Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

ONTVANGEN
-4 DEC. 2014

Raad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
3 december 2014	201310979/1/R3	

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Gemert-Bakel Bp Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving Gemert	D.J.J.M. Wolfs 070-4264114

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd. Een eensluidend afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

De administratie is op 2 januari gesloten.

2650849(CA0)

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

Raad
van State

201310979/1/R3.
Datum uitspraak: 3 december 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

J.P.M. van Els, wonend te Gemert, gemeente Gemert-Bakel,
appellant,

en

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,
verweerder.

Procesverloop

Bij haar uitspraak van 21 maart 2012 in zaak nr. 201104247/1/R3 (www.raadvanstate.nl) heeft de Afdeling het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" onder meer vernietigd voor zover het betreft de vaststelling van het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert. Daarbij heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van die uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit tot vaststelling van het plan voor het vernietigde onderdeel te nemen.

Van Els heeft beroep ingesteld tegen het uitblijven van een nieuw besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010".

Bij besluit van 19 december 2013, kenmerk 744728, heeft de raad het bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving" vastgesteld.

Van Els heeft zijn beroepschrift aangevuld met beroepsgronden tegen het besluit van 19 december 2013.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 september 2014, waar Van Els, vertegenwoordigd door mr. J.A.J.M. van Houtum, en de raad, vertegenwoordigd door, mr. F.T.H. Branten, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Beroep voor zover gericht tegen het besluit van 19 december 2013

1. Ingevolge artikel 6:20, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) heeft het beroep tegen het niet tijdig nemen van een besluit mede betrekking op het alsnog genomen besluit, tenzij dit geheel aan het beroep tegemoet komt.

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

3. Het plan voorziet in een planologische regeling voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert. Aan het oostelijke deel van het plangebied

zijn de bestemming "Agrarisch" en de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" toegekend. Aan het westelijke deel van het plangebied zijn de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" en de aanduidingen "intensieve veehouderij" en "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" toegekend.

4. Van Els, die een intensieve veehouderij exploiteert aan de Rooije Hoefsedijk 38, komt in beroep tegen het plandeel met de bestemming "Agrarisch" en de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied". Hij wenst ter plaatse een nieuwe stal op te richten voor 960 vleesvarkens evenals voorzieningen om de milieubelasting van zijn bedrijf te reduceren. Van Els betoogt dat het verlies aan bouwmogelijkheden op het noordelijke deel van zijn perceel, buiten het plangebied van dit plan, ten gevolge van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010", in het thans voorliggende bestemmingsplan had moeten worden gecompenseerd door het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" in oostelijke richting uit te breiden. Gelet hierop heeft de raad zijn verzoek in het bestreden besluit ten onrechte beoordeeld als een verzoek om vergroting van het bouwvlak, in plaats van als een verzoek om vormverandering van zijn oorspronkelijke bouwvlak. Voorts betoogt Van Els dat sprake is van een duurzame locatie. Hij wijst op de duurzaamheidstoets van A&D Adviesbureau. Van Els stelt dat indien de raad binnen de door de Afdeling in genoemde uitspraak van 21 maart 2012 gegeven termijn een nieuw besluit had genomen, het voorbereidingsbesluit van provinciale staten van Noord-Brabant inzake zorgvuldige veehouderijen (hierna: het voorbereidingsbesluit) en de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant (hierna: Verordening 2014) niet in de weg hadden gestaan aan de door hem gewenste ontwikkeling. Van Els stelt dat deze ontwikkeling niet zal leiden tot een toename van de geurbelasting op de aan de noordzijde van zijn perceel gelegen bedrijfsgronden, nu hij zal moeten blijven voldoen aan de geldende milieunormen. Hieraan kan volgens hem ook worden voldaan. Volgens Van Els is de ontwikkeling noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de geurnorm ter plaatse van het bedrijventerrein en aan de eisen van dierenwelzijn en milieu. De aanpassingen en schaalvergroting zijn dan ook noodzakelijk om zijn bedrijf rendabel te houden. Van Els stelt voorts dat hij een concreet bedrijfsontwikkelingsplan heeft voorgelegd. Hij wijst erop dat in het exploitatieplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" geld is gereserveerd om de milieubelasting van zijn bedrijf te reduceren. Hij stelt dat hem niet kan worden tegengeworpen dat zijn perceel aan een bedrijventerrein grenst nu de raad deze bestemmingen naast elkaar heeft opgenomen en heeft gesteld dat de bedrijfsbestemming geen beperking zou opleveren voor zijn bedrijf. Ook de Afdeling is volgens hem in haar uitspraak van 28 november 2012 in zaak nr. 201011530/1/R3 (www.raadvanstate.nl) al eerder van oordeel geweest dat de bedrijfsbestemming aan de noordzijde van zijn perceel zich goed verhoudt met de intensieve veehouderij op zijn perceel. Van Els stelt voorts dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom zijn perceel gedeeltelijk is aangeduid als verwevingsgebied en gedeeltelijk als extensiveringsgebied. Ter zitting heeft hij gesteld dat bij de begrenzing hiervan een beoordelingsmarge van 25 m geldt. Voor zover de raad wijst op de gemeentelijke Visie Plattelandsontwikkeling, betoogt Van Els dat zijn

perceel daarin ten onrechte is aangemerkt als primair woon- en leefgebied. Volgens hem ligt zijn perceel in agrarisch gebied. Hij wijst op eerder genoemde uitspraak van de Afdeling van 28 november 2012 waaruit tevens volgt dat ter plaatse van zijn perceel de geurnorm terecht was verhoogd.

4.1. De raad stelt dat de door Van Els gewenste ontwikkeling in strijd is met hoofdstuk 9 van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant (hierna: Verordening 2012), nu de door Van Els gewenste ontwikkeling is beoogd in extensiveringsgebied en voorts geen sprake is van een duurzame locate.

4.2. Ingevolge artikel 9.1, eerste lid, van de Verordening 2012, die gold ten tijde van het bestreden besluit, geldt voor de toepassing van hoofdstuk 9 de integrale zonering waarvan de geometrische plaatsbepaling en begrenzing met een nauwkeurigheid van 25 m zijn vastgelegd. In de toelichting bij de Verordening 2012 staat dat zolang de integrale zonering op basis van de reconstructieplannen haar gelding blijft behouden de begrenzing niet opnieuw in de Verordening 2012 behoeft te worden vastgesteld.

Ingevolge artikel 9.2, eerste lid, aanhef en onder a, bepaalt een bestemmingsplan dat is gelegen in een extensiveringsgebied dat nieuwvestiging en hervestiging van intensieve veehouderij, omschakeling naar intensieve veehouderij alsmede uitbreiding van bestaande intensieve veehouderij niet zijn toegestaan.

Ingevolge artikel 9.3, eerste lid, aanhef en onder d, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een verwevingsgebied voorzien in uitbreiding van bouwblokken voor intensieve veehouderij die kleiner zijn dan 1,5 ha tot een omvang van ten hoogste 1,5 ha op een duurzame locatie in welk geval ten minste 10 % van het bouwblok wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.

Ingevolge het bepaalde onder e kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een verwevingsgebied bepalen dat vormverandering van een bouwblok voor intensieve veehouderij is toegestaan op een duurzame locatie.

4.3. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder 2, zijn de voor "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie, verharding en groene erfinrichting. Op bestemmingsvlakken met de aanduiding "intensieve veehouderij" is een intensieve veehouderij toegestaan naast grondgebonden activiteiten.

4.4. De aanduidingen "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" en "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" komen overeen met de zonering in het reconstructieplan "De Peel" (hierna: het reconstructieplan). De

Afdeling heeft in haar uitspraak van 16 mei 2007 in zaak nr. 200506286/1 (www.raadvanstate.nl) omtrent de beroepen tegen het reconstructieplan de begrenzing van de integrale zonering ter plaatse van het perceel Rooije Hoefsedijk 38 in stand gelaten. Uit de uitspraak van de Afdeling van 24 februari 2010 in zaak nr. 200807643/1/R1 (www.raadvanstate.nl) volgt dat artikel 27 van de Reconstructiewet concentratiegebieden van toepassing is verklaard op die zonering en dat het reconstructieplan, voor zover hier van belang, in rechte onaantastbaar is geworden. De integrale zonering werkt gelet daarop planologisch door. Dat in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", volgens de raad abusievelijk, een andere begrenzing van de integrale zonering was opgenomen, doet hier niet aan af. De begrenzing van de integrale zonering volgt immers uit het reconstructieplan en de raad dient hier bij de vaststelling van een bestemmingsplan bij aan te sluiten. Voorts is niet aannemelijk gemaakt dat de raad met het thans voorliggende plan de beoordelingsmarge van 25 m voor de vaststelling van de begrenzing van de integrale zonering heeft overschreden. Naar het oordeel van de Afdeling heeft Van Els evenmin aannemelijk gemaakt dat de raad niet in redelijkheid van genoemde begrenzing heeft kunnen uitgaan, nog daargelaten de vraag of bij een andere begrenzing de door Van Els gewenste ontwikkeling in overeenstemming zou zijn met de Verordening 2012. Daarbij is van belang dat de raad een uitbreiding van de intensieve veehouderij van Van Els niet wenselijk acht, nu het perceel aan de noord- en oostzijde wordt omgeven door extensiveringsgebied en het gebied aan de noordzijde van het perceel als stedelijk gebied moet worden aangemerkt ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010". Voorts heeft de raad de ligging van het perceel in de nabijheid van een woongebied in Gemert van belang geacht. Wat betreft de verwijzing van Van Els naar de uitspraak van de Afdeling van 28 november 2012, wordt overwogen dat, zoals de raad ter zitting ook heeft toegelicht, de door Van Els gewenste ontwikkeling in die zaak niet voorlag. In die uitspraak is dan ook geen oordeel gegeven over de door Van Els gewenste ontwikkeling.

Wat betreft het betoog van Van Els dat de door hem gewenste ontwikkeling moet worden aangemerkt als vormverandering en niet als vergroting van het bouwvlak, overweegt de Afdeling als volgt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" is de plangrens door het bouwvlak op het perceel Rooije Hoefsedijk 38 komen te liggen. Als gevolg van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010", waarin voor het noordelijke deel van het perceel van Van Els de bestemming "Groen" is vastgesteld, is het bouwvlak voor het perceel verkleind, omdat de bouwmogelijkheden ter plaatse zijn komen te vervallen. Met de eerder genoemde uitspraak van de Afdeling van 28 november 2012 is dat bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Gelet hierop gold ten tijde van het bestreden besluit van 19 december 2013 het verkleinde bouwvlak en moet de door Van Els gewenste ontwikkeling planologisch worden aangemerkt als uitbreiding van het bouwvlak.

Gelet op het voorgaande leidt de door Van Els gewenste ontwikkeling tot een uitbreiding van een intensieve veehouderij in het extensiveringsgebied. Dit is ingevolge artikel 9.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Verordening 2012 niet toegestaan. Of ter plaatse sprake is van een duurzame locatie is in dit verband niet van belang, nu in een

extensiveringsgebied uitbreiding van een intensieve veehouderij ingevolge genoemde bepaling in het geheel niet is toegestaan. De raad heeft derhalve reeds gelet op het voorgaande met het plan terecht niet voorzien in de door Van Els gewenste uitbreiding van het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" in oostelijke richting. Gelet hierop behoeft hetgeen Van Els overigens heeft aangevoerd geen bespreking meer.

Het betoog faalt.

4.5. Overigens merkt de Afdeling op dat ook indien de raad binnen de door de Afdeling in genoemde uitspraak van 21 maart 2012 gegeven termijn van 26 weken een nieuw besluit had genomen, de Verordening 2012 aan de door Van Els gewenste ontwikkeling in de weg had gestaan. De Verordening 2012 is namelijk voor het verstrijken van genoemde termijn reeds in werking getreden. De vraag of het voorbereidingsbesluit en de Verordening 2014 ten tijde van het bestreden besluit mede aan deze ontwikkeling in de weg stonden is, wat daarvan ook zij, derhalve niet van belang.

5. Gelet op het voorgaande is het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 19 december 2013 ongegrond.

Beroep voor zover gericht tegen het niet tijdig nemen van een besluit

6. Gelet op hetgeen hiervoor, onder 4.5, is overwogen, heeft Van Els niet aannemelijk gemaakt dat hij schade heeft geleden ten gevolge van het niet tijdig nemen van een besluit in verband met de inmiddels vastgestelde Verordening 2014. Gelet hierop en omdat op 19 december 2013 alsnog een reëel besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 is genomen, heeft Van Els geen belang meer bij een inhoudelijke beoordeling van zijn beroep tegen het niet tijdig nemen van een besluit. Dit beroep is derhalve niet-ontvankelijk.

7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep tegen het uitblijven van een nieuw besluit van de gemeente Gemert-Bakel omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 19 december 2013, kenmerk 744728, ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. N.S.J. Koeman, voorzitter, en mr. R.J.J.M. Pans en B.P.M. van Ravels, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Vletter, griffier.

w.g. Koeman
voorzitter

w.g. Vletter
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 3 december 2014

653.
Verzonden: 3 december 2014

gemeente Gemert-Bakel

3

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
30 JAN 2014
ZAAKNR.
AAN:
BEHANDELD. DD: PAR.

Raad van State
D.J.J.M Wolfs
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Onderwerp:
Besluit bestemmingsplan
Rooije Hoefsedijk 38

Uw brief, ontvangen op:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
AO/FB/807294

Bijlage(n):

Gemert : 29 januari 2014
Verzonden: 29 januari 2014

Geachte mevrouw Wolfs,

We ontvingen op 6 december 2013 het bericht dat er beroep is aangetekend tegen het niet tijdig nemen van een besluit voor het adres Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert. Het dossier is bij u bekend onder nummer 201310979/1/R3. Hierbij ontvangt u de relevante stukken van het genomen besluit. Het gewijzigde bestemmingsplan gaat op 3 februari 2014 ter inzage.

Raadsvergadering
Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan voor het adres Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert genomen. Het plan is na de raadsvergadering opgestuurd naar de provincie. Het raadsbesluit inzake het bestemmingsplan ligt vanaf 3 februari 2014 voor beroep ter inzage.

De volgende relevante stukken van raadsbesluit ontvangt u bij deze brief:
- Bestemmingsplan, Verbeelding, regels;
- Bestemmingsplan toelichting;
- Bijlagen bij bestemmingsplan;
- Raadsbesluit;
- Adviesnota aan de Raad;
- Publicatie;
- Uitspraak Raad van State van 21 maart 2012 met kenmerk 201104247/1/R3;
- Overige stukken.

Meer informatie
Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer Frank Branten. Mail naar gemeente@gemert-bakel.nl onder vermelding van ons kenmerk van deze brief of bel naar ons algemene nummer (0492) 378 500.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

mr. drs. F.T.H. Branten
medewerker Advies en Ondersteuning

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 GV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500

E-mailadres
gemeente@gemert-bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Twitter
@gemGemertBakel

Bankrekening
NL83 BNGH
0285 0027 08

BIC
BNGH NL2G

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

A — Agrarisch

A-AB — Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Functieaanduidingen

(iv) — intensieve veehouderij

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

0 20 40 60m

gemeente Gemert-Bakel

Ruimtelijke Ontwikkeling

bestemmingsplan

"Rooijeje Hoefsedijk 38 en omgeving"

schaal	1:2000	gez.	1		4		7		formaat tek.	nr.
datum	Januari 2014	gew.	2		5		8		A3	
get.	ENGINEERING people		3		6		9			

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Leeswijzer
Aan iedere bestemming zijn regels gebonden die te maken hebben met het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken. Om er zeker van te zijn dat u van alle rechten en plichten op de hoogte bent, wordt geadviseerd de planregels in de volgende volgorde te lezen:
Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
Hoofdstuk 3: Algemene regels;
Als de gewenste activiteit niet binnen deze bepalingen past, dan kan aan de hand van een concreet initiatief bepaald worden of de ontwikkeling op basis van dit bestemmingsplan toch mogelijk is. Het volgende hoofdstuk 4 bevat namelijk een aantal zogeheten flexibiliteitregels.
Hoofdstuk 4:Flexibiliteitregels;
Hier geldt als belangrijke randvoorwaarde de inpassing van de activiteit in het landschap. Het Beeldkwaliteitplan Buitengebied, dat de gemeenteraad op 20 december 2006 heeft vastgesteld, maakt dan ook onderdeel uit van dit plan.
Indien de door u gewenste activiteit ook niet mogelijk is op grond van deze flexibiliteitregels dan is deze alleen mogelijk indien het bestemmingsplan kan worden herzien. De gemeenteraad beslist hierover.
Hoofdstuk 5: Overgangs- en slotregels
Hier wordt een regeling gegeven voor bebouwing en gebruik die afwijken van dit bestemmingsplan.
De toelichting van het bestemmingsplan geeft u meer inzicht in de bedoelingen van het totale bestemmingsplan.

Artikel 1. Naamgeving

Dit plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving"

Artikel 2. Begrippen

Toelichting
Een bestemmingsplan moet zo duidelijk mogelijk aangeven wat wel en wat niet op een bepaalde locatie is toegestaan en ook wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Om die duidelijkheid te geven, moet een aantal kernbegrippen dat wordt gebruikt, duidelijk worden omschreven. In artikel 2 'Begrippen' wordt een juridisch sluitende omschrijving gegeven van een aantal begrippen uit het plan. Voor degenen die met het plan te maken krijgen, betekent een goede begripsomschrijving een stuk zekerheid. Immers bij het toetsen van aanvragen om vergunning of wijziging op grond van het bestemmingsplan zullen burgemeester en wethouders deze begripsomschrijvingen in voorkomende gevallen – moeten – hanteren. Dit geldt ook voor de rechter, die een besluit moet beoordelen als daartegen beroep of hoger beroep is ingesteld.

Plan
Het bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving" van de gemeente Gemert- Bakel zoals vervat in de verbeelding en de bijbehorende regels.

Bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1652.RooijeHoefsedijk38-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verbeelding
De verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen, zijn aangegeven.

Aanbouw
Een gebouw, dat aan het hoofdgebouw is gebouwd en dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Aanduiding
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/ of het bebouwen van gronden.

Aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden bedrijf
Het door een van de bewoners aan huis, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit, niet zijnde detailhandel of prostitutie, door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een (bedrijfs)woning met de daarbij behorende bijbouwen kan worden uitgeoefend.

Aan huis verbonden beroep
Het door een van de bewoners beroepsmatig aan huis verrichten van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kapsalon, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, prostitutie uitgezonderd, dat door zijn beperkte omvang met behoud van de woonfunctie in een (bedrijfs) woning met de daarbij behorende bijbouwen kan worden uitgeoefend.

Afhankelijke woonruimte
Een bijbouw die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

Agrarisch bedrijf
Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en /of het houden van dieren en dat een omvang heeft van tenminste 8 Nederlandse grootte eenheden (Nge).

Agrarisch gebruik
Het gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen of het houden van dieren.

Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingspercentage
Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

Bedrijf
Een organisatorische eenheid, waarbinnen op een bepaalde locatie commerciële activiteiten worden uitgeoefend.

Bedrijf- agrarisch verwant
Een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest of werkzaamheden voor agrarische bedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen met uitzondering van mestbewerkingsbedrijven. Voorbeelden zijn: dierenasiels, -pensions en -klinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhouderijen, loonwerkbedrijven, inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven en proefbedrijven.

Bedrijf- niet agrarisch
Een ambachtelijk of industrieel bedrijf, niet zijnde een agrarisch of een agrarisch verwant bedrijf of detailhandel, gericht op de productie of het verwerken of bewerken van goederen.

Bedrijfsgebouw
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, met uitzondering van de bedrijfswoning, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het bestemmingsvlak, noodzakelijk is.

Beeldbepalend pand
Een pand dat door zijn uiterlijke verschijningsvorm en ligging in het landelijke gebied nog laat zien hoe er vroeger landbouw bedreven werd en hoe er in het landelijke gebied gewoond en gewerkt werd. Boerderijen die gebouwd zijn voor 1950 worden in ieder geval als beeldbepalend pand aangemerkt.

Beeldkwaliteit
Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:
- De plaats van de bebouwing (in het verleden en nu);
- De maten en verhoudingen van de gebouwen (in het verleden en nu);
- Het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg, (in het verleden en nu);
- De beplanting, langs de openbare weg en op de particuliere gronden;
- Het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- Het functioneren van de bebouwing (denk aan parkeren, geluidsoverlast e.d.);
- Kenmerkende objecten (een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.);
- Staat van verzorging (detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.) ; abiotische omgeving, patronen, structuren;

Beeldkwaliteitplan buitengebied
Geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota.
Het plan zoals het door de gemeenteraad op 20 december 2006 is vastgesteld en zoals het luidt op de datum van ter visie legging van het onderhavige bestemmingsplan waarvan het onderdeel uitmaakt.

Bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming. Het bestemmingsvlak is de ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bebouwing, de ondersteunende voorzieningen en de groene erfinrichting ten behoeve van de desbetreffende bestemming zijn geconcentreerd.

Bestemmingsvlak, relatie
Twee of meer als zodanig op de verbeelding aangeduide vlakken, die met de aanduiding "relatie" met elkaar zijn verbonden en die gezamenlijk als één bestemmingsvlak worden aangemerkt.

Bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

Bouwwerk
Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwwerk geen gebouw zijnde
Een bouwwerk bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste één, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructie. Voorbeelden hiervan zijn de overkapping en carport.

Bijbehorend bouwwerk
Een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Duurzame locatie intensieve veehouderij
Een bestaand agrarisch bestemmingsvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu - oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is het te laten uitgroeien.

Extensieve recreatie
Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en die naar hun aard harmoniëren met natuur en landschap, zoals wandelen, fietsen, skeeleren, kanoën en paardrijden.

Extensiveringsgebied
Een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

Gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gebruiken
Gebruiken, doen of laten gebruiken.

Groene erfinrichting
Een groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse.

Grondgebonden agrarisch bedrijf
Een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het productievermogen van de gronden die bij het bedrijf behoren en die in de directe omgeving van het bedrijf zijn gelegen.
Als grondgebonden bedrijf worden in ieder geval aangemerkt: akkerbouw- , fruitteelt- en vollegrondtuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven kunnen in de meeste gevallen, gezien de wijze waarop ze geëxploiteerd worden, ook worden aangemerkt als grondgebonden bedrijf.

Hekwerk
Een bouwwerk met als functie erf- of perceelsafscheiding.

Hervestiging agrarisch bedrijf
Het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bestemmingsvlak naar een ander agrarisch bestemmingsvlak.

Hoofdgebouw
Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Hoofdverblijf
De plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfsplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon- , was- en slaapgelegenheid.

Huishouden
Een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep).

Infiltratie
Het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

Integrale omgevingstoets
De toets die plaatsvindt om de aanvaardbaarheid van een voorgenomen ontwikkeling op ruimtelijke (natuur, landschap, beeldkwaliteit, waterhuishoudkundige aspecten) en milieuhygiënische aspecten te beoordelen.

Inwoning
Het gebruik maken van extra woonruimte in een bestaande woning dan wel in een volgens dit bestemmingsplan toegestane aanbouw ten behoeve van huisvesting van één huishouden.

Intensieve veehouderij
Een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, uitgezonderd grondgebonden melkveehouderij.

Kampeermiddel
Een tent, vouwwagen, kampeerauto of een caravan, met uitzondering van stacaravans, dan wel enig ander onderkomen of voertuig of gedeelte daarvan, dat geen bouwwerk is en dat geheel of gedeeltelijk blijvend is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Kampeerterrein
Een terrein dat geheel of gedeeltelijk is ingericht voor en blijkens die inrichting ook bestemd is om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Kas
Een permanent gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dat dient voor het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen.

Kernrandzone
Een overgangszone tussen bebouwde kom en buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

Klein geïsoleerd water
Een oppervlaktewater met een natuurlijke bodem zoals zand, leem, of klei, dat niet in verbinding staat met ander oppervlaktewater.

Mantelzorg
Het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak. De zorgverlening vindt plaats op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Milieucategorie
De milieucategorie die aan een bepaalde bedrijfsactiviteit is toegekend in de Brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeente ISBN 9789012130813 zoals deze luidt op de datum van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Minicamping
Een kampeerterrein waarop na ontheffing maximaal 25 kampeermiddelen mogen worden geplaatst gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

Nederlandse grootte-eenheid (NGE)
Een economische maatstaf, die periodiek wordt herzien door het Landbouw Economisch Instituut (Lei) en met behulp waarvan de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven worden vastgesteld.

Nevenfunctie / nevenactiviteit
Het ontplooien van activiteiten op een bestemmingsvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de hoofdbedrijfsvoering betreffen.

Niet grondgebonden agrarisch bedrijf
Een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengende vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Voorbeelden zijn: champignonkwekerijen, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen.

Nieuwvestiging agrarisch bedrijf
De projectie van een agrarisch bestemmingsvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bestemmingsvlak. Nieuwvestiging kan betrekking hebben op het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf in twee of meer bestemmingsvlakken, dan wel het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf naar een nieuw bestemmingsvlak.

Omgevingskwaliteit
Waarde, die aan een gebied wordt toegekend in verband met het voorkomen van cultuurhistorische, aardkundige, milieuhygiënische, natuurlijke en/of architectonische waarden van de bebouwde en onbebouwde omgeving.

Omschakeling agrarisch bedrijf
Het geheel, dan wel in overwegende mate binnen een bestaand agrarisch bestemmingsvlak overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (grondgebonden agrarisch bedrijf, niet-grondgebonden agrarisch bedrijf anders dan intensieve veehouderij, intensieve veehouderij, glastuinbouwbedrijf). Onder omschakeling wordt ook verstaan het omzetten van een niet-agrarisch bestemmingsvlak in een agrarisch bestemmingsvlak.

Overkapping
Een bouwwerk, aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste één, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidings-constructies.

Perceelsgrens
Een kadastrale grens van een perceel.

Permanente bewoning
Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

Recreatiebedrijf
Een bedrijf dat gericht is op het bieden van mogelijkheden ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf zoals een kampeerterrein/ camping en een kamphuis.

Recreatieve nevenactiviteiten
Die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben op een locatie met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik.

Ruimte voor Ruimte
Beleidsregel van de provincie Noord Brabant die Gedeputeerde Staten van Noord Brabant in juli 2008 hebben vastgesteld. De beleidsregel maakt het mogelijk om bouwrechten te verwerven voor de bouw van woningen in ruil voor het slopen van stallen in gebruik voor intensieve veehouderij en het uit de markt nemen van de bijbehorende mestproductierechten.

Ruimtelijke kwaliteit
Het behoud en de versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten maar ook een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving.

Teeltondersteunende voorziening
Voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:
verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en – verlating, terugdringing van onkruidgroei en vraatschade;
verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water;
voldoen aan de kwalitatieve eisen die de afnemers aan de producten stellen (visueel aantrekkelijke producten eisen bijvoorbeeld hoge en/of overdekte teelt);

Voorbeelden zijn: boog- en gaaskassen, hagelnetten, (folie)kassen, tunnels, containervelden, teeltbakken op stellingen, regenkappen, schaduwhallen, insectengaas.

Er wordt onderscheid gemaakt in:

Teeltondersteunende kas:
Een voorziening bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, in de vorm van een kas zoals die elders in dit artikel is gedefinieerd. Bijvoorbeeld schuurkassen, boog- en gaaskassen van meer dan 1,5 meter hoog.

