu (geur)*

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op een afstand van ongeveer 100 meter.

Deze vormen geen belemmering voor de te bouwen woning. Bovendien is er al een bestemming voor twee woningen, die wordt gewijzigd in een bestemming voor één woning.

#### Cultuurhistorie

Gezien de eerdere bewoning en de daarmee gepaard gaande mogelijke verstering van eventuele archeologische resten in de bodem en de geringe oppervlakte van de nieuw te bouwen boerderij en twee bijgebouwen wordt archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk geacht. In het kader van de actualisering van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart dient een lid van de archeologische werkgroep van de Heemkundekring De Kommanderij aanwezig te zijn bij de aanvang van de sloopwerkzaamheden en bij de aanvang en gedurende de bouwwerkzaamheden. Hij/zij dient in staat te zijn een waarneming te verrichten naar de bodemgesteldheid en mate van verstering van het plangebied. Deze informatie wordt gebruikt voor de actualisatie van de Cultuurhistoriekaart.



uitsnede concept archeologiebeleidskaart

Gezien de geringe oppervlakte van de nieuw te bouwen boerderij en de daarmee gepaarde mogelijke verstering van eventuele archeologische resten in de bodem, wordt archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk geacht.

#### Volkshuisvesting

Er wordt één woning aan de woningvoorraad onttrokken. Onderhavig verzoek voldoet derhalve aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw.

#### Infrastructuur

De te bouwen woning zal worden ontsloten door twee inritten. Waarschijnlijk zal één van de inritten in overleg met de aanvrager worden verplaatst.

#### **Financiële aspecten**

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. Omdat er geen woning wordt toegevoegd is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

#### **Procedure**

Het bovengenoemde perceel valt onder het vigerende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" en heeft de bestemming "Wonen". Het verzoek is in strijd met de bestemmingsplanregels.

Het verzoek van aanvrager is in principe onderschreven door het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. 5 januari 2010.

Om medewerking aan het verzoek te verlenen zal een procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan worden gevoerd ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

#### Afweging

Aan het besluit om medewerking aan dit verzoek te verlenen ligt de volgende afweging ten grondslag: onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van de Sint Antoniusstraat 9-11, bestaande uit:

- de bouw van een woning ter vervanging van twee bestaande woningen;
- onderhavig plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ter plaatse;
- onderhavig plan voldoet aan provinciaal beleid;
- onderhavig plan ligt in de lijn van de doelstellingen van het Reconstructieplan;
- onderhavig plan komt tegemoet aan gemeentelijk beleid, met name de Structuurvisie-Plus van de gemeente Gemert-Bakel;
- onderhavig plan levert geen nadelige milieutechnische of geohydrologische effecten op;
- realisatie van onderhavig plan levert geen problemen van stedenbouwkundige of infrastructurele aard op.

#### **Conclusie**

Op grond van voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van aanvrager omtrent het herontwikkelen van Sint Antoniusstraat 9-11 in De Mortel, bestaande uit: de bouw van een woning en twee bijgebouwen ter vervanging van twee bestaande woningen en bijgebouwen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie H, nummer 2220, plaatselijk bekend als nabij Sint Antoniusstraat 9-11. Hiertoe zal de procedure ex artikel 3.1 Wro worden gevolgd.

## 12. Bijlage Tereijken in De Mortel

### Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied Tereijken, gelegen ten zuiden van de kern Gemert. Dit plan is de juridische vertaling van de in 2007 opgestelde 'gebiedsvisie Tereijken-Grotel'. Deze visie biedt een ruimtelijk kader voor de realisering van een bundeling van reconstructiedoelstellingen in dit gebied.

De aanwezigheid van drie intensieve veehouderijen in het gebied vormt de belangrijkste aanleiding voor dit integrale verbeteringsproject. Naast de ligging van deze bedrijven in extensiveringsgebied natuur, staan zij gewenste ontwikkelingen op het gebied van recreatie, landschapsherstel, beekherstel en de realisering van de ecologische verbindingzone langs de Snelle Loop in de weg. Op basis van de geboden beleidsruimte in het kader van de nota 'Buitengebied In Ontwikkeling', kunnen middelen worden gegenereerd door op verantwoorde wijze enkele woningen in het gebied toe te voegen.

Samengevat leidt dit tot de volgende uitgangspunten:

- verplaatsen drie intensieve veehouderijen & sloop stallen;
- realisering beekherstel & ecologische verbindingzone 'Snelle Loop';
- landschapsherstel & ontwikkeling;
- versterking stedenbouwkundige & cultuurhistorische waarden;
- versterking recreatieve waarden & routes.

### Rijks en provinciaal beleid

#### Nota ruimte

De nota ruimte verwoordt het nationaal ruimtelijk beleid. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimteveragende functies. Meer specifiek richt de Nota Ruimte zich op vier algemene beleidsdoelen:

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

Voor bebouwing en verstedelijking hanteert de nota het principe 'bundeling', wat moet zorgen voor een bepaalde basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Gebundelde vormen van verstedelijking en economische activiteiten kunnen eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van infrastructuur. Bundeling in steden en dorpen maakt het eveneens mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. De nota geeft aan dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

#### Provinciale structuurvisie

Volgens de kaart 'Ruimtelijke' Hoofdstructuur van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant liggen de drie veehouderijen in de 'AHS-landbouw'

De ligging van de planlocatie in AHS-landbouw gebied heeft als gevolg dat er geen bijzonder natuur- en landschapsbeschermingsregime van toepassing is. Voor andere vormen van bedrijvigheid gelden geen bijzondere voorwaarden.

de minicamping deels in een 'Regionale natuur en landschapseenheid', de groene hoofdstructuur en in de nabijheid van een ecologische verbindingzone

Nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie nabij een ecologische verbindingzone zijn toegestaan mits het functioneren van de ecologische verbindingzone vooropstaat. Nieuwe locaties in de GHS mogen de draagkracht van het gebied niet overschrijden. Voor de beoordeling is een advies van de commissie toerisme & recreatie nodig.

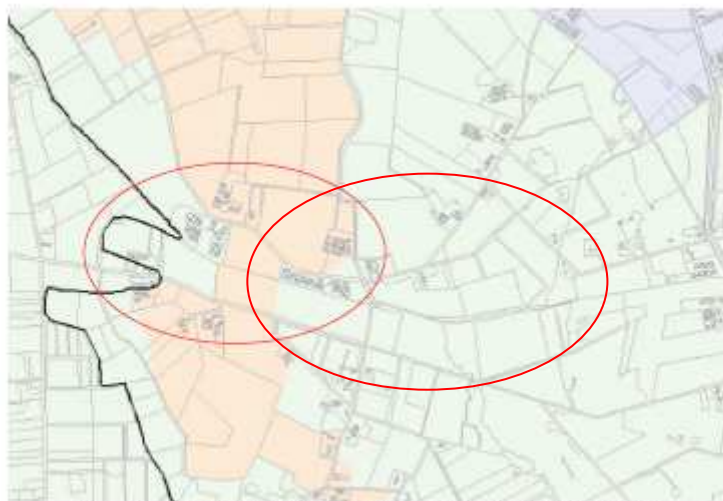




*Uitsnede provinciale structuurvisie*

### Reconstructieplan

In het reconstructieplan de Peel zijn alle betrokken bedrijven in het extensiveringsgebied natuur gelegen. Een deel van het plangebied ligt in het verwevingsgebied.



*uitsnede kaart integrale zonerings reconstructieplan De Peel*

### Buitengebied in ontwikkeling

In de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' wil de Provincie Noord-Brabant ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Deze nota biedt mogelijkheden voor de bebouwingsconcentraties en geeft verruimde mogelijkheden voor het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied. Twee beleidslijnen zijn van belang:

#### *Beleidslijn bebouwingsconcentraties*

In bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit bijdraagt aan doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

De ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties vragen een op de situatie toegesneden benadering. De provincie vraagt uitdrukkelijk dat nieuwe ontwikkelingen door middel van een rood-voor-groen-contractie een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Een gemeentelijke visie zal hiervoor beleid moeten formuleren. De ruimtelijke kwaliteitswinst moet worden gewaarborgd. Bij hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties verwachten zij dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, voor zover deze geen cultuurhistorische waarden bezit.

### *Beleidslijn voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied*

Deze beleidslijn staat onder ander een verruiming voor van het hergebruik van cultuur historisch waardevolle bebouwing voor wonen, mits hierbij een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### **Gemeentelijk beleid**

#### Bestemmingsplan buitengebied

In het bestemmingsplan buitengebied 'Gemert-Bakel 2006' en ook in het bestemmingsplan buitengebied 'Gemert-Bakel 2010' zijn de drie bedrijven nog bestemd als agrarisch-agrarisch bedrijf met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het vierde bedrijf is bestemd als grondgebonden agrarisch bedrijf. De overige gronden zijn bestemd als 'agrarisch' en zijn allen gelegen in het extensiveringgebied natuur. In het bijbehorende beeldkwaliteitplan zijn de gronden aangewezen als beekdalgebied.



*Uitsnede bestemmingsplankaart 2010*

#### Gebiedsplan Tereijken-De Grotel

In 2007 is door Bugel Hajema in opdracht van de gemeente een gebiedsvisie gemaakt voor een duurzame herinrichting van het gebied. Cultuurhistorie vormt hierin een belangrijke inspiratiebron. Niet op restauratieve wijze, maar voor een nieuw landschap waarin de toekomst het verleden leesbaar maakt. Dit bestemmingsplan is volledig gebaseerd op deze visie.



*Uitsnede kaart gebiedsvisie*

### **Ontwikkelperspectief**

Omstreeks 1850 was het plangebied grotendeels al ontgonnen. De geclusterde bebouwing stond in de buurt van water maar wel op een veilige afstand hiervan. Op de hogere dekzandruggen lagen de bouwlanden, die door een fijnmazig net van houtwallen en singels tegen wild waren beschermd. Het beekdal van de Snelle Loop en andere natte gronden werden gebruikt als hooiland omdat ze als bouwland te nat waren. In de heidegebieden werd het vee op foerage gedreven en er werden heideplaggen gestoken en als strooisel in de stallen gelegd. Samen met de mest van de dieren werd dit strooisel later als bodemverbeteraar op de bouwlanden gebracht, waardoor over eeuwen heen de opgehoogde essen zijn ontstaan.

De kaart van 1900 laat zien, dat binnen het plangebied niet veel is veranderd. De heidevelden namen, door de kunstmest, in belang af. In plaats daarvan wordt bos geplant voor houtproductie ten behoeve van constructie, mijnhout en brandstof. Door stelselmatig sloten aan te leggen, zijn in toenemende maat de natte gronden in het beekdal beheerbaar gemaakt en als hooi- en weidelanden in gebruik genomen. De bebouwing in de gehuchten rond de essen vertoont hetzelfde patroon als in 1850.



Landschap 1900

Het beeld van het landschap is in 2006 sterk veranderd. Van de uitgestrekte heidevelden en hoogveengebieden zijn nog maar enkele restanten bewaard gebleven, die een hoge natuurwaarde hebben. Het gebied wordt grotendeels agrarisch gebruikt, maar er is ook sprake van een aantal boscomplexen en een omvangrijk aaneengesloten bosgebied. De industrialisatie en schaalvergroting van de landbouw hebben geleid tot het verdwijnen van vele kleine landschapselementen. In het plangebied is het met name de intensieve veehouderij, die geleid heeft tot een sterke verdichting van de bebouwing tot op de beek. De oorspronkelijke gehuchten groeien hierdoor bijna aan elkaar.



Landschap 2006

Het cultuurhistorische landschap met landschapsgradiënten is de meest belangrijke waarde. Dit te behouden en te versterken vormt een belangrijk doel van het plan. Op dit detailniveau zijn bijzondere waarden aanwezig:

- de Snelle Loop met zijn bosbegeleiding bij de Biezen (noordelijke kant);
- recente natuurontwikkelingsgebieden;
- solitaire eik bij de te slopen stallen.

De meeste wegen liggen hier al zeer lang, zoals de weg Daalhorst en Tereijken met de laanbeplanting van eiken. Ook loopt deze weg als halfrond om de es. Over de es heen loopt de Oude Helmondse weg als onverhard wandelpad en wordt begeleid door een dichte houtwal. Deze houtwal vormt een van de weinige opgaande groenstructuren op de es. Bij Grotel en de Biezen (zuidelijke kant) zijn meer houtwallen en boomsingels aanwezig. Kenmerkend voor het gebied zijn de met veel zorg ingerichte en onderhouden voortuinen. De naar het open



landschap gerichte achterkanten, zijn minder goed ingericht. De veelal tuinachtige inrichting van de kavels, kan de aanwezigheid van grote hedendaagse bedrijfsgebouwen in het landschap niet verhullen.

In veel gevallen is sprake van karakteristieke, beeldbepalende bebouwing. Dit geldt voor de nog aanwezige oude boerderijen, maar zeker ook voor de voormalige KPN-toren, die als landmark in de bossen van de Grotelse heide een belangrijk oriëntatiepunt vormt voor de weide omgeving. De omgeving en met name de bosgebieden, zijn voor de recreant goed ontsloten door een stelsel van formele en informele paden. Het plangebied kan voorzien in aanvullende schakels in deze structuren.

Centrale drager in de structuur is het beekdal van de Snelle Loop, die in Oost - West richting de verbinding vormt tussen onder andere de natuurgebieden en in Noord - Zuid richting juist de scheiding tussen de voormalige gemeenten Gemert en Bakel. De soms bijna aan elkaar gegroeide bebouwingsclusters aan de randen van de escomplexen, die op zich stedenbouwkundig versterkt kunnen worden, dienen als zelfstandige clusters door open ruimte van elkaar gescheiden te worden.



*Luchtfoto bestaande situatie plangebied*

### **Planoriëntatie**

Het plan vloeit voort uit een bundeling van reconstructiedoelen en kent rode en groene onderdelen die in samenhang moeten worden geïntegreerd.

#### Verplaatsing intensieve veehouderij

Het gaat hier om de verplaatsing van drie intensieve veehouderijen uit het extensiveringsgebied. Door deze verplaatsing wordt de natuur ontlast van ammoniak & nitraat en wordt geurhinder die de leefbaarheid en recreatieve ontwikkeling in het gebied weerhouden, opgeheven.

Er wordt circa 7.025 m<sup>2</sup> stallen gesloopt. De sloop van de stallen betekent een aanzienlijke ontstening van het buitengebied.

#### Beekherstel en realisering ecologische verbindingzone Snelle Loop

Door de sloop van de stallen komt ruimte voor beekherstel en de uitvoering van de ecologische verbindingzone langs de Snelle Loop. Oostelijk en westelijk van het plangebied hebben beekherstel en de realisering van de EVZ al plaatsgevonden. Het plangebied vormt vooralsnog de ontbrekende schakel. Beekherstel en de realisering van de EVZ moeten nadrukkelijk geplaatst worden in het cultuurhistorisch besef, dat het hier een (hand)gegraven en geen natuurlijke beek betreft.

#### Landschapsherstel & ontwikkeling

Voorop staat het leesbaar maken van de ontstaansgeschiedenis van het gebied, opgebouwd uit essen, gescheiden door het beekdal van de Snelle Loop. Het gaat daarbij niet zozeer om restauratie naar een bepaalde periode, maar om een landschapsontwerp dat gebaseerd is op de duurzame onderliggende structuren, die het landschap gevormd hebben.

#### Versterking stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

De in het verleden gegroeide nederzettingen aan de randen van de essen, die door de jaren heen gegroeid soms weer verkleind en momenteel door bedrijfsbebouwing bijna aaneengegroeid zijn, moeten opnieuw als van elkaar gescheiden bebouwingsclusters herkenbaar gemaakt worden in het landschap.

### Versterking recreatieve waarden en routes

In het plangebied, aan de Biezen 4a bevindt zich een natuurcamping die vraagt om uitbreiding. De sloop van de stallen biedt ruimte om recreatieve routes in de omgeving van het plangebied op elkaar aan te sluiten. Aandachtspunten daarbij vormen de rust en ruimte die van belang zijn voor de beek, de EVZ en de aanwonenden.

### Woningbouw

De realisering van vijf woningen vormt een financiële voorwaarde voor de haalbaarheid van de totale operatie.

### Hergebruik beeldbepalende panden

Twee panden in het plangebied staan op de gemeentelijke lijst van beeldbepalende panden en zijn waardevol als dragers van de stedenbouwkundige structuur van de straat. Om het behoud te garanderen wordt hier een woonbestemming aan gegeven.

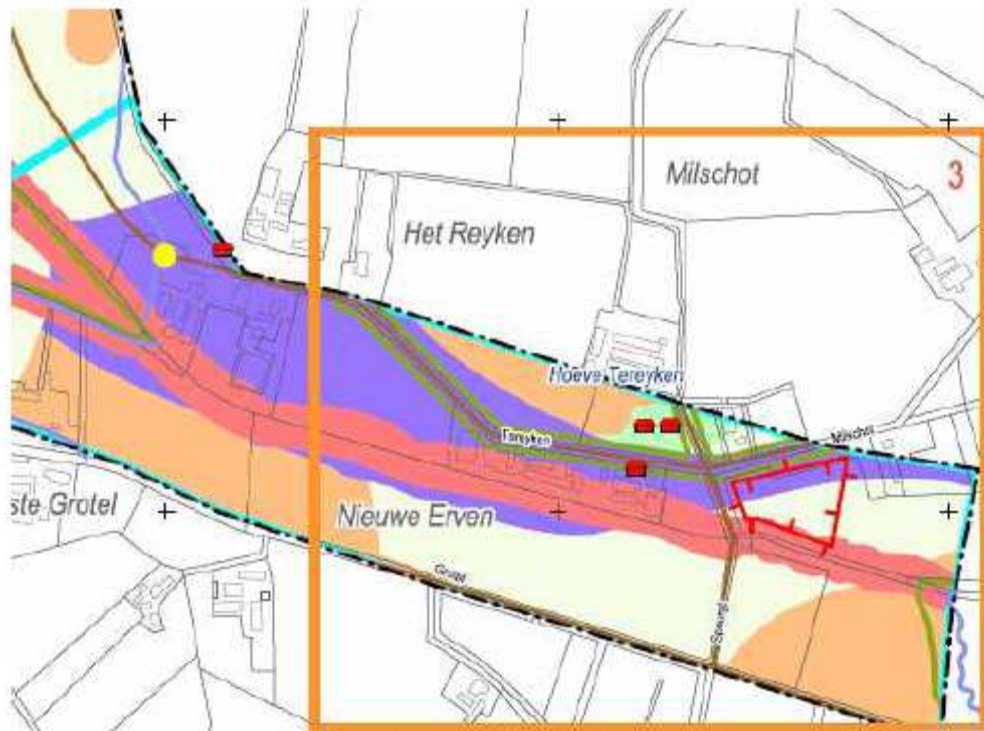


## **Omgevingstoets**

### Archeologie

In het kader van de herinrichting van de benedenloop van de Snelle Loop in Laarbeek en Gemert-Bakel heeft Raap in opdracht van Waterschap Aa & Maas een archeologisch vooronderzoek verricht. Dit vooronderzoek bestond uit een bureauonderzoek aangevuld met een veldinspectie gecombineerd met een aantal boringen. Op basis van het bureau- en veldonderzoek heeft RAAP een waardenkaart opgesteld. Hieronder volgt de uitsnede voor plangebied Tereijken- Milschot. Het gebied dat in het raster met nummer drie ligt is volgens RAAP bovendien aardkundig waardevol. In het plangebied liggen een aantal zones met een specifieke verwachting.