Permanente teeltondersteunende voorziening:
Een voorziening die in principe voor onbepaalde tijd wordt aangebracht. Voorbeelden hiervan zijn: bakken op stellingen, regenkappen, verwarmde aspergebedden en containervelden.

Tijdelijke teeltondersteunende voorziening:
Een voorziening, die zo lang de teelt het vereist, op een bepaalde locatie gebruikt wordt met een maximum van zes maanden per jaar. Een tijdelijke voorziening heeft een directe relatie met het grondgebruik. Voorbeelden hiervan zijn: folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, hagelnetten.

Overige teeltondersteunende voorziening:
Een voorziening die niet valt onder een van de hiervoor genoemde categorieën. Een voorbeeld hiervan zijn boomteelthekken.

Trekkershut
Een houten blokhut met maximale grootte van 15 m², waarvoor een bouwvergunning is vereist en dat dient als recreatief nachtverblijf voor wisselende groepen van recreanten, die elders hun hoofdverblijf hebben.

Uitbreiding agrarisch bedrijf
Vergroting van het bestaande bouwblok

Veehandelsbedrijf
Een bedrijf dat is gericht op het tijdelijk onderbrengen en verhandelen van vee.

Verbrede landbouw
Het ontplooien van activiteiten op een agrarisch bestemmingsvlak, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering.

Verplaatsing van een agrarisch bedrijf
Het beëindigen van een intensieve veehouderij en het voortzetten van het bedrijf elders.

Verwevingsgebied
Een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten

Vollegrondtuinbouw
Het telen van tuinbouwproducten rechtstreeks in de bodem zonder dat er gebruik wordt gemaakt van enige teeltondersteunende voorziening.

Vollegrondboomteelt
Het telen van (laan)bomen rechtstreeks in de bodem zonder dat er gebruik wordt gemaakt van enige teeltondersteunende voorziening.

Volwaardig agrarisch bedrijf
Een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd.

Voorgevelrooilijn
Langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zo veel mogelijk het beloop van de voorgevels van de bestaande bebouwing volgt met een zo veel mogelijk gelijkmatig beloop overeenkomstig de richting van de weg;
Bij het ontbreken van bebouwing als bedoeld onder a. De denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de krachtens deze planregels toegelaten bebouwing;

Vormverandering van een bestemmingsvlak
Een wijziging van de begrenzing van een bouwblok zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

Vrijkomende/voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)
Een agrarisch of niet-agrarisch bestemmingsvlak waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

Waterberging
Het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water.

Waterhuishouding
De wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, gebruikt, verbruikt en afgevoerd wordt.

Woning
Een (gedeelte van een) gebouw dat met noodzakelijke vergunning gerealiseerd is met de doelstelling om één huishouden te huisvesten.

Woonboerderij
Een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.

Artikel 3. Wijze van meten

Toelichting
Wat geldt voor de begripsbepalingen, geldt ook voor de wijze van meten, de manier dus waarop wordt vastgesteld of in een concreet geval voldaan wordt aan de toegestane hoogte, breedte, oppervlakte, onderlinge afstand, etc. Het bestemmingsplan moet duidelijk aangeven hoe er moet worden gemeten.

Algemeen
De bepalingen in deze planregels over plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

Peil
Bij gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, is het peil de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen is het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Meetregels
Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

De dakhelling
Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

De goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande dat:
goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;
de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap;
voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.

De inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ruimten, die tot 1 meter onder het peil zijn gelegen worden niet meegeteld bij het berekenen van de inhoud van een gebouw.

De bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren)

De oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/ of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bebouwd oppervlak
Het gezamenlijke oppervlak op een bestemmingsvlak van de gebouwen, en van uitsluitend die vrijstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een overdekte ruimte vormen tenminste 1 meter boven peil. Het oppervlak van de bouwwerken wordt gemeten door middel van projectie en wel 1 meter boven peil.

De breedte van een bestemmingsvlak
Tussen de twee zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak, gemeten op een afstand van 10 meter van de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens.

De afstand tot een perceelsgrens
De afstand tot de zijdelingse/achterste perceelgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw of bouwwerk tot de zijdelingse/achterste perceelgrens.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 4. Agrarisch

Toelichting
De bestemming Agrarisch is van toepassing op een groot gedeelte van het buitengebied met overwegend een agrarische functie. Binnen deze bestemming komen 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.
Voor de locaties waar een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, geldt de afzonderlijke bestemming Agrarisch- Agrarisch bedrijf.

Leeswijzer
Om van de algemene regelingen en bepalingen op de hoogte te zijn, dient u naast dit artikel met name de volgende planregels te raadplegen:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;

Als u iets wilt dat niet lijkt te passen binnen de bestemming, kunt u de flexibiliteitregels van hoofdstuk 4 raadplegen om te kijken of deze wel mogelijkheden bieden.

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2. Bouwregels

Op of in de in 4.1. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een hoogte van maximaal 2,50 meter, een en ander met uitzondering van hekwerken. Afrasteringen met een hoogte van maximaal 1,50 meter zijn daarentegen wel toegestaan.

4.3. Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en / of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden: het aanleggen van mest- of waterbassins van folie.

4.4. Uitvoeren van werken en werkzaamheden

Onverminderd het bepaalde in 4.3. is het verboden op of in de in 4.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

1. Afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem.
2. Ophogen van de bodem
3. Aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden
4. Dieppploegen en diepwoelen
5. Graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren
6. Aanleggen van drainage.
7. Aanbrengen van oppervlakteverharding.
8. Aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.
9. Aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

9. Vellen of rooien van houtgewas
10. Het aanplanten van houtgewas ten behoeve van een boomteeltbedrijf
11. Aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40cm).

De genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:
1. Zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend
2. Door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

4.5. Flexibiliteitregels

In de algemene regels van hoofdstuk 3 en de flexibiliteitregels van hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan zijn de eventueel van toepassing zijnde afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

Artikel 5. Agrarisch- Agrarisch bedrijf

Toelichting
De bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf is toegekend aan die locaties waar sprake is van bedrijfsmatige agrarische activiteiten met bebouwing en ondersteunende voorzieningen. Niet alle agrarische activiteiten zijn zonder meer toegestaan. Afhankelijk van de ligging is dit beperkt tot (een) bepaalde bedrijfsvorm(en). Dit is op de verbeelding aangeduid.

Leeswijzer
Om van de algemene regelingen en bepalingen op de hoogte te zijn, dient u naast dit artikel met name de volgende planregels te raadplegen:
Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
Hoofdstuk 3 Algemene regels;

Als u iets wilt dat niet lijkt te passen binnen de bestemming, kunt u de flexibiliteitregels van hoofdstuk 4 raadplegen om te kijken of deze wel mogelijkheden bieden;

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

De oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen mag maximaal 80% van het bestemmingsvlak bedragen zodat er tenminste 20% overblijft voor de groene erfinrichting.

Per bestemmingsvlak mag slechts één bedrijf worden uitgeoefend. Verder zijn op bedrijfsniveau voorzieningen toegestaan ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en exploitatie van het desbetreffende bedrijf zoals mestverwerking, energie – opwekking en biovergisting.

Voor zo ver de aard van de bedrijven is aangeduid op de verbeelding geldt de volgende onderverdeling:

1. Op bestemmingsvlakken met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch –grondgebonden" zijn alleen grondgebonden activiteiten toegestaan;
2. Op bestemmingsvlakken met de aanduiding "intensieve veehouderij" is intensieve veehouderij toegestaan naast grondgebonden activiteiten;
3. Op bestemmingsvlakken met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-niet-grondgebonden" zijn niet-grondgebonden activiteiten toegestaan, niet zijnde intensieve veehouderij, naast grondgebonden activiteiten;
4. Op bestemmingsvlakken zonder aanduiding is elke vorm van agrarische activiteiten toegestaan met uitzondering van glastuinbouw, mits deze is gelegen in het Landbouwontwikkelingsgebied;

5.2. Bouwregels

Op of in de in 5.1. bedoelde gronden mag het volgende worden gebouwd:

1. Eén bedrijfswoning met aan- en bijbouwen
2. Agrarische bedrijfsbebouwing
3. Bouwwerken geen gebouw zijnde en andere voorzieningen
4. Maximaal 1000 m2 ondersteunende kassen.

Op of in de in 5.1. bedoelde gronden gelden de volgende bouwverboden:

1. Tot 1 juni 2014 mag bebouwing niet uitgebreid worden binnen een bestaand bouwblok van intensieve veehouderij ten behoeve van een geiten- en schapenhouderij.
2. Vergroting van de bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij gelegen in het extensiveringsgebied welke op peildatum 1 oktober 2010 aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een verleende wettelijke bouwvergunning gebaseerd op een volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan ingediend voor 1 oktober 2010, is niet toegestaan.

Op of in de in 5.1. bedoelde gronden mag gebouwd worden met inachtneming van de volgende maatvoering:

1. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750m³
2. de maximale goothoogte is 4,5m¹, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt
3. de maximale bouwhoogte 11m¹, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt
4. de onderlinge afstand tussen de gebouwen mag maximaal 15m¹ zijn
5. de maximale toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 12m¹
6. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2m¹ zijn
7. de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3m¹
8. de maximale oppervlakte van uitbreiding van bebouwing zonder erfbeplanting is 20m²
9. Ondergronds bouwen tot meer dan 1 meter beneden peil is toegestaan voor het realiseren van mestputten onder bedrijfsgebouwen.

5.3. Specifieke gebruiksregels

Onder met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

1. Het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
2. Het binnen gebouwen meer dan één bouwlaag gebruiken voor het houden van dieren.

5.4. Uitvoeren werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in 5.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) erfbeplanting te verwijderen. Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

Voor het verwijderen van erfbeplanting geldt in dit verband dat uit een nieuw (erf)inrichtingsplan moet blijken dat aan artikel 7.1. kan worden voldaan.

5.5. Flexibiliteitregels

In de algemene regels van hoofdstuk 3 en de flexibiliteitregels van hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan zijn de eventueel van toepassing zijnde afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6. Anti- dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7. Algemene bestemmingsregels

Toelichting
Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is, is het verhogen van de kwaliteit van het buitengebied in ruime zin. Dit betekent dat er in alle bestemmingen ruimte is voor ontwikkelingen, die de kwaliteit verhogen.

Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor:

1. Landschapsopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinrichting met een minimale omvang van 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak;
2. Behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;

Artikel 8. Algemene bouwregels

8.1. Algemeen

1. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Voor bouwplannen gelden de criteria van het beeldkwaliteitplan.
2. Tenzij anders in de regels is bepaald, is ondergronds bouwen, waaronder wordt verstaan het bouwen tot meer dan 1 meter beneden peil, niet toegestaan.

8.2. Defensie- en geluidzones

1. Het is niet toegestaan om binnen het gehele plangebied enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 65m¹ boven NAP;
2. Het is niet toegestaan een nieuw geluidsgevoelig object toe te voegen op gronden gelegen binnen de geluidzone - industrie.

8.3. Bouwverboden

Naast het bepaalde bij de afzonderlijke bestemmingen is het verboden te bouwen:

1. Enig bouwwerk waarbij de voorgevelrooilijn wordt overschreden met een minimale afstand van 10 meter vanaf de weg.
2. Het onder 8.3.1 genoemde verbod geldt niet voor erfafscheidingen en soortgelijke bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 meter;
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.3.1, mits het verkeersbelang of het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg;

Artikel 9. Algemene gebruiksregels

Toelichting
In een bestemmingsplan wordt niet alleen geregeld wat er op een bepaalde plaats wel of niet gebouwd mag worden of welke (grond)werkzaamheden zijn toegestaan, ook het gebruik van gronden en gebouwen wordt in het bestemmingsplan geregeld. Hierdoor kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen, want het gemeentebestuur kan optreden als een perceel grond of een gebouw gebruikt wordt in strijd met de bestemming, die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Enkele voorbeelden kunnen die verduidelijken. Een bedrijfswoning bij agrarisch of niet-agrarisch bedrijf mag niet bewoond worden door een burger, die niets met het bedrijf te maken heeft. Zo is het bijvoorbeeld ook niet toegestaan om in een burgerwoning een winkel te beginnen. Een agrarisch bedrijfsgebouw mag niet zo maar gebruikt worden voor een niet-agrarisch bedrijf, ook niet gedeeltelijk. Een perceel grond met een bestemming 'Agrarisch bedrijf' mag niet gebruikt

worden voor de opslag van allerlei materialen, die niets van doen hebben met de agrarische bedrijfsvoering.

En zo zijn er nog diverse voorbeelden te noemen. Het is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de burger zelf dat hij handelt conform het bestemmingsplan. Dat wil in dit verband zeggen dat hij zijn eigendommen niet gebruikt in strijd met de bestemming. Artikel 24.1 bepaalt dat dit bij alle bestemmingen verboden is.

Er kunnen situaties ontstaan dat het gebruik dat volgens het bestemmingsplan is toegestaan, in de praktijk achterhaald is en misschien zelfs niet meer mogelijk is. De ontheffingsregeling van artikel 24.3 biedt dan uitkomst doordat burgemeester en wethouders dan ontheffing kunnen verlenen. Zo'n situatie zal zich niet vaak voordoen, omdat het gebruik, dat volgens de bestemming is toegestaan, objectief gezien meestal nog wel mogelijk is.

9.1. Krachtens het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met dit bestemmingsplan.

9.2. Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.

Artikel 10. Algemene aanduidingsregels

Toelichting
In dit artikel wordt een relatie gelegd met de Zonering intensieve veehouderij uit de Verordening Ruimte. De Verordening Ruimte kent drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. De provincie heeft onder andere voor het grondgebied van de gemeente Gemert- Bakel de verschillende zones bepaald.

10.1. Extensiveringsgebied

Het extensiveringsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een gebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of onmogelijk gemaakt zal worden.

10.1.1 Landbouw in extensiveringsgebied

Intensieve veehouderij
Het beleid in gebieden met de aanduiding "reconstructiewetzone- extensiveringsgebied" is gericht op het in gang zetten van een afwaartse beweging met betrekking tot de intensieve veehouderij. Nieuwvestiging van en omschakeling naar een intensieve veehouderij is uitgesloten. Uitbreiding van intensieve veehouderijen is uitgesloten.

Andere agrarische bedrijfsvormen
Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten. De grondgebonden veehouderij kan zich in principe normaal blijven ontwikkelen. Omschakeling op een agrarisch bestemmingsvlak naar niet grondgebonden (anders dan intensieve veehouderij) of grondgebonden landbouw is mogelijk. Omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten. Uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven tot maximaal 1,5 ha is mogelijk na een uitgebreide omgevingstoets.

Ondersteunende voorzieningen
Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn op bedrijfsniveau ondersteunende voorzieningen, zoals mestverwerking, energie- opwekking en biovergisting toegestaan ten behoeve van een duurzame ontwikkeling van het ter plaatse gevestigde bedrijf.
Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn alle vormen van teeltondersteunende voorzieningen, inclusief maximaal 5000 m2 kassen mogelijk. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn mogelijk op het agrarisch gebied.

10.1.2 Niet-agrarische en recreatieve activiteiten in extensiveringsgebied

Voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een uitbreiding toegestaan van maximaal 15% van de bestaande bebouwing.

Omschakeling naar een andere niet-agrarische bedrijfsactiviteit is toegestaan binnen de dezelfde milieucategorie. Extensieve vormen van recreatie zijn toegestaan.
Het als zodanig bestemd recreatiebedrijf kan zijn activiteiten blijven voortzetten. Op vrijkomende agrarische locaties is het in principe mogelijk een nieuw recreatiebedrijf te vestigen.

10.1.3 Wonen in extensiveringsgebied

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

Artikel 10.2. Verwevingsgebied

Toelichting
Het verwevingsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een gebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

10.2.1. Landbouw in verwevingsgebied

Verwevingsgebieden zijn gericht op verweving van landbouw, wonen, natuur en recreatie. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet toegestaan. De grondgebonden veehouderij kan zich in de verwevingsgebieden in principe normaal blijven ontwikkelen tot 1,5 hectare.
Uitbreiding tot 1,5 ha is mogelijk voor alle vormen van agrarische activiteit. Hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij is mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daar niet tegen verzetten. Intensieve veehouderij kan zich uitbreiden tot 1,5 ha op een duurzame locatie. Op bestemmingsvlakken waar nu een burgerwoning, niet agrarisch bedrijf of agrarisch verwant bedrijf is gevestigd, is omschakeling mogelijk naar een agrarisch bedrijf met dien verstande dat omschakeling naar intensieve veehouderij alleen mogelijk is als vaststaat dat er sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij.

Ondersteunende voorzieningen
Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn op bedrijfsniveau ondersteunende voorzieningen, zoals mestverwerking, energie- opwekking en biovergisting toegestaan ten behoeve van een duurzame ontwikkeling van het ter plaatse gevestigde bedrijf.
Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn alle vormen van teeltondersteunende voorzieningen, inclusief maximaal 5000 m2 kassen mogelijk. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn mogelijk op het agrarisch gebied.
Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn ook aansluitend aan het bestemmingsvlak mogelijk middels een ontheffing tot maximaal 4 ha.

10.2.2. Niet-agrarische en recreatieve activiteiten in verwevingsgebied

Voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een uitbreiding toegestaan van maximaal 15% van de bestaande bebouwing. Voor agrarisch verwante bedrijvigheid geldt een uitbreiding van maximaal 25%.

Omschakeling naar een andere niet-agrarische bedrijfsactiviteit is toegestaan, mits dit gebeurt binnen dezelfde milieucategorie. Recreatieve bedrijfsactiviteiten zijn onder voorwaarden mogelijk.
Bestaande recreatiebedrijven kunnen hun activiteiten blijven voortzetten. Op vrijkomende agrarische locaties is het in principe mogelijk een nieuw recreatiebedrijf te vestigen, tenzij het gaat om een duurzame locatie voor intensieve veehouderij.

10.2.3. Wonen in verwevingsgebied

Toevoeging van burgerwoningen is mogelijk alleen door splitsing van beeldbepalende panden en via de ruimte voor ruimte regeling in bebouwingsclusters. Tijdelijke woonvoorzieningen ten behoeve van mantelzorg zijn toegestaan evenals aan huis gebonden beroepen.

Artikel 11. Algemene afwijkingsregels

Toelichting
Deze algemene regeling maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders op verzoek op ondergeschikte punten bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van maatvoering- of situeringeisen maar of om kleine bouwwerken te laten bouwen.
Verder maakt deze bepaling het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij het verlenen van omgevingsvergunningen nadere eisen stellen om de gewenste groene erfinrichting veilig te stellen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de planregels van dit plan ten aanzien van:

1. Het in geringe mate overschrijden van bestemmings- of bouwgrenzen, indien een meetverschil of de werkelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft;
2. Het afwijken van de op de verbeelding of in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor geen bijzondere ontheffingsbevoegdheid in deze planregels is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd. Deze ontheffingsbevoegdheid kan worden toegepast als een concreet bouwplan hiertoe aanleiding geeft en mits is aangetoond dat realisering van dit bouwplan uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Deze ontheffingsbevoegdheid is niet van toepassing op bebouwingspercentages, oppervlaktematen boven 100m² en inhoudsmaten boven 250 m³;
3. Het afwijken van de voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits is aangetoond dat zich op het betreffende perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
4. Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, verkeersvoorzieningen, lantaarnpalen, wachthuisjes, telefooncellen, kapellen, recreatieve voorzieningen zoals banken, picknicktafels, informatieborden, vistrappen, fiets- en voetgangersbruggetjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen. Deze bouwwerken mogen geen grotere hoogte hebben dan 3,50m. en geen groter oppervlak dan 10m² hebben. Verder moet zijn aangetoond dat realisering van het bouwplan op de betreffende locatie uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Artikel 12. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter uitvoering van het bepaalde in artikel 7.1 nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing er van in de vorm van een groene erfinrichting.

Artikel 13. Algemene procedureregels

Toelichting
Het bestemmingsplan bevat diverse zogeheten flexibiliteitbepalingen, die burgemeester en wethouders kunnen toepassen om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen, die het plan niet rechtstreeks toelaat maar waarvoor een nadere afweging noodzakelijk is. Deze nadere afweging kan dan leiden tot een afwijking van de regels of wijziging van het plan ten behoeve van de desbetreffende ontwikkeling.
Ook kunnen burgemeester en wethouders in aangegeven gevallen nadere eisen stellen.
Voordat hierover een besluit wordt genomen, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze te geven zodat deze betrokken kan worden bij de totale belangenafweging. De procedure voorziet in een ter inzage legging van de relevante stukken .

Bij de voorbereiding van besluiten inzake wijziging, afwijking, nadere eisen wordt de volgende procedure gevolgd:

1. Als het gaat om een voorgenomen afwijking of nadere eis gelden de procedurebepalingen zoals opgenomen in de Wabo en de Bor.
2. Als het gaat om een voorgenomen wijziging is de in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4. Flexibiliteitregels

Toelichting
Een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de langere termijn. De Wet ruimtelijke ordening gaat uit van een geldingsduur van in principe tien jaar. Na tien jaar moet onderzocht worden of het bestemmingsplan nog voldoende actueel is.
In de loop der jaren doen zich ontwikkelingen voor die bij het vaststellen van het bestemmingsplan niet voorzien zijn en ook niet te voorzien waren. Vandaar dat er ook in dit bestemmingsplan Buitengebied een aantal flexibiliteitregels zijn opgenomen, die in voorkomende gevallen kunnen worden toegepast.
Er zijn twee soorten flexibiliteitregels: de afwijkingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid.
De afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 1. van de Wabo. Het is de lichtste vorm van flexibiliteit: dit instrument geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in een concreet geval af te wijken van de regels van een bepaalde bestemming. De bestemming zelf blijft gewoon intact.
De wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6.lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Het is een zwaarder instrument dan de afwijkingsbevoegdheid: burgemeester en wethouders kunnen een bestemming in het plan voor een bepaalde locatie wijzigen in een andere bestemming. Bijvoorbeeld: als een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en het handhaven van de bestemming 'Agrarisch- bedrijf' niet meer zinvol is dan kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in de bestemming wonen. Ook het omgekeerde is in bepaalde gebieden mogelijk.

Niet alleen aan het college van burgemeester en wethouders kan de bevoegdheid worden toegekend om een bepaalde wijzigingsbevoegdheid toe te passen, de gemeenteraad kan de bevoegdheid ook aan zich houden. Dat gebeurt in dit bestemmingsplan in enkele gevallen wanneer het belang van de zaak dit vraagt. Het beeldkwaliteitplan is een voorbeeld. Tegelijk met het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Ook hiervoor geldt dat zich in de planperiode ontwikkelingen kunnen voordoen die niet zijn voorzien. De gemeenteraad kan dan een wijziging van het beeldkwaliteitplan vaststellen. Dit heeft het grote voordeel dat de procedure een stuk eenvoudiger en veel korter is dan de bestemmingsplanprocedure.

Artikel 14. Afwijkingsregels

Toelichting
In de praktijk is er in concrete gevallen soms behoefte om activiteiten te kunnen ontplooien waar het bestemmingsplan niet direct in voorziet. Het zou te ver gaan om dergelijke activiteiten bij voorbaat in alle gevallen mogelijk te maken door deze direct in de bestemming op te nemen, van de andere kant is er ook geen bezwaar tegen om die activiteiten onder bepaalde voorwaarden toe te staan met behoud van de geldende bestemming. Vaak gaat het hierbij om zogeheten nevenactiviteiten. In dit artikel is ook aangegeven onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de regels

Algemeen

Toepassing van de ontheffingsbevoegdheden die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7 en 8.

Ontwikkeling	afwijking van bestemming/ regel	Toe te passen
Ondergronds bouwen	afwijking van alle bestemmingen waar gebouwen en bouwwerken zijn toegestaan; en van de gebruiksregels.	14.1
Gebruik vrijstaand bijbouw ten behoeve van mantelzorg	afwijking van alle bestemmingen waar een (bedrijfs-) woning is toegestaan; en van de gebruiksregels	14.2
Uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf	afwijking van alle bestemmingen waar een (bedrijfs-) woning is toegestaan; en van de gebruiksregels	14.3
Gebruik (voormalige)	Agrarisch- agrarisch bedrijf	14.4

agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische doeleinden		
Verkoop van op het bedrijf vervaardigde of geteelde producten	Agrarisch – agrarisch bedrijf	14.5
Het bieden van recreatief nachtverblijf als nevenactiviteit	Agrarisch – agrarisch bedrijf	14.6
Realisatie minicamping	Agrarisch Agrarisch – agrarisch bedrijf	14.7
Vergroting inhoud woning	Agrarisch – agrarisch bedrijf	14.8
Tijdelijke huisvesting van werknemers	Agrarisch- agrarisch bedrijf Gebruiksregels	14.9
De bouw van ondersteunende kassen	Agrarisch- agrarisch bedrijf	14.10
Verbreding landbouw	Agrarisch- agrarisch bedrijf Gebruiksregels	14.11
Jaarlijks terugkerend (meerdaags) evenement	Agrarisch Gebruiksregels	14.12
Hogere bouw- en goothoogte bedrijfsgebouwen	Agrarisch – agrarisch bedrijf	14.13
Oprichten permanente teeltondersteunende voorzieningen	Agrarisch	14.14
Afwijken onderlinge afstandsgrens gebouwen	Agrarisch- agrarisch bedrijf	14.15
Aanleg zwembad	Agrarisch- agrarisch bedrijf	14.16

Tabel artikel 14. Afwijkingsbevoegdheden ex artikel 2.12.1.1 Wabo

14.1. Ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod voor het ondergronds bouwen mits:

1. de bouwlocatie niet gelegen is binnen de bestemming Natuur of in bestemmingvlakken met de dubbelbestemming "Waarde – archeologie" of "Waarde- Aardkundig waardevol gebied";
2. het bouwen niet ten dienste staat van een intensieve veehouderij gelegen in een gebied met de aanduiding "extensiveringsgebied".

14.2. Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels om te voorzien in een tijdelijke behoefte dat een vrijstaand bijbouw bij een (bedrijfs)woning c.q. een (deel van een) (bedrijfs)gebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. behoudens als er sprake is van een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie) moet aangetoond worden dat er sprake is van noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg;
2. er blijft sprake van de huisvesting van één huishouden;
3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
4. de afhankelijke woonruimte past binnen de regeling inzake bijbouwen die dit bestemmingsplan voor de verschillende bestemmingen bevat;
5. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag maximaal 80m2 zijn;
6. de afstand tussen de afhankelijke woonruimte en de woning mag maximaal 20 meter bedragen;
7. aan de vergunning wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat binnen twee maanden nadat het gebruik als afhankelijke woonruimte is beëindigd, dit door de hoofdbewoner van het pand schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders en dat binnen drie maanden na deze melding de betreffende woonruimte ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

14.3. Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf door (één van) de bewoners van de desbetreffende woning. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het aan- huis- verbonden beroep of bedrijf past binnen de regeling inzake bijbouwen die dit bestemmingsplan voor de verschillende bestemmingen bevat;
2. de gebruikte vloeroppervlakte mag maximaal 100m² zijn;
3. de woonfunctie moet het belangrijkste blijven;
4. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
5. er mag geen sprake zijn van een publiekgericht karakter;
6. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredig grote verkeersaantrekkende werking en op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte;
7. er mag geen sprake zijn van buitenopslag.