*Uitsnede archeologische kaart*

Legenda:

- Oranje: hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen Prehistorie - Nieuwe Tijd
- Donkerroze: hoge archeologische verwachting voor sporen gerelateerd aan Landweer
- Paars: hoge archeologische verwachting voor beekovergangen en afvaldumps (mogelijk rituele depositie)
- Felgroen: kans op afvaldumps
- Lichtgroen: lage archeologische verwachting
- Rode huisjes: historische bebouwing (omstreeks 1810-1830)
- Rode arcering: clampenlandschap

Geadviseerd wordt om in de zones met een hoge archeologische verwachting, de graafwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden. Hiervoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat door bevoegd gezag wordt getoetst en goedgekeurd. De archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf.

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich twee beeldbepalende boerderijen. Als onderdeel van het plan zullen deze gerestaureerd gaan worden. Het gaat om de boerderijen aan Tereijken 4 en Tereijken 28.

Natuur & landschap

In de omgeving van het plangebied bevinden zich belangwekkende natuurgebieden, op grond waarvan het gebied Tereijken - Grotel aangewezen is als extensiveringsgebied. Het uitplaatsen van de drie intensieve veehouderijen, leidt tot een aanzienlijke milieuwinst ten opzichte van de natuur én voor de leefbaarheid van het gebied. Het opheffen van stankcirkels biedt tevens ruimte voor ambities ten aanzien van recreatief gebruik van de omgeving. grote landschapsgebieden rond Tereijken en Grotel maken deel uit van de Groene Hoofdstructuur. De Biezen is bijna in het geheel als natuurparel gewaardeerd, kwetsbare soorten komen voor tot vlak bij de bebouwingsconcentratie. De concentratie van intensieve veehouderij in het gebied oefent een negatieve invloed uit op deze natuurwaarden.

In het reconstructieplan is het gebied dan ook aangewezen als extensiveringsgebied natuur, op grond waarvan gestreefd wordt naar uitplaatsing van de intensieve veehouderij uit deze zone. De Snelle Loop vormt een belangrijke verbindende schakel tussen de natuurgebieden en dient ingericht te worden als ecologische verbindingzone in samenhang met beekherstel.

Stedenbouw & beeldkwaliteit

Cultuurhistorische vorming van gehuchten in het gebied dient als voorbeeld voor stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- bebouwing mag niet direct aan de weg staan (circa 5 m achter de voorgevel van de burenen);
- geen sprake van een rooilijn; bebouwing moet enigszins verspringen;
- haakse en evenwijdige opstelling naar de straat mogelijk, het liefst altemnerend;
- nieuwe bebouwing mag in volume niet groter zijn dan de bestaande beeldbepalende bebouwing;

- nieuwe woningen van 1 laag + kap met een volume van 600 m<sup>3</sup>.

Bestaande beeldbepalende bebouwing in het gebied dient als voorbeeld voor architectonische randvoorwaarden:

- enkelvormige langwerpige bouwvorm met inbandige bijgebouwen (geen vrijstaande bijgebouwen);
- symmetrische indeling kopgevel;
- asymmetrische indeling zijgevel;
- gebruik van bakstenen in aardetinten en traditionele materialen;
- zadeldak met rode en bruin getinte pannen of een (half) rieten dak met wolfseinde;
- geen significante oversteken;
- dakkapellen zijn mogelijk;
- toepassing van luiken houdt de gevelindeling in balans (en heeft energetisch positief effect).

Gebiedstypische inrichting van tuin en kavel dient als voorbeeld voor randvoorwaarden:

- voortuin met gesneden haag;
- een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, Kastanie) op veilige afstand van het huis (kan ook op de erfgrans als markering hiervan);
- gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengaarden (bomen in onregelmatige afstand op gras);
- gesneden haag gaat in de achtertuin over naar vrij groeiende meidoornhaag (westelijk gehucht), houtwal of elzensingel (bij de beek).

#### Toerisme & recreatie

In het plangebied bevindt zich een natuurcamping die vraagt om uitbreiding van het aantal standplaatsen. De initiatiefnemer heeft inmiddels op eigen grond het beekherstel in combinatie met aanleg van een ecologische verbindingzone gerealiseerd. Dit bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om van deze minicamping een volwaardig recreatief bedrijf te maken (bijlage). Aan de zuidrand van het plangebied bevindt zich camping de Grotelse Heide. De voorgenomen uitbreiding van deze camping vormt geen onderdeel van dit bestemmingsplan. De verplaatsing van veehouderijen en de sloop van stallen biedt wel kansen om recreatieve routes in de omgeving van het plangebied op elkaar aan te sluiten.

#### Flora & fauna

Voor een aantal soorten moet voorafgaand aan de sloop de functionaliteit van het habitat gemitigeerd worden. Dit zal gebeuren door het opstellen van een activiteitenplan met de te treffen mitigerende maatregelen. Daarnaast moet versterking van vogels tijdens het broedseizoen voorkomen worden. Om versterking van broedvogels zoveel mogelijk uit te sluiten wordt sloop en eventuele verwijdering van beplanting en andere voorbereidende werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart tot half augustus) uitgevoerd. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met beschermde vissen. Mogelijk komen in de Snelle Loop bierpje en kleine modderkuiper (tabel 2 soorten) voor. Nader onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden in de Snelle Loop zal dit uitwijzen.

#### Bodem

Uit bodemonderzoek is gebleken dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden. Ter plaatse van de onderzoekslocaties zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

#### Water

Er zijn enkele beken in het gebied, die allemaal op de Snelle Loop afwateren. De meeste beken zijn kunstmatig in hun loop veranderd of het zijn helemaal gegraven waterlopen. De Esperloop en het beekje door het Bakelse bos, noordelijk van de Snelle Loop, vertonen nog een kronkelende loop. Voor de beeklopen in het gebied zijn beekherstelprojecten opgestart. Enerzijds om het waterbergend vermogen te verhogen, anderzijds om de waterkwaliteit te verbeteren. De sanering van de intensieve veehouderij in dit gebied heeft een positieve invloed op de waterkwaliteit en biedt ruimte om deze 'missing link' in het hele beekherstelproject én de ecologische verbindingzone te realiseren.

In totaal wordt 11.400 m<sup>2</sup> aan verharding verwijderd. Er komt 1500 m<sup>2</sup> voor terug, dat is per saldo een afname van 9.900 m<sup>2</sup>. De waterberging zal plaatsvinden in een poel, deze is te vinden in het inrichtingsplan.

#### Geluid

De geluidsbelastingen van de wegen zijn zo minimaal dat geen rekening hoeft te worden gehouden met wegverkeerslawaai. Met betrekking tot industrielawaai zitten er twee agrarische bedrijven in de buurt van het plangebied. Tereijken 34 en Tereijken 3. De nieuw te bouwen woningen moeten 100 meter van het bouwblok van Tereijken 3 afliggen, dan vormen ze geen belemmering.

#### Geurhinder

In het betreffende gebied is één veehouderij gelegen met geurcontouren (Milschot 53 met 7.360 OuE) die mogelijk invloed heeft op de betreffende locatie. De geldende norm is 14,0 OuE. Daarnaast zijn aan Tereijken 3, 29 en 34

melkrundveebedrijven gelegen. Binnen de 50 meter-contour kan niet gebouwd worden. De op te richten woningen vormen geen belemmering voor de omliggende veehouderijen omdat gebouwd wordt op perceel van veehouderijen.



Geurcontour Milschot 53

#### Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn twee objecten gelegen welke relevant kunnen zijn in het kader van Externe Veiligheid.

- Een propaantank aan het adres Milschot 53 in Bakel: De geplande woningen liggen ruim buiten de PR 10-6 contour van de propaantank. De propaantank vormt momenteel geen belemmering voor de geplande woningen.
- Vermeulen printservice BV in Aarle-Rixtel: De geplande woningen liggen ruim buiten de PR 10-6 contour van het bedrijf. Wel liggen enkele geplande woningen binnen de cirkel "effectafstand gewond". Het is toegestaan om een (beperkt) kwetsbaar objecten binnen deze afstand te realiseren. Vermeulen printservice BV vormt momenteel geen belemmering voor de geplande uitbreidingen met woningen.

#### **Financiële & Maatschappelijke haalbaarheid**

##### Financiële haalbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvragers. 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 twifelen aan de liquide positie van de aanvragers. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvragers een planschadeovereenkomst aangegaan.

##### Maatschappelijke haalbaarheid

Het project is voorbesproken met de omwonenden en belanghebbenden. Tevens heeft er bij het maken van de gebiedsvisie een workshop plaatsgevonden in aanwezigheid van de heemkundekringen, ZLTO, waterschap en provincie. Deze partijen waren enthousiast en op hoofdlijnen akkoord. Uit de verdere reacties is gebleken dat het plan op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen.

### 13. Bijlage Speurgt 3a in Bakel





## Inleiding

### Inleiding

Hierbij treft u de ruimtelijke onderbouwing aan voor het planvoornemen om een woning te bestemmen en het omzetten van agrarische gronden naar de bestemming Natuur met EHS waarden, om zodoende een kwaliteitswinst te behalen conform de beleidsdoelstellingen van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

### Planvoornemen

Vanaf 25 januari 2010 lag het ontwerp bestemmingsplan buitengebied 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' voor een periode van zes weken ter inzage. Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Een ieder kan dan ook zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan indienen. Dit is door de eigenaar van de woning aan de Speurgt 3a dan ook gedaan. De bestemming van de burgerwoning aan de Speurgt 3a te Bakel is niet correct opgenomen in het bestemmingsplan. Nu de bestemming op het perceel niet in overeenstemming is met de sinds 1955 aanwezig feitelijk gebruik en situatie, dient dit in het kader van rechtszekerheid hersteld te worden naar de feitelijke situatie. In concreto houdt dit in dat er een bouwblok c.q. bestemming opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010. Planologisch juridisch betekent dit dat de sinds 1955 feitelijke aanwezige woning als burgerwoning in het buitengebied toegevoegd wordt. Feitelijk wordt er geen burgerwoning toegevoegd. Van deze aanwezigheid van de woning wist de gemeente en de provincie, dan wel had men kennis moeten nemen van de aanwezigheid van de woning. Er zijn rechten opgebouwd. Het plan is naar aanleiding van de zienswijze als initiatiefvoorstel behandeld. Gezien het historisch onderzoek nog niet gereed was, was het niet mogelijk om het bouwblok op te nemen in de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel 2010. Het plan is op 29 juli 2010 besproken met de provincie en akkoord bevonden. Het toekennen van het bouwblok gebeurt middels het doorlopen van de partiële bestemmingsplanherziening op het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010. Nadat deze herziening is doorlopen is hiermee de feitelijke situatie in overeenstemming met de sinds 1955 aanwezige feitelijke situatie. Daarnaast is er een gebied bestemmingsplanmatig bestemd als natuur ten behoeve van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

### Initiatief

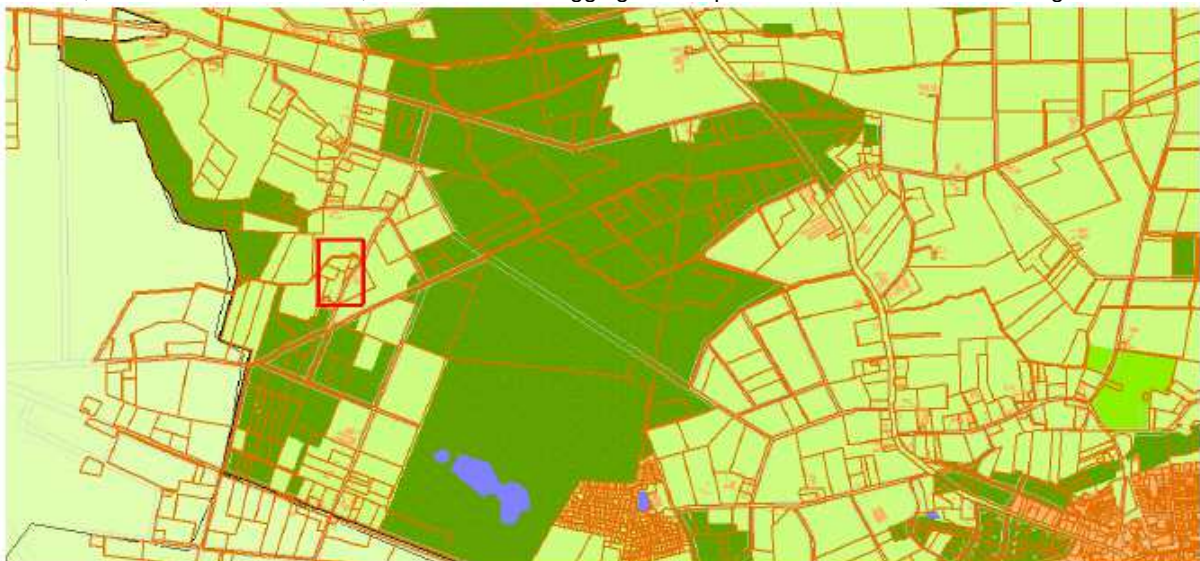
Door middel van deze ruimtelijke toelichting wordt het toevoegen van het bouwblok aan het perceel van de woning aan de Speurgt 3a te Bakel verantwoord. Bij de opname van het bouwblok wordt rekening gehouden met de voor dit gebied geformuleerde beleidsdoelstellingen op zowel gemeentelijk als provinciaal niveau. Het betreft het formaliseren van een bestaande situatie, welke planologisch aanvaardbaar is gezien de opgebouwde rechten sinds 1954. Er is een kwaliteitswinst behaald op het gebied van een goede ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving op het gebied van natuur c.q. EHS.

### **Plaatsaanduiding**

Hieronder wordt een korte omschrijving van het planvoornemen gegeven. De kadastrale aanduiding, historie, de bestaande toestand en de inhoud van het planvoornemen worden beschreven.

### Kadaster

De woning en het perceel plaatselijk bekend Speurgt 3a te Bakel is kadastraal bekend onder gemeente Bakel Sectie K, nummer 511 en Sectie K, nummer 512. De ligging van de planlocatie is in onderstaande figuur te zien.





### Kadastrale informatie

Ten tijde van de ruilverkaveling is er een nieuwe kadastrale aanduiding toegekend. Voor de ruilverkaveling stond het perceel kadastraal bekend onder sectienummer K 330. In het archief van het kadaster van de gemeente Bakel en Milheeze (AB.015), is vermeld dat in het jaar 1955 de heer Theodorus Petrus Johannes van den Bogaard geboren op 6 oktober 1907, koopman van beroep, wonende Havenweg C 53a in Aarle-Rixtel een perceel dennenbos, Speurgt K 330, groot 11 aren en 70 centiaren, van Laurentius Theodoruszoon van Vijfeijken, landbouwer te Aarle-Rixtel koopt. De verkoop wordt in 1956 geregistreerd bij het kadaster (AB.015, inv.nr. 24, artikel 5142, 1). De heer van den Bogaard bouwt er een woning in 1955, welke in het jaar 1962 in de kadastrale legger wordt bijgeschreven. De belastbare opbrengst gebouwd is 24, ongebouwd F0,35. Een ouder kadastraal sectienummer is L 105 Grootelsche, dennenbos, 16 aren en 50 centiaren (AB.015, invr.nr. 19, artikel 3490, 1 en 2), (het was toen eigendom van Van Vijfeijken). De woning is sinds 1955 bekend bij de gemeente. De woning is opgenomen in de woningkaarten (1940-1992) met het adres: Speurgt ongenummerd, bestemming: (vakantie)woning. Als gebruiker is geregistreerd de heer T.P.J. van den Boogaard. De overige bebouwing op het perceel is ook ontstaan in deze tijd. Mevrouw J.T.C. van den Bogaard is met haar man H.M.J. Branten in 1984 eigenaar geworden van de woning op het perceel. Zij hebben de woning verhuurd aan de heer van den Bogaard. De familie Branten hebben hier tot aan december 1996 gewoond. De zoon F.T.H. Branten is sindsdien blijven wonen op het adres.

### Historie

Historisch onderzoek toont aan dat er sinds 1955 bebouwing aanwezig is. Op de kadastrale legger wordt de woning vanaf 1961 opgenomen. Deze woning wordt ook opgenomen op de woningkaart van 1940 -1992. De woning is sindsdien opgenomen in de oude lintbebouwing aan de Speurgt en maakt dan ook historisch onderdeel uit van het straatbeeld Grotel – Speurgt – Grotelseheide. De woning is kadastraal ontsloten en verbonden door vier bouwblokken van de omliggende burger woningen. Op het perceel is tevens sinds 1939 een stal aanwezig. Deze behoorde bij de nabij gelegen boerderij van Speurgt 2 te Bakel. De gronden worden momenteel gebruikt als erf en tuin. De aangrenzende gronden worden agrarisch gebruikt.

### Ligging

Het plangebied is gelegen te midden van de woningen aan de Speurgt. De Speurgt betreft een doorgaande weg tussen de stad Helmond en de dorpen De Mortel, Bakel, Aarle-Rixtel, Beek en Donk en Gemert. Het betreft een oude doorgaande route die op de kaarten is opgenomen van 1899. De route werd vooral gebruikt om klotter uit de ontginningsgebieden uit de nabije omgeving en de peel richting Beek en Donk, Aarle-Rixtel en Helmond te brengen. Een vast gegeven is dat deze weg al langer bestaat. De Speurgt stond in verbinding met de Asdonkseweg vanuit Aarle-rixtel, de Beekse Peeldijk richting Beek en Donk en Bakel. Via het Tereyken was Gemert snel bereikbaar en via het Milschot kwam men in De Mortel.

### Bebouwing in omgeving

De lintbebouwing aan de Speurgt is ontstaan in de ontginning van het gebied Grotelse Heide. Speurgt 2 is van oudsher een boerderij welke stamt uit het jaar 1933. Ook liggen de boerderijen speurgt 7 (bj 1900) , Speurgt 9 (bj 1930) en Speurgt 4 (bj 1964) in dit lint. De woning aan de Speurgt 1 (bj 1950), Speurgt 3 (1937) en Speurgt 5 (1964) zijn in deze jaren toegevoegd. Speurgt 10 (bj 1956) betreft een voormalige noodwoning, welke in het jaar 2007 is vernieuwd. Speurgt 1 betreft een voormalige stal, welke is omgezet naar een woning in 1950. Het bebouwingslint bestaat uit 10 woningen.

Aan de noordzijde richting De Mortel In het verlengde van de Speurgt ligt Grotel. Er staan enkele oude boerderijen welke sinds 1800 - 1900 aanwezig zijn. In het verleden zijn hier ook enkele noodwoningen ontstaan. Hierbij zijn stallen en andere gebouwen omgezet naar woningen. Daarnaast zijn er diverse nieuwe woningen toegevoegd in de jaren rond 1960 - 1980. Dit bebouwingslint bestaat uit 8 woningen. Ten zuiden van de Speurgt ligt Grotelseheide. Hier zijn ook enkele woningen aanwezig. Dit bebouwingslint bestaat uit 8 woningen.

Het totale bebouwingslint aan de Speurgt-Grotel bestaat dus uit 26 woningen. Dit kan worden gezien als een bestaande bebouwingsconcentratie. De woning aan de Speurgt 3a maakt hier sinds 1955 onderdeel van uit. Op het gebied van bebouwing is de Grotelseheide, Speurgt, Grotel, Tereyken, Milschot als lint geclusterd aan elkaar verbonden. Er heerst dan ook totaal geen verbazingcriterium bij het toekennen van een bouwblok aan de woning aan de Speurgt 3a te Bakel.

### Bestaande bebouwing

Het totale bebouwingslint aan de Speurgt-Grotel bestaat uit 26 woningen. Dit kan worden gezien als een bestaande bebouwingsconcentratie. De woning aan de Speurgt 3a maakt hier onderdeel van uit. Het bebouwingscluster Speurgt bestaat uit tien woningen. De woning zelf is ontsloten tussen vier burgerwoning bouwblokken. Speurgt 2 heeft als nevenbestemming Groepsaccommodatie.

Zoals bekend is het bouwjaar van de woning 1955. Daarnaast is er een kippenkooi / stal aanwezig sinds 1939. Deze stal behoorde vroeger bij het naburige perceel Speurgt 2. Voor de bouwwerken geldt dat ze niet zijn vernieuwd, behoudens normaal onderhoud. In 1984 is een slaapkamer verbouwd tot badkamer. In 1986 is een bijgebouw (stal) (10 x 4 x 3) gesloopt en vervangen door een carport (4 x 3 x 3). In 1995 is het aangrenzende

perceel gekocht inclusief stal en schuilgelegenheid. Dit perceel inclusief bebouwing behoorde bij de (agrarische)woning van het adres Speurgt 5 te Bakel. Toen hier burgers in kwamen wonen is de agrarische grond met opstal verkocht. De stal is momenteel nog in gebruik voor agrarische materialen en het hobbymatig houden van dieren (kippen). Bij deze aankoop is tevens de oude kippenkooi op het perceel Speurgt 3a afgebroken. Deze kippenkooi had een afmeting van (4 x 3 x 2) meter.

De huidige luchtfoto is weergegeven in figuur 2.2. Het bestaande straatbeeld is weergegeven in figuur 2.3. Aan de hand van de foto's wordt daarnaast de omgeving weergegeven in figuur 2.4. De foto's van de bebouwing is weergegeven in de luchtfoto.

Het perceel wordt momenteel gebruikt als tuin bij de woning. De agrarische grond wordt gebruikt als bomenkwekerij.









#### Onroerend Zaak Belasting OZB

Er wordt sinds de invoering van de gemeentelijke belasting OZB en andere belastingen geheven voor deze woning. De gemeente heeft de woning in het kader van de OZB getaxeerd. De woning is betiteld bij de OZB als burgerwoning. De woning is dan ook altijd aangeslagen als een volwaardige burger woning. Het belastingstelsel van de OZB maakt duidelijk onderscheid tussen een burgerwoning en een ander gebouw of andere bestemmingen voor woningen. De waarde van de woning van de OZB is dan ook ter hoogte van een normale woning. Een bezwaar tegen de opgelegde heffing heeft dat niet anders gemaakt. De toegekende waarde voor de burgerwoning is 263.000 euro.

#### Bouwbesluit

De woning voldoet aan de eisen en gemakken die van een woning van deze tijd kunnen worden verwacht. De woning voldoet daarbij aan het bouwbesluit 2003 bestaande bouw. De woning is dan ook aangesloten op alle nutsvoorzieningen en drukriolering. De woning is goed omsloten en is direct bereikbaar via de wegzijde aan de Speurgt. Sinds de jaren '60 worden alle andere gemeentelijke belastingen en heffingen geheven als zijnde een burgerwoning. Er hoeven geen bouwkundige of planologische veranderingen plaats te vinden.

#### Huisnummer

Sinds 1955 is het huisnummer opgenomen in de gemeentelijke huisnummerkaart. Het huisnummer betreft het adres Speurgt 3a te Bakel. Dit kan behouden blijven.

#### Natuurwaarden perceel

Alvorens er wordt ingegaan op de natuurwaarden van het perceel wordt het ruimtelijke EHS beleid uiteengezet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het beleid van het Rijk, Provincie en de Gemeente.

#### *Rijk*

Het rijk heeft gebieden aangewezen in de Nota Ruimte. Genoemd worden de volgende gebieden: de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingswetgebieden en de Ecologische hoofdstructuur (EHS) (inclusief de robuuste verbindingen). Het gebied is feitelijk in gebruik als agrarische grondgebruik. De bestemming wordt omgezet naar natuur.

#### *Provincie*

De ecologische hoofdstructuur (EHS) in Noord-Brabant sluit aan op die in de rest van Nederland. Samen is dit weer een onderdeel van het Europese net van natuurgebieden, ook wel aangeduid als Natura 2000. De provincie werkt hard aan de realisatie van de EHS in 2018. De EHS is er natuurlijk in de eerste plaats voor de natuur. De gebieden zijn namelijk een belangrijk leefgebied voor veel, soms zeldzame, soorten planten en dieren. Alle belangrijke bestaande natuurgebieden behoren ertoe. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, wordt nieuwe natuur aangelegd. Zo ontstaan robuustere leefgebieden voor planten en dieren.

#### *- Beheersgebieden*

Ook de beheersgebieden behoren tot de EHS. Dit zijn agrarische gebieden, waar belangrijke natuurwaarden voorkomen. Voorbeelden zijn weidevogels of bepaalde akkerplanten. Aangepast landbouwkundig gebruik wordt aangemoedigd. Dat wordt agrarisch natuurbeheer genoemd. Het gebied is nu feitelijk geen EHS, maar een beheersgebied. Met het toekennen van EHS waarden aan het perceel wordt in het concrete geval afstand gedaan

van het agrarische gebruik. Er wordt kwalitatieve EHS toegevoegd, waarbij een beheersgebied als verbindingzone gaat gelden.

#### - Natuurbeheerplan

De provincie heeft in 2009 het [natuurbeheerplan](#) vastgelegd. Hierin staan twee kaarten: de ambitie- en de beheertypekaart. De beheertypekaart laat zien hoe het er nu uitziet. De ambitiekaart geeft aan hoe het eruit moet gaan zien. Het plan vormt de basis voor beheer en inrichting. Op de ambitiekaart staat aangegeven wat de ambitie van de provincie is voor het realiseren en in stand houden van de natuur. Als de grond op de ambitiekaart staat aangegeven met een bepaald natuurbeheertype, dan komt u in aanmerking voor het onderdeel Kwaliteitsimpulsen natuur- en landschap Noord-Brabant. Op de beheertypekaart staat aangegeven wat de actuele situatie is van de natuur. Deze staan op de site van de provincie.

#### - Ecologische verbindingzones

Ecologische verbindingzones zijn de verbindende groene schakels tussen bestaande en nieuw te ontwikkelen natuurgebieden van de ecologische hoofdstructuur. De ecologische verbindingzones zijn er niet alleen voor de natuur, maar ook voor de mens. Ze dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het agrarisch cultuurlandschap.

Ruim een eeuw geleden bestond Brabant bijna nog helemaal uit grote natuurgebieden en kleinschalige agrarische cultuurlandschappen met een uitgebreid netwerk van kleine landschapselementen zoals houtwallen, poelen en knotbomen. In korte tijd is daar verandering in gekomen. Begin twintigste eeuw ging vrijwel de hele provincie op de schop. Woeste gronden werden ontgonnen tot landbouwgrond en veel landschapselementen werden opgeruimd. Ze stonden de ontwikkeling van de landbouw in de weg. Daarbij nam de verstedelijking toe. Steden, dorpen en infrastructuur breidden uit en steeds meer wegen en rails doorkruisten de groene gebieden.

De bovengenoemde ontwikkelingen hebben grote invloed gehad op de Brabantse natuur. Het van oudsher gevarieerde landschap is sterk onder druk komen te staan. Dit had versnippering tot gevolg: de leefgebieden van dier- en plantensoorten werden te klein, waardoor de overlevingskans van specifieke soorten afnam. Op den duur kunnen deze zelfs helemaal uit de Brabantse natuur verdwijnen.

Het aanleggen van ecologische verbindingzones moet de versnippering tegengaan. Bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden worden aan elkaar gekoppeld en zodoende groter. De verbindingzones functioneren als trekroutes en als (tijdelijk) leef- en voortplantingsgebied. Ze zijn wezenlijk voor het behoud van een rijke Brabantse natuur.

De provincie heeft in haar streekplan de Groene hoofdstructuur (GHS), onderverdeeld in de GHS-natuur en de GHS-landbouw, aangewezen als kwetsbaar gebied. De Ecologische hoofdstructuur (van het rijk) ligt volledig binnen de Groene Hoofdstructuur. In de GHS-natuur zijn alle bestaande bos- en natuurgebieden ondergebracht met de ecologische verbindingzones daartussen, alsmede de reservaat- en natuurontwikkelingsgebieden die zijn begrensd in het kader van de ecologische hoofdstructuur. In de GHS-landbouw zijn landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere (potentiële) natuurwaarden ondergebracht. Hieronder vallen ook de beheersgebieden die zijn begrensd in het kader van de ecologische hoofdstructuur. Het gebied is feitelijk in gebruik als agrarische grondgebruik. De bestemming van het nabijgelegen perceel wordt omgezet naar natuur. Het overige gedeelte van het perceel wordt bestemd als landschapselement. De provincie gaat akkoord met deze kwaliteitswinst rood voor groen, zoals besproken met de provincie op 29 juli 2010 in het gemeentehuis.

#### Gemeente

Een gemeente is bevoegd in haar structuur- en bestemmingsplannen buiten de vanuit de hogere overheid aangewezen gebieden ook nog andere gebieden aan te wijzen als waardevol en/of kwetsbaar. Het bestemmingsplan heeft geen bijzondere bepalingen voor dit gebied of perceel. De toekomstige bestemming van het perceel wordt burgerwoning. Het overige gedeelte van het perceel wordt bestemd als landschapselement. Het nabijgelegen perceel wordt omgezet van landelijk gebied agrarisch naar natuur. Hiermee wordt de EHS versterkt in het gebied.

Het perceel bestaat momenteel uit erf en tuin met grote bomen. De aanwezige bomen blijven dan ook behouden. De bomen buiten het bouwblok worden bestemd als landschapselement. Het bouwblok wordt omsloten om de huidige bebouwing. Zo blijven de natuurwaarden behouden en nemen deze in kwaliteit toe. Dit is een compenserende maatregel in het kader van de salderingsregeling rood voor groen. Zo blijft het perceel de huidige natuurwaarden behouden. De planologisch juridische toekenning van een bouwblok verslechtert de huidige waarden niet. Het straatbeeld blijft hetzelfde.

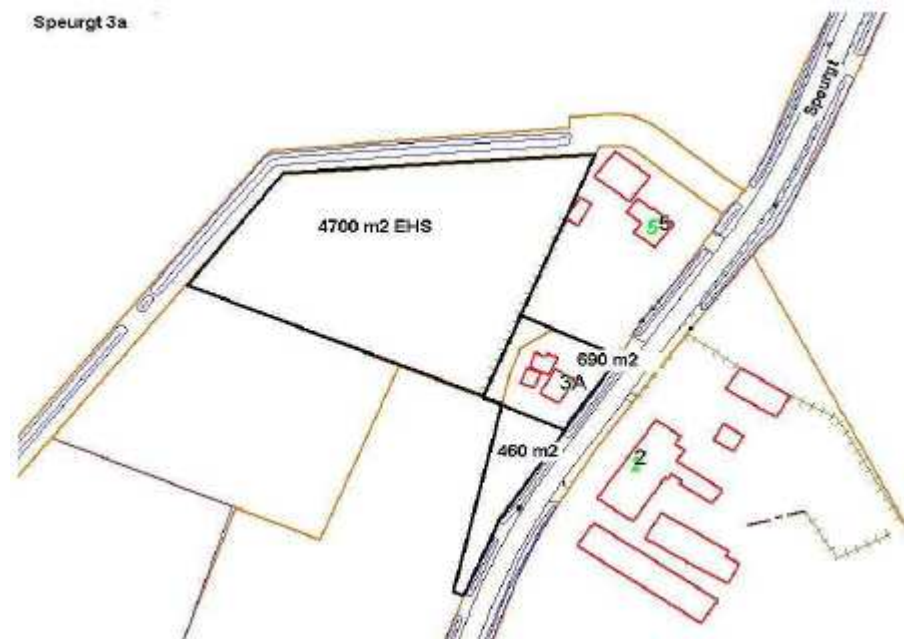
Het aangrenzende perceel met de bestemming landelijk gebied wordt momenteel agrarisch gebruikt. Hier hebben in het verleden schapen en koeien gegraasd. Momenteel is er al 20 jaar een bomenkwekerij. Waarbij om de 5 jaar nieuwe bomen worden gepland en weer verder opgekweekt. Ter bevordering van de vruchtbaarheid van de grond, wordt er 1 tussenjaar een ander agrarisch grasland dan wel maïs gepland.

De bestemming landelijk gebied wordt gewijzigd in de bestemming natuur. Door het realiseren van natuur met waarden, ontstaat er een kwaliteitswinst op het gebied van EHS in de omgeving. De agrarische bestemming van



dit perceel wordt dan teruggebracht naar natuur. Het perceel kadastraal bekend Bakel 02 sectie K nummer 512 heeft een grootte van circa 4830 vierkante meter, waarvan 4700 vierkante meter wordt omgezet naar EHS. Door de bestemming natuur toe te kennen wordt hiermee een belangrijk provinciaal belang op het gebied van EHS versterkt.

De tuin van de woning is kadastraal bekend Bakel 02 sectie K nummer 511 en heeft een grootte van 1120 vierkante meter. Het bouwblok bedraagt ongeveer 690 vierkante meter. Binnen dit bouwblok is nu reeds de bebouwing aanwezig. De bebouwing voldoet qua vierkante meters aan de bepalingen van de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010. Van dit perceel wordt 460 vierkante meter toegevoegd aan de EHS als landschapselement. Het totaal toegevoegde natuurwaarde EHS bedraagt: 5160 vierkante meter.



EHS in de omgeving: Stroomgebied Snelle Loop en Esperloop

Het gebied ligt enkele kilometers op het stroomgebied Snelle Loop en Esperloop. Door de EHS invulling van het perceel wordt de EHS in dit gebied verder versterkt.

De Biezen en Milschot

De Biezen en Milschot is een kleinschalig moerasgebied dat bestaat uit vochtige tot natte loofbossen, wei- en hooilanden. In enkele graslandpercelen groeien karakteristieke plantensoorten, zoals Veldrus, Gewone dotterbloem en Gevlekte orchis. In de deels verdroogde Elzenbroekbossen broeden onder andere Havik, Bosuil en Kleine bonte specht.

Natuur- en landschapsdoelstellingen

In het streefbeeld voor De Biezen en Milschot is uitgegaan van een behoud, herstel of ontwikkeling van veelal natte natuurbossen (Elzenbroekbos), soortenrijke graslanden (onder meer Dotterbloemhooiland) en Kleine zeggenmoerassen. Op minder natte bodems worden bloemrijke graslanden ontwikkeld en, voornamelijk in de overgangszone van bos naar grasland, ruigte- en struweelvegetaties. Om het kleinschalige karakter te versterken worden de graslanden omzoomd door elzensingels en knotbomenrijen. In de toekomst zal het gebied één geheel vormen met het Grotelsche Bosch en het beekdal van de Snelle Loop.

Grotelsche Bosch en beekdal Esperloop

Historische en actuele kenmerken en waarden Door en langs het Grotelsche Bosch stroomt de nog ongekanaliseerde Esperloop. In de meanderende beek groeit onder andere Drijvende waterweegbree. Het Grotelsche Bosch bestaat hoofdzakelijk uit naaldbos met langs de Esperloop matig vochtig loofbos. Hier en daar komen nog restantjes van de vroegere heidevelden voor.

Natuur- en landschapsdoelstellingen

Naast behoud van de natuurwaarden in en langs de beek, bestaan de doelstellingen uit de vorming van natuurbossen (voornamelijk Berken-Eikenbos), struikheideveldjes en bloemrijke graslanden. Het gebied zal in de toekomst één geheel vormen met De Biezen en Milschot en het bosgebied nabij Hoogen-Aarle.

Beekdal Snelle Loop, historische en actuele kenmerken en waarden

De Snelle Loop vindt zijn 'oorsprong' in de voormalige heide- en hoogveengebieden ten oosten van De Stippelberg. In de Snelle Loop groeit onder meer Drijvende waterweegbree. Langs de waterloop liggen enkele vochtige loofbosjes.