14.4. Gebruik (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen voor niet agrarische doeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor niet-agrarisch gebruik van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het betreft de opslag van naar hun aard statische goederen, d.w.z. goederen die niet regelmatige verplaatst worden (boten, antieke auto's, caravans, inboedels en dergelijke);
2. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een nevenactiviteit bij de hoofdfunctie;
3. het betreft een oppervlakte van maximaal 1.000m2;
4. de opslag is niet bestemd voor handelsdoeleinden;
5. de opslag staat niet ten dienste van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

14.5. Verkoop van op het (agrarische) bedrijf vervaardigde of geteelde producten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor detailhandel op een (agrarisch) bedrijf mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het betreft de rechtstreekse verkoop in het klein van op het bedrijf vervaardigde of geteelde producten;
2. de voor deze detailhandel gebruikte oppervlakte bedraagt maximaal 100m2.

14.6. Recreatief nachtverblijf als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor het bieden van recreatief nachtverblijf als nevenactiviteit mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie is niet gelegen op gronden met de aanduiding Landbouwontwikkelingsgebied of op gronden met de bestemming Natuur;
2. de hiervoor noodzakelijke faciliteiten mogen alleen worden gerealiseerd op een bestemmingsvlak en wel binnen de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw. het betreft ten hoogste drie verblijfseenheden;
3. het hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid voor het realiseren van die verblijfseenheden;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
5. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
6. bij gebruik van monumentale boerderijen dient het karakter te worden gerespecteerd.

14.7. Realisatie minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor het realiseren van een minicamping, mits voldaan wordt aan de volgende randvoorwaarden:

1. de locatie is niet gelegen op gronden met de aanduiding Landbouwontwikkelingsgebied;
2. de minicamping is ondergeschikt aan de hoofdbestemming met maximaal 25 staanplaatsen;
3. het kamperen en plaatsen van trekkershutten moet op of aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak gerealiseerd worden, zodat er sprake is van een ruimtelijke eenheid;
4. het erf heeft een omvang van minimaal 1 hectare;
5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
6. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;

7. een inrichtingsplan wijst uit dat de realisatie van de minicamping past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

14.8. Vergroting inhoud woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels om bij boerderijen met de bestemming 'Agrarisch- bedrijf', het inpandige voormalige bedrijfsgedeelte, zoals de stal, te gebruiken voor woondoeleinden ook al betekent dit dat de inhoud van de woning daarmee groter wordt dan de toegelaten maximum inhoud. Er mag echter geen uitbreiding plaatsvinden. Tevens moeten aanbouwen die later aan het pand zijn aangebouwd en die dus niet als "origineel" zijn te kwalificeren worden gesloopt.

In uitzonderingsgevallen is het toegestaan de inhoud van een woning te vergroten tot meer dan de in artikel 5 toegelaten maximum inhoud indien:

1. uit een gekwalificeerd architectonisch rapport blijkt dat daardoor de beeldkwaliteit van het pand in relatie tot zijn omgeving wordt vergroot;
2. er sloop plaatsvindt van alle overtollige (voormalige bedrijfs-)gebouwen waarbij als uitgangspunt gehanteerd wordt dat de toegenomen waarde van de woning door vergroting wordt ingezet voor de sloop. Hiervoor dienen twee taxatierapporten inzake de waardevermeerdering van de woning en twee taxatierapporten van de sloopkosten opgesteld te worden. Uitgangspunt is de gemiddelde inschatting op basis van de taxaties.

14.9. Tijdelijke huisvesting van werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van werknemers in verband met seizoenarbeid op een agrarisch bedrijf voor maximaal vijf jaar bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels om de agrarische bedrijfsbebouwing als zodanig te gebruiken of voor het plaatsen van verplaatsbare stacaravans en woonunits mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de tijdelijke huisvesting vindt plaats binnen de bestaande bebouwing of in verplaatsbare stacaravans of woonunits binnen het bestemmingsvlak;
2. uit een bedrijfsplan blijkt dat in (een) bepaalde periode(n) sprake is van een grote arbeidsbehoefte waarvoor tijdelijk werknemers moeten worden aangetrokken die in de periode dat zij op het bedrijf werken hier ook worden gehuisvest;
3. in het bedrijfsplan wordt aangegeven in welke periode het gebruik van de bebouwing voor de huisvesting plaatsvindt. Hierbij geldt een maximum van zes maanden per kalenderjaar;
4. uit het bedrijfsplan blijkt dat de huisvesting alleen ten dienste staat van de huisvesting van tijdelijke werknemers die op het desbetreffende agrarische bedrijf zelf werkzaam zijn;
5. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie;
6. er vind geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
7. in de ontheffing wordt opgenomen dat deze vervalt in elk geval 5 jaar na de datum waarop ze is verleend.

14.10. Uitbreiding ondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders kunnen binnen de bestemming "Agrarisch bedrijf" bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor het bouwen van teeltondersteunende kassen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte is maximaal 5000 m2;
2. de ondersteunende kassen zijn uit een oogpunt van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
3. na de realisatie van de ondersteunende kassen is er geen sprake is van een gespecialiseerd glastuinbouwbedrijf;
4. om bovenstaande randvoorwaarden te beoordelen wordt een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd;
5. een inrichtingsplan uitwijst dat de realisatie van ondersteunende kassen past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

14.11. Verbreding landbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels om agrarische bedrijfsgebouwen te gebruiken voor het treffen van voorzieningen ten behoeve van de dagopvang van kinderen, ouderen of gehandicapten waarin de agrarische functie een onderdeel is van de opvang. Verder kunnen zij bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor het ontvangen en rondleiden van bezoekers op het bedrijf. In beide gevallen geldt als voorwaarde dat uit een bedrijfsplan blijkt dat de activiteiten een ondergeschikte nevenactiviteit vormen ten opzichte van de hoofdactiviteit van het agrarische bedrijf.

14.12. (Meerdaags) evenement

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor (meerdaagse) evenementen onder de voorwaarden dat:

1. het evenement maximaal 8 dagen duurt, exclusief de opbouw en afbraak van het evenement;
2. parkeren plaatsvindt op of aansluitend aan het evenemententerrein;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming.

14.13. Hogere bouw- en goothoogte bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden met de bestemming Agrarisch- Agrarisch bedrijf bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels van de maximaal toegestane maatvoering met betrekking op de goot- en bouwhoogte die geldt voor de bedrijfsgebouwen en de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden dat:

1. de hogere maat is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
2. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden van omliggende bestemmingen;
3. er is een inrichtings- en beplantingsplan overgelegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

14.14. Oprichten permanente teeltondersteunende voorzieningen anders dan kassen

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming Agrarisch en met de aanduiding verwevingsgebied bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor het bouwen van permanente teeltondersteunende voorzieningen anders dan kassen onder de voorwaarden dat deze gerealiseerd worden aansluitend aan het bestemmingsvlak "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" en tot een maximale oppervlakte van 4 hectare. Voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

1. de teeltondersteunende voorzieningen uit een oogpunt van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
2. een inrichtingsplan wijst uit dat de realisatie van ondersteunende voorzieningen past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

14.15. Afwijking onderlinge afstandsgrens gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming Agrarisch- Agrarisch bedrijf bij omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maximale onderlinge afstand van 15 meter van hoofdgebouwen mits een inrichtingsplan uitwijst dat de grotere afstand blijft passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

14.16. Aanleg zwembad

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor het bouwen van één niet -overdekt zwembad op het erf van een bestaande (bedrijfs)woning mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 100m² bedragen;
2. het zwembad mag niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden;
3. uit het bouwplan blijkt dat de waterafvoer van het zwembad als gevolg van een regenbui of het schoonmaken zodanig geregeld is dat dit geen nadelige invloed heeft op de omliggende gronden en/of de (druk)riolering.

Artikel 15. Wijzigingsbevoegdheden

Toelichting
In dit artikel zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hier is een aantal mogelijkheden opgenomen om in voorkomende gevallen een bestemming te wijzigen of om een andere activiteit toe te staan dan op grond van de geldende bestemming mogelijk is.
Indien de door u gewenste activiteit ook niet binnen deze bepalingen past, dan is de ontwikkeling alleen mogelijk door het bestemmingsplan te herzien. De gemeenteraad beslist hierover. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de gemeente.

15.1. Algemeen

1. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheden die in dit artikel zijn opgenomen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7 en 8.
2. Voor de gronden waarvan de bestemming wordt gewijzigd zijn de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied 2010" voor de nieuwe bestemming van toepassing.

Ontwikkeling	Bestemming		Toe te passen
	oud	nieuw	
Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB) voor agrarisch verwante bedrijvigheid	Agrarisch bedrijf	Bedrijf	artikel 15.2.1
Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB) voor niet- agrarische bedrijvigheid	Agrarisch bedrijf	Bedrijf	artikel 15.2.2
Boerderijsplitsing	Agrarisch bedrijf	Wonen	artikel 15.2.3
Ontwikkeling nieuwe natuur	Agrarisch	Natuur Waarde-Natuur- en landschap Water	artikel 15.2.4
Wijziging bestemming Agrarisch bedrijf in wonen	Agrarisch bedrijf	Wonen	artikel 15.2.5
Omschakeling naar recreatie	Agrarisch bedrijf;	Recreatie	artikel 15.2.6
Realiseren landschapscamping	Agrarisch bedrijf;	Recreatie	artikel 15.2.7
Aanleg leiding	Alle bestemmingen	Leiding (dubbelbestemming)	artikel 15.2.8

15.2. Specifieke wijzigingsbevoegdheden

15.2.1. Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB) voor agrarisch verwant bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf', als er sprake is van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming "Bedrijf" voor een agrarisch verwant bedrijf:

1. deze mogelijkheid bestaat alleen in gebieden met de aanduiding "extensiveringsgebied wonen" en op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in het landelijke gebied met de aanduiding "verwevingsgebied" die niet gelegen zijn binnen een RNLE;
2. er mag geen sprake zijn van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij;
3. op de betreffende locatie mag geen sloop van bedrijfsgebouwen hebben plaatsgevonden waarbij direct of indirect gebruik is gemaakt van de regeling Ruimte voor ruimte;
4. overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
5. een inrichtingsplan wijst uit dat de vestiging van het agrarisch verwante bedrijf past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

15.2.2. Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB) voor een niet agrarisch bedrijf
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf", als er sprake is van vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming "Bedrijf" voor een niet-agrarisch bedrijf:
1. op de locatie mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;
2. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
3. als het gaat om een bedrijf waarop de Wet milieubeheer van toepassing is, zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
4. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
5. bij hergebruik van monumentale boerderijen en beeldbepalende panden dient het karakter te worden gerespecteerd;
6. er dient sloop van overbodige gebouwen plaats te vinden;
7. geen publiekgerichte en verkeersaantrekkende functies;
8. geen detailhandel;
9. bij vrijkomende gebouwen aan verharde weg mag er geen hinder van bedrijfsverkeer ontstaan;
10. reclameaanduidingen alleen als bescheiden naambord;
11. er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;
12. een inrichtingsplan wijst uit dat de vestiging van het niet-agrarisch bedrijf past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

15.2.3. Boerderijsplitsing
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Agrarisch bedrijf', voor zo ver gelegen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het monument of beeldbepalend pand in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de boerderijen die gebouwd zijn voor 1950;
2. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
   - woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);
   - realiseren van één grote woning;
3. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
4. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
5. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
6. per woning is maximaal 100m2 aan bijbouwen toegestaan.

15.2.4. Ontwikkeling nieuwe natuur
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Agrarisch" wijzigen in de bestemming Natuur of de bestemming Groen met de dubbelbestemming "Waarde- natuur en landschap" ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen.

15.2.5. Wijziging Agrarisch- Agrarisch Bedrijf in Wonen
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Agrarisch –agrarisch bedrijf" kan na bedrijfsbeëindiging wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. het bestemmingsvlak is niet gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied;

2. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de agrarische bestemming vanuit ruimtelijk en /of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming Wonen vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;
3. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
4. overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, tenzij deze van cultuurhistorische waarde zijn.

15.2.6. Omschakeling naar recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsvlakken met de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de natuur- en landschapswaarden van het gehele terrein dienen in betekenende mate te worden verhoogd, hetgeen moet worden onderbouwd met een inrichtings- en beplantingsplan dat voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
2. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
4. de locatie is niet gelegen in het Landbouwontwikkelingsgebied of een "RNLE-landschapsdeel";
5. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme.

15.2.7. Realiseren van een landschapscamping

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' en bestemmingsvlakken met de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' wijzigen naar de bestemming 'Recreatie', ten behoeve van de realisatie van een landschapscamping, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het terrein waarop de landschapscamping wordt gevestigd sluit direct aan op een bestaande bestemmingsvlak;
2. faciliteiten zoals was- en toiletvoorzieningen dienen in bestaande gebouwen binnen het bestemmingsvlak te worden gerealiseerd;
3. elke standplaats voor een kampeermiddel dient een oppervlakte te hebben van tenminste 300m2;
4. de totale oppervlakte van het terrein dient tenminste drie maal zo groot te zijn als de gezamenlijke oppervlakte van de standplaatsen;
5. de natuur- en landschapswaarden van het gehele terrein dienen in betekenende mate te worden verhoogd, hetgeen moet worden onderbouwd met een inrichtings- en beplantingsplan;
6. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
7. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;
8. de locatie is niet gelegen in een "RNLE-landschapsdeel";
9. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme.

15.2.8. Wijziging van alle bestemmingen in dubbelbestemming Leidingen

Burgemeester en wethouders kunnen alle bestemmingen wijzigen in de dubbelbestemming "Leidingen" indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de betrokken leidingbeheerder dient een concreet plan te hebben ingediend waarin is onderbouwd dat het verleggen c.q. aanpassen van de leiding noodzakelijk is;
2. er dient zo veel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij bestaande infrastructuur.

Hoofdstuk 5. Overgangs- en slotregels

Artikel 16. Overgangsrecht

Toelichting
Er kunnen situaties zijn dat bestaande bebouwing of gebruik niet in overeenstemming is met de bestemming, die is toegekend.

In het Besluit ruimtelijke ordening is een standaardregeling voor het overgangsrecht opgenomen die in alle bestemmingsplannen moet worden overgenomen. Zowel voor het bouwen als voor het gebruik is de peildatum de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De werking van het overgangsrecht wordt hierna toegelicht.

Voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, betekent dit dat zij gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd. Bouwrechten, die ontleend kunnen worden aan reeds verleende of voor de datum van ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunningen, mogen worden geëffectueerd, ook als het bouwwerk niet in overeenstemming is met dit bestemmingsplan.
Als er sprake is geweest van een calamiteit, zoals brand of stormschade, is daarentegen totale nieuwbouw toegestaan.
Gebruik dat op dat moment bestaat en strijdig is met het bestemmingsplan mag in bepaalde gevallen worden voortgezet. Namelijk wanneer het op grond van het vorige bestemmingsplan al was toegestaan. Maar voor iemand die na het van kracht worden van het bestemmingsplan is overgeschakeld naar gebruik in strijd met de bestemming, geldt het overgangsrecht niet.

Overgangsrecht bouwwerken
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Overgangsrecht gebruik
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan oor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Is het verboden dit gebruik daarna te vervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17. Slotregel
Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving".

Bestemmingsplan

“Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving, Gemert”

TOELICHTING

Datum: 05 augustus 2013
Status: vastgesteld d.d 19 december 2013

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet 7
1.1. Aanleiding 7
1.2. Inleiding 8
1.3. Plangebied en planregels 8
1.4. Leeswijzer 8
1.5. Bijlagen 9
Hoofdstuk 2. Rooije Hoefsedijk 38 10
2.1. Inleiding 10
2.2. Radarverstoringsgebied en luchtvaartverkeerszone 10
2.3. Provinciaal beleid 10
2.4. Geluidszonering 11
2.5. Agrarisch bedrijf Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert 12
Planvoornemen eigenaar 12
Bestemmingsplan Buitengebied 13
Visie Plattelandsontwikkeling 15
Verordening Ruimte 16
Duurzaamheidstoets 19
Conclusie 25
Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid 26
3.1. Exploitatieplan 26
3.2. Planschade 26
Hoofdstuk 4. Voorbereiding, overleg en zienswijzen 27
4.1. Voorbereiding ex. afdeling 3.4 Awb 27
4.2. Vooroverleg 27
4.3. Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen 27

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1. Aanleiding

Voor het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Het grootste bestemmingsplan was: "Gemert-Bakel Buitengebied 2006", dat de gemeenteraad op 20 december 2006 vaststelde en waarover Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 augustus 2007 besloten betreffende goedkeuring. Vervolgens sprak de Raad van State zich hierover uit op 26 november 2008.
Dit bestemmingsplan is integraal herzien met het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Deze herziening heeft plaatsgevonden mede omdat de Wet ruimtelijke ordening verplichtingen heeft gesteld omtrent de standaarden (IMRO 2008) en de digitalisering.

De reden voor het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" met betrekking tot de Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving betreft de geluidszonering voor het bedrijventerrein Wolfsveld. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2010 vastgesteld.
Naar aanleiding van een beroepschrift inzake de locatie Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert is dit plan behandeld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De eigenaar, die een intensieve varkenshouderij exploiteert op het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert, komt in beroep tegen de grootte van het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" op zijn perceel. Hij stelt dat het verlies aan bouwmogelijkheden op het achterste gedeelte van zijn perceel in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld" in het thans voorliggende bestemmingsplan had moeten worden gecompenseerd door het genoemde plandeel in oostelijke richting te vergroten. In dit verband voert hij aan dat hij concrete bouwplannen had waarmee de raad bij de vaststelling van het plan rekening diende te houden.

Op 21 maart 2012 heeft de Raad van State zich hierover uitgesproken: Het plan voorziet in een planologisch regime voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 dat ook de bouwmogelijkheden op dat perceel omvat. De raad heeft daarom ten onrechte niet beoordeeld of kon worden ingestemd met de door Van Els gewenste vergroting in oostelijke richting van het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" op zijn perceel. Gelet hierop bestaat geen aanleiding om de rechtsgevolgen van het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert in stand te laten.

Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 7 september 2011 in zaak nr. 201107073/2/R3; www.raadvanstate.nl) staat het, in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter, het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de Afdeling het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Gelet hierop zal de Afdeling een termijn stellen van 26 weken.

Naar aanleiding van deze uitspraak dient de gemeenteraad een nieuw besluit te nemen inzake de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte. Hierbij dienen de uitbreidingsmogelijkheden zoals door de eigenaar verzocht betrokken te worden.

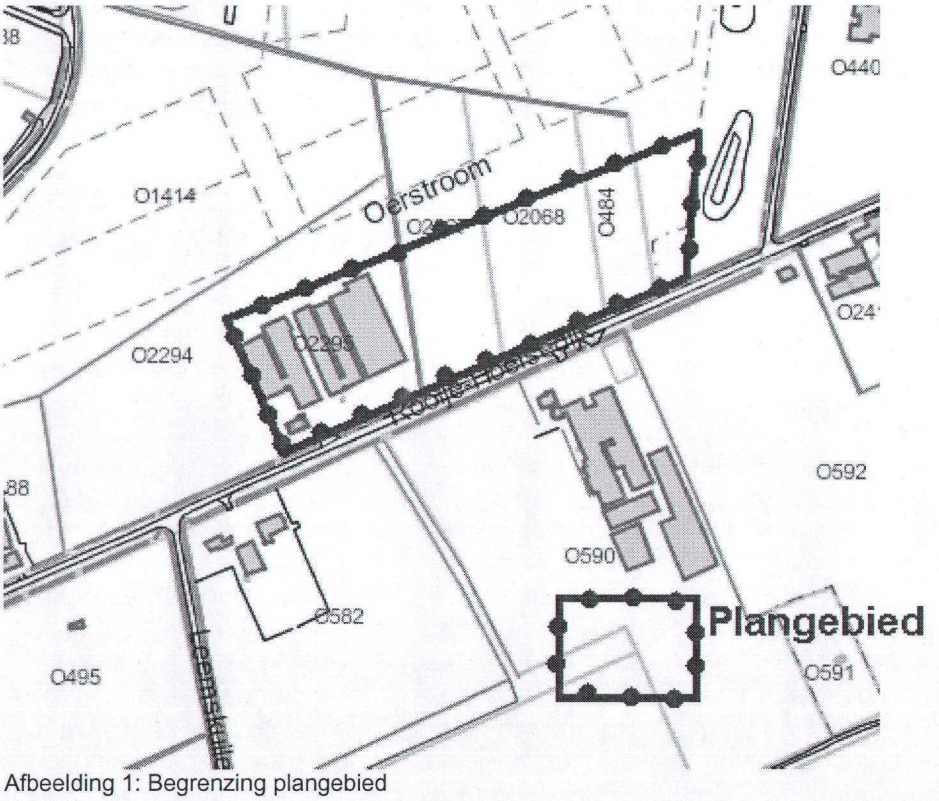
De uitspraak is al bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

1.2. Inleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime voor de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte hiervan.
In dit bestemmingsplan wordt de geluidszonering voor het bedrijventerrein Wolfsveld betrokken alsmede de uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf gesitueerd op de Rooije Hoefsedijk 38. De toelichting van dit bestemmingsplan zal een nadere onderbouwing geven van de mogelijkheden voor de desbetreffende locatie.

1.3. Plangebied en planregels

De plangrenzen voor dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de uitspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" is betreft het oostelijke gedeelte van de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert vernietigd. Voor dit gebied dient de gemeenteraad dan ook een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Omdat bij dit bestemmingsplan ook de mogelijkheden voor uitbreiding van het agrarisch bedrijf betrokken moeten worden, is ook het bestemmingsvlak van de Rooije Hoefsedijk 38 onderdeel van dit bestemmingsplan.
De regels van dat plan zijn, voor zo ver van toepassing, gebaseerd op de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied, "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving" heeft de volgende opzet. Het tweede hoofdstuk bevat een beschrijving van de aanpassingen welke plaatsvinden ten opzichte van het moederplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Eveneens gaat dit hoofdstuk inhoudelijk in op de uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf ter plaatse. Het volgende hoofdstuk gaat in op de algemene haalbaarheid van dit

bestemmingsplan, terwijl het laatste hoofdstuk in gaat op het vooroverleg en op de resultaten en verwerking van zienswijzen en overleg, naast de mogelijke ambtshalve aanpassingen.

1.5. Bijlagen

De bijlagen zijn bijgevoegd bij dit bestemmingsplan en zijn onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan. In de bijlagen zijn de volgende documenten opgenomen:

- Uitwerking voorgeschiedenis Rooije Hoefsedijk 38
- Uitspraak Raad van State d.d. 21 maart 2012
- Principeverzoek Rooije Hoefsedijk 38
- Beeldkwaliteitplan Buitengebied

Hoofdstuk 2. Rooije Hoefsedijk 38

2.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime voor de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijk gedeelte daarvan. De aanleiding tot dit bestemmingsplan is de uitspraak van de 21 maart 2012 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" ten behoeve van de geluidszonering voor het bedrijventerrein Wolfsveld, ten onrechte niet de uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38 betrokken.

Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied dan ook in twee aspecten:

1. Geluidszonering Wolfsveld
2. Uitbreidingsmogelijkheden agrarisch bedrijf Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert

Allereerst zal algemeen het van toepassing zijnde rijks- en provinciaal beleid geformuleerd worden. Vervolgens zal er een inhoudelijke onderbouwing volgen betreft de twee bovengenoemde aspecten.

2.2. Radarverstoringsgebied en luchtvaartverkeerszone

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

Om absoluut veilig te stellen dat binnen het bestemmingsplangebied geen bebouwing of andere objecten kunnen worden gerealiseerd hoger dan de kritische hoogte voor de bovengenoemde zonering, is in de regels een bepaling opgenomen in de vorm van een expliciet verbod voor het gehele plangebied voor het bouwen van bouwwerken hoger dan 65m boven NAP, voor het aanbrengen en in stand houden van houtopstanden of beplantingen met een grotere hoogte dan 65m boven NAP en voor het ophogen van de bodem tot op een grotere hoogte dan 65 m boven NAP. Dit ter bescherming van het radarverstoringsgebied.
Tevens is in de flexibiliteitbepalingen opgenomen dat deze bepalingen alleen mogen worden toegepast als deze criteria in acht worden genomen.

2.3. Provinciaal beleid

Op 11 mei 2012 heeft Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld. Deze verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden.
Het beleid met betrekking tot de intensieve veehouderij was voorheen opgenomen in de reconstructie- en gebiedsplannen is in de Verordening ruimte vertaald in regelgeving en door Provinciale Staten mede naar aanleiding van het debat op 19 maart 2010 over het burgerinitiatief inzake negatieve gevolgen schaalvergroting intensieve veehouderij nog aangescherpt. Op dit moment moeten bestemmingsplannen voldoen aan de regels die in de Verordening ruimte zelf zijn opgenomen. Voor de intensieve veehouderij is in de Verordening ruimte een aantal rechtstreeks werkende regels opgenomen waaraan bouwaanvragen getoetst moeten worden.

De regels uit de Verordening Ruimte zijn reeds verwerkt in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" (Verordening Ruimte fase 1 uit 2010). Nieuwe ontwikkelingen zullen dan ook moeten voldoen aan het beleid zoals verwoord in de Verordening Ruimte.

In de nadere onderbouwing met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert, zal aangegeven worden in welk opzicht dit bestemmingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte.

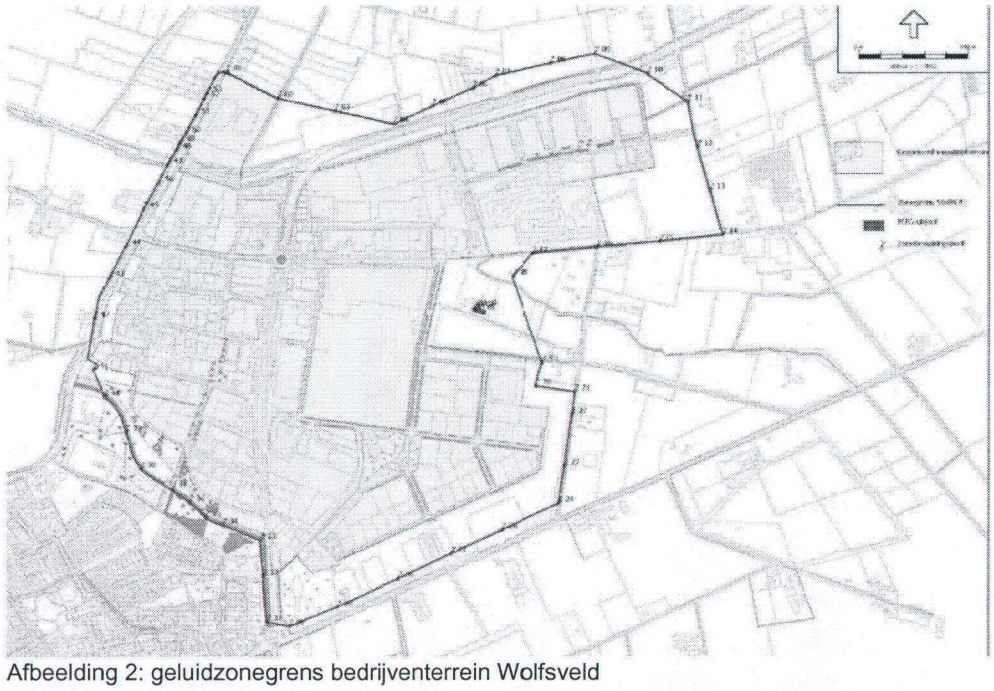
Verordening Ruimte 2014
Op 13 september 2013 heeft de provincie inmiddels een herziening van de Verordening Ruimte 2012 ter inzage gelegd, de Verordening Ruimte 2014. In deze nieuwe verordening welke de verordening van 2012 zal vervangen is met name nieuw beleid geïntroduceerd met betrekking tot veehouderijen. De planning is dat deze Verordening wordt vastgesteld in maart 2014.
Aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert is sprake van een veehouderij. Ondanks dat deze verordening nog niet is vastgesteld alvorens dit bestemmingsplan wordt vastgesteld en derhalve hier nog geen directe gevolgen aan verbonden kunnen worden, is het wel noodzakelijk ook dit nieuwe beleid bij het plan te betrekken. Eventuele vergunningen aan de hand van dit bestemmingsplan zullen immers wel na maart 2014, vanwege de direct werkende regels uit artikel 33, aan de nieuwe verordening moeten voldoen.
In bijlage 2 "uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38" is de Verordening Ruimte 2014 eveneens behandeld.