Natuur- en landschapsdoelstellingen

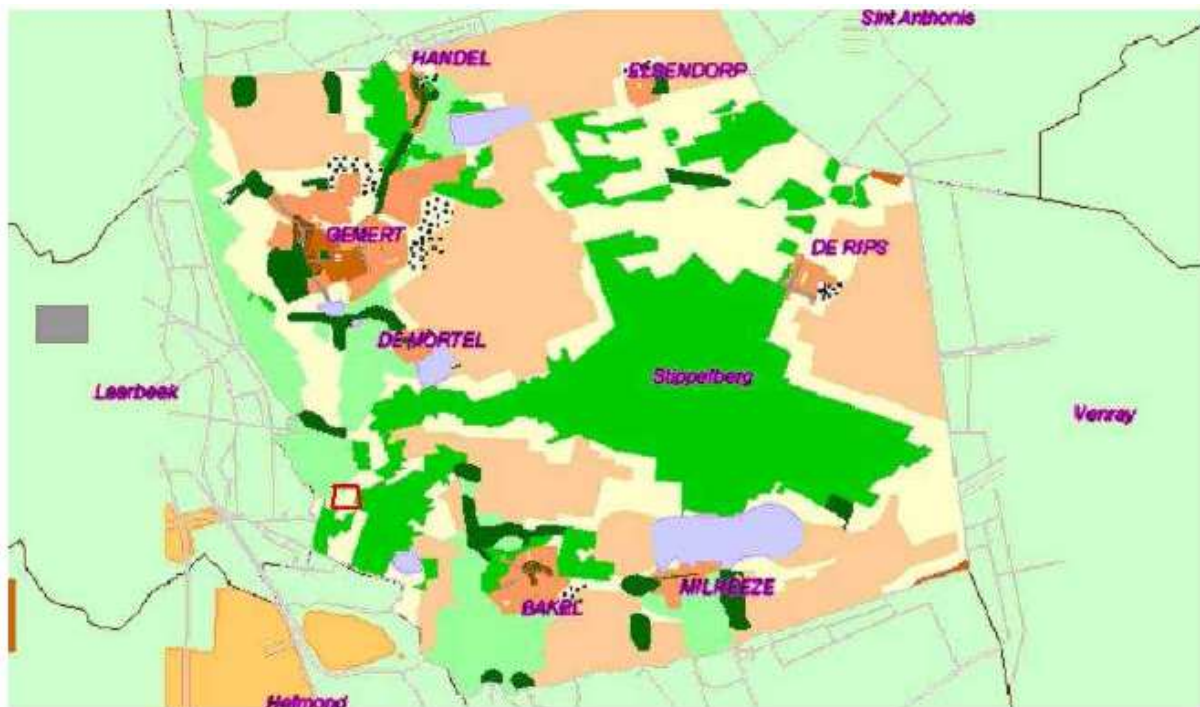
Ter hoogte van de Esperloop en nabij Tereyken zal het beekdal gaan bestaan uit vochtige natuurbosjes en vochtige tot natte bloem- en soortenrijke graslanden. Om de kleinschaligheid van het beekdal te versterken zijn de landschapspakketten (elzen)singel en knobbomenrij beschikbaar gesteld.

## Ruimtelijk kader

### Gemeentelijk beleid

#### *StructuurvisiePlus*

De structuurvisie is de toekomstvisie van de gemeenteraad op de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. Dit plan legt die ontwikkeling tot circa 2010 vast. Dat betekent dat de gemeente bindende ruimtelijke beslissingen maakt voor de komende jaren met het structuurplan. Onderdeel van de StructuurvisiePlus is het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld. De StructuurvisiePlus is op 27 mei 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel.



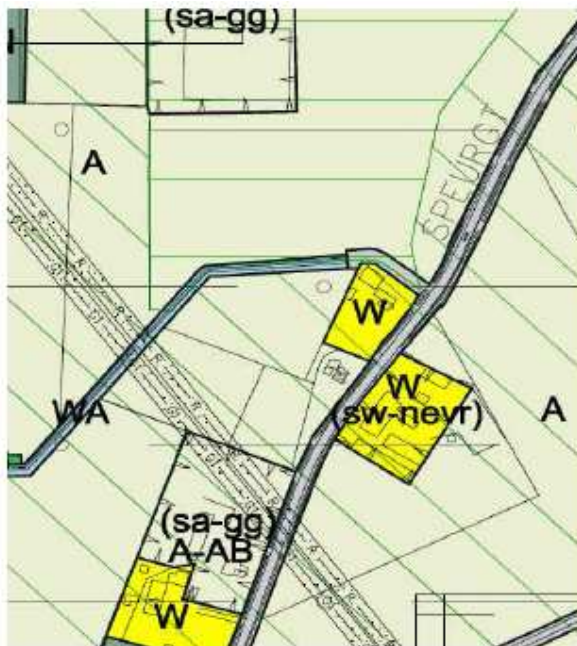
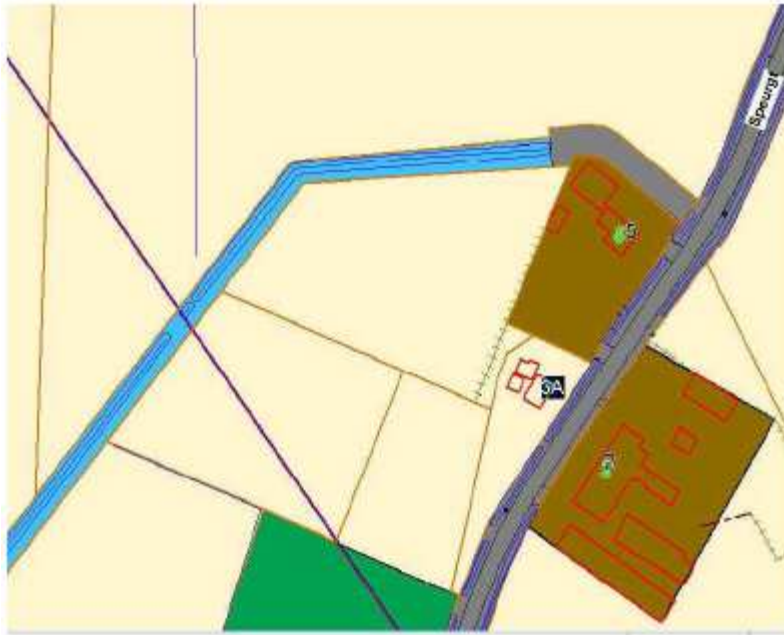
### *Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel*

In januari van het jaar 2010 is voor het gebied de Speurgt het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2006" van toepassing. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch. Voorheen was voor bepaalde gronden in de Speurgt het bestemmingsplan "Best Buiten 1998" van toepassing. Dit heeft er mee te maken dat op de betrokken gronden goedkeuring was onthouden aan het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2006", inhoudende dat er terug gevallen wordt op het bestemmingsplan "Best Buiten 1998". Hier heeft het perceel de bestemming agrarisch gebied. In beide bestemmingsplannen is geen bouwblok opgenomen voor de woning en bijgebouwen. Wel is de feitelijke bebouwing opgenomen in deze bestemmingsplannen, echter zonder bestemmingsvlak. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010 in werking op 1 september 2010. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied". Dit zal dan ook spoedig het vigerende bestemmingsplan worden. De bestemmingsplankaart is bijgevoegd.

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, hebben in het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel de bestemming agrarisch gebied. Op het perceel van de woning rust geen bestemming "Wonen". De aanvraag heeft betrekking op het toekennen van een bouwblok aan de reeds bestaande bebouwing van een woning met bijgebouw van 1955.

Volgens de voorschriften behorend bij deze bestemming is de bouw van nieuwe woningen hier niet toegestaan. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het oprichten van nieuwe woningen in het buitengebied in principe niet

mogelijk. Er wordt geen nieuwe woning gebouwd, maar een bestaande woning herbestemd. Daarnaast wordt er een kwaliteitswinst behaald "Rood voor Groen". EHS wordt gerealiseerd in een belangrijke verbingszone.



*Beeldkwaliteitplan Gemert-Bakel 2006*

Landschap is overal. Landschap is de zichtbare weerspiegeling van de manier waarop wij de bodem benutten voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, bedrijventerreinen maar ook natuur. Het landschap en de bebouwing en natuur daarin heeft een eeuwenoude ontstaansgeschiedenis. Een groot aantal sporen van deze geschiedenis zijn – ondanks de economische druk op het landelijke gebied – nog bewaard gebleven of in potentie nog aanwezig. Het beeldkwaliteitplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006 is van toepassing. De locatie betreft een bestaande situatie sinds 1955 en voldoet aan het beeldkwaliteitplan Gemert-Bakel 2006. Daarnaast wordt de bestemming EHS natuur ingevuld middels beplanting die past in de omgeving. Dit is vastgelegd in het bijhorende erfinrichtingplan.

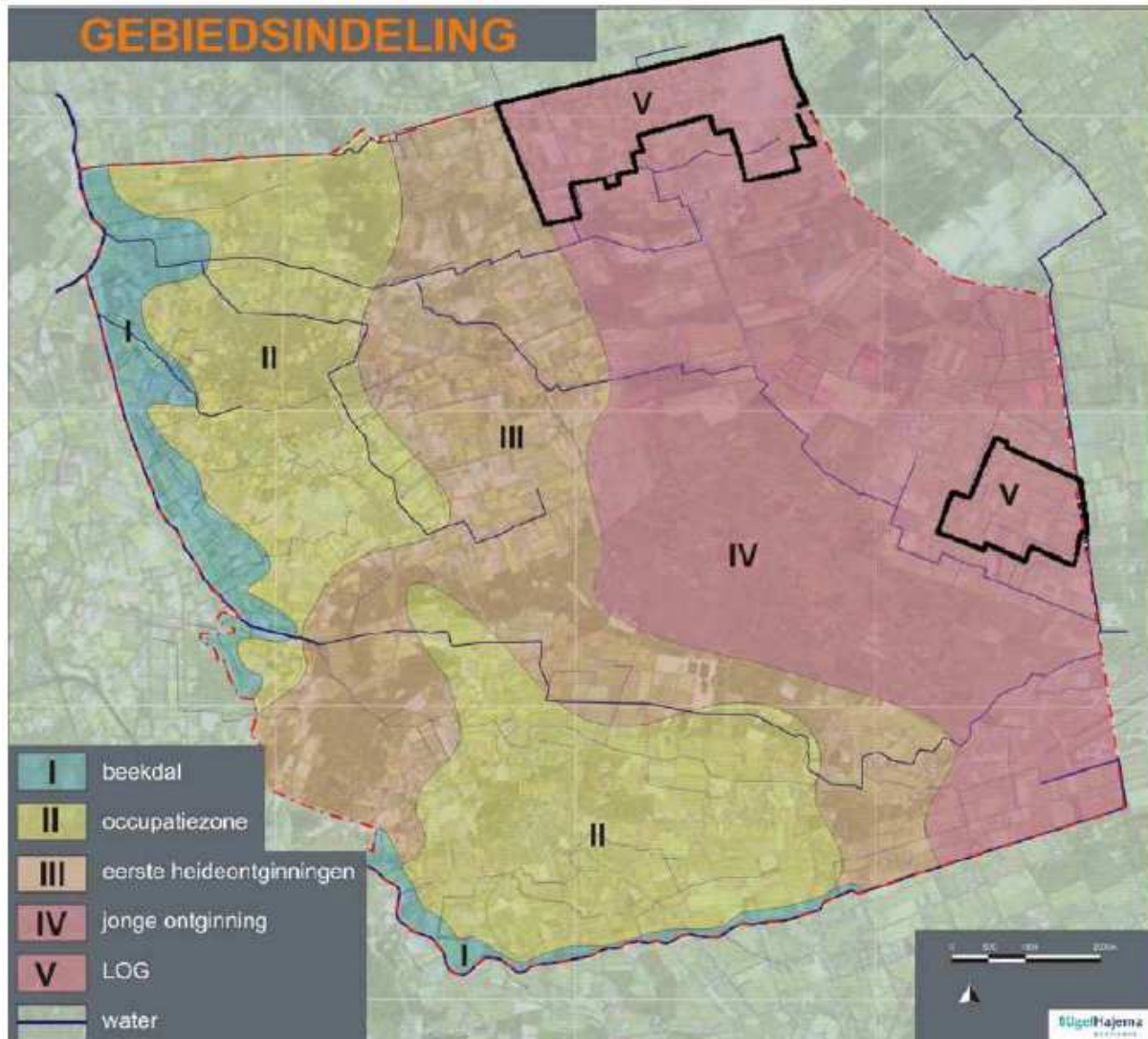
Uit de beschrijving van het verleden en het heden blijkt dat de huidige beeldkwaliteit sterk bepaald wordt door één of een combinatie van onderstaande factoren:

- de mate van open- of beslotenheid van het landschap;
- het voorkomen van opgaande beplanting, zoals bossen en de aanwezigheid van kleine landschapselementen;
- het voorkomen van (agrarische) bebouwing in het buitengebied;
- het patroon van wegen en paden en de daarmee samenhangende toegankelijkheid.



We kunnen op basis hiervan vier landschapsgroepen herkennen:

1. beekdalgebied;
2. occupatiegebied;
3. eerste heide-ontginningen;
4. jonge ontginningen.



De omgeving Speurgt valt in het gebied eerste heide-ontginningen en occupatiezone. Zie bijlage voor de kenmerken van dit gebied.

### Overgangsrecht

#### *Overgangsrecht Wet ruimtelijke ordening*

Een vast onderdeel van het bestemmingsplan betreffen de overgangsrechtelijke bepalingen. Indien een gemeente een nieuw bestemmingsplan vaststelt, kan dit nieuwe bestemmingsplan uiteraard afwijken van de bestaande situatie. De gemeente moet de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik echter respecteren. De overgangsrechtelijke bepalingen in het bestemmingsplan vinden hun grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Artikel 3.1 Wro bepaalt dat gemeenten met het oog op een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen dienen vast te stellen. Daarnaast is het overgangsrecht gebaseerd op het rechtszekerheidsbeginsel. Een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik mag worden voortgezet ook al wijzigt de gemeente het planologische regime. In het bestemmingsplan is een overgangsbepaling opgenomen waarin wordt gesteld dat gebruik van gebouwen dat in strijd is met het bestemmingsplan voortgezet mag worden, mits dit niet in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan of toen al onder het overgangsrecht viel. Het gebruik en de gebouwen vallen inmiddels onder het overgangsrecht van de bestemmingsplannen "Buitengebied Bakel en Milheeze 1984", "Buitengebied 1998", "Gemert-Bakel buitengebied 2006" en "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

### Permanente bewoning

Uit zowel jurisprudentie als uit het overgangsrecht blijkt dat het strijdige gebruik van een gebouw enkel onder het overgangsrecht valt indien er sprake is van ononderbroken strijdig gebruik. Het adres Speurgt 3a te Bakel wordt al vele jaren onafgebroken bewoond. Dit blijkt uit de historie.

Door het college van Burgemeester en Wethouders is een beoordelingsladder vastgesteld voor de bewoning van niet daarvoor bestemde gebouwen in het buitengebied. Bij toepassing van deze beoordelingsladder, kan afhankelijk van de af te wegen beoordelingscriteria uitgekomen worden op de volgende uitkomsten:

- mantelzorg
- bestemming "Wonen" toekennen
- niet bestemmen (bijv. inwoning)
- persoonsgebonden beschikking
- Ruimte voor Ruimte (danwel de BIOregeling of Rood voor Groenregeling).

Indien de beoordelingsladder voor het perceel wordt doorlopen komt men uit op het bestemmen van de woning. De locatie is nog aanwezig, de locatie is nog niet bestemd, de locatie is bewoond, de woning ligt buiten de bestemming bos en natuur, namelijk landelijk gebied agrarisch, de locatie ligt buiten het LOG, de bebouwing valt buiten de agrarische bedrijfsvoering, de woning is solitair gelegen en goed ontsloten, de bebouwing ligt buiten de milieucirkels van bedrijven.

### Noodwoningen

In de jaren na de tweede wereldoorlog zijn er diverse noodwoningen geplaatst in Nederland, zo ook in de toenmalige gemeente Bakel en Milheeze. Ook op dit perceel is een noodwoning ontstaan. Er is toen een woning en met bijgebouw gebouwd. Dit betreffen de jaren tot aan 1960. In 1954 is het perceel gekocht van de familie Van Vijfeijken, die enkele gronden in bezit had op de Speurgt en omgeving in Bakel. Sindsdien heeft er dezelfde familie gewoond. Het betreft de familie Van den Bogaard, welke hier met twee volwassenen hebben gewoond en zes kinderen hebben grootgebracht.

In 1981 – 1982 heeft een ambtenaar van de gemeente Bakel en Milheeze de woning bezocht. De familie Van Den Bogaard was toen de eigenaar van een café en winkel in Aarle-Rixtel. Overdag was de heer van den Bogaard in de winkel en het café werkzaam om 's-nachts terug te keren naar zijn gezin in de woning aan Speurgt. In de winkel en café kon dan ook niet worden gewoond. De bevolkingscontroleur uit Bakel en Milheeze heeft dit in de jaren tachtig vastgesteld. Echter omdat men geregistreerd stond op het winkeladres in Aarle-Rixtel is men niet ingeschreven in Bakel. Men ontving dan ook alle zakelijke en privépost in Aarle-Rixtel. De gemeente Bakel heeft indertijd dit niet als probleem aangemerkt. Het huidige gebruik kon worden voortgezet. Rond 1982 is de winkel en het café in Aarle-Rixtel gesloten en spoedig daarna verkocht. De woning aan de Speurgt is in 1984 verkocht aan de dochter J.T.C. van den Bogaard. De heer van den Bogaard heeft hier tot 1987 gewoond. Mevrouw J.T.C. van den Bogaard is met haar man H.M.J. Branten in 1984 eigenaar geworden van de woning op het perceel. Zij hebben de woning verhuurd aan de heer van den Bogaard. De familie Branten hebben hier tot aan december 1996 gewoond. De zoon F.T.H. Branten is sindsdien blijven wonen op het adres.

### Jurisprudentie

Volgens jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State behoeft bestemmen overeenkomstig het bestaande gebruik als regel niet plaats te vinden, indien het bestaande gebruik onder de gelding van het vorige plan in strijd was met de gebruiksvoorschriften van dat plan. Dit geldt zowel voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt als voor gebruik dat hier niet onder valt. De afdeling overweegt bovendien dat de omstandigheid dat niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, niet zonder meer een bestemming rechtvaardigt overeenkomstig het feitelijk gebruik. Wat vast staat is dat er in het verleden niet handhavend is opgetreden en nu ook niet meer kan worden getreden. Een positieve bestemming is slechts gerechtvaardigd als hiertegen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan. Gezien de compenserende maatregelen rood voor groen is er een kwaliteitswinst te behalen. Het project past volledig binnen het provinciaalbeleid en het gemeentelijke beleid. In de bijlage is enige jurisprudentie (verkort) aangehaald welke een bestemming rechtvaardigen.

### Provinciaal beleid

#### *Verordening Ruimte*

Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 van de provincie in werking getreden. Daarin wordt het bestaande beleid zoals verwerkt in de paraplunota en overige beleidsnota's verwoord in een verordening. In deze verordening wordt gesteld dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden in de zogenaamde Zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of het Bestaand stedelijk gebied. Toevoegen van woningen in het buitengebied is alleen mogelijk middels de Ruimte voor Ruimte regeling, mits de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Tot 1 januari 2011 is toepassing van de BIOregeling nog wel mogelijk. Een rood voor groen regeling is ook mogelijk, indien EHS winst wordt behaald. Van EHS winst is sprake.