2.4. Geluidszonering

Het facet bestemmingsplan "Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld" is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel op 13-4-2006 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 6-6-2006. In dit bestemmingsplan is de vigerende geluidzone van dit gezoneerde industrieterrein vastgelegd. De gemeente Gemert-Bakel wil het Bedrijventerrein Wolfsveld uit te breiden zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan "bedrijventerrein Wolfsveld 2010" zoals vastgesteld op 30 september 2010. Het bestemmingsplan "bedrijventerrein Wolfsveld 2010" voorziet in een uitbreiding met een aantal kavels in het zuidwesten aansluitend aan de Dommel, één kavel aan de Raam en een groot aantal kavels ten oosten van de Wolfsbosscheweg.
Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een gewijzigde geluidzone voor Wolfsveld opgesteld. Deze geluidzone ligt grotendeels binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Wolfsveld 2010". Echter een gedeelte van deze geluidzone reikt verder en komt ook over gedeelten van het buitengebied te liggen.

Voor industrieterreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of toegestaan (zoals het bedrijventerrein Wolfsveld) is in de Wet geluidhinder bepaald dat een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone wordt bepaald door de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Voor alle bedrijven die op het industrieterrein gevestigd zijn geldt dat buiten de zonegrens de geluidbelasting die wordt geproduceerd, niet hoger mag zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen deze geluidzone zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij ontheffing tot een hogere waarde is verleend. Enerzijds heeft het vaststellen van een geluidzone tot doel dat geluidgevoelige functies (zoals woningen en scholen) beschermd worden tegen een te hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai. Anderzijds wordt akoestische ruimte gecreëerd waarover bedrijven op het industrieterrein maximaal kunnen beschikken. Zowel bij ruimtelijke plannen als bij het verlenen van vergunningen dient, door de koppeling tussen de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer, rekening te worden gehouden met de vastgestelde geluidzone. Voor bestaande geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) hier wordt overschreden. Voor bestaande situaties geldt een ten hoogste vast te stellen grenswaarde van 60 dB(A). De hogere grenswaarde voor nieuwe situaties bedraagt maximaal 55 dB(A). Ook bij eventuele realisatie van nieuwe

geluidgevoelige bestemmingen moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders is hiertoe bevoegd.



Afbeelding 2: geluidzonegrens bedrijventerrein Wolfsveld

Uit bovenstaande verbeelding blijkt dat een gedeelte van deze zonegrens over gronden is gelegen waarvoor het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" geldt.
Deze zonering is niet opgenomen in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" voorziet hierin.
Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de geluidszonering voor de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte daarvan, nu dit gedeelte van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" is vernietigd.

Inhoudelijk voorziet dit bestemmingsplan niet in een ander planologisch regime ten opzichte van het vernietigde plan. Binnen de geluidzone is het niet mogelijk om geluidgevoelige objecten op te richten.

2.5. Agrarisch bedrijf Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert

Planvoornemen eigenaar

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert wil het bedrijf uitbreiden met vleesvarkens.

Aan de Rooije Hoefsedijk 38 is reeds een intensieve veehouderij aanwezig. Het bedrijf bestaat uit vijf varkensstallen. In de nieuwe situatie wil men een emissie-arme stal bouwen ten behoeve van 960 vleesvarkens. In de totale omvang is sprake van een meer dan volwaardig economisch bedrijf. De ontsluiting van het bedrijf blijft via de Rooije Hoefsedijk verlopen.

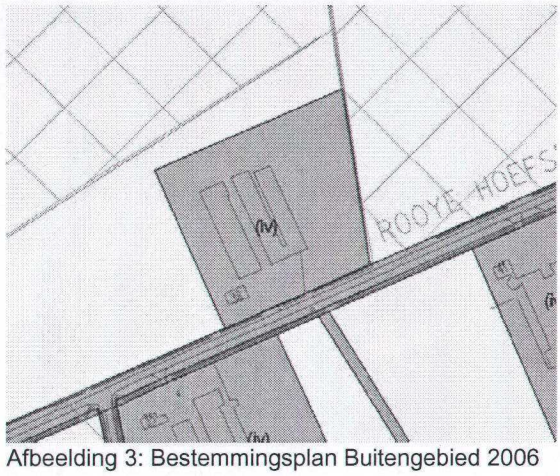
Om dit voornemen van de eigenaar te kunnen realiseren dient het bestemmingsvlak ten behoeve van dit agrarisch bedrijf vergroot dan wel van vorm veranderd te worden.
Uit de volgende onderbouwing blijkt of hier mogelijkheden toe bestaan.

Bestemmingsplan Buitengebied

De locatie is gesitueerd binnen het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" van de gemeente Gemert-Bakel.
In het bestemmingsplan is de omgeving voorzien van de bestemming "agrarisch gebied". De locatie Rooije Hoefsedijk 38 is voorzien van een agrarisch bestemmingsvlak met een omvang van circa 1,4 hectare.

- Oud bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Buitengebied 2006"

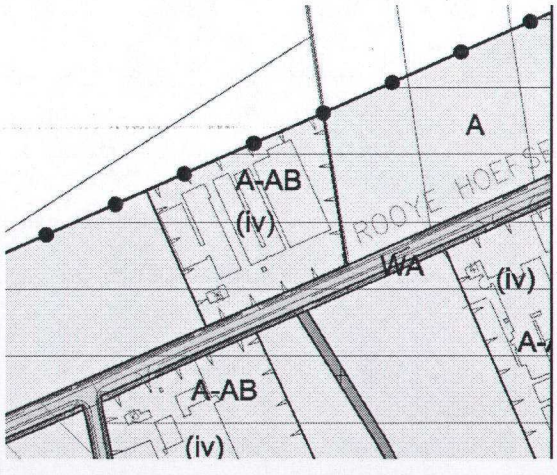
Bouwblok: Agrarisch bedrijf, met de aanduiding Intensieve veehouderij gelegen in het verwevingsgebied, omringd door extensiveringsgebied (rode ruit).
Grootte bouwblok: ongeveer 1,6 ha



Afbeelding 3: Bestemmingsplan Buitengebied 2006

- Huidig bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

Bouwblok: Agrarisch bedrijf, met de aanduiding Intensieve veehouderij gelegen in het verwevingsgebied, omringd door extensiveringsgebied
(door een tekenfout is het verwevingsgebied een stukje naar het oosten doorgetrokken en ligt het bouwblok niet direct tegen het extensiveringsgebied aan).
Grootte bouwblok: 1,44 ha (dit vanwege het inkorten van het bouwblok ten noorden vanwege de plangrens van Wolfsveld)



Wijzigingsbevoegdheden
Het bestemmingsplan biedt bedrijven de mogelijkheid tot aanpassing van het bouwblok middels een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W.

Vormverandering van een bouwblok wordt mogelijk gemaakt mits er sprake is van een concreet plan en uit een inrichtingsplan blijkt dat het plan past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Vergroting van een bouwblok voor een intensieve veehouderij is mogelijk tot 1,5 hectare mits er sprake is van een duurzame locatie. Ook hier dient er sprake te zijn van een concreet plan en een inrichtingsplan waaruit blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Echter naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State dient de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarbij het planvoornemen van de eigenaar betrokken wordt. Er kan derhalve geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

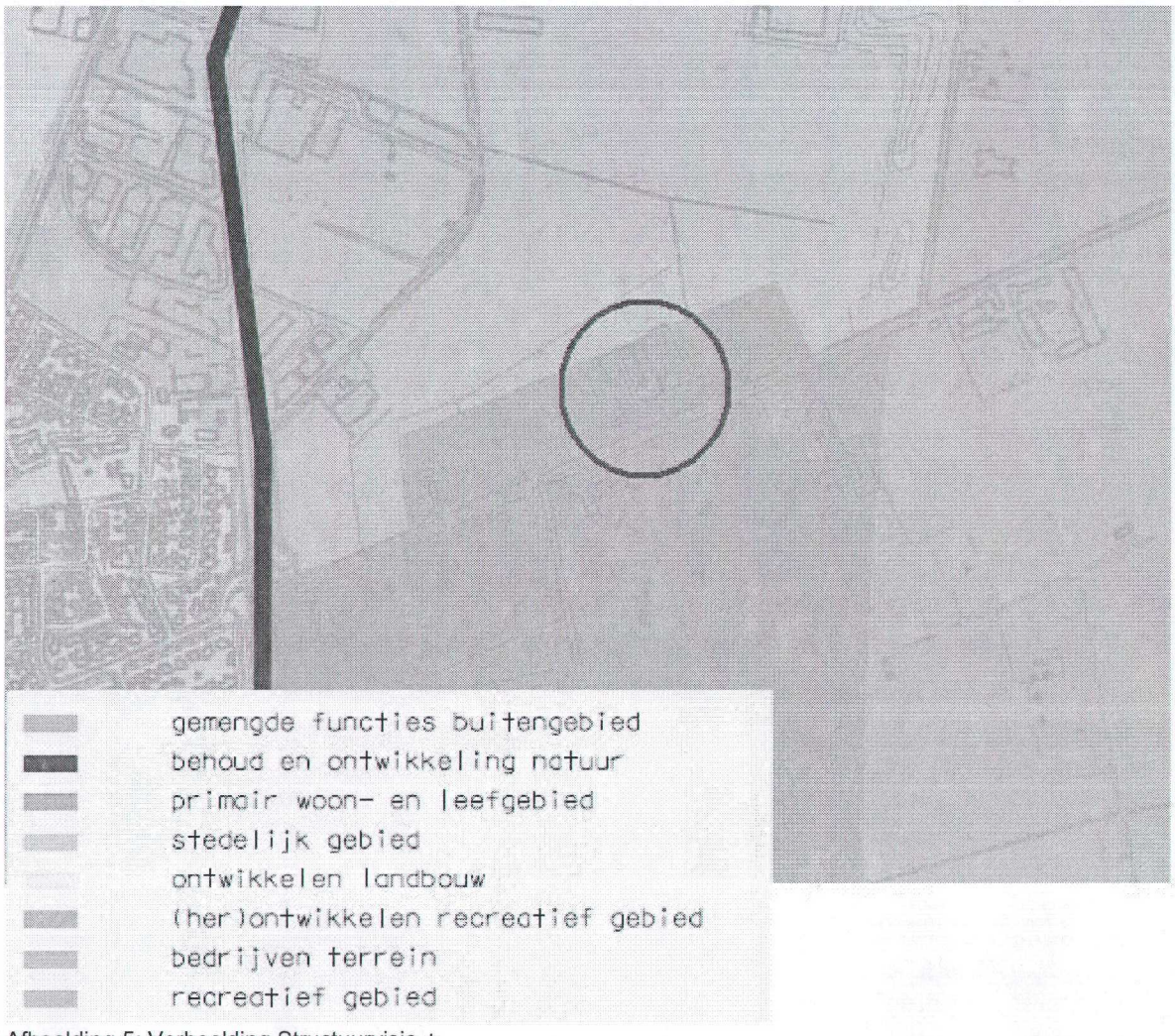
Visie Plattelandsontwikkeling

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

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

Op de visie Plattelandsontwikkeling is de verbeelding van de Structuurvisie + van toepassing. Uit deze verbeelding blijkt dat de Rooije Hoefsedijk 38 is gelegen in het primair woon- en leefgebied. Zoals hierboven omschreven laat de visie Plattelandsontwikkeling uitbreiding van een intensieve veehouderij in dit gebied niet toe.

Op grond van het gemeentelijke beleid is uitbreiding op de desbetreffende locatie dan ook niet wenselijk.



Afbeelding 5: Verbeelding Structuurvisie +

Verordening Ruimte

De provincie heeft de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld en is in werking getreden op 1 juni 2012.
Hierin zijn kortweg de volgende ontwikkelingsmogelijkheden voor Intensieve veehouderij opgenomen:

1. In het verwevingsgebied kan een bouwblok uitgebreid worden naar maximaal 1,5 ha mits het een duurzame locatie betreft.
2. In het verwevingsgebied kan een bouwblok van vorm veranderd worden mits het een duurzame locatie betreft.
3. In het extensiveringsgebied is uitbreiding van het bouwblok niet meer mogelijk.

<u>Conclusie:</u>

A. Uitbreiding van het bouwblok aan de Rooije Hoefsedijk 38 richting het oosten is niet mogelijk aangezien er dan een uitbreiding in het extensiveringsgebied plaatsvindt. Op grond van artikel 9.2 lid 1 onder a van de Verordening Ruimte is dit uitgesloten.
B. Uitbreiding óf vormverandering van het bouwblok aan de Rooije Hoefsedijk 38 in het verwevingsgebied (richting het westen eventueel) kan alleen als de locatie als duurzaam kan worden aangemerkt. Volledigheidshalve is er een duurzaamheidstoets uitgevoerd.

Verordening Ruimte 2014

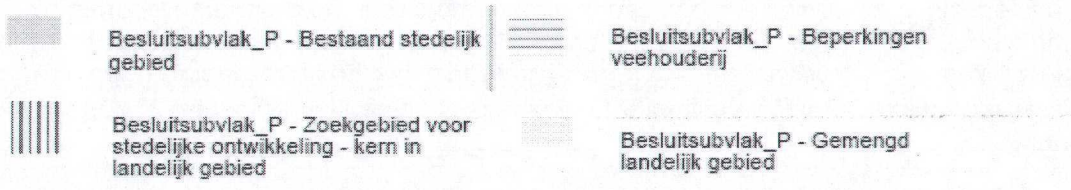
Momenteel is de provincie bezig met het actualiseren van het bestaande beleid uit de Verordening Ruimte en daarmee is de Verordening Ruimte 2014 in voorbereiding. De ontwerp Verordening Ruimte 2014 staat vanaf 13 september 2013 op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bij de besluitvorming in ruimtelijke vraagstukken dienen gemeentes in te gaan op de ontwerp Verordening ruimte 2014. Nu de Verordening Ruimte 2014 nog geen vastgestelde Verordening is, is het nog geen toetsingskader waarop formeel een besluit genomen kan worden. Er dient bij ruimtelijke besluiten wel gemotiveerd ingegaan te worden op de ontwerp Verordening Ruimte 2014.

Dit bestemmingsplan dient derhalve in te gaan op het ontwerp Verordening Ruimte 2014.

Voor de Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving geldt de onderstaande verbeelding:

Legenda:



Verbeelding Ontwerp Verordening ruimte 2014 Bron: ruimtelijkeplannen.nl

In onderstaande tekst wordt ingegaan op de van toepassing zijnde artikelen van de Verordening Ruimte 2014:

Bestaand stedelijk gebied (paars)
Dit betreft het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijk structuur van stedelijke functies (artikel 1.17 ontwerp Verordening Ruimte 2014). Artikel 4 van de ontwerp Verordening Ruimte ziet op het bestaand stedelijk gebied.
Wijziging: Het bestaand stedelijk gebied is gewijzigd ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012. Het bedrijventerrein Wolfsveld behoort nu in haar geheel tot het bestaand stedelijk gebied.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling – stedelijk concentratiegebied (rood verticaal gestreept)
Dit betreft het gebied waar onder voorwaarden een stedelijk ontwikkeling mogelijk is, zie artikel 1.97 ontwerp Verordening Ruimte 2014. Artikel 8 ontwerp Verordening Ruimte 2014 beschrijft de regels voor deze aanduiding. De locatie Rooije Hoefsedijk 38 is wederom gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Beperking Veehouderijen (groen horizontaal gestreept)
Dit betreft het gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt zijn, zie artikel 1.16 Ontwerp Verordening Ruimte 2014. In artikel 25 van de Verordening Ruimte zijn de regels opgenomen voor dit gebied. Onder veehouderij wordt verstaan een bedrijf gericht op het houden van dieren met uitzondering van vissen, wormen, slakken en insecten.

Voor de gebieden waarop de aanduiding beperking veehouderij van toepassing is, geldt dat een veehouderij alleen ontwikkelingsmogelijkheden heeft op grond van artikel 7.4 indien deze veehouderij blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2,75 GVE per hectare. Onder voorwaarden welke zijn opgenomen in de Verordening Ruimte kan men volstaan met minder GVE hectare per dier. Het moet dan ook gaan om een zorgvuldige veehouderij (artikel 7.4 ontwerp Verordening Ruimte). Onder een GVE (groot vee eenheid) wordt verstaan: de optelsom van het aantal landbouwdieren op een bedrijf omgerekend naar de fosfaatproductie van één melkkoe.
Gezien de ligging en omstandigheden van het adres Rooije Hoefsedijk 38 en de in eigendom zijnde gronden kan men niet voldoen aan de criteria uit de Verordening Ruimte.

Conclusie: Uitbreiding op het gebied beperking veehouderijen (richting het oosten) is dan ook planologisch en economisch niet uitvoerbaar. Na de vaststelling van de Verordening ruimte zal de provincie uitvoeringsbeleid gaan vaststellen waarin ze gaan vastleggen wat een zorgvuldige veehouderij is. In de Verordening Ruimte 2012 is deze aanduiding nog niet opgenomen.

Gemengd landelijk gebied (lichtgeel)
Dit betreft het gebied dat een multifunctionele gebruiksruimte betreft, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel. Bij uitbreiding van het bouwblok wordt weer aangesloten bij de criteria uit de Verordening Ruimte 2014 zorgvuldige veehouderij. Na de vaststelling van de Verordening ruimte zal de provincie uitvoeringsbeleid gaan vaststellen waarin ze gaan vastleggen wat een zorgvuldige veehouderij is.

Conclusie: De criteria van een zorgvuldige veehouderij waar nu aan getoetst moet worden zijn nu nog niet bekend. Zodoende zou het prematuur zijn om hieraan een conclusie te verbinden.

Duurzaamheidstoets

Om te beoordelen of een locatie duurzaam is, zijn in de Verordening Ruimte 2012 de te onderbouwen aspecten benoemd:

a. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
b. er wordt zuinig ruimtegebruik toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
c. de beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar.

Ad a.
Aan de Rooije Hoefsedijk 38 is reeds een intensieve veehouderij aanwezig. Het bedrijf bestaat uit vijf varkensstallen. Het plan behelst de bouw van een emissie-arme stal ten behoeve van 960 vleesvarkens. In de totale omvang is sprake van een meer dan volwaardig economisch bedrijf.
De belangen om op de desbetreffende locatie uit te breiden dienen door de eigenaar/aanvrager zelf aangetoond te worden. In de aanwezige gegevens, aangeleverd door de eigenaar wordt hieromtrent geen nadere onderbouwing gegeven.
Geconcludeerd kan worden dat niet is aangetoond dat ter ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding.

Ad b.
Door de verkleining van het bouwblok is het huidige bouwblok nagenoeg volledig volgebouwd. Het overige gedeelte van het bouwblok is bestemd voor erfbeplanting. Het realiseren van een nieuwe stal op het huidige bouwblok is dan ook niet meer mogelijk. Er kan wel gesproken worden van zuinig ruimtegebruik nu er geen mogelijkheid is voor herschikking of iets dergelijks op het bestaande bouwblok.

Ad c.
Gezien het feit dat de plannen nog niet zodanig zijn uitgewerkt, kan op dit moment niet volledig beoordeeld worden of een uitbreiding vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is. Uit de duurzaamheidstoets van de adviseur van de eigenaar blijkt alleen dat de ammoniak emissie zal afnemen. Verder zijn er nu geen aanknopingspunten waaruit blijkt dat de uitbreiding van uit milieuoogpunt aanvaardbaar is.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is er een aantal aspecten welke beoordeeld dienen te worden om te oordelen of een uitbreiding aanvaardbaar. Vanuit de Handleiding duurzame locaties uit het voormalige Reconstructieplan De Peel zijn deze aspecten genoemd:

1. Locatie Verordening Ruimte

De locatie is in de Verordening Ruimte gelegen in het Agrarisch gebied.
Ook hiervoor zijn geen specifieke randvoorwaarden gesteld voor een duurzame locatie.

2. Zonering Intensieve veehouderij

Duurzame locaties moeten passen binnen de doelstellingen van de zonering ten behoeve van ontwikkeling van intensieve veehouderij. Deze zonering (voorheen reconstructiezonering) is opgenomen in de Verordening Ruimte.

Afbeelding 6: zonering Intensieve veehouderij, Verordening Ruimte 2012

Door het feit dat de locatie is omringd met extensiveringsgebied, het gebied dat de intensieve veehouderij beperkt vanwege de afstand tot het woongebied, kan de locatie in het kader van de reconstructiezonering als niet-duurzaam worden aangemerkt.

3. Kernrandzones

In kernrandzones kunnen locaties niet als duurzaam worden aangemerkt.
Omschrijving kernrandzone: Een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar. In de praktijk wordt in de provinciale plantoetsing vooralsnog een zone van 250 meter rondom de kern als kernrandzone beschouwd. Deze grens is echter niet 'hard' en dient per situatie nader onderbouwd te worden.

Gezien het feit dat de locatie nabij het woongebied Gemert ligt en tegen bedrijventerrein Wolfsveld, kan geconcludeerd worden dat dit gebied als kernrandzone is aan te merken. Mede het feit dat de locatie is omringd door extensiveringsgebied is een extra aanknopingspunt dat het hier om een kernrandzone gaat.

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontlenen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 2 september 2013

Legenda

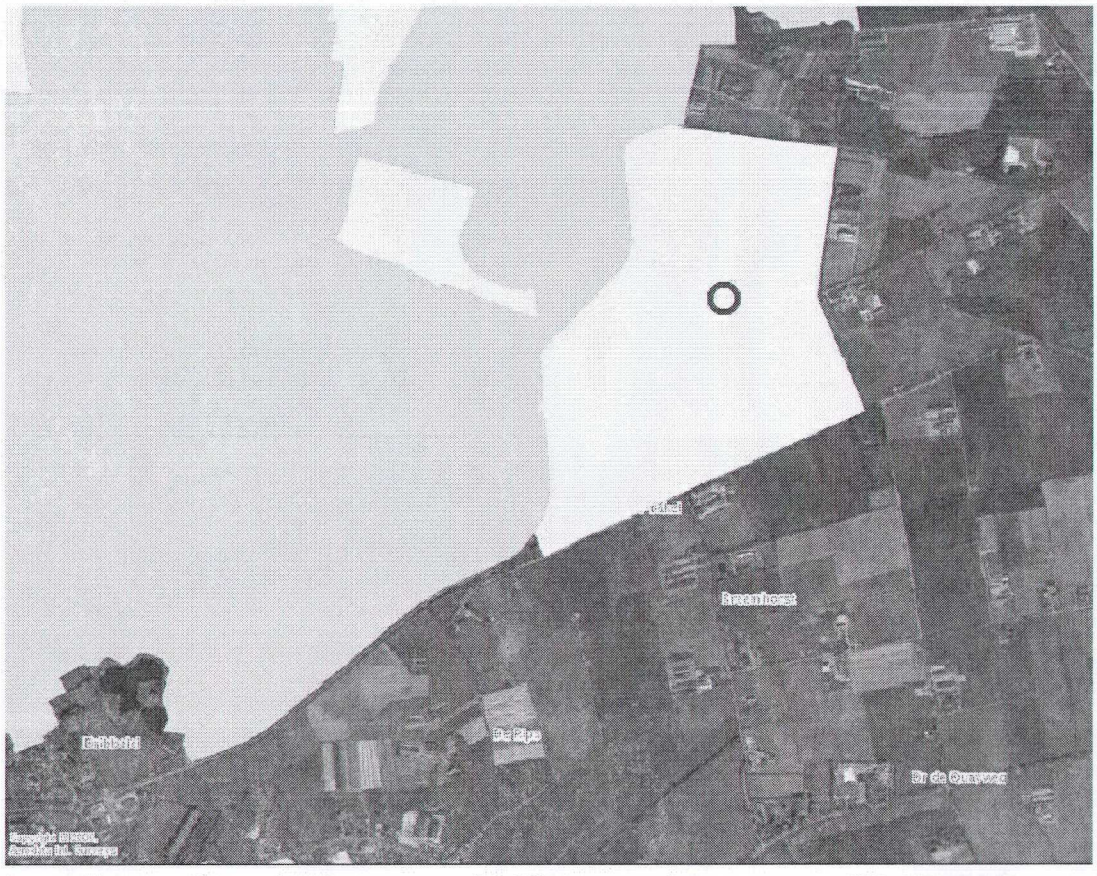
Ontwikkeling intensieve veehouderij

- Verwervingsgebied
- Extensiveringsgebied
- Primair landbouwontwikkelingsgebied
- Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struwweivogelbiotopen

Stedelijk zoekgebied

De oranje kleur op onderstaande verbeelding is het bestaand stedelijk gebied. Geel is 'zoekgebied verstedelijking'. De cirkel betreft de locatie Rooije Hoefsedijk 38. De Verordening Ruimte 2012 geeft aan dat als er nieuw ruimtebeslag nodig is voor stedelijke functies, dan kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking.

De Rooije Hoefsedijk 38 is dan ook gelegen in een gebied welke voorziet in de uitbreiding van stedelijke functies en niet in de ontwikkeling van de agrarische sector. Dit is mede een aanknopingspunt dat de locatie is gelegen in een kernrandzone. De kernrandzone is immers het gebied welke geschikt is als uitbreidingslocatie voor stedelijke functies.



0 500 m

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontlenen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 3 september 2013

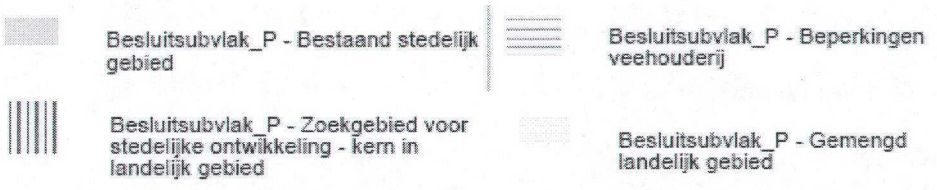
Legenda

Stedelijke ontwikkeling

- Bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied
- Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied
- Zoekgebied verstedelijking - stedelijk concentratiegebied
- Zoekgebied verstedelijking - kernen in

Inmiddels is de locatie op grond van de Verordening Ruimte 2014 gelegen tegen het bestaand stedelijk gebied. Nabij bestaande stedelijke functie is de ontwikkeling van een veehouderij niet gewenst.

Legenda:



4. Voor verzuring gevoelige gebieden.

De locatie ligt niet nabij een voor verzuring gevoelig gebied(zone van 250 meter).

5. EVZ

De locatie ligt niet nabij een Ecologische verbindingszone

6. Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

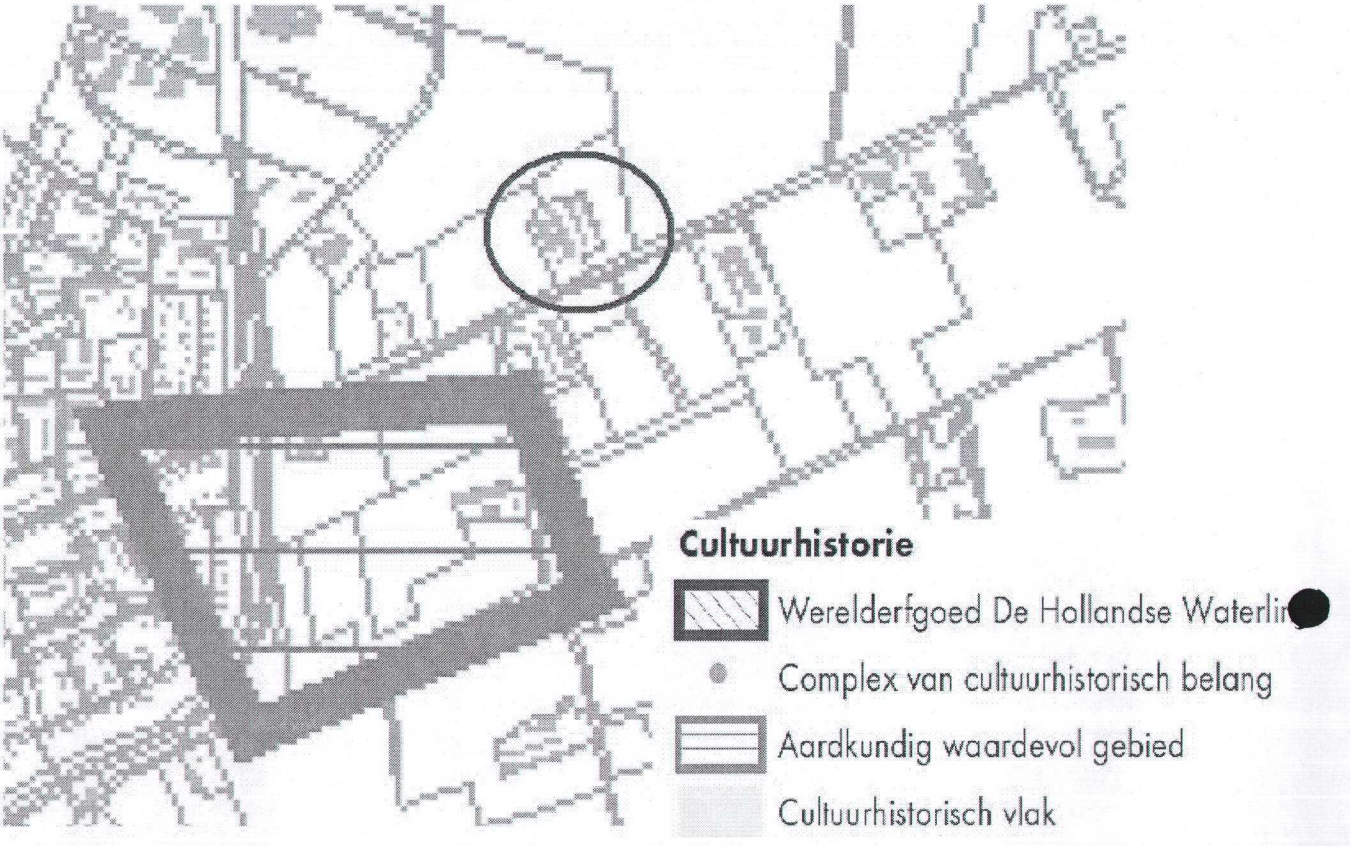
De locatie ligt niet nabij een cultuurhistorisch waardevol gebied volgens Verordening Ruimte fase 2.

7. Archeologische waardevol gebied

Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart heeft het perceel gedeeltelijk een middelhoge archeologische verwachting. Er is een onderzoeksplicht bij bodemingrepen van meer dan 500 m2 en dieper dan 40cm. Bij de realisatie van een nieuwe stal zal er dan ook nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

8. Aardkundig waardevol gebied

De locatie ligt volgens de Verordening Ruimte niet in een aardkundig waardevol gebied. Wel ligt het nabij een aardkundig waardevol gebied(175 meter)



Afbeelding 7: Aardkundig waardevolle gebieden, Verordening Ruimte 2012

9. Toekomstige ontwikkelingen

Rekening moet worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen.
Gekeken dient te worden of de ontwikkelingen van Wolfsveld niet belemmerd worden door een eventuele uitbreiding van de locatie.
Op nog geen 50 meter ten noorden van de Rooije Hoefsedijk 38 ligt een uit te werken bedrijfsbestemming volgens het bestemmingsplan Wolfsveld. Deze bestemming kan alleen uitgewerkt worden als er geen bedrijven in de omgeving belemmerd worden en er voldaan wordt aan de Wet Geluidhinder, Wet geurhinder en veehouderij, Wet luchtkwaliteit en Bevi. Door een verdere uitbreiding van het bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38 kan het zijn dat hierdoor de verdere ontwikkeling van Wolfsveld belemmerd wordt. Dit hangt echter af van de milieugegevens (na uitbreiding) van het bedrijf welke nu niet bekend zijn.

Conclusie

Op basis van de volgende punten kan de locatie als **niet-duurzaam** worden aangemerkt.

Ruimtelijk oogpunt:

1. Gelegen in een kernrandzone
2. Omringd door extensiveringsgebied Wonen
3. Toekomstige ontwikkelingen van Wolfsveld
4. Middelhoge archeologische waarden

Milieuoogpunt:

Uit de duurzaamheidstoets van het adviesbureau blijkt dat bij de uitbreiding er een afname van de ammoniakemissie zal plaatsvinden ten opzichte van de vergunde situatie. Vanuit milieuoogpunt een gunstige ontwikkeling. Niet is echter gesteld dat deze afname van de ammoniakemissie niet kan plaatsvinden zonder uitbreiding.

Vanuit milieuoogpunt kan dan ook niet zonder meer geconcludeerd worden dat uitbreiding aanvaardbaar is. De afname van de ammoniakemissie kan immers eventueel ook plaatsvinden zonder uitbreiding.

Eventuele uitbreiding is juridisch gezien alleen mogelijk richting het westen aangezien het oosten extensiveringsgebied betreft waar uitbreiding op grond van de Verordening Ruimte 2012 is uitgesloten. Een uitbreiding richting het westen zou inhouden dat daarmee een intensieve veehouderij zich verder ontwikkelt richting het woongebied waar zich logischerwijs veel geurgevoelige objecten bevinden. Binnen een kernrandzone uitbreiden van een intensieve veehouderij, richting het woongebied, is niet wenselijk.

Duurzaamheidstoets A&D adviesbureau
De duurzaamheidstoets van A&D Adviesbureau van februari 2011 geeft aan dat de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert wel als duurzaam kan worden aangemerkt.
Het verschil in de conclusie van de gemeente en het adviesbureau heeft betrekking op de volgende aspecten:

a. Zonering intensieve veehouderij
b. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen

Ad. a.
Betreft de zonering voor de intensieve veehouderij geeft het adviesbureau aan dat binnen het verwevingsgebied een locatie als duurzaam kan worden aangemerkt. De Rooije Hoefsedijk 38 ligt daarbinnen. Omdat er volgens het adviesbureau geen andere belemmeringen zijn, kan de locatie als duurzaam worden aangemerkt.
Echter in het rapport wordt geen directe aandacht besteed aan de afstand tot het woongebied (kernrandzone). Ook wordt er geen aandacht besteed aan het feit dat de locatie direct tegen het extensiveringsgebied is gelegen.

Gezien het ontbreken van een nadere onderbouwing van deze twee aspecten (kernrandzone en afstand extensiveringsgebied) in de duurzaamheidstoets van het adviesbureau, achten wij deze onderbouwing niet volledig.

Ad. b.
De duurzaamheidstoets geeft aan dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn welke conflicteren met het planvoornemen. Hierbij is niet betrokken dat het bestemmingsplan Wolfsveld uit 2010 ook voorziet in uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze uitbreiding dient wel degelijk als een ruimtelijke ontwikkeling te worden gezien waarmee rekening dient te worden gehouden. Niet kan worden uitgesloten dat uitbreiding van een agrarisch bedrijf nabij een bedrijventerrein geen belemmering zal zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Ook betreft dit aspect kan de duurzaamheidstoets van het adviesbureau niet als volledig worden gezien.

Conclusie

Omdat een eventuele uitbreiding van de intensieve veehouderij niet past binnen het gemeentelijk beleid en de regelgeving van de Verordening Ruimte, voorziet dit bestemmingsplan dan ook niet in een nadere uitbreiding van het bestemmingsvlak aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert. In de bijlage is de motivering Verordening Ruimte 2014 opgenomen.

Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid

3.1. Exploitatieplan

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

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

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:
- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet immers alleen in een geluidzone ten behoeve van het bedrijventerrein Wolfsveld.

3.2. Planschade

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

Hoofdstuk 4. Voorbereiding, overleg en zienswijzen

4.1. Voorbereiding ex. afdeling 3.4 Awb

Dit bestemmingsplan is vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 21 maart 2012. Daarbij heeft de Afdeling het volgende overwogen. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 7 september 2011 in zaak nr. 201107073/2/R3; www.raadvanstate.nl) staat het, in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter, het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de Afdeling het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen.

Omdat er in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010", worden er geen belangen geschaad indien de gemeenteraad het advies van de Raad van State, om afdeling 3.4 niet opnieuw te doorlopen, opvolgt.

4.2. Vooroverleg

Provincie Noord Brabant

Op 15 juni 2010 heeft de provincie reeds een schriftelijke reactie gegeven op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" Deze reactie betrof geen inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte daarvan.
Vanuit provinciaal beleid zijn er dan ook geen directe belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas

Op 29 april 2010 hebben we een reactie van het Waterschap Aa en Maas ontvangen op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" Deze reactie betrof geen inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte daarvan.

VROM-inspectie

Op 26 mei 2009 heeft de VROM- inspectie een brief naar alle gemeenten toegezonden. Hierin wordt onder andere ingegaan op het overleg tussen rijk en gemeenten bij de voorbereiding van onder andere een bestemmingsplan. In artikel 3.1.1. lid 2 van het Bro wordt de mogelijkheid gegeven aan het rijk om aan te geven onder welke omstandigheden of in welke gevallen geen overleg gevoerd hoeft te worden. De VROM-inspectie heeft dit positief geformuleerd door aan te geven in de eerder vermelde brief in welke gevallen in ieder geval overleg gevoerd dient te worden. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij een nationaal belang in het geding is/kan zijn.
De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om geen nader overleg te voeren met de VROM-inspectie.

4.3. Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

De zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van Zienswijzen welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel

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.

In Gemert-Bakel is vanaf begin jaren negentig, in samenwerking met alle partijen uit het buitengebied, een wending gegeven aan het proces van verstoring van het evenwicht in het landelijke gebied. Bij deze wending is het uitgangspunt een integrale ontwikkeling waarbij versterking van de (sociaal-)economische vitaliteit hand in hand gaat met versterking van het landschap en de omgevingskwaliteit. De resultaten van het ingezette proces zijn inmiddels zichtbaar. De landbouw heeft een schaalvergroting ondergaan, maar bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen is een kwart van het bebouwde oppervlakte in de vorm van erfbeplanting gerealiseerd. De stallen zijn milieuvriendelijker en op het erf wordt waterneutraal gebouwd. Daarnaast zijn samen met belanghebbenden ecologische verbindingszones aangelegd, wordt in het buitengebied meer water vastgehouden en worden oude wegen, paden en hakhoutwallen hersteld.

Bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006 is gebleken dat er behoefte is om de verhoogde belangstelling voor (ruimtelijke) kwaliteit van onze omgeving meer sturing te geven. De behoefte is ontstaan uit de zorg dat allerlei bebouwing in het buitengebied verschijnt die niet of nauwelijks nog binding heeft met de omgeving, of onvoldoende landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast is een grotere behoefte naar een herkenbare en identificeerbare leefomgeving.

Het bestemmingsplan biedt slechts beperkte mogelijkheden om meer richtlijnen te geven over de gewenste kwaliteit van de gebouwde en onbebouwde omgeving. Het beeldkwaliteitplan – een instrument dat zijn basis vindt in de Woningwet – is het kader waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor alle betrokken partijen wél kan worden vastgelegd.

Gezien de samenhang tussen wat we waar in ons buitengebied willen laten bouwen (geregeld in het bestemmingsplan), en hoe dat dan zou moeten (vastgelegd in het beeldkwaliteitplan) om de gewenste omgevingskwaliteit te realiseren, is dit beeldkwaliteitplan in samenhang met het nieuwe bestemmingsplan buitengebied opgesteld en in procedure gebracht.

Dit beeldkwaliteitplan vertelt ons eigenlijk niets nieuws. In Gemert-Bakel is al enige jaren oog voor de omgevingskwaliteit. Het nieuwe van dit beeldkwaliteitplan is, dat het een geobjectiveerd toetsingskader schept voor de beoordeling van welstandaspecten van bouwaanvragen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om richtlijnen voor de situering van de bebouwing in het landschap, voor de beplanting op het erf, en voor kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast willen we de bewoners en gebruikers van het buitengebied nog eens bewust maken van de gebiedseigen kwaliteiten van landschap en hoe de gebouwde omgeving uitdrukking geeft aan maatschappelijke ontwikkelingen. Ook kunnen initiatiefnemers vooraf weten wat van hen ten aanzien van de verschijningsvorm van de gebouwen en het erf verwacht wordt. Door te kiezen voor richtlijnen in kleur- en materiaalgebruik is traditionele bebouwing mogelijk, maar is er ook ruimte voor moderne en hedendaagse architectonische interpretaties. Door de plannen binnen de richtlijnen gestalte te geven, is de voortgang van de noodzakelijke procedures beter.

Het beeldkwaliteitplan bevat richtlijnen. Deze richtlijnen zijn alleen van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Zo'n ontwikkeling kan de uitbreiding van een bestaand bedrijf of bestaande woning zijn, maar ook een functieverandering van een bebouwingscomplex, een natuurontwikkelingsproject of bijvoorbeeld een gebruiksverandering van gronden van agrarisch gebruik naar recreatief gebruik.

Wat is beeldkwaliteit?

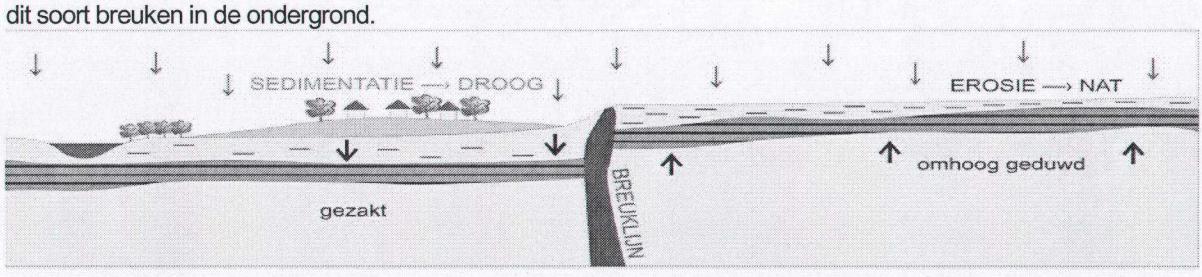
Beeldkwaliteit is een subjectief begrip, het is de opvatting van de waarnemer die de omgeving aanschouwt. De beschrijving van een bewoner of gebruiker van het gebied waarin hij woont en werkt is ongetwijfeld anders dan die van de recreant die slechts één keer het gebied bezoekt. De individuele beelden bevatten echter gemeenschappelijke kenmerken die bestaan uit het herkennen van routes, buurten en plekken. Ook is een gezamenlijke belevingswaarde te herkennen van een buurt of gebouw. Juist onder deze gezamenlijke voorstelling van een grote groep bewoners en gebruikers over een na te streven kwaliteit van een ruimtelijke omgeving of een bouwwerk daarin, verstaan we beeldkwaliteit.

Mede op basis van deze beleidsnotitie wil de gemeente Gemert-Bakel gestalte geven aan de visie op haar buitengebied zoals die met vele belanghebbenden in het kader van het bestemmingsplan en reconstructieplan is geformuleerd. Het is een hulpmiddel voor het 'landschappelijk verantwoord' ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen in het Gemerts-Bakelse landschap. Uitgangspunt is om de zo kenmerkende ondernemerslust en daadkracht in te zetten voor de vorming van het landschap. Ook hier geldt: behoud en versterking door ontwikkeling. Door de dynamiek te gebruiken worden zowel de economische ontwikkeling als de leefbaarheid van het landelijk gebied gestimuleerd.

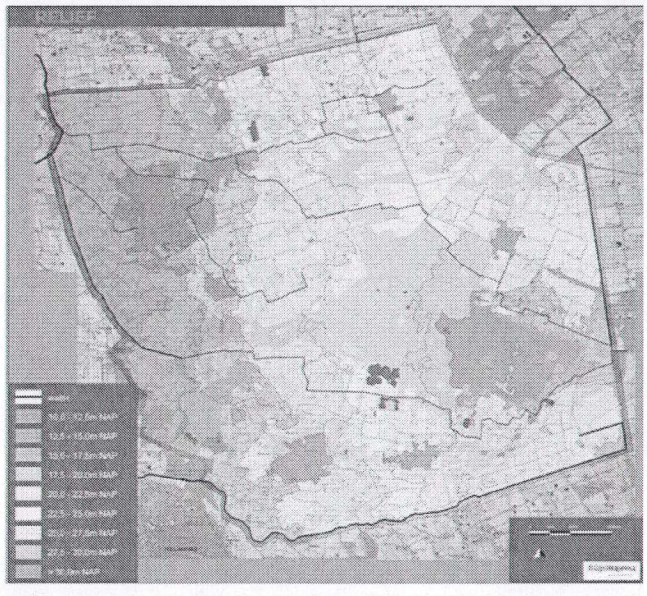
Beeldkwaliteit gaat iedereen aan en kan de samenhang binnen een gebied meer vorm en inhoud geven, waarmee de identiteit van een gebied wordt versterkt Hoewel iedereen een eigen kwaliteitsoordeel mag geven over het subjectieve begrip beeldkwaliteit, wil de gemeente in dit plan inzichtelijk maken welke ruimtelijke kwaliteiten de te onderscheiden gebieden hebben, welke kwaliteiten onder druk staan of weggedrukt dreigen te worden. Over de wijze of een nieuwe schuur het landschapsbeeld versterkt, er in thuis hoort, of juist storend opvalt door haar veranderende schaal en maat. Oplossingsrichtingen in de vorm van richtlijnen voor het landschap in zijn totaliteit, voor gebiedspatronen, kavelinrichting en tenslotte voor de wijze waarop de bebouwing gestalte zou moeten krijgen.

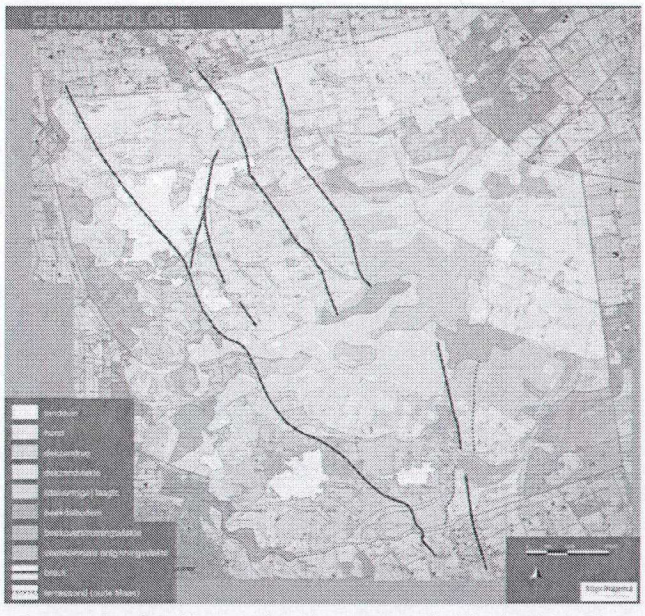
Verleden

De belangrijkste factor voor de vorming van het Gemert-Bakelse landschap is de Peelrandbreuk. Aan weerszijden van deze breuk stijgt of daalt de aardkorst. Het westelijke deel van de gemeente maakt deel uit van de zogeheten Centrale Slenk, die daalt ten opzichte van het oostelijke deel, de Peelhorst. Daarnaast bevinden zich meerdere van dit soort breuken in de ondergrond.



Ter hoogte van de breuken is het dekzand onregelmatig afgezet omdat het hoogteverschil in het toenmalige landschap de windsnelheid beïnvloedde. Het reliëf van de gemeente Gemert-Bakel kenmerkt zich door een afname van de hoogte van oost naar west. De hoogste delen van het landschap bevinden zich aan de oostkant van de gemeente in de Stippelberg(hoogste punt ligt op ruim 30 meter boven NAP). De laagste delen van het landschap treft men aan de westkant van de gemeente aan (laagste punt ligt op circa 12 meter boven NAP).





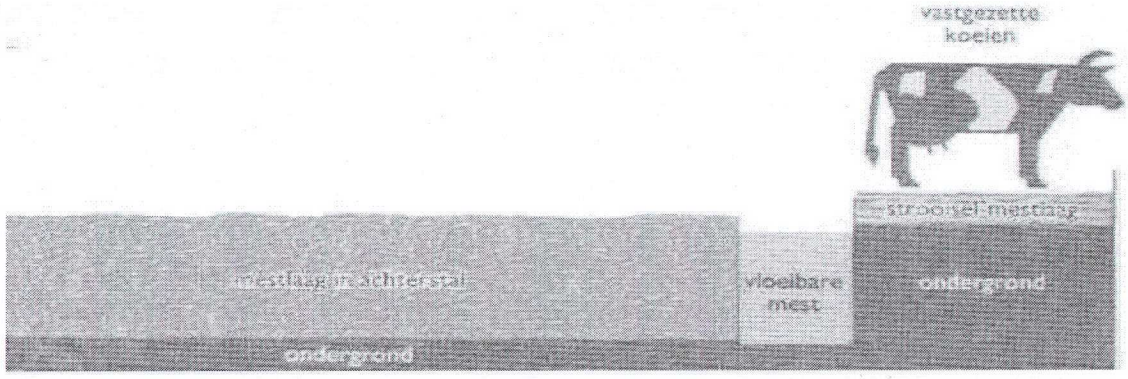
Tijdens de voorlaatste ijstijd toen het landijs de stuwwallen ter hoogte van Nijmegen opstuwde, stroomde de oermaas door het grondgebied van Gemert-Bakel. Deze woeste vlechtende rivier heeft in de ondergrond van Gemert keien, grind en grove zanden afgezet. In de laatste ijstijd kwam het landijs niet zo zuidelijk maar heerste er een poolklimaat. De breuk was actief en de horst kwam omhoog. De slenk werd opgevuld met een dikke laag zand als gevolg van enorme zandstormen. Op de horst werd een dunnere laag afgezet: Dit dekzand bestaat uit fijn tot zeer fijn voedselarm zand. In de warme periode die volgde op de ijstijden ontstond het veenplateau van de peel.
De grote hoeveelheden dekzand hebben ook tot gevolg gehad dat de beekdalen die op het oostelijke peelhorstplateau naar het dal van de Aa liepen, verstopt raakten met dekzand. De beken konden het water niet meer afvoeren. Daardoor ontstond een (hoger gelegen) gebied waar het water niet afgevoerd kon worden. Hierin kon zich na verloop van tijd (hoog)veen ontwikkelen. Dit hoogveengebied staat bekend als de Peel.

Er ontstond als gevolg van de breuken in de ondergrond en de wisselende doorlaatbaarheid van de randen op de horst een complexe hydrologische situatie.

De hoger gelegen Peelhorst is slechts bedekt met een dunne dekzandlaag. De dekzandruggen die zich gevormd hadden op de lager gelegen Centrale Slenk waren veel dikker en werden voedselrijker door beekoverstromingen.

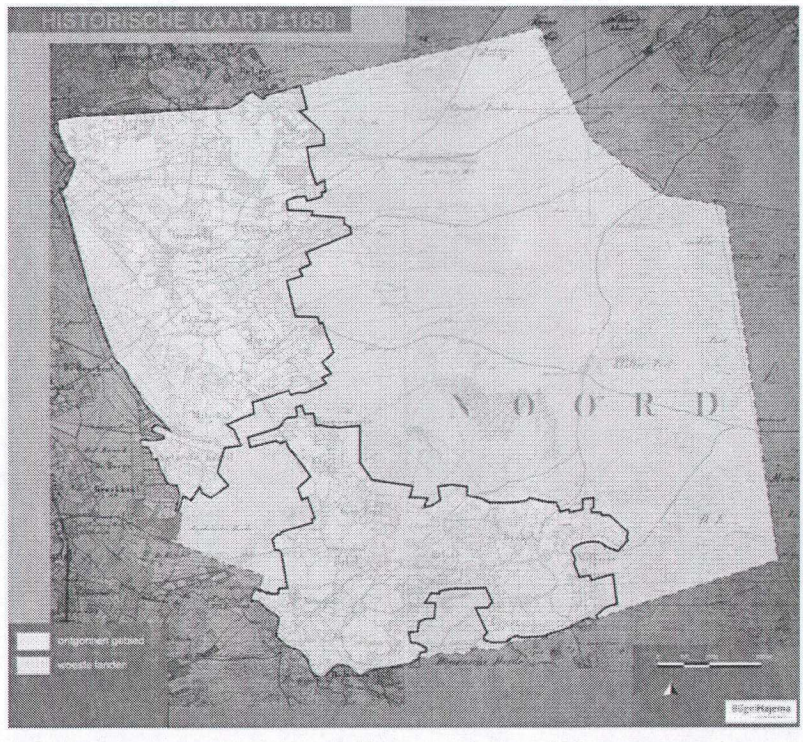
De eerste mensen in deze streek vestigden zich in de breukenzone, daar waar het niet te nat en niet te droog was, en waar voedselrijke grond was voor landbouwkundig gebruik. Door het landbouwsysteem dat ze uitoefenden werden de oorspronkelijke bodems beïnvloed. De boeren maakten gebruik van het zogenaamde potstalsysteem. Het vee werd 's nachts verzameld in potstallen waar heideplaggen en soms ook gras zoden als

strooisel werden gebruikt om de mest op te vangen. Het strooisel met mest werd op akkers gebracht om de opbrengst te verhogen. Deze oude akkers (ook wel essen genoemd) zijn in de loop der eeuwen soms wel een meter opgehoogd. Enkele mooie voorbeelden van oude akkers zijn de Kranenbraken bij de Mortel, de Hilakker bij Bakel en de Hoevense Klamp bij Milheeze.



De (heide)plaggen die nodig waren voor de potstal werden zoveel mogelijk in de directe omgeving van de dorpen gestoken. Waar vaak gestoken werd, werd de vegetatie verwoest waardoor stuifzanden zijn ontstaan. In het begin van de 20e eeuw zijn de stuifzanden vastgelegd door de aanleg van dennenbossen. Restanten van deze stuifzanden zijn onder andere nog te vinden op de Stippelberg, de Grotelse Heide, ten westen van Handel (Handelse Bossen) en ten noorden van Bakel ('t Zand). De mens heeft in het breukengebied dus zowel een verrijkende als een verarmende invloed gehad op de bodem.