Op provinciaal beleidsniveau is er rondom het perceel EHS toegekend. Dit is ook in de Verordening Ruimte aangegeven. Echter de toekenning van EHS aan dit perceel is niet geheel op goede gronden gebeurd. De bebouwing is altijd al aanwezig geweest. Hierdoor heeft het perceel momenteel geen directe EHS waarden. De toekenning van EHS aan dit perceel is dan ook onzorgvuldig tot stand gekomen in het verleden, gezien de aanwezige bebouwing op het perceel en het agrarische gebruik in de omgeving. Dit is ook erkend door de Provincie. Het gebied Speurgt vertegenwoordigt momenteel geen EHS waarden. Dit is ook vast komen te staan bij het gesprek tussen de gemeente en de provincie op 29 juli 2010. Om nu in afwijking van de bepalingen in de Verordening Ruimte te beslissen, kan bovenstaand als motivatie worden aangehaald. Daarnaast versterkt het ruimtelijke aspect van het perceel dat het volledig ligt omsloten tussen de bouwblokken van de adressen Speurgt 1 - 2 - 3 - 5. Op basis van de bijzondere omstandigheid van de situatie en compenserende maatregelen op het nabij gelegen perceel, kan een kwaliteitswinst worden behaald in het kader van EHS natuur. Hiermee kan worden voldaan aan het begrip een goede ruimtelijke ordening. Daarmee behoort het bestemmen van de woning planologisch juridisch tot de mogelijkheden. De winst voor de Verordening Ruimte zit hem in het aspect dat een perceel grond nu ingevuld wordt als natuur EHS. Dit is een kwaliteitswinst in het kader van de realisatie van EHS zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

#### *Natuurbeschermingswet 1998*

Zoals blijkt uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van LNV bevindt het plangebied zich niet binnen een straal van 300 meter van een Natura2000-gebied.

#### *Buitengebied in Ontwikkeling*

Op 20 juli 2004 is de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarin onder andere het kader wordt geschetst voor verruimde mogelijkheden voor het toevoegen van bouwvolume in het buitengebied met het oog op ruimtelijke kwaliteitswinst. De gemeentelijke visie hierop is opgenomen in de Structuurvisie Plus van Gemert-Bakel (zie hierna). De beleidsregeling zal verder worden geconcretiseerd en uitgewerkt in de voornoemde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. In de beleidsnotitie "Buitengebied in Ontwikkeling", zijn de volgende passages opgenomen in paragraaf 2.1: "Er zijn verschillende soorten kernrandzones aan te wijzen [...]"

Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van bijvoorbeeld het landschap meer voor de hand liggen. In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, [...] in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering leiden.

Een soortgelijke benadering geldt voor de "los" van een kern liggende bebouwingsconcentratie [...] De ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende soorten van bebouwingsconcentraties vragen een op de situatie toegesneden benadering. Naast een ligging aansluitend of los van de kern is onder andere van belang of er sprake is van een ligging in/nabij de Groene Hoofdstructuur (GHS), van bijzondere cultuurhistorische waarden en -bebouwing alsmede de landschappelijke kwaliteiten en de aanwezige infrastructuur. De ligging van een bebouwingsconcentratie en de draagkracht van het gebied bepalen de mogelijkheden voor hergebruik en/of toevoeging van nieuw bouwvolume." Er wordt dan ook een kwaliteitswinst behaald door het toevoegen van natuurontwikkeling in het kader van EHS. De herbestemming van de gronden en de bebouwing kan plaatsvinden op basis van deze saldering rood voor groen.

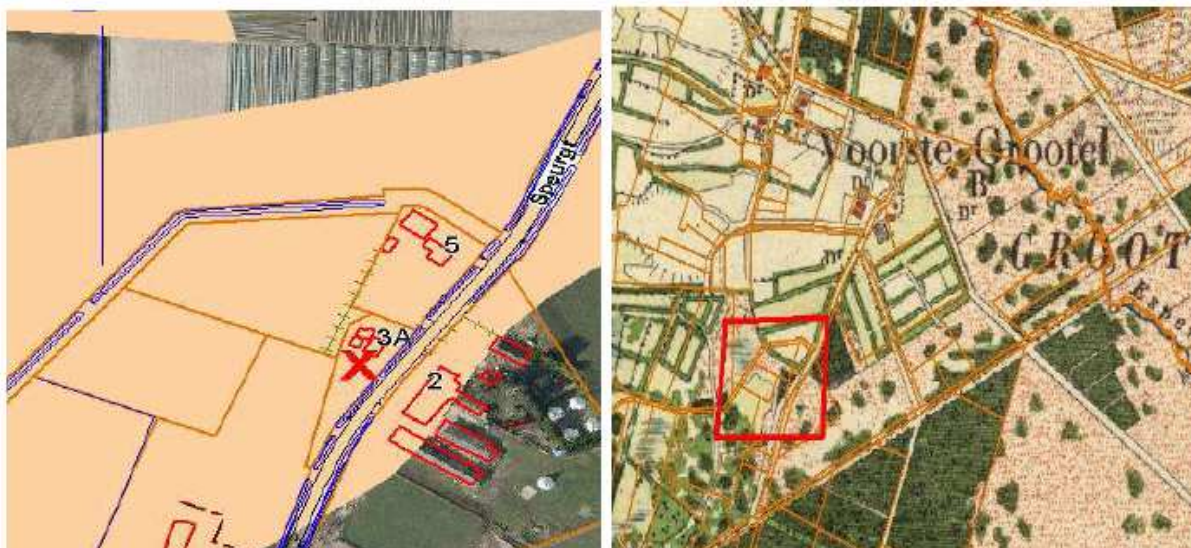
#### *Paraplunota*

De provincie Noord Brabant legt het accent op hun ruimtelijk beleid op zuinig ruimtegebruik. De groei en spreiding van het stedelijke ruimtebeslag wil de provincie afremmen. Omdat uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag gepaard gaat met aantasting van het buitengebied vraagt de provincie in ruil een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders. Dit rood-met-groen beleid is verder uitgewerkt in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (2004). Woningen van ondermaatse omvang en kwaliteit (noodwoningen en dergelijke) moeten gesaneerd of positief bestemd worden. Positief bestemmen is alleen toegestaan als zicht bestaat op verhoging van de beeldkwaliteit van de woning en woonomgeving.

#### **Gebiedsoriëntatie**

##### Cultuurhistorie en archeologie

Op het perceel is een middelhoge verwachtingskans voor archeologie. De woning van 1955 wordt herbestemd binnen het huidige bouwblok. Er hoeft geen archeologisch nader onderzoek plaats te vinden. Het gebied heeft op de cultuurhistorische waardekaart de kwalificatie hoog vlak.

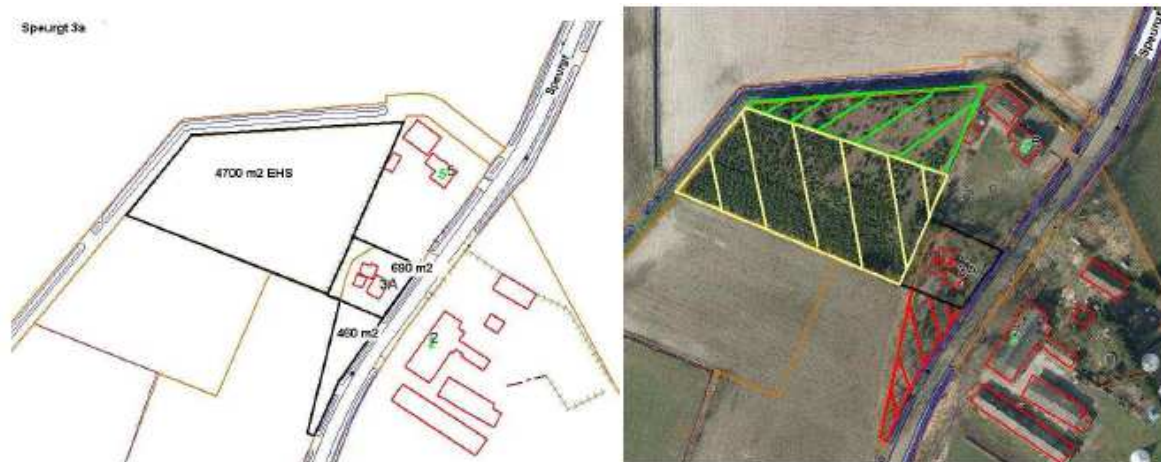


#### Stedenbouwkundig

De woning wordt gekenmerkt door een bouwlaag met een kap er op. De ligging en de nokrichting staan haaks op de weg. Het postuur bestaat uit een hoek zadeldak met een lage goothoogte.

De toelaatbare omvang van de gebouwen is in overeenstemming met het bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel 2010. Het bestemmingsplan gaat uit van 600 m<sup>3</sup> hoofdgebouw en bijgebouwen 100 m<sup>2</sup>. Bij een ruimte voor ruimte benadering kunnen grotere woningen worden opgericht op een perceel. Om de omgeving zo min mogelijk aan te tasten wordt een compacte bebouwing voorgesteld op dezelfde ruimte c.q. bestaande fundering. Het bouwblok is begroot op 690 m<sup>2</sup>. De omvang van de bouwmassa sluit aan bij de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de ontwikkelmogelijkheden die de Ruimte voor Ruimte of BIO-regeling biedt. De locatie ligt in de EHS. De EHS is niet geschikt voor woningen met inhoudsmaten van 1000-1500 m<sup>3</sup>. Er wordt geen gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte Regeling of BIOregeling om de bouwmassa te vergroten. Een vergroting van de bouwmassa is strijdig met de Verordening Ruimte. De maatvoering betreft de maximale toelaatbare inhoudsmaten zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010. Voor hoofdgebouwen is de oppervlakte 600 m<sup>3</sup> en voor bijgebouwen 100 m<sup>3</sup>. De huidige aanwezige bebouwing voldoet hier aan.



Kleur	Bestemming	Kadaster	Oppervlakte	Planning
Groen	EHS	512	1.400 m2	Januari 2011
Geel	EHS	512	3.300 m2	Januari 2013
Rood	Landschapselement natuur	511	460 m2	December 2010

#### Volkshuisvesting

Een woning zal worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De woning is reeds aanwezig, het betreft echter een planologische toevoeging van een woning. De huidige bewoners blijven in de woning woonachtig. De woning zal worden toegevoegd aan de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Ook wordt de status van de bebouwing bijgewerkt in de Basis Administratie Gebouwen.

#### Bevolking

Door de toevoeging van de woning, neemt het bevolkingsaantal formeel toe met een gezin bestaande uit een persoon. De huidige bewoner is werkzaam binnen de gemeente Gemert-Bakel. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het migratie saldo nul principe. De huidige bewoner blijft in de eengezinswoning wonen.

#### Bedrijvigheid

De agrarische activiteiten van de boomkwekerij zal op termijn worden beëindigd. De gronden worden onttrokken aan de agrarische bestemming. De planning is dat in januari 2011 voor 3300 vierkante meter aan agrarische gronden wordt omgezet naar de bestemming natuur. In januari 2013 zal de overige 1400 vierkante meter worden omgezet naar de bestemming natuur. In december 2010 zal 460 vierkante meter worden bestemd als landschapselement.

#### Infrastructuur

De Speurgt is een rustige weg met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer en agrarisch verkeer. Uit het verkeerstechnisch onderzoek naar de verkeersintensiteit aan de Speurgt, blijkt de huidige verkeersintensiteit 400 mvt/etmaal te bedragen. Daarnaast blijkt uit de geluidsniveaukaart dat de op te bestaande woning, gelegen is in een gebied met minder dan 40 d(B)A. Als gevolg hiervan is geen geluidsrapport noodzakelijk.

Het toekennen van een bestemming aan de woning zal geen verandering van verkeersbewegingen met zich meebrengen in het gebied. Het sinds jaren lang aanwezige feitelijke gebruik blijft onveranderd voortduren bij het toekennen van een bestemming. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de infrastructuur. In huidige in- en uitritten blijven gehandhaafd. De intensiteit van het gebruik blijft onveranderd. Doordat er een agrarisch perceel verdwijnt, brengt dit een vermindering van verkeersbewegingen met zich mee.

## Natuur en Landschap

### Erf inrichtingsplan

De aanvrager is bereid mee te werken aan een verdere landschappelijke inpassing van de woning. Het plantgoed op het agrarische perceel wordt in de winter van december 2010 geoogst. Het overige gedeelte wordt geoogst in december 2013. Voor de verdere inpassing wordt een passend inrichtingsplan opgesteld. De landschappelijke structuur krijgt een substantiële kwaliteitsimpuls, zoals voorgesteld in het gemeentelijke, provinciale en reconstructiebeleid. Het voldoet daarmee aan de EHS zoals gesteld in de Verordening Ruimte. Het perceel zal dan ook worden onderhouden om de natuurwaarden te respecteren en te versterken. De randen van het bouwperceel worden bestemd als landschapselement natuur. De natuurwaarden worden vastgelegd in een exploitatieplan.

### Flora en Fauna bescherming

De aanwezige flora en fauna in de omgeving betreffen met name de reguliere soorten die overal binnen het agrarische gebied en de natuur en bosgebieden worden aangetroffen. Er zijn geen speciale soorten aanwezig binnen de bestaande bebouwing. Idem geldt voor mogelijke biotopen. Van het gebied is een globaal rapport opgesteld. Voor eventuele noodzakelijke ontheffingen in het kader van de Flora en Fauna wet is de initiatiefnemer dan wel eigenaar zelf verantwoordelijk.

### Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten

Het rapport is samengesteld op 4 augustus 2010. In onderstaande tabel staat het aantal beschermde en bedreigde soorten per kilometerhok. Databanken worden regelmatig geactualiseerd. Het kan dus zijn dat er meer gegevens beschikbaar zijn dan in dit overzicht vermeld staat. Als in een kilometerhok geen beschermde soorten zijn aangetroffen, terwijl het hok niet goed is onderzocht, dan is het veelal nodig om aanvullend veldonderzoek uit te voeren.

Rapportage voor kilometerhok X:176 / Y:391								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hri*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1				3	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	2					slecht	26-50%	1997-2007
Broedvogels			1			slecht	0%	1996-2007
Watervogels			27			niet	0%	96/97-06/07
Reptielen		1				matig	51-100%	1992-2007
Amfibieën	4	3		1	2	goed	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						redelijk		1980-2008
Libellen					1	matig	0%	1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden	2					slecht	51-100%	1993-2007

**Legenda** FF1 = Flora- en faunawet lijst 1 (vrijstelling), FF23 = Flora- en faunawet, lijst 2 + 3 (streng beschermd), Hri = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 2 en 4), RL = Rode Lijst, (#) = tevens meetnetgegevens verzameld.





#### Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Geadviseerd wordt de in het gebied aanwezige takkenhopen niet gedurende de winterrustperiode van amfibieën te verwijderen. Tevens verdient het aanbeveling om in de natuurontwikkeling enkele geschikte rustplaatsen voor amfibieën te creëren in de vorm van takkenhopen of stapelmuurtjes. Deze worden opgenomen in het erfinrichtingsplan. Ook bij de oogst in december 2010 en december 2012 wordt hierbij rekening gehouden met de Flora en fauna wetgeving.

#### Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Dit geldt alleen indien in de toekomst ontheffingsplichtige activiteiten worden ontplooid. Het initiatief bevat geen ontheffingsplichtige activiteiten. Vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Er vindt geen sloop plaats zodat eventuele vleermuisverblijven gehandhaafd blijven. Het is niet bekend vleermuisverblijven aanwezig zijn in de grote bomen in het plangebied. Er worden geen grote bomen verwijderd.

#### Milieu

Milieu wordt onderscheiden in milieu bodem, milieu hinder /veiligheid en milieu water.

##### *Milieu (bodem)*

In het gebied wordt extensivering van het grondgebruik en vermindering van de agrarische stank-hinder nagestreefd. Het plan heeft geen gevolgen hiervoor. Met dit project wordt een agrarisch perceel onttrokken aan de landbouw. Er wordt een perceel terug gegeven aan de natuur in het kader van de EHS. De natuurwaarden worden hersteld in het kader van de Verordening Ruimte.

##### *Milieu (hinder/, veiligheid)*

In de directe omgeving van de onderhavige locatie zijn geen agrarische en niet-agrarische bedrijven gelegen. In de indirecte omgeving bevinden zich geen agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven buiten het plangebied ondervinden ook geen hinder. De stankcirkels hiervan vormen geen beletsel voor de voorgestane ontwikkeling. De meeste agrarische bedrijven in het gebied zijn al gestopt of zullen op korte termijn stoppen en resulteren in burgerwoningen. De afstanden van agrarische bedrijven met een milieubelemmering zijn Grotelseheide 11 (kippen) 760 m1, Grotelseheide 4 (geiten) 1070 m1 en Tereijken 4 (varkens) 1060 m1.

##### *Milieu (Water)*

Het gebied watert, via kleine zijtakken af via "De Biezen" op de "Snelle Loop" die in verbinding staan met het riviertje de "Aa". De bebouwing is aangesloten op het bestaande druk rioolsysteem. Vuil afvalwater wordt geloosd op dit riool. Het riool verkeert in goede staat en aanleg van een nieuw systeem wordt niet op korte termijn noodzakelijk geacht. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Het erfbeplantingsplan kan daarnaast



nog een poel bevatten voor extra waterberging en natuurwaarden te creëren. Hierdoor wordt extra waterberging gerealiseerd. De poel staat dan in verbinding met diverse wateren en poelen in de omgeving.

#### Uitgangspunten Waterschap

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Voorkomen van vervuiling;
- Gescheiden houden van schoon en vuil water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer";
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Water als kans.

#### Uitgangspunten berekening

Het betreffen hier zandgronden, voedselarm en vochtig tot droog;

De infiltratiecapaciteit bedraagt circa 0,11 m/dag;

Gwt VII met een GHG van 80 tot 140 cm –mv en een GLG van >120 cm –mv;

Onderstaande tabel met waterkwantiteitsgegevens (T=10 42,9mm en voor een T=100 52mm).

#### Waterberging capaciteit behoefte

Nr.	Onderdeel	M2	Bui 42,9 mm	Bui 52 mm
1	Woning	130 m2	5,6 m3	6,7 m3
2	Stal	35 m2	1,5 m3	1,9 m3
3	Carport	18 m2	0,7 m3	0,9 m3
4	Verharding	80 m2	3,4 m3	4,3 m3

#### 1. Gebouwen

De woning heeft een oppervlakte van 130 m2. Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 6,7 m3 water worden opgevangen. Voor alle bebouwing in totaal dient er ongeveer 183 x 9,5 m3 water opgevangen worden. De tuin is om het gebouw heen gelegen. Er is al voldoende capaciteit om het water op te vangen in de tuin en omliggend onverharde terrein. Er wordt gebruik gemaakt van hemelwater opvang in regentonnen. De overstort infiltreert direct in de tuin.

#### 2. Verhard terrein

Het verharde terrein ligt aan de voorzijde en zijkant van de woning en heeft een oppervlakte van ongeveer 80 m2. Bij een bui van 52 mm moet er in totaal 4,3 m3 water worden opgevangen. Het overgrote gedeelte van het regenwater zal gewoon in de grond infiltreren. Daarnaast biedt het omliggende onverharde terrein voldoende capaciteit voor infiltratie.

#### 3. Onverhard terrein

Het onverharde terrein infiltreert direct in de grond en dient als buffer voor het verhard terrein en de opvang van de gebouwen.