Op de gemeenschappelijke akkers waren er geen erfgrenzen die beplant werden. Vergeleken met andere ontginningen zijn dit visueel–ruimtelijk open gebieden. Alleen de randen van de es werden beplant met een wildwal. De boerderijen werden aan de rand van deze gemeenschappelijke akkers gebouwd. Soms gegroepeerd in een gehucht van circa vijf tot circa vijftien boerderijen. Soms als lintbebouwing langs wegen aan of naar de oude akkers. Tenslotte herkennen we nog de middeleeuwse hoeven waarbij in een enkel geval een gehucht (hoeve-akkergehucht) is ontstaan. Een goed voorbeeld hiervan is de Esp in Bakel.
De boerderijen zijn normaliter traditioneel Brabantse langgevels en in een enkel geval een kortgevel.



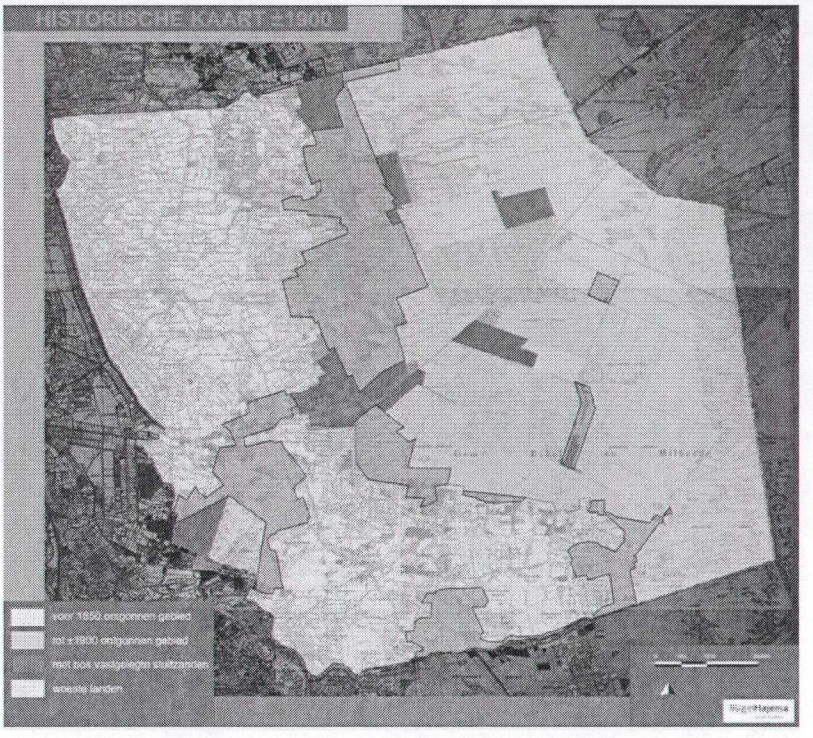
De mens vergrootte in de loop der eeuwen zijn landbouwareaal vanuit het occupatielint dat van Bakel via De Mortel richting Gemert en vervolgens naar Handel liep. In het landschap zijn de verschillende ontginningsstadia nog enigszins te herkennen. Rondom de gemeenschappelijk ontgonnen essen ontstond een zone van individueel ontgonnen kaveltjes, de zogeheten kampen.

Kampontginningen kenmerkten zich in tegenstelling tot de gemeenschappelijke akkers, door een fijnmazig en onregelmatig blokvormige verkaveling waarbij op ieder individuele kavel of akker -omwald door een houtsingel of een haag- een boerderij stond.

Ook de nattere delen in het beekdal werden ontgonnen. Dit herken je door de langwerpige smalle kavels loodrecht op de beek (strokenverkaveling). Langs de smalle kavels stond elzenhakhout vanwege de natte grond om te ontwateren maar ook als geriefhout. Het gebied rond het beekdal was erg besloten.

Het zou nog eeuwen duren voor de Peel ontgonnen werd. Tot die tijd werd de Peel gebruikt om turf te steken dat diende als brandstof. Het peel gebied was zo woest, voedselarm, nat en ontoegankelijk, dat men het pas rond 1900

–met de komst van machines en kunstmest- kon ontginnen. De eerste heide-ontginningen daarentegen vonden plaats rond 1840 tot circa 1900. De verkaveling van de eerste heideontginningen zijn over het algemeen fijnmaziger en minder rechthoekig dan de jongste peelontginning die vanaf 1900 plaatsvond. De eerste heideontginningen vonden plaats vanaf de bestaande wegen en schapendreven die al door het gebied lagen. De bebouwing vindt verspreid plaats aan de bestaande wegen in losse groeperingen van minder dan tien boerderijen.



Bij de jongste peelontginningen werd een nieuwe wegenstructuur in het gebied aangelegd ten behoeve van de ontginning. Door de beschikbaarheid van machines werd het mogelijk grotere blokken tegelijkertijd te ontginnen. De verkaveling kenmerkt zich daardoor planmatig grootschalig met lange doorzichten. De geïsoleerde gronden in de voormalige gemeente Gemert werden van 1875 tot 1895 in vier fasen door de gemeente aan particulieren verkocht. De kopers waren beleggers die, in tegenstelling tot de grootgrondbezitters in de voormalige gemeente Bakel, niet zozeer ontginners waren als wel beleggers. Hierdoor heeft de cultivatie van de gronden in Gemert over het algemeen pas laat plaatsgevonden. Tot circa 1910 bleven de meeste gronden ongebruikt liggen. Wel werd er door grootgrondbezitters naaldbos aangeplant, zoals 80 ha op de Vossenberg en 190 ha op Cleefs Wit.
Een aantal landgoederen heeft nog de oorspronkelijke percelering, zoals die tot stand is gekomen tussen 1910 en 1940. De zeer ruime kavels landbouwgrond, vaak gegroepeerd rondom een centraal gelegen boerderij, soms met landhuis, vaker met een aantal kleinere pachtboerderijen in de buurt, worden afgewisseld met ruim opgezette bossen. Een groot deel van de bossen die tussen 1880 en 1910 zijn geplant is na die tijd weer ontgonnen als landbouwgrond.
Kenmerk voor de bebouwing is de aanwezigheid van boerderijen en huistypen die vreemd waren aan de traditionele bouwvormen in de regio. Dit had te maken met de nieuwe bevolking afkomstig uit andere streken.

Karakteristiek voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel is dat binnen de gemeentegrenzen in de loop van eeuwen grote diversiteit aan agrarische bedrijvigheid is geweest. Diversiteit in ouderdom en diversiteit in bedrijfsgrootte. De sobere detaillering, de forse maar overzichtelijke bouwvorm en de donkere kleuren van de gevels en daken maakten dat de oude gebouwen zich goed voegden in het landschap.
De combinatie met een goed passende en volledige erfbeplanting maakte van een gewone boerderij al een majestueus landschapselement. Zelfs een extra schuur en een extra stal van niet te grote afmetingen tastte dit beeld niet wezenlijk aan.
De ontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een oude langgevelboerderij, maar ook andere boerderijtypen, manifesteerde zich eind 20^{e} eeuw vooral door de uitbreiding met bijbouwen in de vorm van schuren en stallen.

Heden

Door mechanisatie en onderzoek wordt in de twintigste eeuw een intensievere agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Met behulp van de ruilverkavelingen Gemert (voltooid in 1986) en Bakel & Milheeze (voltooid in 1987), wordt in grote gebieden de verkaveling grootschaliger en rationeler, worden hoogteverschillen geëgaliseerd, kleine landschapselementen geslecht en natte gronden gedraineerd. Daarnaast verandert het grondgebruik. Het landschap wordt als gevolg van deze ontwikkelingen eenvormiger. Gebiedseigen kavelpatronen, boerderijtypen, cultuurgewassen en dergelijke verdwijnen. De verschillen tussen de afzonderlijke herkenbare landschappen binnen de gemeentegrenzen (dreigen steeds meer te) vervagen.

Ook de nieuwe bebouwing in het buitengebied veranderde na de eerste helft van de 20e eeuw wezenlijk. De nieuwe agrarische bedrijfswoningen konden (vaak letterlijk) los van de agrarische bedrijfsvoering staan en hadden daardoor het karakter van een vrijstaande woning. De bedrijfsgebouwen namen langzaam maar gestaag toe in oppervlakte en volume. De bestaande (langgevel)boerderijen van voor 1950 bleven als hoofdgebouw in de meeste gevallen in stand, maar de schuren en stallen werden steeds vaker uitgebreid en/of vervangen door steeds grotere gebouwen.

Toekomst

Uitgangspunt van de actuele beleidskaders is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied. De accenten liggen per gebied verschillend. We herkennen gebieden waar de duurzame ontwikkeling van de intensieve veehouderij voorrang krijgt. Daarnaast herkennen we gebieden waar de verweving van functies mogelijk is (zoals recreatie, natuur en wonen). Tenslotte zijn er de gebieden waar een afwaartse beweging voor intensieve veehouderijen voorgestaan wordt ten gunste van de ontwikkeling van natuur of een betere woonomgeving. De ontwikkelingen bieden grote potenties voor het vormgeven en/of herstellen van het landschapsbeeld.

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;

Omdat in de gebieden waar een grootschalige ontwikkeling van de intensieve landbouwbedrijven wordt voorgestaan als het ware een nieuw landschap ontworpen wordt, herkennen we in de toekomst een vijfde landschapsgroep:

5. landbouwontwikkelingsgebied.

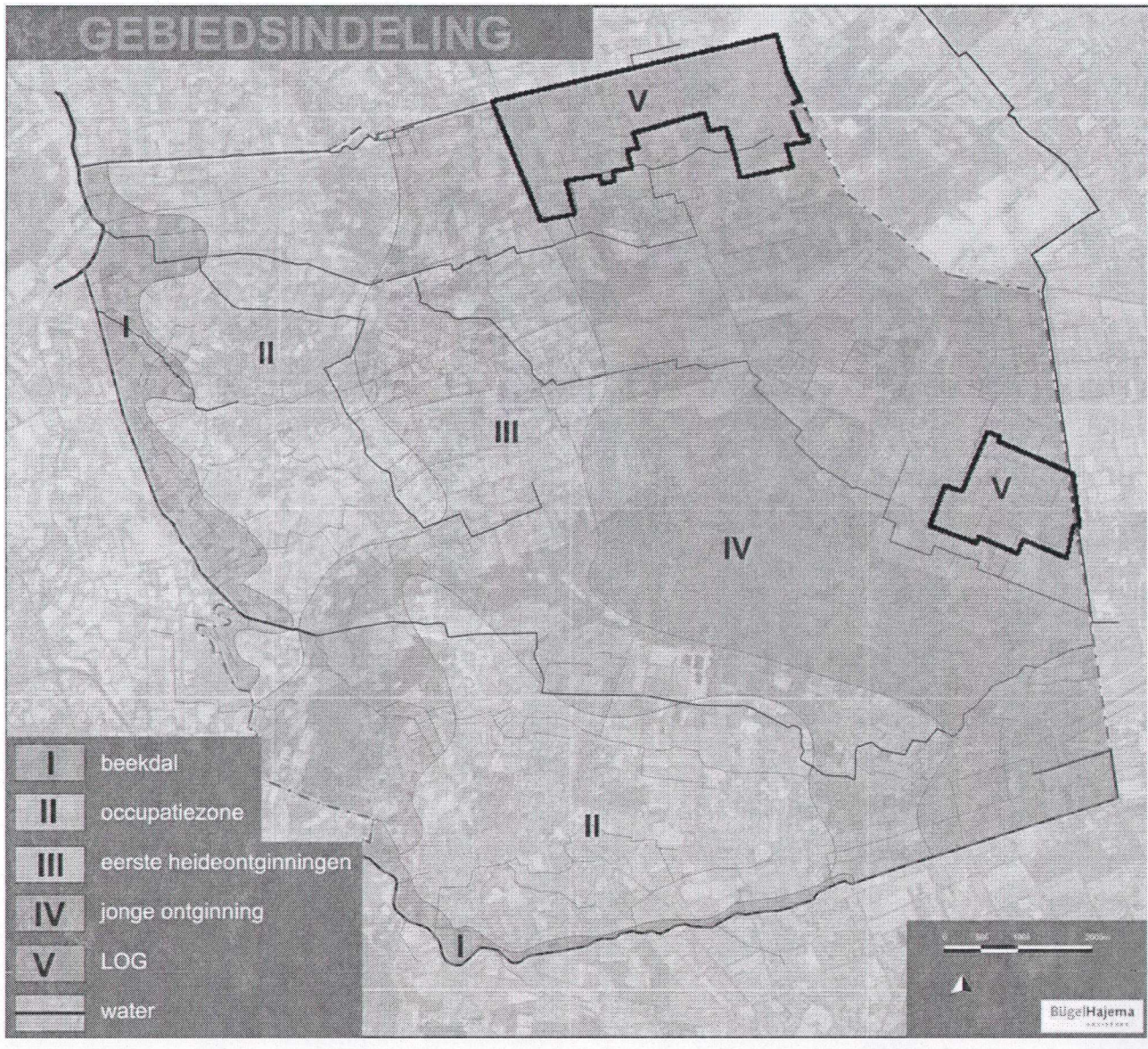
Aangezien de begrenzing niet op perceelsniveau aangegeven is kan het zijn het voor bepaalde locaties niet direct duidelijk is in welk landschapstype de locatie valt. Deze locaties zullen altijd apart belicht moeten worden zodat er op basis van de kernmerken in het directe landschap en de historie van het gebied de juiste zone aangemerkt kan worden.

Ten behoeve van het behoud en de versterking van de huidige beeldkwaliteit zijn in de volgende paragrafen per landschapsgroep ontwerprichtlijnen gegeven die aansluiten bij de bestaande of de te ontwikkelen kwaliteiten.

Beeldkwaliteit van de verschillende gebieden

In dit beeldkwaliteitplan worden richtlijnen gegeven voor de bebouwing en de erven in de vijf onderscheiden gebieden. Dit betekent niet dat er behoudend en oneconomisch met het landschap en de bebouwing daarin omgegaan moet worden. Het betekent wel dat er oog moet zijn voor kwaliteit en details die met betrekkelijk geringe inspanningen gerealiseerd kunnen worden.

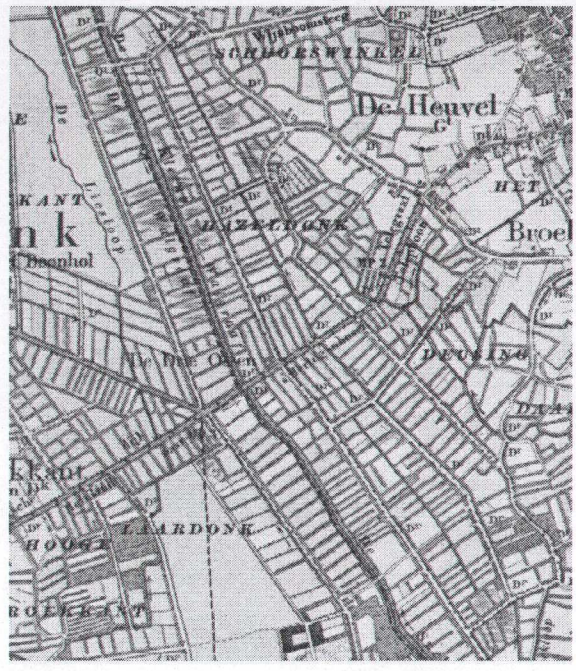
We maken daarbij onderscheid tussen de bestaande beeldkwaliteit en de gewenste beeldkwaliteit. De bestaande beeldkwaliteit is in het voorgaande hoofdstuk weergegeven. Bij het formuleren van de richtlijnen ten behoeve van de gewenste beeldkwaliteit is de opzet dat nieuwe bebouwing op een gebiedseigen wijze wordt ingepast in het landschap. De feitelijke gebiedseigenheid vindt zijn basis in het historische beeld dat hiervoor geschetst is maar laat ruimte voor het ontwikkelen van een nieuwe gebiedseigenheid.



1. Beekdalgebied

Typering

Het beekdal is een laag gelegen gebied in de centrale slenk met verspoeld dekzand en beekafzettingen. Het beekdal wordt gevoed door relatief schoon kwelwater en water dat door grotendeels gegraven beeklopen wordt aangevoerd. Het grondgebruik betreft voornamelijk veeteelt en natuurontwikkeling.
De ruimtelijke structuur wordt bepaald door oorspronkelijk aanwezige overstromingsvlakten en beeklopen. Een afwisselend open en besloten karakter is ontstaan door een afwisseling van broekbossen (populieren, wilgen), singelbeplanting (van oorsprong elzensingels) en openheid. Met de ontginning ontstond een fijnmazig patroon van graslanden met smalle kavels loodrecht op de meanderende beekloop.
Een uitzondering hierop vormde De Kampen, het oudst ontgonnen natte gebied van Gemert. Dit gebied kende voor de ruilverkaveling een blokvormige percelering.

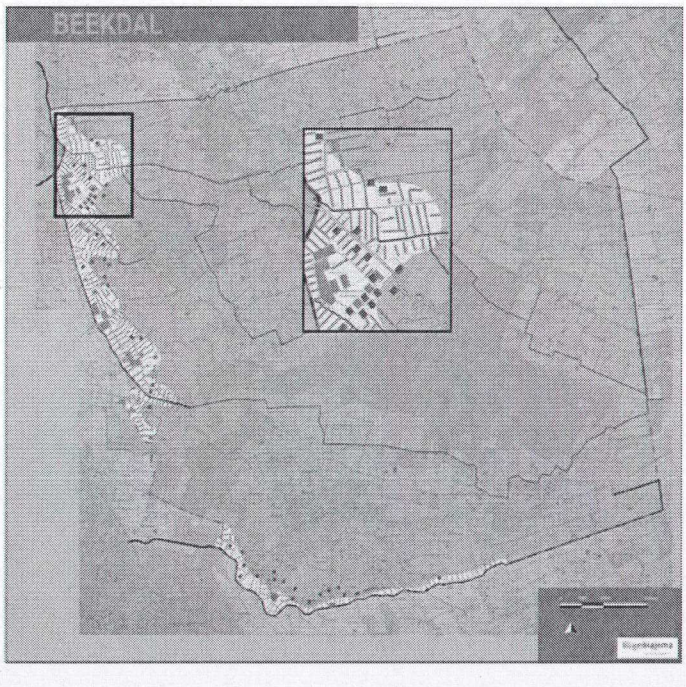


Doordat de ontginning zich in verschillende tijdsperioden en vanuit verschillende occupatieassen heeft afgespeeld, is de oriëntatie van de patronen niet overal hetzelfde. Zowel rechte als gebogen patronen zijn het gevolg. De overgang van beekdal naar de occupatiezone is door de hydrologische situatie rijk aan gradiënten. Dit maakt het gebied ecologisch en landschappelijk waardevol. Door diepe en ondiepe kwel met schoon water gecombineerd met tal van landschapselementen heeft het gebied hoge potentiële landschaps- en natuurwaarden. Dit biedt kansen om de aanleg van erfbeplantingen te combineren met waterberging.
De weinige bebouwing in dit deelgebied bestaat uit enkele (traditionele) agrarische bedrijven (zowel rundveehouderijen als intensieve veehouderijen) en een camping.

Visie & Streefbeeld

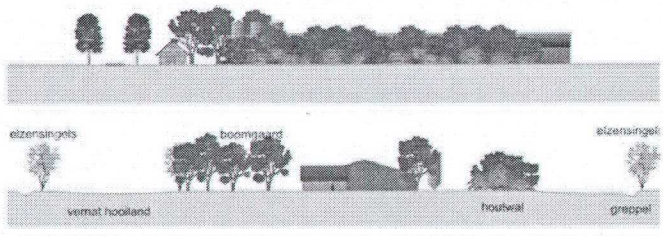
Het beleid is er op gericht de kenmerkende eigenschappen van beken en bijbehorende beekdalen te herstellen en ontwikkelen. Het gaat dan om verbetering van de waterkwaliteit, de milieukwaliteit en de landschappelijke en ecologische kwaliteit.

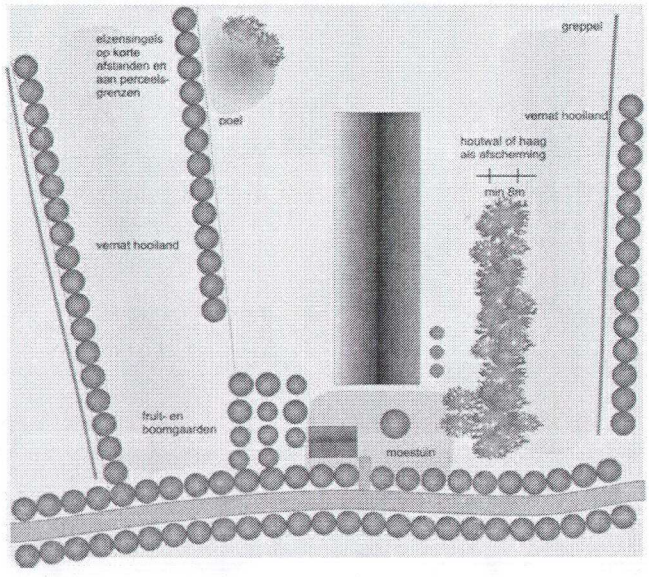
Met betrekking tot aspecten die verband houden met de beeldkwaliteit betekent dit, dat gezocht wordt naar mogelijkheden om de beeklopen en het daaraan gelegen overstroomgebied te herstellen. Uitgangspunt hierbij is, waar mogelijk, hermeandering van de beek en vernatting van de omliggende gronden in het beekdal. Ook wordt gestreefd naar het herstel van beekoverstroomvlaktes door middel van flauwe oevers in combinatie met poelen.



Op landschapsniveau wordt gezocht naar een schaalverkleining en verdichting van de ruimte door de aanleg van houtsingels, (knot)bomenrijen en bosjes. Met schaalverkleining wordt bedoeld het verkleinen tot smalle lange kavels van circa 20 tot 30 meter breed. Op de perceelsranden kan de verdichting door het herstel en de ontwikkeling van struwelen en houtsingels (elzensingels). Het streven is het gebruik van de agrarische gronden in te zetten als hooi- en/of weiland.

Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels wordt ook de biotoop van het beekdal hersteld. Gestreefd

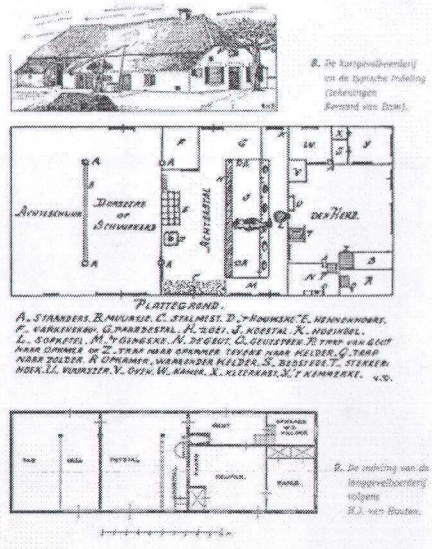




Op het erf dient de beplanting aan bij de kavel- en biotoopstructuur van het beekdalgebied aan te sluiten. Op de perceelsgrens staan langwerpige singels en/of struwelen haaks op de beek. Van oudsher is bij de woonboerderij een moestuin en staan naast de woning enkele vruchtbomen. Ook zou een poel op het erf niet mogen ontbreken. Overigens kan die poel tevens dienst bewijzen in het kader van de actueel vereiste waterinfiltratie of –berging van de bebouwing en verharding op het erf.

wordt naar een biotoop van bomen en struiken die "natte voeten" kunnen hebben en die gedijen op een tamelijk voedselrijke bodem. Voor bossen gaat het dan om soorten als populieren (met onderbegroeiing), wilgen, elzen of essenbosjes. De struwelen kunnen bestaan uit verschillende wilgensoorten, Gelderse roos, Zwarte bes, Aalbes, Hazelaar en Vogelkers.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij de kleinschaligheid die in het beekdalgebied nagestreefd wordt. Dit betekent zowel voor de erfinrichting als 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 woning die refereert aan de tijd dat de beekdalgronden ontgonnen werden, te weten een langgevelboerderij met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woonboerderij 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.



Richtlijnen

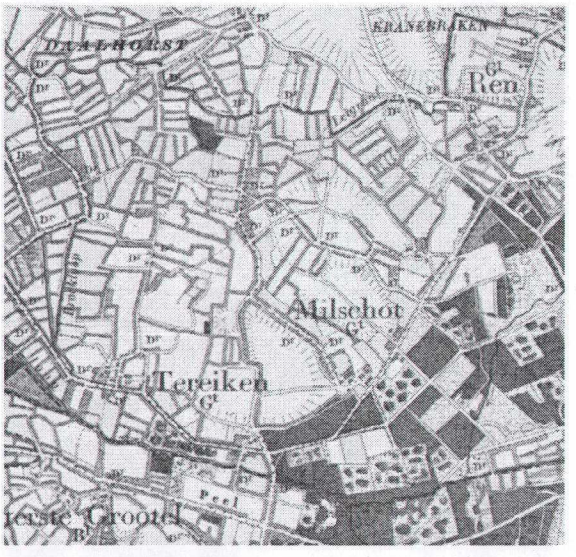
Richtlijnen	Beekdallandschap
Richtlijnen structuur	
Patronen:	
Openheid	Verdichting d.m.v. houtsingels, knotbomenrijen en bosjes
Perceelsranden	Struwelen en houtsingels en elzensingels
Beken/ waterlopen/ water	Herstel beeklopen dmv hermeandering
	Creëren beekoverstromingsvlaktes dmv zeer flauwe oevers icm poelen
	Waterberging in verlaagde vlakken
Percelen	Smalle lange percelen 20-30m breed
Biotopen:	
Bos	Populierenbos met onderbegroeiing, wilgenbosjes, elzenbos, essenbos
	Zoete kers, Zachte berk, Vogelkers
Struweel	Wilgenstruweel, stroomdalwilgenstruweel
	Grauwe wilg, Geoorde wilg, Bittere wilg, Kraakwilg, Schietwilg, Katwilg, Kruipwilg
	Gelderse roos, Zwarte bes, Aalbes, Hazelaar, Vogelkers
Beken/ waterlopen/ water	meanderende benedenloop
	Herstel beeklopen dmv hermeandering
Perceelsranden	Accentueren met houtsingels en knotbomenrijen
Percelen	hooiland, weiland
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Singels haaks op de beek en langwerpig
	Elzensingel, houtsingels (nieuwbouw), moestuin
	Naast de woning enkele vruchtbomen
	Soorten: Els, Wilg, Eik, Populier, Es
	Waterinfiltratie of berging combineren met een poel
	Singels haaks op de beek en langwerpig
Richtlijnen bebouwing	
Bebouwing algemeen	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving
	Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn
	Enkelvoudige hoofdvormen
Bedrijfsbebouwing	Moet passend zijn bij de schaal van de oude boerderij
	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
Detaillering	Toepassen van zadeldaken
Kleurgebruik	Bebouwing heeft een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
Woonbebouwing	Dakhelling minimaal 40 graden
	Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfbebouwing
	Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld
	Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning
Detailering	Asymmetrische indeling van de langsgevel
	Toepassen van zadeldaken
Kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
	Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout
	Gebakken pannen
	Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen

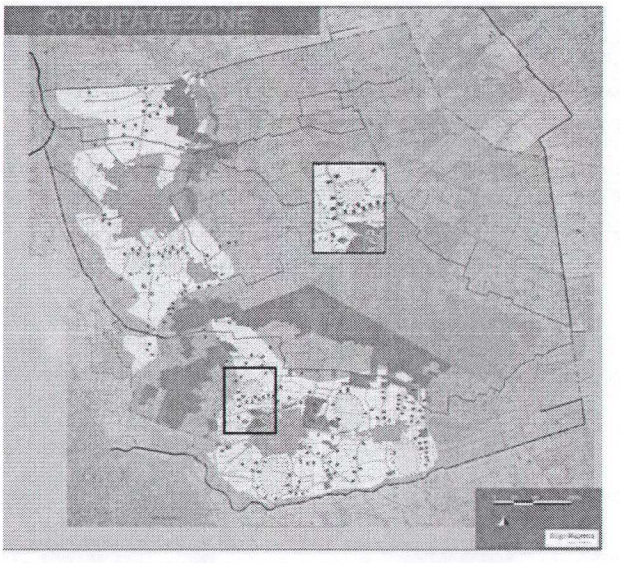
2. Occupatiegebied

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 percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/ bolle akkercomplexen afgewisseld door kampontginningen.

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 & Streefbeeld

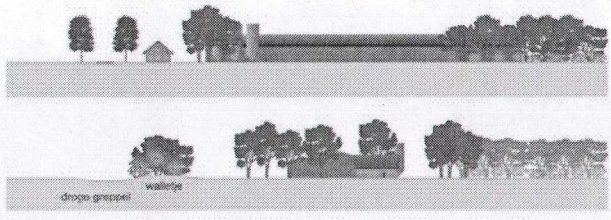
In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor de oude akkers (essen) geldt dat deze als ruimtelijke eenheid herkenbaar moet blijven. Dit betekent concreet een open akker met bebouwing en 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.

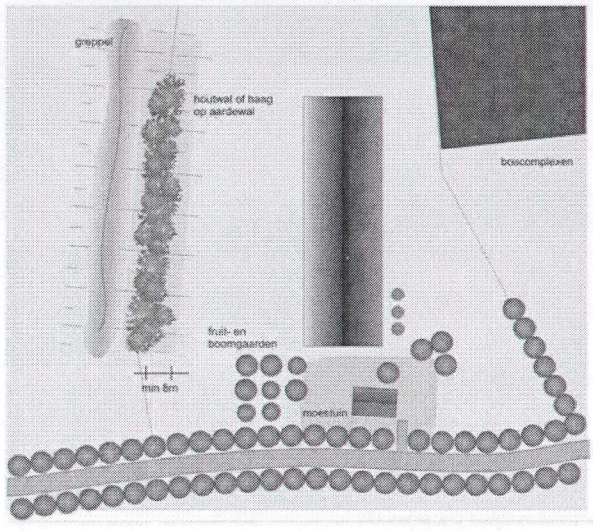
Op landschapsniveau wordt gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat het kampenlandschap zo kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd 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, Hondsroos, 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. 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 valleitje dat mede functioneert voor de waterinfiltratie in het kader van water-neutraal bouwen.

Richtlijnen

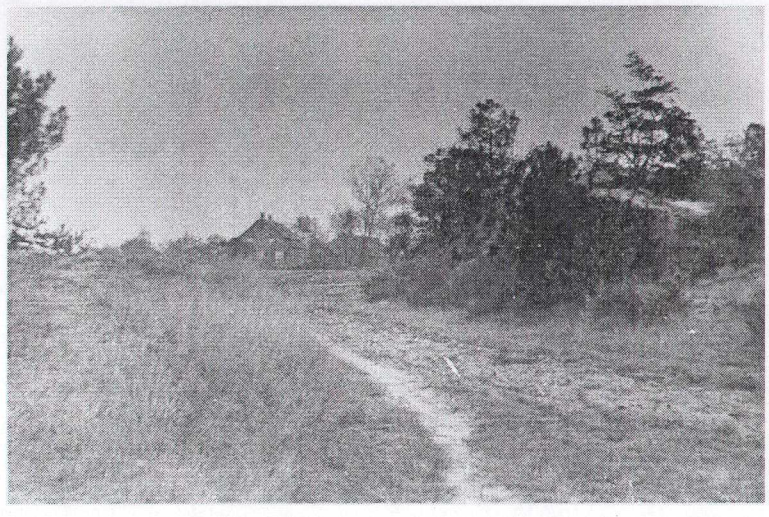
Richtlijnen	Occupatiezone
Richtlijnen structuur	
Patronen:	
Openheid	Vaststelling begrenzing gewenst (open gaten-onderzoek) voor
	Bebouwingsconcentraties
Perceelsranden	Houtwallen en hakhoutsingels
	Rondom akkercomplexen houtwallen met doornstruiken
Beken/ waterlopen/ water	Beekherstel dmv hermeandering
	Poelen alleen in natte gronden, dus niet op essen/akkers
	Infiltratie regenwater in relatie met erfbeplantingen, greppel met wal
Percelen	Mozaïekpatroon, zelden rechte hoeken
Biotopen:	
Bos	berken-eikenbos met lijsterbes
Struweel	Meidoornstruweel
	Meidoorn, sleedoorn, wegedoorn, vlier, trosvlier, hondsroos, heggeroos,
	brem, wilde appel, vuilboom, korroelje
Beken/ waterlopen/ water	Meanderende/kronkelende middenloop
	Beekherstel dmv hermeandering
Perceelsranden	Accentueren perceelsranden met houtwallen
Percelen	Weiland, akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Onderscheid tussen voorkant-achterkant erf
	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
	waterinfiltratievaleitje in combinatie met houtwal
Richtlijnen bebouwing	
Bebouwing algemeen	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
Bedrijfsbebouwing	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
detaillering	Toepasen van zadeldaken
kleurgebruik	Bebouwing heeft een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
Woonbebouwing	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
detailering	Asymmetrische indeling van de langsgevel
	Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
	Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout
	Gebakken pannen
	Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen

3. Eerste Heideontginningen

Typering

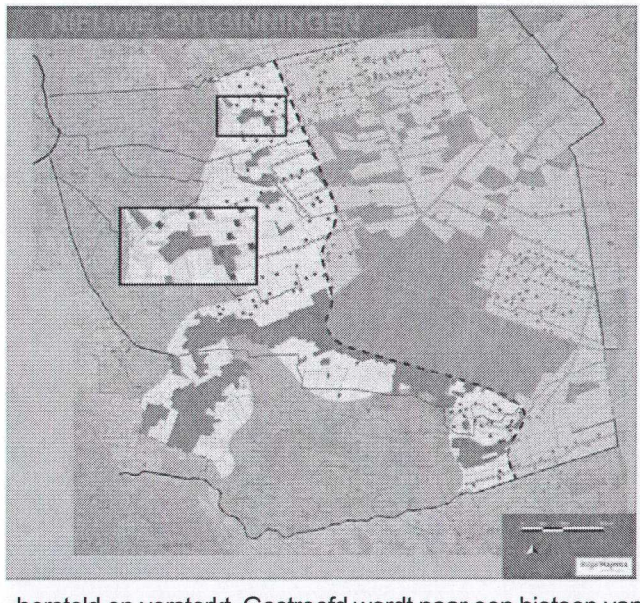
Het peelplateau was oorspronkelijk een open vlakte, van oorsprong bestaande uit hoogveengronden. Vanaf halverwege de 19e eeuw is het plateau vanuit het westen ontgonnen: de vroegste ontginningen, de heideontginningen, vonden plaats rond 1840.
Het landschap van de heideontginningen is kleinschalig en 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 heide-ontginningen verboste daardoor. Ook in dit gebied herkennen we daarom ook een soort mozaïekpatroon: afwisseling van rechte agrarisch percelen en kleine bospercelen.



Visie & 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-ontginningengebied 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.

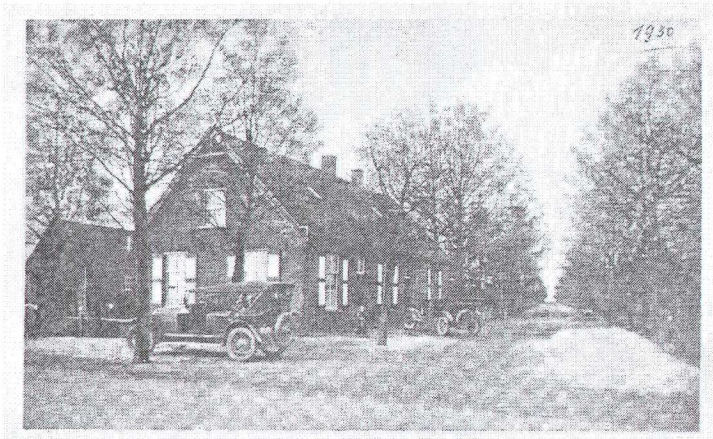
Richtlijnen

Richtlijnen	Eerste Heideontginningen
Richtlijnen structuur	
Patronen:	
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 irm erfbeplanting, vlaktegewijs of irm poel
Percelen	Percelen diverse maten, rechte hoeken
Biotopen:	
Bos	Eiken-berkenbos
Struweel	Bremstruweel met heide, (wilgenstruweel in natte delen, zie beekdal)
	gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk, lijsterbes
Beken/ waterlopen/ water	gegraven waterloop
Perceelsranden	Houtsingels van eik en els, kleine bosjes eik-berk
Percelen	weiland, akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	zijkant en achterzijde erf
	Aanbrengen groenelementen, houtsingels bij nieuwbouw
	Soorten Eik, Berk,
	Achterkanten van bedrijfsgebouwen meer afschermen
Richtlijnen bebouwing	
Bebouwing algemeen	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving
	Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn
	Enkelvoudige hoofdvormen
Bedrijfsbebouwing	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
detaillering	Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
Woonbebouwing	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 langsgevel
	Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
	Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout
	Gebakken pannen
	Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen

4. Jonge Ontginningen

Typering

De veenontginningen vanaf 1900 zijn voor de maatstaven van die tijd grootschalig ingericht. Op de nattere delen van dit gebied zijn van oorsprong vooral rundveehouderijen en op de drogere delen is voornamelijk sprake van bosbouw. Dit patroon bepaalt het huidige landschap: er is sprake van zowel grootschalige open ruimten en grootschalig, gesloten bos. De percelen zijn groter dan bij de heideontginningen en de vorm is meer vierkant. De aanleg van woonkernen, bossen en laanbeplantingen hebben het oorspronkelijk open gebied verdicht.

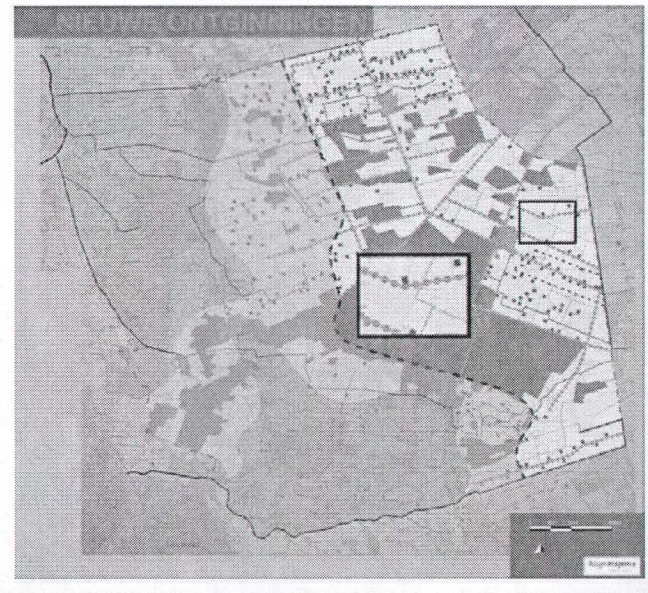


Groeten uit de Gemeitsche Peel

De belangrijkste structuurdragers bestaan uit de wegen met lanen en het Peelkanaal.
Deze routes hebben een veelal recht verloop, net als de secundaire en tertiaire routes. Langs de oude wegen die door de Peel liepen (van west naar oost richting Oploo) zijn de jongste dorpen Elsendorp en De Rips aangelegd. Later werd de Middenpeelweg als militaire weg voor de vliegbasis aangelegd.
Deze gebieden zijn primair agrarisch, grootschalig en rationeel verkaveld, open van karakter. Het bosgebied wordt gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren.
De agrarische bebouwing is op alle wegen georiënteerd en is in veel gevallen fors van omvang. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn eenvoudig/rechthoekig.
De percelen met de agrarische bijgebouwen zijn goed zichtbaar in dit ordelijke landschap.

Visie & Streefbeeld

Het streven voor de jonge ontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de grootschalige open ruimten en aangesloten bos. Het agrarisch gebied dient grootschalig en rechthoekig verkaveld te zijn. De landgoederen worden gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren.



Overeenkomstig met de eerste heideontginningen wordt ook gestreefd naar soorten die goed gedijen op relatief natte en voedselarme grond. Voor struwelen moet er gedacht worden aan gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes.

Op kavelniveau kan tot uitdrukking komen dat dit gebied altijd veel diversiteit heeft gekend op architectonisch vlak. Ontginners kwamen uit verschillende streken, en brachten hun verschillende streekeigen architectuur met zich mee. Deze ontwikkeling kan ook de toekomst worden voortgezet.
Voor bedrijfsgebouwen is het wel van belang dat er aandacht is voor de achterkant. Deze dienen met behulp van erfbeplanting afgeschermd te worden.

Richtlijnen

Richtlijnen	Jonge ontginningen
Richtlijnen structuur	
Patronen:	
Openheid	Herstel en ontwikkeling dubbele 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 irm erfbeplanting, vlaktegewijs of irm poel
Percelen	Percelen diverse maten, rechte hoeken
Biotopen:	
Bos	Eiken-berkenbos en naaldbos
Struweel	Bremstruweel met heide,
	gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk, lijsterbes
Beken/ waterlopen/ water	Gegraven waterlopen
Perceelsranden	Houtsingels van eik en els, kleine bosjes eik-berk
Percelen	weiland, akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Zijkant en achterzijde erf
	Aanbrengen groenelementen, houtsingels bij nieuwbouw
	Soorten Eik, Berk,
	Achterkanten van bedrijfsgebouwen meer afschermen
Richtlijnen bebouwing	
Bebouwing algemeen	Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn
	Enkelvoudige hoofdvormen
Bedrijfsbebouwing	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
detaillering	
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
Woonbebouwing	Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing
	Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld
detailering	
kleurgebruik	Gedekte kleuren
materiaalgebruik	

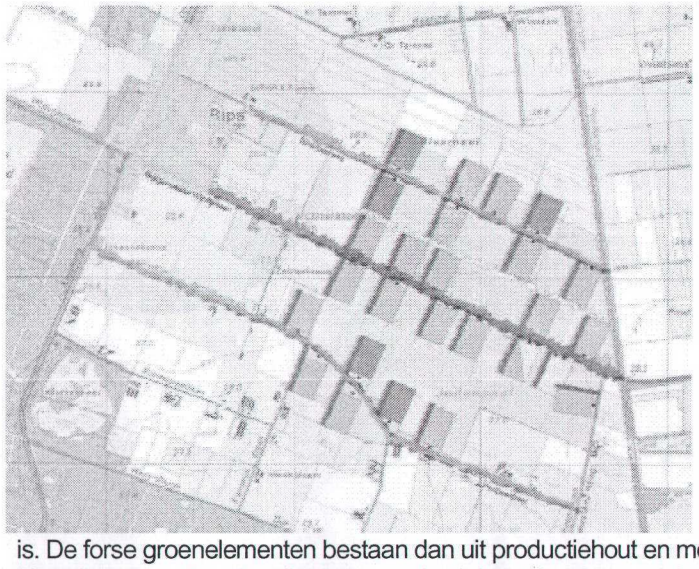
5. Landbouwontwikkelingsgebied

Typering

De landbouwontwikkelingsgebieden vormen een apart deelgebied binnen de jonge ontginningen. Dit zijn de gebieden die in het reconstructieplan zijn aangewezen voor uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Landbouwontwikkelingsgebieden zijn gebieden waar de intensieve landbouw landschappelijk verantwoord mag groeien. De intensieve veehouderij krijgt ruimte voor de toekomst. In de gemeente Gemert-Bakel betreft het een ontginningslint ten oosten van De Rips (N277) en een groter gebied ten noorden van Elsendorp.
In ruimtelijk opzicht verschillen deze gebieden niet veel van de jonge ontginningen. Het betreft ook hier gebieden met een heldere, rechte verkaveling en een agrarische functie. Het landschap is open en de ontginningslinten worden veelal begeleid door eiken. De bebouwing staat op relatief grote afstand van elkaar en is vooral georiënteerd op de ontginningslinten. Vanaf de linten zijn verre doorzichten in het open landschap.

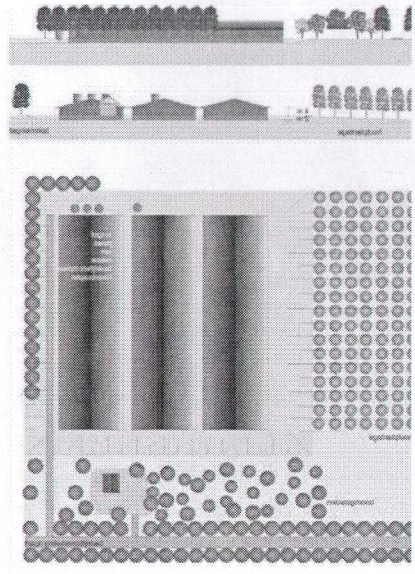
Visie & Streefbeeld

In dit groeigebied worden ruimere eisen gesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Deze eisen richten zich vooral op het geleiden van de ontwikkelingen. De schaal en maat van de bebouwing en de grootte van het erf worden vooral bepaald door de gewenste landbouwkundige ontwikkelingen. Het landschap hier heeft het vermogen om grotere bouwvolumes te herbergen op grote vierkante percelen met rechte hoeken.



Op landschapsniveau wordt gestreefd naar een rationele inrichting. Om de zichtlijnen te behouden, mogen er geen nieuwe bouwblokken gesitueerd worden binnen 200 meter van de middenpeelweg. Het bebouwingspatroon wordt versterkt door een onbebouwde ruimte van minimaal 50 meter tussen bestaande agrarische bedrijfscomplexen. Indien er een nieuw agrarisch bedrijf gerealiseerd wordt dienen de agrarische bebouwingscomplexen een afstand van minimaal 100 meter te bevatten. Voor het LOG Elsendorp geldt dat het mogelijk is om tussen de bedrijven robuuste groenelementen aan te leggen, maar ook aan de voor en achterzijde van het perceel. In de Rips geldt dat de aanleg van robuuste groenelementen tussen de bedrijven verplicht is. De forse groenelementen bestaan dan uit productiehout en moeten ook grote volumes krijgen. Bij nieuwbouw van locaties dient een productiehoutsingel van minimaal 20 meter breed over de totale lengte van de bebouwing gerealiseerd te worden. Daarnaast is vooral bij de Rips het wenselijk om dubbele lanen te herstellen, danwel te ontwikkelen.
De bedrijfsbebouwing mag niet direct langs de weg opgericht te worden. Als richtlijn wordt een afstand van 44 meter uit de as van de weg gehanteerd.

Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor agrarisch gebruik en landschapsversterking door aanleg van forse beplantingsstructuren van productiehout.



Bij de ontwikkeling van groenelementen wordt aangesloten bij een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselarme bodem nodig hebben. Voor productiebossen gaat het dan om soorten als naaldbossen en berken-eikenbosjes. We streven in het landbouwontwikkelingsgebied naar bremstruwelen met heide en jeneverbes.

De inrichting van het erf sluit aan bij het karakter van de omgeving. De visie gaat er van uit dat de bedrijfsgebouwen minimaal 44 meter uit de as van de weg worden gerealiseerd. In deze 44 meter-zone wordt de bedrijfswoning ruim voor de bedrijfsgebouwen gesitueerd in het groen zoals een boomweide.
De bedrijfsbebouwing dient haaks op de as van de weg te staan. Verder zijn er geen richtlijnen voor wat betreft de vorm van de

bedrijfsgebouwen. Voorts is het materiaalgebruik vrij en wordt ten aanzien van kleurgebruik alleen voorgestaan dat de daken een donkere kleur hebben.

Op het erf dient de beplanting bij de kavelstructuur van het landbouwontwikkelingsgebied aan te sluiten. Dat betekent aan de voor- en zijkant van het erf de aanwezigheid van robuuste groenelementen. Hierbij ligt het gebruik van Eik en Berk het meest voor de hand.

Richtlijnen

Richtlijnen	Landbouwontwikkelingsgebied
Richtlijnen structuur	
Patronen:	
Openheid	Minimale afstand tussen bestaande bouwblokken 50m, bij nieuwe bouwblokken 100m
	Maximale diepte van het bouwblok 200 meter van de weg
Perceelsranden	Aanbrengen eikenhakhoutsingels van 20 m breed
	Inpassing productiehout tussen bedrijven
Beken/ waterlopen/ water	Alleen planmatige waterberging, erfoverstijgend
Percelen	Zeer grote percelen, rationeel, vierkant, rechte hoeken
	Geen nieuwe bouwblokken situeren binnen 200 meter van de Middenpeelweg
Biotopen:	
Bos	naaldbos en eiken-berkenbos
Struweel	bremstruweel met heide en jeneverbes
Beken/ waterlopen/ water	Gegraven aanvoersloten/beeklopen vanuit defensiekanaal
	Alleen planmatige waterberging, erfoverstijgend
Perceelsranden	Brede houtsingels
Percelen	akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Aaneengesloten voor en aan de zijkant erf
	Aanbrengen groenelementen, productiebos bij nieuwbouw
	Soorten: Eik, Berk
	Voorzijde erf: boomweide
	Robuuste groenelementen
Richtlijnen bebouwing	
Bebouwing algemeen	
	Woning loskoppelen van bedrijfsgebouwen middels groen
	Woon en bedrijfsbebouwing bij nieuwe locaties onder dezelfde visie
Bedrijfsbebouwing	Mogelijkheid tot nieuwe vormen en experimentele architectuur
	Bedrijfsgebouwen op minimaal 44 meter van de weg
	Voedersilo's op minimaal 44 meter van de weg
	Bebouwing haaks op de as van de weg
detaillering	
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	
Woonbebouwing	Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing
detailering	
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Camouflagetechnieken mogelijk

Beeldkwaliteit van bestaande bebouwingsconcentraties

Een bijzondere positie in het landelijk gebied nemen de concentraties van bebouwing in. We herkennen verschillende concentraties van bebouwing, te weten:

- kernrandzones: dit is een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar;
- bebouwingslint: dit is een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, vaak dubbelzijdig aanwezig, met korte afstanden tussen de bouwkavels;
- bebouwingscluster: dit is een vlakvormige verzameling van gebouwen vaak op een kruispunt van wegen.

Deze bebouwingsconcentraties hebben allen een eigen ontstaansgeschiedenis. Hoewel ze tegenwoordig vaak nog een beperkte agrarische functie hebben, is meestal sprake van een (historisch) gegroeide menging van agrarische bedrijven afgewisseld door burgerwoningen en kleinschalige bedrijfjes die niet altijd aan het buitengebied gebonden zijn.

De agrarische functies in deze bebouwingsconcentraties neemt als gevolg van allerlei wet- en regelgeving steeds verder af. In tegenstelling tot solitaire locaties in het buitengebied, is het mogelijk gemaakt om in bebouwingsconcentraties nieuwe woningen te bouwen of niet-agrarische bedrijfjes te gaan exploiteren. Dit zijn per definitie ontwikkelingen waar een bijdrage gevraagd wordt aan behoud en versterking van de aanwezige en potentiële ruimtelijke kwaliteit.

Om de ontwikkelingen te sturen is het belangrijk dat vooraf duidelijk is welke ruimtelijke kwaliteit per bebouwingsconcentratie voorgestaan wordt. De beeldkwaliteit maakt hiervan onderdeel uit. Daarom geeft dit beeldkwaliteitplan aan welke ruimtelijke kenmerken van het landschap en bebouwing kenmerkend zijn voor begrensde bebouwingsconcentraties. Tevens zullen richtlijnen geformuleerd worden over het streefbeeld van de landschappelijke structuur en de verschillende elementen daarin.

Er is in het stadium van dit beeldkwaliteitplan gekozen voor een begrenzing van de bebouwingsconcentraties. De keuze hiervoor is gemaakt om niet vooraf alle ontwikkelingen die in bebouwingsconcentraties mogelijk zijn, te belemmeren. De ontwikkelingen moeten uitvoerbaar zijn: plannen moeten op korte termijn haalbaar zijn maar er moet ook perspectief zijn op continuïteit op de lange termijn. Wij verwachten echter wel van de initiatiefnemers dat ze op basis van een goede onderbouwing, aangeven hoe zij de ontwikkeling binnen de richtlijnen inpassen.
Wij zullen op basis van de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitplan per bebouwingsconcentratie nog een uitgewerkter visie opstellen. Daarbij worden de buurten en belanghebbenden actief betrokken. Deze visie zal op een lager detailniveau een analyse geven van de bestaande ruimtelijke situatie en het gewenste streefbeeld.

We hebben in dit beeldkwaliteitplan de volgende bebouwingsconcentraties begrensd:

1. Esdonk
2. Tereijken
3. Pandelaar
4. Boekent/Broekstraat/Kromstraat/Oudestraat
5. Neerstraat/Geneneind
6. Bankert
7. Berken/Hoeven
8. Hilakker
9. Kranenbraken
10. Vossenberg
11. Mathijseind
12. Schutsboom/Schutsboomsestraat

De locaties die hier boven genoemd zijn worden als eerste beschreven omdat deze een hoge dynamiek kennen danwel cultuurhistorisch erg bijzonder zijn. Nadien is er de mogelijkheid om op dezelfde wijze overige bebouwingsconcentraties verder te belichten.

Beeldkwaliteit van bijzondere panden

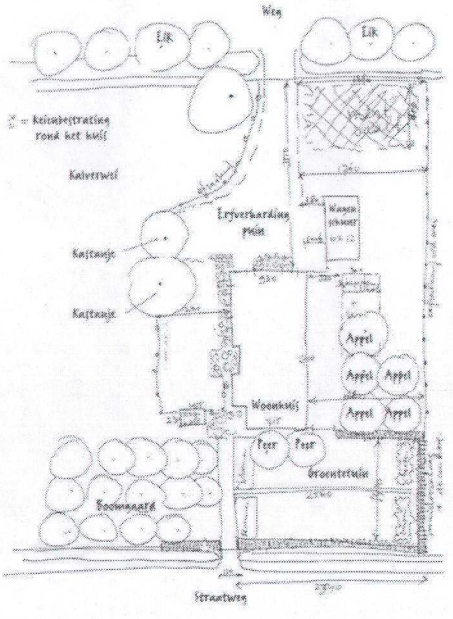
Monumenten zijn bijzondere gebouwen. Ze vertellen een geschiedenis over de omgeving. Ze geven een omgeving herkenbaarheid en kwaliteit.
Daarom zijn deze bijzondere gebouwen vastgelegd in een lijst. In deze monumentenlijst staan de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten van Gemert-Bakel. De rijksmonumenten zijn beschreven door de rijksdienst van de monumentenzorg. De gemeentelijke monumenten kennen ook allemaal hun eigen beschrijving. Deze omschrijving vormt de basis van de bescherming en de mogelijkheden voor verbouw.
Daarnaast staan er beeldbepalende panden (BBP) op de lijst. Dit zijn panden die wel waardevol zijn, maar geen monumentale status hebben. Deze panden worden nu ook stuk voor stuk beschreven met behulp van de plaatselijke heemkundekringen.
Tenslotte geldt dat elke boerderij van voor 1950 altijd extra aandacht verdient. Zij hebben een beeldbepalende waarde omdat ze door de architectonische vormgeving en ligging in het landschap laten zien hoe er vroeger gewoond en gewerkt werd in het landelijke gebied.