#### *Milieu (Externe Veiligheid)*

Er zijn geen bedrijven in de omgeving welke belemmerend zijn.

#### Recreatie

De omgeving Speurgt heeft als nevenfunctie recreatieve doeleinden. Op het adres Speurgt 2 is een groepsaccommodatie gevestigd. Daarnaast ligt de recreatieve poort Aarlese vijver hemelsbreed op 1 kilometer van het plangebied. De recreatieve poort Aarlese vijver is echter nog niet volledig gerealiseerd. Het recreatiepark de Kanthoeve ligt op hemelsbreed op 1,4 kilometer afstand. Camping Grotelse heide ligt hemelsbreed op 775 meter afstand. De golfbaan van landgoed de Heikant ligt op 650 meter afstand.

#### **Exploitatieplan**

Met de eigenaar van de percelen is een exploitatieovereenkomst aangegaan. Hierin staan alle voorwaarden, rechten en plichten voor de partiële herziening van het bestemmingsplan. De verschuldigde leges worden bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan betaald. De legeskosten voor de bestemmingsplanherziening bedragen € 7.500,-. De overige kosten voor onderzoeken en procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

#### **Erf inrichtingsplan**

De eigenaar van het perceel overlegt een erfinrichtingsplan. In dit erfbeplantingsplan wordt de invulling gegeven aan de EHS waarde. Er geldt ook een onderhoud- en instandhoudingsplicht. Voor het perceel 511 geldt in hoofdlijnen dat de aanwezige bomen gehandhaafd blijven. Voor het perceel 512 wordt een erfbeplantingsplan opgesteld waarin ook een poel is opgenomen. De aanwezige (kerst)dennen worden in december 2010 geoogst. In december 2013 wordt het overige gedeelte geoogst. De aanwezige bomen op het perceel 512 voldoen niet volledig aan de gewenste beplanting. De inrichtingskosten van het perceel zijn volledig voor de initiatiefnemer. In

de bijlage worden de kenmerken geschetst waaraan het gebied kan voldoen. Het gebied is vooral geschikt voor een nat en droog kralensnoer of een combinatie daarvan.



Kleur	Bestemming	Kadaster	Oppervlakte	Planning
Groen	EHS	512	1.400 m <sup>2</sup>	Januari 2011
Geel	EHS	512	3.300 m <sup>2</sup>	Januari 2013
Rood	Landschapselement natuur	511	460 m <sup>2</sup>	December 2010

#### Procedure

De van toepassing zijnde procedure is deze van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het verzoek van aanvrager is in principe onderschreven door het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. augustus 2010.

#### Overleg provincie

Op 29 juli 2010 heeft er persoonlijk overleg met de provincie plaatsgevonden inzake de situatie aan de Speurgt 3a te Bakel. De situatie is bekend bij de provincie. Gezien de volgende argumenten is het bestemmen van de woning een juiste oplossing:

- de situatie bestaat al 55 jaar;
- het gebruik valt al vier maal onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan;
- er wordt een belangrijke toevoeging gedaan aan de EHS structuur zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte;
- vanuit jurisprudentie dient er een oplossing gevonden te worden indien gebruik meerdere malen onder het overgangsrecht valt, mits er geen ruimtelijke bezwaren zijn;
- er zijn geen nadere ruimtelijke bezwaren om de woning te bestemmen;
- het bestemmen van de woningen wordt met toepassing van de rood voor groen regeling.

#### Conclusie

Gelet op de lange tijd die verstreken is sinds de aanvang van het gebruik en overgangsrechtelijke opgebouwde rechten ligt handhavend optreden volgens de gemeenteraad niet langer in de rede, zodat een bij het gebruik passende bestemming dient te worden toegekend. De omstandigheid dat niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, rechtvaardigt niet zonder meer een bestemming overeenkomstig het feitelijk gebruik. Door het meerdere malen onder het overgangsrecht brengen van het gebruik en de bebouwing ontstaan er rechten. Het in de toekomst wederom onder het overgangsrecht brengen van het gebruik en de bebouwing is niet wenselijk. Een positieve bestemming is slechts gerechtvaardigd als hiertegen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan.

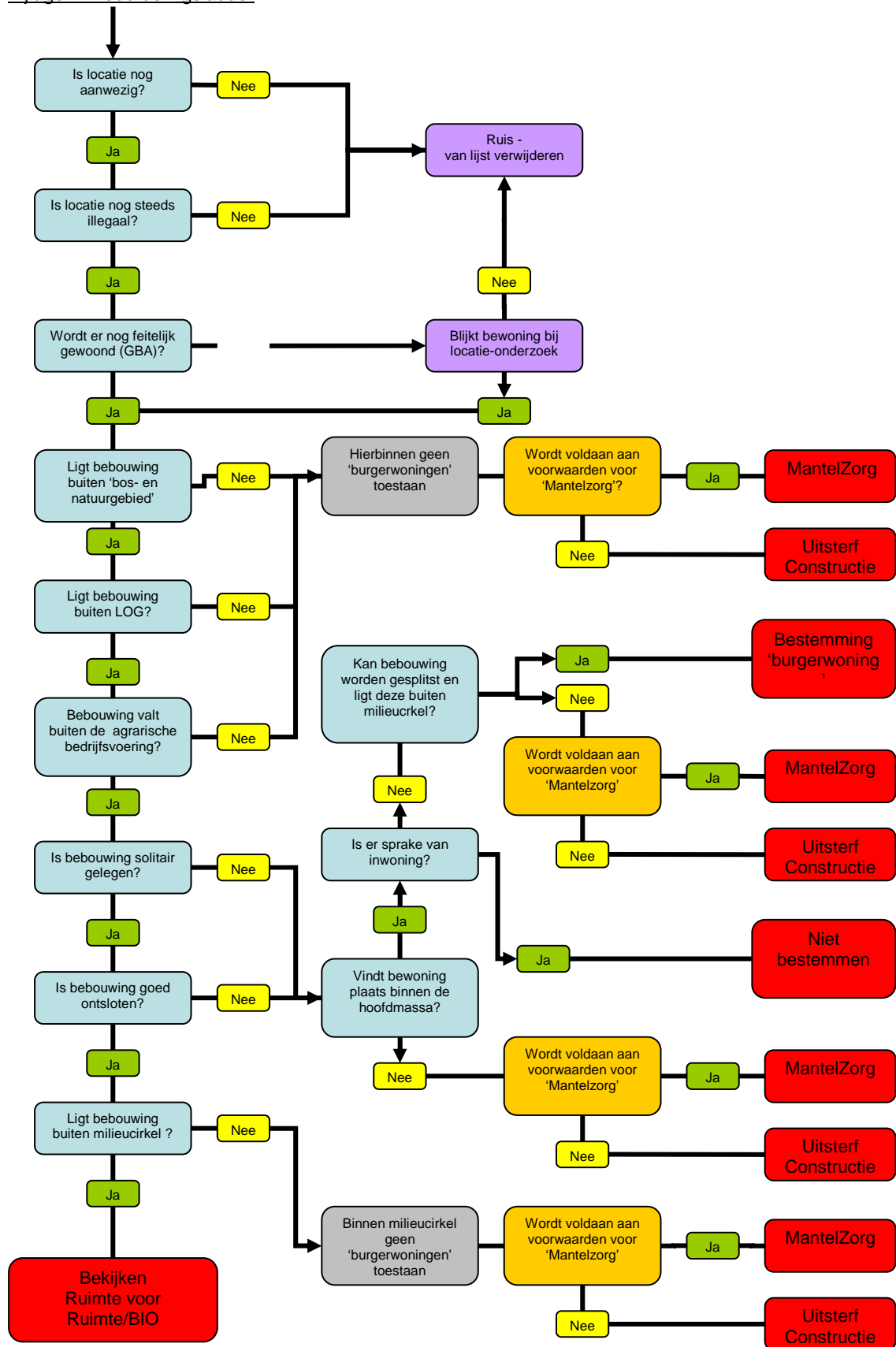
Het bestemmen van de woning aan de Speurgt leidt niet tot ruimtelijke bezwaren en wel om de volgende redenen:

1. Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid:
  - BIOregeling/RVR-regeling/Rood voor Groen;
  - Beoordelingsladder voor illegale bewoning;
  - De woning past binnen de voorschriften voor de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010.
2. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid:
  - Reconstructieplan (verwevingsgebied);

- Verordening Ruimte (rood-met-groen regeling en noodwoningen);
- Beleidsnota BIO;
- Positief bestemmen van noodwoningen is toegestaan als zicht bestaat op verhoging van de beeldkwaliteit van de woning en woonomgeving.
- EHS waardevermeerdering Verordening Ruimte
- Er vindt kwaliteitsverbetering plaats in het gebied middels natuurontwikkeling EHS
- Vanuit de ruimtelijke uitvoeringsaspecten blijkt dat het plan niet leidt tot bezwaren(natuur, flora en fauna, milieu, water, archeologie en beeldkwaliteit)

Gezien bovenstaand heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het hierboven beschreven project via een partiële herziening van het bestemmingsplan 2010. Het voorgestelde project levert in de beschreven vorm een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in Gemert-Bakel en het opwaarderen van de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied Speurgt te Bakel. Het plan versterkt de EHS waarden in de omgeving van het gebied en versterkt daarmee de doelstellingen van de Verordening Ruimte.

**Bijlagen:**  
**Bijlage 1: Beoordelingsladder**



## Bijlage 2: Jurisprudentie

### Bestemming (nood)woning

- 200807042/1/R1, Datum uitspraak: 31 maart 2010 inzake Deurne

.....

De raad heeft blijkens de plantoelichting met de vaststelling van dit plan getracht om 121 gebouwen, die in het voorheen geldende plan als 'noodwoning' waren aangemerkt, van een doelmatige bestemmingsregeling te voorzien. Het betreft volgens de plantoelichting veelal voorheen agrarische (bij)gebouwen en kleine houten gebouwen die in de jaren '50-'60, toen er sprake was van woningnood, in gebruik zijn genomen als (tijdelijke) woonruimte. Tegen deze gebouwen is sedertdien niet of nauwelijks handhavend opgetreden. Bij de totstandkoming van het voorheen geldende plan zijn die woningen geïnventariseerd en beoordeeld en onder het overgangsrecht van dat plan gebracht. De gebouwen zijn op de plankaart van dat plan aangeduid door middel van twee soorten sterretjes: 'noodwoning - overgangsrecht van toepassing (artikel 41, lid A, sub 1)' of 'noodwoning - beperkt overgangsrecht van toepassing (artikel 41, lid A, sub 2)'. Het beperkte overgangsrecht hield in dat alleen onderhoud was toegestaan. Verbeteringen of aanpassingen waren daardoor niet of nauwelijks mogelijk, hetgeen - aldus de plantoelichting - tot sociaal ongewenste woonsituaties kan leiden en tevens - door het ontbreken van een actueel en adequaat planologisch toetsingskader - tot vergroting van de afwijking tussen de feitelijke situatie en het geldende bestemmingsplan.

De raad heeft bij de vaststelling van het plan per gebouw de keuze gemaakt het gebouw als "Woondoeleinden" te bestemmen of het gebouw opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. De raad heeft, de 121 'noodwoningen' in het plangebied aldus beoordeeld, ten aanzien van 45 vastgesteld dat die niet meer werden bewoond, 29 bestemd als woning en 47 onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht.

.....

Ook faalt het betoog van [appellant sub 1] en [appellant sub 13] dat een langdurig gebruik als bedrijfswoning had moeten leiden tot een bestemming als zodanig. Uit de omstandigheid - wat daar verder ook van zij - dat vanwege het gebruiksovergangsrecht niet handhavend kon worden opgetreden tegen het gebruik als bedrijfswoning, volgt niet dat een noodwoning als bedrijfswoning dient te worden bestemd. In beginsel kan aan gebruik in strijd met een geldende bestemming dan wel gebruik dat onder het overgangsrecht valt niet de gerechtvaardigde verwachting worden ontleend dat dit gebruik in een volgend plan als zodanig zal worden bestemd. Om deze reden heeft het college dan ook, in overeenstemming met het daarvoor geldende gemeentelijke en provinciale beleid, in redelijkheid kunnen instemmen met de eis dat de noodzaak van een (eerste) bedrijfswoning moet zijn aangetoond, dan wel dat de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen positief heeft geadviseerd ten aanzien van een tweede bedrijfswoning.

.....



- 200206194/1, Datum uitspraak: 20 augustus 2003 inzake Nunspeet

Appellante is van mening dat verweerder ten onrechte alsnog het plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied" voor haar noodwoning [locatie a], heeft goedgekeurd. Zij betoogt dat het bouwwerk positief bestemd moet worden, omdat het college van burgemeester en wethouders binnen de komende planperiode niet zal optreden tegen de reeds lange tijd bestaande bewoning ervan.

Bij haar uitspraak van 24 april 2002 heeft de Afdeling onder meer overwogen dat het oordeel van de Afdeling in een eerdere uitspraak van 30 maart 1999, no. E01.97.0493, geen betrekking heeft op de vraag of verweerder in redelijkheid de bestemming voor het perceel in overeenstemming of in strijd met een goede ruimtelijke ordening heeft kunnen achten.

De Afdeling stelt vast dat de noodwoning aan de [locatie a] volgens de streekplankaart in landelijk gebied B staat. Volgens een essentiële beleidsuitspraak in het Streekplan Gelderland 1996 is in dit gebied de natuur de belangrijkste functie en mogen ontwikkelingen van andere functies de beoogde natuurdoelstellingen niet frustreren. Daarmee overeenstemmend beleid van verweerder waarin nieuwe woningen in deze gebieden niet zijn toegestaan, acht de Afdeling niet onredelijk. Verweerder heeft dit plan terecht in overeenstemming geacht met het provinciale beleid. In hetgeen appellante heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat verweerder in dit geval niet in redelijkheid aan het beleid heeft kunnen vasthouden. De enkele omstandigheid dat het gebruik van de noodwoning al gedurende langere tijd gaande is kan een positieve bestemming niet rechtvaardigen. Daarbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat in strijd met in het verleden gemaakte afspraken na de bouw van de woning [locatie b] de in het geding zijnde noodwoning niet is verwijderd. Gelet op het voorgaande acht de Afdeling het standpunt van verweerder dat de noodwoning [locatie a] niet positief moet worden bestemd niet onredelijk.

Verweerder heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan op genoemd punt niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellante heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Hieruit volgt dat verweerder terecht goedkeuring heeft verleend aan het bestreden plandeel.

- 200203536/1, Datum uitspraak: 27 augustus 2003 inzake Barneveld

[appellanten sub 2], ..... en [appellant sub 64] zijn allen eigenaars van (voormalige) noodwoningen in het buitengebied. Appellanten richten hun beroepen tegen de onthouding van goedkeuring door verweerder aan de bestemming "Kleine Woning I", welke bestemming door de gemeenteraad aan hun gronden is toegekend. Zij betogen onder meer dat de woningen als zodanig bestemd dienen te worden, aangezien deze reeds lange tijd onafgebroken als woning in gebruik zijn.

De gemeenteraad heeft aan de gronden met de noodwoningen van appellanten de bestemming "Kleine Woning I" toegekend. Volgens artikel 16, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de op de plankaart als zodanig aangeduide gronden bestemd voor woningen met bijbehorende bebouwing, tuinen, erven en voorzieningen. De gemeenteraad heeft als uitgangspunt genomen dat de desbetreffende woningen die niet op een verblijfsrecreatieterrein staan, alle werden bewoond op de peildatum 1 januari 1988 en dat de bewoning nadien (vrijwel) onafgebroken is voortgezet. Gelet op de lange tijd die verstreken is sinds de aanvang van het gebruik en de in veel gevallen afgegeven objectgebonden gedoogbeschikking ligt handhavend optreden volgens de gemeenteraad niet langer in de rede, zodat een bij het gebruik passende bestemming dient te worden toegekend.

Verweerder heeft het plan in zoverre terecht in strijd met dit beleid geacht. Niet in geschil is dat de recreatiewoningen van appellanten alle aantoonbaar reeds vóór 2 januari 1980 permanent werden bewoond. De Afdeling volgt het standpunt van verweerder dat de omstandigheid dat recreatiewoningen reeds langdurig permanent worden bewoond, niet zonder meer met zich brengt dat aan deze woningen thans een op het gebruik toegesneden bestemming dient te worden gegeven. Verweerder heeft zich voorts in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat, gelet op het vorenstaande, het toekennen van de gewenste ruimere bebouwingmogelijkheden aan de recreatiewoningen van [appellanten sub 18] niet voor de hand ligt. Door echter aan het besluit tot onthouding van goedkeuring mede ten grondslag te leggen dat het bestaande gebruik, voor zover dit reeds vóór of op 2 januari 1980 plaatsvond, enkel krachtens persoonsgebonden overgangsrecht mag worden voortgezet, miskent verweerder dat dit gepaard zou kunnen gaan met een aanzienlijke aantasting van de belangen van de rechthebbenden. Vast staat immers dat de permanente bewoning van de desbetreffende woningen onder het (objectgebonden) overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" valt en dientengevolge niet als strijdig met het vorige plan kan worden beschouwd. Positieve bestemming gerechtvaardigd vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

- 200305346/1, Datum uitspraak: 12 mei 2004 inzake Rijnwoude en 200302165/1. Datum uitspraak: 7 april 2004 inzake Skasterlan

Aan de orde is zijn geschillen inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerder de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er

op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht. De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

### Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan

#### Eerste heide ontginning

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. De eerste ontgonnen percelen werden nog afgewisseld met stukken woeste (heide)gronden. De schapen die op deze heide graasden werden door de ontginningen in oostelijke richting gedreven. De woeste stukjes grond tussen de eerste heideontginningen verboste daardoor. Ook in dit gebied herkennen we daarom ook een soort mozaïekpatroon: afwisseling van rechte agrarisch percelen en kleine bospercelen.

#### Visie en streefbeeld

Het streven voor de eerste heideontginningen is 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.

Op landschapsniveau wordt in het gebied van de eerste heide-ontginningen gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat kenmerkend is voor het gebied rechte percelen, omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels. De bestaande beken en lopen moeten –analoog aan het mozaïekpatroon- de ruimte houden/krijgen om te (her)meanderen. Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.

Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden ook de biotopen van het eerste heide-ontginningen hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die op een relatief natte en voedselarme grond gedijen. Voor bossen gaat het dan om soorten als naaldbomen en (eiken)berkenbomen. De struwelen kunnen bestaan uit bremstruweel met heide. Concreet gaat het dan om soorten als gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes.

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. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning. Gestreefd wordt naar een type woning die past bij de karakteristieke type boerderijen in dit gebied, te weten verschillende typen langgevelboerderijen met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woning heeft een steilere dakhelling dan de bijgebouwen en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen. Dit betekent concreet dat voor de daken donkere gebakken dakpannen, en dat voor de gevels donkere rode bakstenen en donker bewerkt hout gebruikt worden. Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het eerste heide-ontginningsgebied aan te sluiten. Met name de zij- en achterkant van de bebouwingscomplexen verdienen daarbij aandacht. Aan de zij- en achterkant van de bebouwing kunnen bij nieuwbouw houtsingels aangebracht worden. Meer aan de voorzijde kan naast de woning de aanleg van groenelementen als een eiken hakhoutbosje of een fruitboomgaard zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

Richtlijnen	Eerste Heideontginningen
<b>Richtlijnen structuur</b>	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Herstel en ontwikkeling lanen
Perceelsranden	Aanbrengen eikenhakhoutsingels
Beken/ waterlopen/ water	beekherstel door nieuwe beeklopen en flauwe oevers Poelen alleen toepassen in relatie tot beeklopen en natte gronden Infiltratie regenwater im erfbeplanting, vlaktegewijs of im poel
Perceelen	Perceelen diverse maten, rechte hoeken
<i>Biotopen:</i>	
Bos	Eiken-berkenbos
Struweel	Bremstruweel met heide, (wilgenstruweel in natte delen, zie beekdal) gewone brem, steekbrem, struikheide, berk, lijsterbes
Beken/ waterlopen/ water	gegraven waterloop
Perceelsranden	Houtsingels van eik en els, kleine bosjes eik-berk
Perceelen	weiland, akker
<b>Richtlijnen kavelniveau</b>	
Erfbeplanting	zijkant en achterzijde erf Aanbrengen groenelementen, houtsingels bij nieuwbouw Soorten Eik, Berk, Achterkanten van bedrijfsgebouwen meer afschemen
<b>Richtlijnen bebouwing</b>	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn Enkelvoudige hoofdvormen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Bedrijfsbebouwing inpassen mbv schaalverkleinende middelen Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij Langwerpige bouwmassa's Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing danwel nok loodrecht op de as van de weg Dakhelling minimaal 20 graden Daken hebben een donkere kleur
detailering	Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
<i>Woonbebouwing</i>	Dakhelling minimaal 30 graden, naar verhouding meer dak dan gevel Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning
detailering	Asymmetrische indeling van de langgevel Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout Gebakken pannen Traditionele en/of streekgeigen bouwmaterialen

### Occupatiezone

Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as.

De belangrijkste landschappelijke structuurdragende elementen 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 agrarische gebied zijn de oude/ bolle akkercomplexen afgewisseld door kamptontginningen. 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.

### Visie en streefbeeld

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor de oude akkers (essen) geldt dat deze als ruimtelijke eenheid herkenbaar moet blijven. Dit betekent concreet een open akker met bebouwing en beplanting langs de randen. Voor de overige gebieden in het gebied dat ontstaan is door de kamptontginningen 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. Op landschapsniveau wordt gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat het kampenlandschap zo kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels. De bestaande beken en lopen moeten –analoog aan het mozaïekpatroon- de ruimte houden/krijgen om te (her)meanderen.

De oude akkers moeten hun openheid behouden. De bebouwing moet niet de oude akker op uitbreiden maar juist langs de randen. Rondom de oude akkers kunnen de perceelsranden eveneens versterkt worden door behoud en ontwikkeling van houtwallen en doornstruiken.

Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.

Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden ook de biotopen van het occupatiegebied hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselrijke bodem nodig hebben. Voor bossen gaat het dan om soorten als berken-eikenbosjes met lijsterbes. De struwelen kunnen bestaan uit soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Hondsrös, Heggerös, Brem, Wilde Appel en/of Vuilboom.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdalgebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning. Gestreefd wordt naar een type woning die past bij de karakteristieke type boerderijen in dit gebied, te weten verschillende typen lang- en kortgevelboerderijen met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woning heeft een steilere dakhelling dan de bijgebouwen en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen. Dit betekent concreet dat voor de daken donkere gebakken dakpannen, en dat voor de gevels donkere rode bakstenen en donker bewerkt hout gebruikt worden. Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het occupatiegebied aan te sluiten. Dat betekent dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen de voorkant en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen. Op de perceelsgrens staan houtwallen in combinatie met een droog valleetje dat mede functioneert voor de waterinfiltratie in het kader van water-neutraal bouwen.

Richtlijnen	Occupatiezone
<b>Richtlijnen structuur</b>	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Vaststelling begrenzing gewenst (open gaten-onderzoek) voor Bebouwingsconcentraties
Perceelsranden	Houtwallen en hakhoutsingels Rondom akkercomplexen houtwallen met doornstruiken
Beken/ waterlopen/ water	Beekherstel dmv hemeandering Poelen alleen in natte gronden, dus niet op essen/akkers Infiltratie regenwater in relatie met erfbepantingen, greppel met wal
Perceelen	Mozaïekpatroon, zelden rechte hoeken
<i>Biotopen:</i>	
Bos	berken-eikenbos met lijsterbes
Struweel	Meidoornstruweel Meidoorn, sleedoom, wegedoom, vier, trosvier, hondsroos, heggeroos, brem, wilde appel, vuilboom, komoeje
Beken/ waterlopen/ water	Meanderende/kronkelende middenloop Beekherstel dmv hemeandering
Perceelsranden	Accentueren perceelsranden met houtwallen
Perceelen	Weiland, akker
<b>Richtlijnen kavelniveau</b>	
Erbepanting	Onderscheid tussen voorkant-achterkant erf hagen, boomgaard, moestuin, pluktuin, bleekveld (gras), hakhout-singel of bosje Houtwal in combinatie met droog valletje bij nieuwbouw Soorten: Eik, Beuk, Walnoot, Paardekastanje, Tamme kastanje, Linde, meidoornhagen, alle hoogstamfruitsorten waterinfiltratievalletje in combinatie met houtwal
<b>Richtlijnen bebouwing</b>	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn Enkelvoudige hoofdvormen In bebouwingsclusters afwisseling in bouwvolumes bevorderen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Moet passend zijn bij de oude boerderij Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij Langwerpige bouwmassa's Nok loodrecht op de as van de weg danwel nok loodrecht op de as van de weg Dakhelling minimaal 20 graden
<i>detailering</i>	Toepasen van zadeldaken
<i>kleurgebruik</i>	Bebouwing heeft een donkere kleur
<i>materiaalgebruik</i>	Aansluiting op het landschap gewenst
<i>Woonbebouwing</i>	Dakhelling minimaal 40 graden, naar verhouding meer dak dan gevel. Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning
<i>detailering</i>	Asymmetrische indeling van de langsgevel Toepassen van zadeldaken
<i>kleurgebruik</i>	Daken hebben een donkere kleur Gedekte kleuren
<i>materiaalgebruik</i>	Rode baksteen en donker bewerkt hout Gebakken pannen Traditionele en/of streekgeigen bouwmaterialen



#### Bijlage 4: Kenmerken erfinrichting EHS

##### Kenmerken ecologische verbindingzones

Ecologische verbindingzones zijn opgebouwd uit één of meerdere bouwstenen. We onderscheiden de volgende bouwstenen: Moeras, Poel, Grasland, Struweel en Bos. Bij elk van de inrichtingsmodellen is aangegeven welke het meest geschikt zijn. Hieronder zijn de bouwstenen kort beschreven. Een Poel is een plas die wordt gevuld door afstromend grond- of kwelwater en/of regenwater. Er zijn natuurlijke poelen zoals afgesneden meanders, wielen en vennen, en er zijn poelen die door mensen zijn aangelegd. Poelen zijn belangrijk voor bijvoorbeeld amfibieën en libellen. Grasland bestaat hoofdzakelijk uit grassen, met daarin kruiden. Met grasland bedoelen we niet alleen gras- en weilanden, maar ook bermen, slootkanten, greppels, dijken en spoorbermen. Vooral onbemest en extensief gebruikt grasland is waardevol voor dagvlinders, sprinkhanen en allerlei andere insecten. Hoe meer variatie in hoogte, vorm en soortensamenstelling van de vegetatie, hoe meer diersoorten ervan profiteren. Struweel vormt veelal de overgang van grasland naar bos en bestaat hoofdzakelijk uit struiken. In het rivierengebied kennen we het als de heggen met Meidoorn en Sleedoorn en op de zandgronden rekenen we begroeiingen van Braam ook tot het struweel. Struweel is niet alleen belangrijk als leef- en schuilplaats van allerlei soorten vogels en insecten, maar ook als 'landbiotoop' van amfibieën zoals de Boomkikker. Bos omvat naast grote en kleine bospercelen ook elementen als hakhoutbosjes, houtwallen, houtsingels en lanen. De soortensamenstelling is afhankelijk van de groeiplaats. Op de zandgronden is de Zomereik beeldbepalend en op de kleigronden de Gewone es. Vooral de lijnvormige boselementen zijn belangrijk als verbindingsweg voor allerlei bosvogels en kleine zoogdieren.

##### Nat kralensnoer

Het model Nat Kralensnoer verbindt gebieden waarin soorten leven die natte en vochtige omstandigheden nodig hebben. Denk daarbij aan amfibieën zoals de Kamsalamander en de Groene kikker, aan dagvlinders (Bont dikkopje) en aan libellen. Ook verschillende ruigteen struweelvogels en kleine zoogdieren zoals de Bunzing profiteren van deze zone. Het Nat Kralensnoer is ook uitermate geschikt als basismodel voor de Boomkikker. De Kamsalamander - de meest karakteristieke soort van het Nat Kralensnoer - is gebonden aan een landschap waar veel poelen voorkomen. Zijn leefgebied bestaat uit een landschap met houtwallen, loofbosjes en overgangen naar weiland. Het Nat Kralensnoer is opgebouwd uit een corridor met stapstenen en ziet er daardoor uit als een kralensnoer. Bouwstenen zijn: poel, moeras, grasland, struweel en bos. Omdat de zone meestal gerealiseerd wordt langs een waterloop of beek, is er in principe altijd een smalle corridor aanwezig, die bestaat uit de waterloop met zijn oevers. Onderbrekingen zullen dan ook beperkt zijn. De corridor is minimaal 10 meter breed, met daarin een mozaïek van (vochtig) bloemrijk grasland, struweel en natuurvriendelijke oevers. De stapstenen zijn minimaal 0,5 tot 1,5 hectare groot en bestaan uit een of meerdere poelen met een oppervlak van minimaal 500 m<sup>2</sup>, omgeven door vochtig (schraal)grasland, struweel en bos. De onderlinge afstand tussen de stapstenen is maximaal 300 tot 400 meter.

##### Droog kralensnoer

Het model Droog Kralensnoer is geschikt voor dieren van droge leefgebieden. Denk daarbij aan dagvlinders, sprinkhanen, reptielen en aan kleinere zoogdieren als de Egel, de Wezel en diverse muizensoorten. Voor een struweelvogel als de Geelgors vormt het een ideaal broedgebied. De meest karakteristieke soort van deze zone is de Levendbarende hagedis. Deze soort vind je op de zandgronden; vooral in hoogvenen, heiden, houtwallen, heggen, schrale graslanden en in bosranden. Voor de Levendbarende hagedis is het belangrijk dat er veel structuurvariatie in de vegetatie zit: open zandige plekken om te zonnen, afgewisseld met hoog gras of struweel als schuilgelegenheid. Het Droog Kralensnoer bestaat uit een brede corridor of uit een smallere corridor met stapstenen. De bouwstenen zijn: grasland, struweel en bos. De corridor bestaat hoofdzakelijk uit (hei)schraal grasland, brem- of braamstruweel en bos. Het is belangrijk dat hierin regelmatig open plekken voorkomen. Omdat vooral de Levendbarende hagedis zich moeilijk verspreidt, is een zo breed mogelijke corridor van groot belang. De minimale breedte is 10 tot 15 meter. Stapstenen liggen maximaal 1 kilometer uit elkaar en hebben een oppervlakte van 1 tot 2 hectare. Ze zijn begroeid met een gevarieerde vegetatie, die ook bestaat uit (hei)schraal grasland, brem- en/of braamstruweel en bos. De opbouw moet zo gevarieerd mogelijk zijn. Vooral zonrijke bosranden en open zandige plekken zijn zeer waardevol.

Het gebied is vooral geschikt voor een combinatie van nat en droog kralensnoer.

##### Poelen

Poelen zijn plassen die worden gevoed door afstromend grond- of kwelwater en/of regenwater. Er zijn natuurlijke poelen zoals afgesneden meanders, wielen en vennen, en er zijn poelen die door mensen zijn aangelegd. Deze werden in het verleden aangelegd als drinkwatervoorziening voor het vee, als wasplaats van schapen of als bluswaterreservoir. Nu worden ze vaak aangelegd, omdat ze een functie hebben voor flora, fauna en landschap. Een poel heeft een goed ontwikkelde water- en oevervegetatie. De soortensamenstelling is afhankelijk van de waterkwaliteit. Ongeveer de helft van een poel bestaat uit open water. Het poelwater mag niet te voedselrijk zijn en ook niet te zuur. Hoe voedselrijker het water, hoe minder soorten er voorkomen en hoe meer kans er is op algengroei. Poelen zijn vooral van belang voor amfibieën en libellen. Ze moeten het liefst in de buurt van een struweel of bos liggen. Deze dienen namelijk als landhabitat voor amfibieën. De grootte en diepte van een nieuw te graven poel hangen af van de soort(en) waarvoor deze is bestemd. Algemeen geldt: hoe groter en gevarieerder de poel is, des te meer soorten er kunnen voorkomen. De poel heeft een minimaal wateroppervlak

van 100 m<sup>2</sup>. De diepte van een poel varieert meestal tussen de 1,5 en 2,5 meter onder het maaiveld; gedurende het gehele jaar moet er minimaal 50 cm water in staan. Belangrijk is dat de poel op een zonnige plek ligt. Dit in verband met de opwarming van de amfibieën en hun eieren. Daarom mogen bomen niet te dichtbij staan. Bovendien vervuilen afvallende bladeren de poel. De meeste amfibieën stellen prijs op een ondiepe, flauw oplopende oeverzone met een profiel van 1:5. Bij voorkeur is één helft van de noordelijke oever, want die vangt de meeste zon. Een poel hoeft niet perfect rond te zijn; een grillige of meer langgerekte vorm is zelfs beter. Het is goed als de poel binnen enkele honderden meters van andere poelen ligt; dieren kunnen dan switchen en hebben zo een groter leefgebied. Verder mogen er geen vissen in de poel voorkomen: die eten namelijk de eieren van de amfibieën. Het is ook belangrijk dat er geen meststoffen en bestrijdingsmiddelen in de poel kunnen komen. Om te voorkomen dat de poel verlandt, moet de oevervegetatie en de vegetatie in de directe omgeving periodiek worden gemaaid. De frequentie is afhankelijk van de aanwezige voedselrijkdom. Als de poel niet voedselarm is, is één keer maaien per 1 of 2 jaar voldoende. Belangrijk daarbij is één helft van de vegetatie onaangetast te laten. Ook het schonen van de poel (verwijderen sliblaag) moet in de tijd worden gespreid. Als er meerdere poelen zijn, moeten deze niet allemaal tegelijk worden geschoond. De beste schoonperiode is september/oktober.

#### Grasland

Grasland bestaat hoofdzakelijk uit grassen met daarin kruiden. Met grasland bedoelen we niet alleen gras- en weilanden, maar ook bermen, slootkanten, greppels, dijken en spoorbermen. Vooral onbemest en extensief gebruikt grasland is waardevol voor dagvlinders, sprinkhanen en allerlei andere insecten. Hoe meer variatie in hoogte, vorm en soortensamenstelling van de vegetatie, hoe meer diersoorten ervan profiteren. Hoe minder intensief een grasland wordt beheerd, hoe meer plantensoorten er groeien. En hoe meer soorten planten en structuurverschillen er in de vegetatie zijn, des te meer diersoorten u aantreft. Het beheer bestaat bij voorkeur uit een extensief maaibeheer zonder bemesting en bestrijdingsmiddelen. Extensief maaibeheer betekent dat er jaarlijks één maal (in voedselrijke situaties hooguit twee maal) wordt gemaaid. Voor begrazing zijn verbindingzones door de kleine oppervlakken meestal niet geschikt. Het maaisel moet worden afgevoerd om verrijking van de bodem te voorkomen. Het beste is om dit maaisel korte tijd te laten liggen (maximaal een week). Hierdoor kunnen zaden nog uit het maaisel vallen en hebben insecten nog de tijd om een veilig heenkomen te zoeken. Klepelen is daarom zeer ongewenst. Naast grasland dat regelmatig wordt gemaaid of beweid, zijn ook gedeelten die zeer extensief worden beheerd waardevol. Deze gedeelten noemen we ruigten. Ruigten vormen veelal een overgangssituatie tussen grasland en struweel/bos. Ruigten hoeven slechts eens in de 2 tot 5 jaar te worden gemaaid. Vooral als lijnvormig element zijn grasland- en ruigtestroken (bermen, dijken en slootkanten) erg belangrijk als verbindingzone voor veel diersoorten. Variatie in de vegetatie is belangrijk. Hoe meer variatie in hoogte, vorm en soortensamenstelling van de vegetatie, hoe meer diersoorten hiervan profiteren. Daarnaast hebben veel dieren overjarige grassen en ruigtekruiden nodig om in te overwinteren. Daarom dient het maaibeheer gefaseerd plaats te vinden. Dit betekent dat het gehele oppervlak niet in een keer moet worden gemaaid. Elk jaar een aantal stroken maaien, werkt het beste.

#### Struweel

Struweel vormt veelal de overgang van grasland naar bos, en bestaat hoofdzakelijk uit struiken. In het riviereengebied kennen we het als de heggen met Meidoorn en Sleedoorn, en op de zandgronden rekenen we begroeiingen van Braam ook tot het struweel. De hoogte van de struiken varieert tussen de 1 en de 5 meter. Struweel fungeert als mantel (de overgang van open veld naar bos) of als successiestadium voor bos (in de ontwikkelingsreeks naar bos toe). Het is niet alleen belangrijk als leef- en schuilplaats van allerlei soorten vogels en insecten, maar ook als 'landbiotoop' van amfibieën zoals de Boomkikker. Gebruik bij aanplant van struweel alleen inheemse, streekeigen struiken. Voor de aanleg van een struweelrand (bijvoorbeeld struwelen als mantels langs bos) is een strook grond nodig van minimaal 5 meter. Dit geldt ook voor vrij uitgroeiende hagen. Een extensief beheer zorgt voor de meest natuurlijke begroeiing. Indien er niet wordt gestreefd naar bosvorming of opslag van enkele bomen, moeten eens in de 5 tot 10 jaar boomvormers worden verwijderd. Verder zal een breed struweel(bosje) op den duur van binnen erg 'hol' worden. Dit betekent dat de ondergroei verdwijnt en het bosje minder aantrekkelijk wordt voor veel dieren. Daarom moet het houtgewas incidenteel worden afgezet. Doe dit gefaseerd, dan ontstaat een gevarieerd en structuurrijk struweel.

#### Bos

Bos omvat naast grote en kleine bospercelen, ook elementen als hakhoutbosjes, houtwallen, houtsingels en lanen. Houtwallen zijn met bomen begroeide aarden wallen (perceelscheidingen) met aan weerszijden vaak een greppel. Houtsingels staan niet op een aarden wal; ze bestaan vaak uit een of meer rijen bomen en komen overal in Brabant voor. Met name lijnvormige bouselementen zijn belangrijk als verbindingsweg voor allerlei bosvogels en kleine zoogdieren. De soortensamenstelling is afhankelijk van de groeiplaats. Op de zandgronden is vooral de Zomereik beeldbepalend en op de kleigronden de Gewone es. In veel gevallen zal een bos worden aangelegd. Het beheer bepaalt dan verder de mate van natuurlijkheid. Bij de aanplant moet u zorgen voor inheemse boomsoorten die er - afhankelijk van het bodemtype - van nature thuishoren. Bossen en bosjes zijn natuurlijker als de leeftijdssamenstelling van de bomen gevarieerd is en er naast levende ook dode bomen voorkomen. Een golvende bosrand is beter dan een kaarsrechte. Zorg eventueel voor een randstruweel en kruidenzoom. Dus hier en daar inhammen creëren, zorgt voor variatie en luwe plekken. Na de aanleg van een bos duurt de ontwikkeling tot oud bos 50 tot 100 jaar. Om een bouselement te realiseren is er in principe geen onderhoud nodig: het bos ontwikkelt zichzelf. Het beheer van hakhoutbosjes, houtwallen en -singels is intensiever: een kapcyclus van 5 tot 10 jaar.

## 14. Bijlage ambtshalve aanpassingen

### a. Benthem 10 in Bakel

# **BESLUIT**

## **Wijzigingsplan “Benthem 10 in Bakel”**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien de bouwplannen van L. van Lieshout, Benthem 10 in Bakel voor het oprichten van een loods, een zwembad met overkapping en een dierenverblijf op het perceel plaatselijk bekend Benthem 10 in Bakel, kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie K nummer 911;

Overwegende dat dit perceel deel uitmaakt van het d.d. 27 mei 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2010” met de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’, de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Oude akker’ en ‘Waarde – Archeologie’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen’;

Dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening om de bestemming te wijzigen in ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en daarmee de grootte van het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak te veranderen, zoals opgenomen in artikel 31.1 van de voorschriften, deel uitmakend van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”;

Overwegende dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak niet groter wordt dan 1,5 ha, namelijk ongeveer 1,2 ha;

Overwegende dat de oppervlakte van de beplanting meer is dan 3000 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het inrichtingsplan uitwijst dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;

Gezien de nadere onderbouwing ten aanzien van het grondgebonden karakter van het bedrijf;

Gezien het besluit van ons college van 17 augustus 2010;

Overwegende dat het ontwerp-besluit met bijbehorende tekening met ingang van 20 september 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Overwegende dat van de terinzagelegging vooraf mededeling is gedaan;

Overwegende dat tegen het ontwerp-besluit geen zienswijzen zijn ingediend;

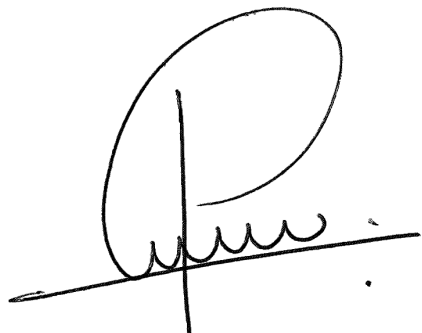
## **B E S L U I T E N :**

- a. de plankaart van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” te wijzigen door de vorm van het agrarische bestemmingsvlak te veranderen overeenkomstig bijgevoegde tekening;
- b. de partiële wijziging van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPBenthem10-VA01;

- c. de planregels behorende bij het wijzigingsplan "Benthem 10 in Bakel," als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPBenthem10-VA01 van toepassing te verklaren.

Gemert, 11 november 2010

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital letter 'P' at the top, followed by several smaller, connected loops and a long horizontal stroke at the bottom.

A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected, wavy loops and a long horizontal stroke at the bottom.

J.E.A. Haas

**b. Breemhorstsedijk 8 in Bakel**

Nr. 217108

## **BESLUIT**

### **Wijzigingsplan “Breemhorstsedijk 8 in De Mortel”**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het bouwplan van W. van Mil, Leemskuilenweg 20 in De Mortel voor het oprichten van een machineloods op het perceel plaatselijk bekend Breemhorstsedijk 8 in De Mortel, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O nummers 642, 1784 en 1785;

Overwegende dat dit perceel deel uitmaakt van het d.d. 27 mei 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2010” met de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’;

Dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening om de bestemming te wijzigen in ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en daarmee de vorm van het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak te veranderen, zoals opgenomen in artikel 31.1 van de voorschriften, deel uitmakend van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”;

Overwegende dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak niet groter is dan 1,5 ha;

Overwegende dat het inrichtingsplan uitwijst dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;

Gezien het besluit van ons college van 22 juni 2010;

Overwegende dat het ontwerp-besluit met bijbehorende tekening met ingang van 19 juli 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Overwegende dat van de terinzagelegging vooraf mededeling is gedaan;

Overwegende dat tegen het ontwerp-besluit geen zienswijzen zijn ingediend;

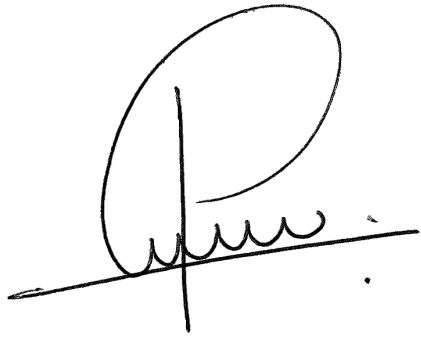
### **B E S L U I T E N :**

- d. de plankaart van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” te wijzigen door de vorm van het agrarische bestemmingsvlak te veranderen overeenkomstig bijgevoegde tekening;
- e. de partiële wijziging van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPBreemhorstsedk8-VA01;
- f. de planregels behorende bij het wijzigingsplan “Breemhorstsedijk 8 in De Mortel,” als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPBreemhorstsedk8-VA01 van toepassing te verklaren.

Gemert, 7 september 2010



het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink. It features a large, stylized capital letter 'P' at the top, followed by several smaller, cursive letters. A long horizontal line is drawn across the bottom of the signature, extending to the left and right.

A.A.T.G. Jansen MBA  
secretaris

A handwritten signature in black ink, consisting of several cursive, connected letters.

J.E.A. Haas  
burgemeester

c. De Kampen 12 in Gemert

## **BESLUIT**

### **Partiële wijziging van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”, “De Kampen 12 in Gemert”**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het bouwplan van Maatschap van Zeeland, De Haag 105 in Gemert, voor het oprichten van een vleeskuikenstal op het perceel plaatselijk bekend De Kampen 12 in Gemert, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie H nummer 2638 en 2639 ;

Overwegende dat dit perceel deel uitmaakt van het d.d. 27 mei 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” met gedeeltelijk de bestemming ‘Agrarisch- Agrarisch bedrijf’ met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ en gedeeltelijk de bestemming “Agrarisch”;

Dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening om de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen in “Agrarisch- Agrarisch bedrijf” en daarmee de vorm van het op de kaart aangegeven bouwblok te veranderen, zoals opgenomen in artikel 31.1 van de voorschriften, deel uitmakend van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”;

Overwegende dat de wijziging noodzakelijk is in verband met de verplaatsing van het vleeskuikenbedrijf van De Haag 105 naar De Kampen 12 in Gemert;

Overwegende dat de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

Overwegende dat de oppervlakte van het huidige bestemmingsvlak 1,6 ha is;

Overwegende dat de totale oppervlakte van het nieuwe bebouwingsvlak niet groter is dan 1,5 ha;

Overwegende dat het perceel is gelegen in het “verwevingsgebied”;

Overwegende dat het inrichtingsplan uitwijst dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;

Overwegende dat De Kampen 12 in Gemert een duurzame locatie is;

Overwegende dat de het bedrijf aan de Haag 105 in Gemert juridisch, planologisch en feitelijk wordt opgeheven middels een herziening van het bestemmingsplan en de locatie de bestemming Wonen zal krijgen;

Overwegende dat de vormverandering niet in strijd is met de provinciale Verordening Ruimte fase 1 aangezien er geen sprake is van vergroting van het agrarisch bouwblok en dat er slechts één bouwlaag wordt gebouwd.

Gezien het besluit van ons college van 9 februari 2010;

Overwegende dat het ontwerp-besluit met bijbehorende tekening met ingang van 9 augustus 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Overwegende dat van de terinzagelegging vooraf mededeling is gedaan;

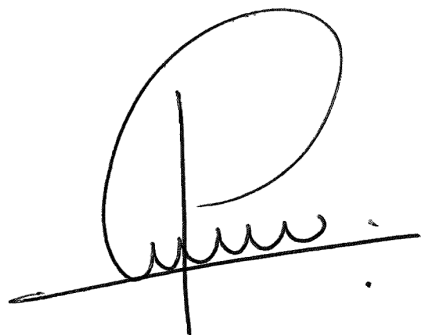
Overwegende dat tegen het ontwerp-besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

## BESLUITEN:

- a. de plankaart van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" te wijzigen door de vorm van het agrarische bestemmingsvlak te veranderen overeenkomstig bijgevoegde tekening;
- b. de partiële wijziging van het bestemmingsplan vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening zoals vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPDeKampen12-VA01;;
- c. de planregels behorende bij het wijzigingsplan "De Kampen 12 in Gemert" zoals vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPDeKampen12-VA01 van toepassing te verklaren.

Gemert, 09 februari 2010

het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital letter 'P' at the top, followed by several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

A.A.T.G. Jansen MBA  
secretaris

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected, wavy loops and a long horizontal stroke at the bottom.

J.E.A. Haas  
burgemeester

d. **Esdonk 8 in Gemert**

## **BESLUIT**

### **Wijzigingsplan “Esdonk 8 in Gemert”**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het bouwplan van Meulepas V.O.F., Esdonk 8 in Gemert voor het bouwen van een rundveestal op het perceel plaatselijk bekend Esdonk 8 in Gemert, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie K nummer 911;

Overwegende dat dit perceel deel uitmaakt van het d.d. 27 mei 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2010” met de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’;

Dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening om de bestemming te wijzigen in ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en daarmee de grootte van het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak te veranderen, zoals opgenomen in artikel 31.1 van de voorschriften, deel uitmakend van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”;

Overwegende dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak niet groter wordt dan 1,5 ha;

Overwegende dat de oppervlakte van de beplanting meer is dan 3000 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het inrichtingsplan uitwijst dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;

Gezien de nadere onderbouwing ten aanzien van het grondgebonden karakter van het bedrijf;

Gezien het besluit van ons college van 21 september 2010;

Overwegende dat het ontwerp-besluit met bijbehorende tekening met ingang van 27 september 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Overwegende dat van de terinzagelegging vooraf mededeling is gedaan;

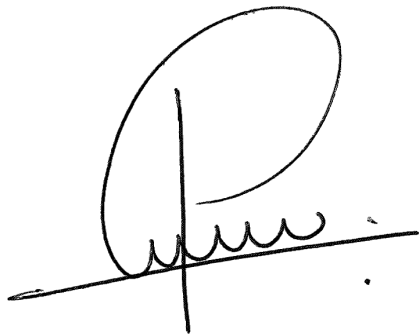
Overwegende dat tegen het ontwerp-besluit geen zienswijzen zijn ingediend;

### **B E S L U I T E N :**

- d. de plankaart van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” te wijzigen door de grootte van het agrarische bestemmingsvlak te veranderen overeenkomstig bijgevoegde tekening;
- e. de partiële wijziging van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPEsdonk8-VA01;
- f. de planregels behorende bij het wijzigingsplan “Esdonk 8 in Gemert,” als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPEsdonk8-VA01 van toepassing te verklaren.

Gemert, 23 november 2010

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

A handwritten signature in black ink. It features a large, stylized capital letter 'P' at the top, followed by a series of connected, wavy lines that form the rest of the name. A long horizontal line is drawn across the bottom of the signature.

A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink. It consists of a series of connected, wavy lines that form the name. The signature is fluid and cursive in style.

J.E.A. Haas



e. **Kivitsbraak 1 in Bakel**

## **BESLUIT**

### **Wijzigingsplan “Kivitsbraak 1 in Bakel”**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het bouwplan van de heer Bouwmans, Kivitsbraak 1 in Bakel voor het uitbreiden van een ligboxenstal en het oprichten van een sleufsilos op het perceel plaatselijk bekend Kivitsbraak 1 in Bakel, kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie K nummer 1433;

Overwegende dat dit perceel deel uitmaakt van het d.d. 27 mei 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2010” met de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied natuur’;

Overwegende dat op het betreffende bedrijf intensieve veehouderij is toegestaan naast grondgebonden activiteiten;

Overwegende dat de vormverandering noodzakelijk is voor het uitbreiden van het grondgebonden gedeelte van het bedrijf;

Dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening om de bestemming te wijzigen in ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en daarmee de vorm van het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak te veranderen, zoals opgenomen in artikel 31.2 van de voorschriften, deel uitmakend van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”;

Overwegende dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet wordt gewijzigd;

Overwegende dat de oppervlakte van de beplanting meer is dan 3000 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het inrichtingsplan uitwijst dat de vormverandering past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;

Gezien de nadere onderbouwing ten aanzien van het grondgebonden karakter van het bedrijf;

Gezien het besluit van ons college van 21 september 2010;

Overwegende dat het ontwerp-besluit met bijbehorende tekening met ingang van 27 september 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Overwegende dat van de terinzagelegging vooraf mededeling is gedaan;

Overwegende dat tegen het ontwerp-besluit geen zienswijzen zijn ingediend;

### **B E S L U I T E N :**

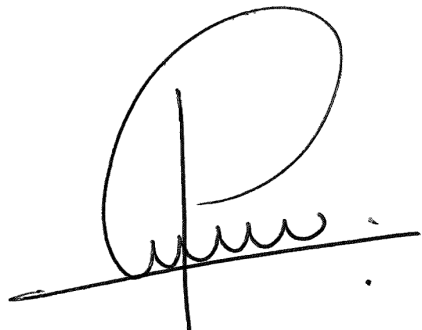
- g. de plankaart van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” te wijzigen door de vorm van het agrarische bestemmingsvlak te veranderen overeenkomstig bijgevoegde tekening;
- h. de partiële wijziging van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPKivitsbraak1-VA01;

- i. de planregels behorende bij het wijzigingsplan "Kivitsbraak 1 in Bakel," als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPKivitsbraak1-VA01 van toepassing te verklaren.

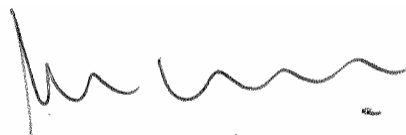
Gemert, 23 november 2010

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital letter 'P' at the top, followed by several smaller, connected loops and a long horizontal stroke at the bottom.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected, wavy loops and a long horizontal stroke at the bottom.

J.E.A. Haas

f. Paashoefsedijk 14 in De Mortel

## **BESLUIT**

### **Partiële wijziging van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010, Paashoefsedijk 14, De Mortel"**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het bouwplan van P.J.M. Crooijmans, Paashoefsedijk 14 in De Mortel, voor het oprichten van een tunnelkas op het perceel plaatselijk bekend Paashoefsedijk 14 in De Mortel, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O nummer 1875;

Overwegende dat dit perceel deel uitmaakt van het d.d. 27 mei 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';

Dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening om de bestemming te wijzigen in 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en daarmee de vorm van het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak te veranderen, zoals opgenomen in artikel 31.1 van de voorschriften, deel uitmakend van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010";

Overwegende dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak niet groter is dan 1,5 ha;

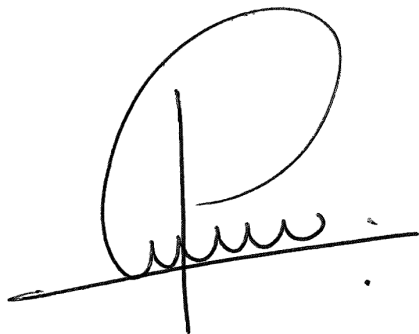
Overwegende dat het inrichtingsplan uitwijst dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;

Gezien het besluit van ons college van 29 juni 2010;

#### **B E S L U I T E N :**

- j. de plankaart van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" te wijzigen door de vorm van het agrarische bebouwingsvlak te veranderen overeenkomstig bijgevoegde tekening;
- k. de partiële wijziging van het bestemmingsplan vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
- l. de planregels behorende bij het wijzigingsplan "Paashoefsedijk 14, De Mortel," als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPPaashoefsedk14-VA01 van toepassing te verklaren.

Gemert, 4 oktober 2010



A.A.T.G. Jansen MBA  
secretaris



J.E.A. Haas  
burgemeester

g. Ven 1 in Bakel

## **BESLUIT**

### **Partiële wijziging van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010, Ven 1 in Bakel"**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het bouwplan van V.O.F. Van den Heuvel, Ven 1 in Bakel, voor het veranderen van drie sleufsilo's, het oprichten van een sleufsilo, het oprichten van een mestzak en het oprichten van een ligboxenstal op het perceel plaatselijk bekend Ven 1 in Bakel, kadastraal bekend gemeente Bakel, sectie U nummer 188;

Overwegende dat dit perceel deel uitmaakt van het d.d. 27 mei 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';

Dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening om de bestemming te wijzigen in 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en daarmee de vorm van het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak te veranderen, zoals opgenomen in artikel 31.1 van de voorschriften, deel uitmakend van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010";

Overwegende dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak niet groter is dan 1,5 ha;

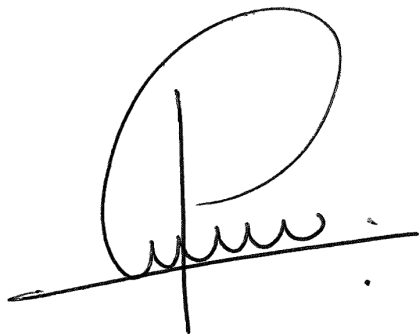
Overwegende dat het inrichtingsplan uitwijst dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;

Gezien het besluit van ons college van 4 mei 2010;


### **B E S L U I T E N :**

- m. de plankaart van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" te wijzigen door de vorm van het agrarische bebouwingsvlak te veranderen overeenkomstig bijgevoegde tekening;
- n. de partiële wijziging van het bestemmingsplan vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
- o. de planregels behorende bij het wijzigingsplan "Ven 1 in Bakel," als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPVen1-ON01 van toepassing te verklaren.

Gemert, 13 september 2010



A.A.T.G. Jansen MBA  
secretaris



J.E.A. Haas  
burgemeester