Wie is initiatiefnemer en wat is de rol van de gemeente

Het beeldkwaliteitplan geeft de visie van de gemeente over de gewenste verschijningsvormen van het landschap en de bebouwing daarin per onderscheiden gebied. De richtlijnen uit dit plan worden gehanteerd als:

1. een burger of ondernemer wil bouwen. De Woningwet bepaalt dat een bouwvergunning moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. De richtlijnen voor de initiatiefnemers vormen tevens het kader waarbinnen de welstandcommissie moet toetsen;
2. een burger, ondernemer en/of eigenaar van gronden bepaalde activiteiten wil verrichten in het landelijke gebied. Het gaat dan met name om activiteiten waar een zogenoemde aanlegvergunning vereist is, zoals het aanleggen van wegen, graven of dempen van sloten, planten of rooien van bomen of planten en het ophogen/afgraven van grond. De gemeente betrekt de richtlijnen bij haar overweging of de activiteit een onevenredige aantasting van de aanwezige en potentiële landschappelijke en cultuurhistorische waarde tot gevolg heeft;
3. een burger, ondernemer en/of eigenaar van gronden wensen een ontwikkeling die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente betrekt bij haar beoordeling of ze aan een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften wil meewerken. De richtlijnen vormen de basis waarbinnen de initiatiefnemers uitgedaagd worden om de eigen ontwikkeling in te passen in de gewenste maatschappelijke ontwikkeling. Behoud en versterking van de beeldkwaliteit is bij de gewenste maatschappelijke ontwikkeling van wezenlijk belang.

In de praktijk betekent dit dus dat bij elke aanvraag om bouw- en/of aanlegvergunning of aanvraag om medewerking aan een ontwikkeling waarbij de functie van bestaande gronden of gebouwen wijzigt, gekeken wordt of rekening gehouden is met de genoemde richtlijnen.



De gemeente ziet zich als dienstverlenende instantie in de rol van gesprekspartner voor initiatiefnemers. Indien in het vroegste stadium van een gewenste ontwikkeling contact opgenomen wordt met de gemeente, kan initiatiefnemer en/of zijn adviseur zich op de hoogte stellen van de regels en visies waarbinnen de plannen vormgegeven dienen te worden. Tegelijkertijd kan de gemeente door afstemming van de noodzakelijke vergunningprocedures zorgen voor een efficiënt procedureverloop.

In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld als het een monument of beeldbepalend pand betreft, wil de gemeente in toenemende mate een ontwikkelingsgerichte rol vervullen. In dat geval, wordt er in nauw overleg met de eigenaar naar de beste oplossing gezocht. In samenwerking met één of meerdere vakkundige vrijwilligers wordt dan gekeken naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van een ontwikkeling. Zo'n team van deskundigen kan een monumententeam of landschapsteam zijn. Zij zetten in op het enthousiast maken van de aanvrager en het behouden en versterken van de monumentale waarden respectievelijk landschappelijke waarden van een pand of erf.

Relatie beeldkwaliteitplan en andere relevante wet- en regelgeving

De gemeente Gemert-Bakel heeft in samenwerking met alle betrokkenen het buitengebiedbeleid geformuleerd. Bij dit beleid zijn alle relevante aspecten in samenhang met elkaar betrokken. Het beleid is gebaseerd op doelstellingen. De huidige wet- en regelgeving met betrekking tot het buitengebied, is daarentegen versnipperd en vaak tot stand gekomen vanuit één bepaald (sectoraal) oogpunt. Zo kennen we de milieuwet- en regelgeving, de natuurwetgeving, ruimtelijke ordeningswet, monumentenwetgeving, waterschapsverordeningen, regelgeving met betrekking tot archeologie etc.
Nu de doelstellingen van het buitengebiedbeleid bekend zijn is duidelijk welke bijdrage iedere wet of regel kan leveren aan het bereiken van die doelstellingen. De gemeente is echter niet het enige betrokken bestuursorgaan in de uitvoering van al deze wet- en regelgeving. Met andere woorden, het is niet automatisch zo dat indien het plan past binnen het gemeentelijk beeldkwaliteitplan, het de initiatiefnemer ontslaat van het feit dat op basis van sectorale wetgeving nog andere vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn. De gemeente zal initiatiefnemers bij ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium wijzen op eventuele andere wettelijke verplichtingen.

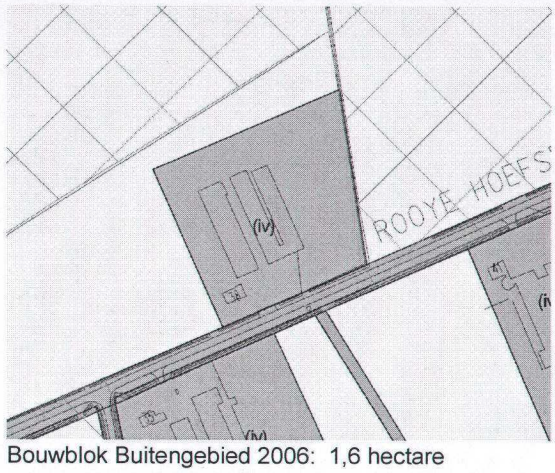
Het beeldkwaliteitplan is een instrument dat verankerd is in de Woningwet. Deze bepaalt dat de gemeenteraad een welstandnota kan vaststellen. Het beeldkwaliteitplan is een uitwerking van de gemeentelijke welstandnota. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen de welstandcommissie mag adviseren.

Omdat beeldkwaliteit alles te maken heeft met de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente nastreeft, is er een direct verband gelegd met het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Het bestemmingsplan geeft met betrekking tot bebouwing en gronden aan waar, welke functies zijn toegestaan en in welke omvang activiteiten en de bouwmassa's mogelijk zijn. Tevens geeft het bestemmingsplan de mogelijkheden aan het gemeentebestuur om in afwijking van de bouw-, gebruiks- en aanlegvergunningvoorschriften voor bepaalde ontwikkelingen vrijstelling te verlenen of het bestemmingsplan te wijzigen. Op dat moment wordt de initiatiefnemer in het kader van de planologische procedure gevraagd de ontwikkelingen vorm te geven binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan. Om juridisch vast te leggen dat het beeldkwaliteitplan onderdeel uitmaakt van de planologische afweging, is het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan in procedure gebracht.
In het bestemmingsplan is tevens de mogelijkheid opgenomen om een door de gemeenteraad aangepast beeldkwaliteitplan, opnieuw juridisch onderdeel van het bestemmingsplan te maken.

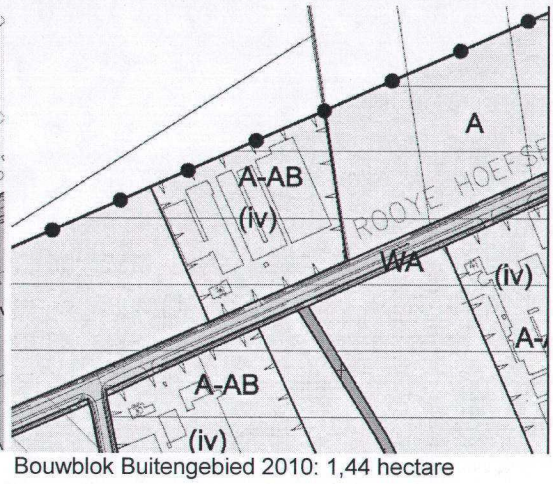
Bijlage 1 Uitwerking voorgeschiedenis

Mei 2010

In 2010 zijn de bestemmingsplannen Buitengebied (27 mei) en Wolfsveld (30 september) vastgesteld. De plangrenzen van deze twee plannen liggen tegen elkaar aan. Bij de nieuwe bestemmingsplannen uit 2010 is deze plangrens naar het zuiden verschoven. Het agrarisch bouwblok aan de Rooye Hoefsedijk 38 in Gemert is hierdoor verkleind. Deze plangrens loopt immers gelijk met de noordelijke bouwblokgrens van het bouwblok (zie rechter verbeelding, plangrens = bolletjeslijn). Het bouwblok is van 1,6 hectare naar 1,44 hectare verkleind. Sinds deze constatering is de gemeente met de heer van Els in gesprek om tot een oplossing te komen.



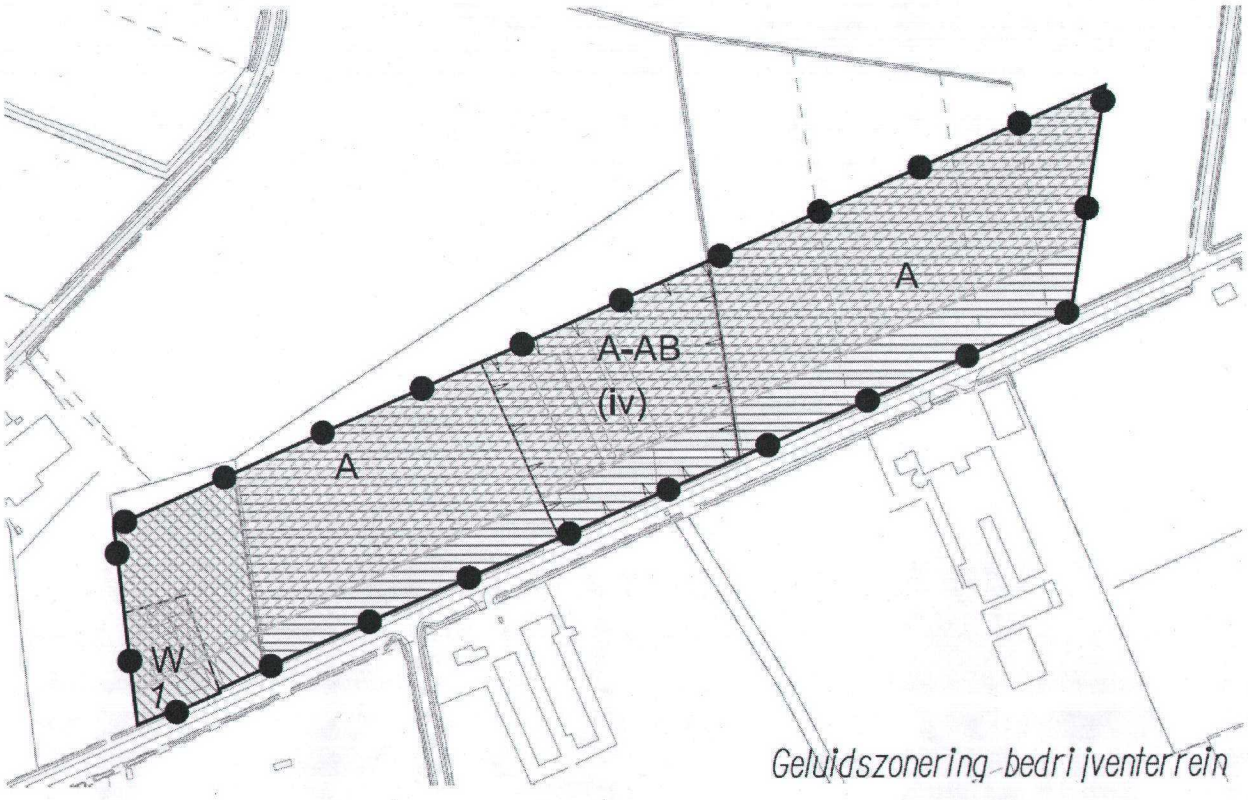
Bouwblok Buitengebied 2006: 1,6 hectare



Bouwblok Buitengebied 2010: 1,44 hectare

December 2010

Door de vaststelling van het bestemmingsplan Wolfsveld is geconstateerd dat de geluidszonering van het bedrijventerrein ook gedeeltelijk over het buitengebied heen valt. Het bestemmingsplan Buitengebied is hiervoor partieel herzien en is op 15 december 2010 voor onder andere de geluidszonering vastgesteld. De locatie Rooye Hoefsedijk 38 is ook onderdeel geweest van deze partiële herziening. Het bouwblok heeft in dit bestemmingsplan dezelfde omvang behouden ten opzichte van het bestemmingsplan 2010.



Geluidszonering bedrijventerrein

Maart 2012
Tegen de partiële herziening, vastgesteld op 15 december 2010, heeft de heer van Els beroep ingesteld bij de Raad van State. Van Els komt in beroep tegen de grootte van het bouwblok met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf". Hij stelt dat het verlies aan bouwmogelijkheden op het achterste gedeelte van zijn perceel had moeten worden gecompenseerd door het bouwblok in oostelijke richting te vergroten. In dit verband voert hij aan dat hij concrete bouwplannen had waarmee de raad bij de vaststelling van het plan rekening diende te houden.
De Raad van State heeft geconcludeerd dat de gemeenteraad de eventuele bouwplannen (voorstel uitbreiding bouwblok) had moeten meenemen in de beoordeling van het bestemmingsplan.
Het oostelijke gedeelte met de bestemming Agrarisch, naast het bouwblok van de Rooye Hoefsedijk 38, is bij uitspraak van 21 maart 2012 vernietigd door de Raad van State. Daarbij heeft de Raad van State de gemeenteraad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit tot vaststelling te nemen betreft het oostelijke gedeelte naast het bouwblok. Hierbij dienen de uitbreidingsplannen in acht te worden genomen.

Mei 2013
Op 31 mei 2013 heeft Achmea Rechtsbijstand een brief gestuurd namens de heer van Els. Hierin wordt verwezen naar de uitspraak van 21 maart 2012 met het verzoek aan de gemeenteraad om een nieuw besluit te nemen. Indien er voor 17 juni geen besluit zou zijn genomen werd de gemeente formeel in gebreke gesteld. Op grond van de Wet Dwangsom en beroep is de gemeente, nu er niet voor deze datum een besluit door de gemeenteraad is genomen, een dwangsom verschuldigd a 1260 euro.

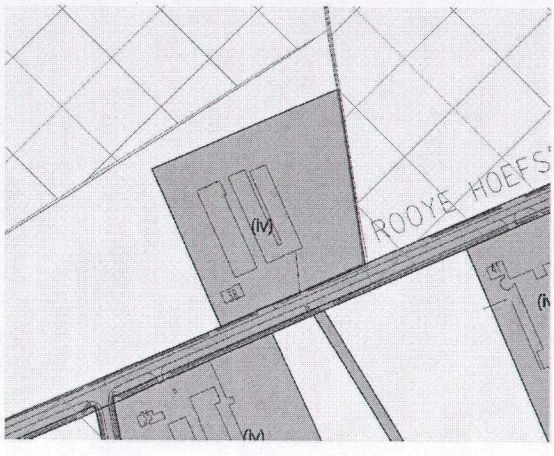
Dat er niet eerder een besluit is genomen door de gemeenteraad heeft als reden dat er sinds geruime tijd met de heer van Els overleg plaatsvindt over een eventuele schadeloosstelling vanwege de verkleining van het bouwblok. In het eerste jaar na de uitspraak van de Raad van State in het kader avn het bestemmingsplan Buitengebied herziening oktober 2010 was het bestemmingsplan Wolfsveld nog niet onherroepelijk. Een ruimtelijke besluit voor de locatie Rooije Hoefsedijk was in het eerste half jaar niet mogelijk. Voorgesteld is om deze schadeloosstelling te combineren met een nieuw raadsbesluit inzake het verkleinen van het bouwblok. Van Els heeft hiermee ingestemd.

Bijlage 2 Uitwerking uitbreidingsmogelijkheden Rooye Hoefsedijk 38 in Gemert

Bestemmingsplan:

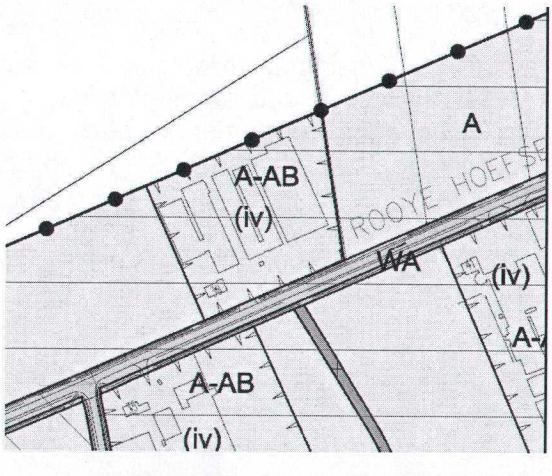
- Oud bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Buitengebied 2006"

Bouwblok: Agrarisch bedrijf, met de aanduiding Intensieve veehouderij gelegen in het verwevingsgebied, omringd door extensiveringsgebied (rode ruit).
Grootte bouwblok: ongeveer 1,6 ha



- Huidig bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

Bouwblok: Agrarisch bedrijf, met de aanduiding Intensieve veehouderij gelegen in het verwevingsgebied, omringd door extensiveringsgebied
(door een tekenfout is het verwevingsgebied een stukje naar het oosten doorgetrokken en ligt het bouwblok niet direct tegen het extensiveringsgebied aan).
Grootte bouwblok: 1,44 ha (dit vanwege het inkorten van het bouwblok ten noorden vanwege de plangrens van Wolfsveld)



Verordening Ruimte
De provincie heeft de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld en is in werking getreden op 1 juni 2012. Hierin zijn kortweg de volgende ontwikkelingsmogelijkheden voor Intensieve veehouderij opgenomen:

1. In het verwevingsgebied kan een bouwblok uitgebreid worden naar maximaal 1,5 ha mits het een duurzame locatie betreft.
2. In het verwevingsgebied kan een bouwblok van vorm veranderd worden mits het een duurzame locatie betreft.
3. In het extensiveringsgebied is uitbreiding van het bouwblok niet meer mogelijk.

Conclusie:

A. Uitbreiding van het bouwblok aan de Rooye Hoefsedijk 38 richting het oosten is niet mogelijk aangezien er dan een uitbreiding in het extensiveringsgebied plaatsvindt. Op grond van artikel 9.2 lid 1 onder a van de Verordening Ruimte is dit uitgesloten.
B. Uitbreiding óf vormverandering van het bouwblok aan de Rooye Hoefsedijk 38 in het verwevingsgebied (richting het westen eventueel) kan alleen als de locatie als duurzaam kan worden aangemerkt. Volledigheidshalve is er een duurzaamheidstoets uitgevoerd.

Duurzaamheidstoets
Om te beoordelen of een locatie duurzaam zijn in de Verordening Ruimte 2012 de te onderbouwen aspecten benoemd:

a. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
b. er wordt zuinig ruimtegebruik toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
c. de beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar.

Ad a.
Aan de Rooije Hoefsedijk 38 is reeds een intensieve veehouderij aanwezig. Het bedrijf bestaat uit vijf varkensstallen. Het plan behelst de bouw van een emissie-arme stal ten behoeve van 960 vleesvarkens. In de totale omvang is sprake van een meer dan volwaardig economisch bedrijf.
De belangen om op de desbetreffende locatie uit te breiden dienen door de eigenaar/aanvrager zelf aangetoond te worden. Hier kan gemeentelijk geen onderbouwing voor geleverd worden.

Ad b.
Door de verkleining van het bouwblok is het huidige bouwblok nagenoeg volledig volgebouwd. Het overige gedeelte van het bouwblok is bestemd voor erfbeplanting. Het realiseren van een nieuwe stal op het huidige bouwblok is dan ook niet meer mogelijk. Er kan wel gesproken worden van zuinig ruimtegebruik nu er geen mogelijkheid is voor herschikking of iets dergelijks op het bestaande bouwblok.

Ad c.
Gezien het feit dat de plannen nog niet zodanig zijn uitgewerkt, kan op dit moment niet volledig beoordeeld worden of een uitbreiding vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is. Uit de duurzaamheidstoets van de adviseur van de eigenaar blijkt alleen dat de ammoniak emissie zal afnemen. Verder zijn er nu geen aanknopingspunten waaruit blijkt dat de uitbreiding van uit milieuoogpunt aanvaardbaar is.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is er een aantal aspecten welke beoordeeld dienen te worden om te oordelen of een uitbreiding aanvaardbaar. Vanuit de Handleiding duurzame locaties uit het voormalige Reconstructieplan De Peel zijn deze aspecten genoemd:

1. **Locatie Verordening Ruimte**

De locatie is in de Verordening Ruimte gelegen in het Agrarisch gebied.
Ook hiervoor zijn geen specifieke randvoorwaarden gesteld voor een duurzame locatie.

2. **Zonering Intensieve veehouderij**

Duurzame locaties moeten passen binnen de doelstellingen van de zonering ten behoeve van ontwikkeling van intensieve veehouderij. Deze zonering (voorheen reconstructiezonering) is opgenomen in de Verordening Ruimte.

Door het feit dat de locatie is omringd met extensiveringsgebied, het gebied dat de intensieve veehouderij beperkt vanwege de afstand tot het woongebied, kan de locatie in het kader van de reconstructiezonering als niet-duurzaam worden aangemerkt.

3. **Kernrandzones**

In kernrandzones kunnen locaties niet als duurzaam worden aangemerkt.
Omschrijving kernrandzone: Een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar. In de praktijk wordt in de provinciale plantoetsing vooralsnog een zone van 250 meter rondom de kern als kernrandzone beschouwd.

Gezien het feit dat de locatie nabij het woongebied Gemert ligt en tegen bedrijventerrein Wolfsveld, kan geconcludeerd worden dat dit gebied als kernrandzone is aan te merken.
Mede het feit dat de locatie is omringd door extensiveringsgebied is een extra aanknopingspunt dat het hier om een kernrandzone gaat.

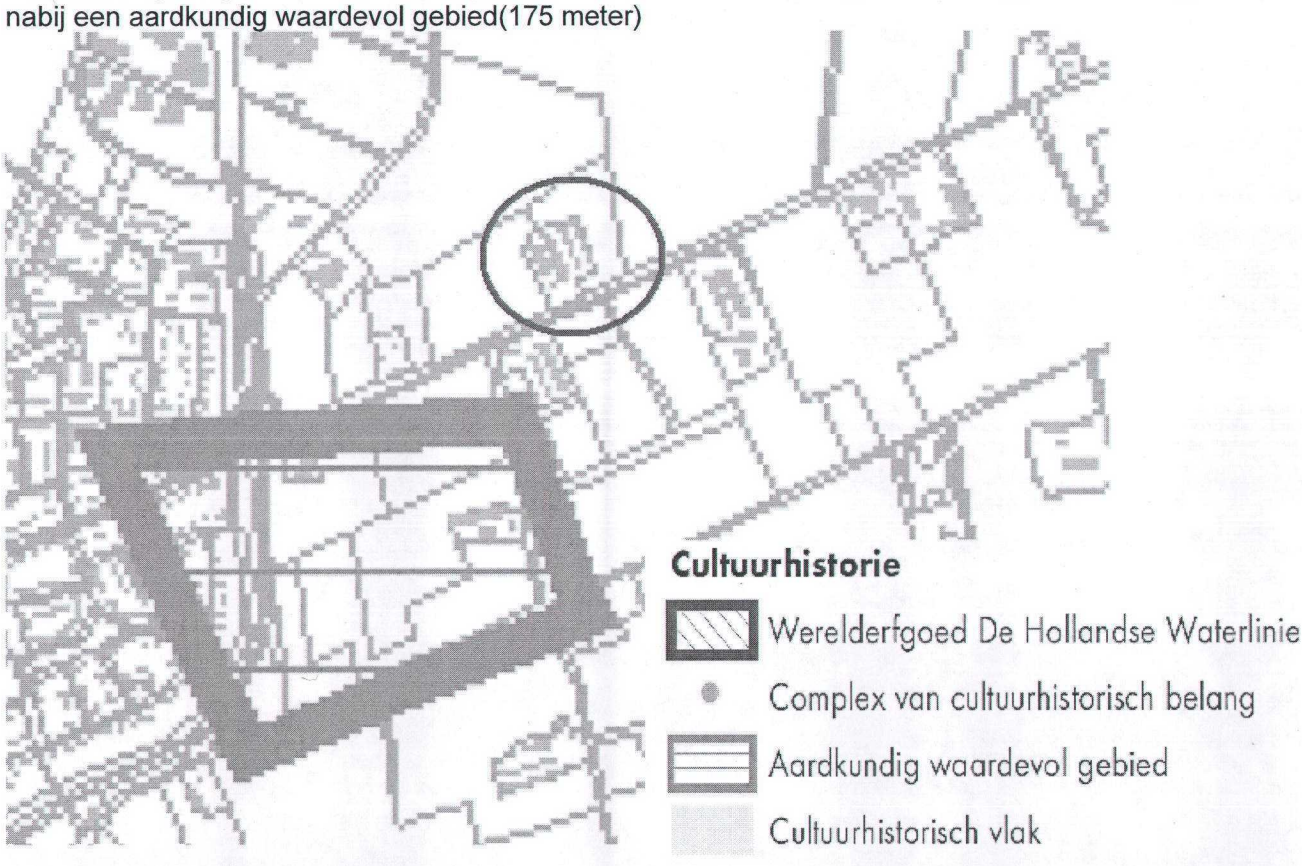
4. Voor verzuring gevoelige gebieden.
De locatie ligt niet nabij een voor verzuring gevoelig gebied(zone van 250 meter).

5. EVZ
De locatie ligt niet nabij een Ecologische verbindingszone

6. Cultuurhistorisch waardevolle gebieden
De locatie ligt niet nabij een cultuurhistorisch waardevol gebied volgens Verordening Ruimte fase 2.

7. Archeologische waardevol gebied
Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart heeft het perceel gedeeltelijk een middelhoge archeologische verwachting. Er is een onderzoeksplicht bij bodemingrepen van meer dan 500 m2 en dieper dan 40cm. Bij de realisatie van een nieuwe stal zal er dan ook nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

8. Aardkundig waardevol gebied
De locatie ligt volgens de Verordening Ruimte niet in een aardkundig waardevol gebied. Wel ligt het nabij een aardkundig waardevol gebied(175 meter)



9. Toekomstige ontwikkelingen
Rekening moet worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen.
Gekeken dient te worden of de ontwikkelingen van Wolfsveld niet belemmerd worden door een eventuele uitbreiding van de locatie.
Op nog geen 50 meter ten noorden van de Rooye Hoefsedijk 38 ligt een uit te werken bedrijfsbestemming volgens het bestemmingsplan Wolfsveld. Deze bestemming kan alleen uitgewerkt worden als er geen bedrijven in de omgeving belemmerd worden en er voldaan wordt aan de Wet Geluidhinder, Wet geurhinder en veehouderij, Wet luchtkwaliteit en Bevi.
Door een verdere uitbreiding van het bedrijf aan de Rooye Hoefsedijk 38 kan het zijn dat hierdoor de verdere ontwikkeling van Wolfsveld belemmerd wordt. Dit hangt echter af van de milieugegevens (na uitbreiding) van het bedrijf welke nu niet bekend zijn.

Conclusie
Op basis van de volgende punten kan de locatie als **niet-duurzaam** worden aangemerkt.

1. Gelegen in een kernrandzone
2. Omringd door extensiveringsgebied Wonen
3. Toekomstige ontwikkelingen van Wolfsveld
4. Middelhoge archeologische waarden

Eventuele uitbreiding is juridisch gezien alleen mogelijk richting het westen aangezien het oosten extensiveringsgebied betreft waar uitbreiding op grond van de Verordening Ruimte 2012 is uitgesloten. Een uitbreiding richting het westen zou inhouden dat daarmee een intensieve veehouderij zich verder ontwikkelt richting het woongebied. Binnen een kernrandzone uitbreiden van een intensieve veehouderij, richting het woongebied, is niet wenselijk.

3D, 3E

gemeente Gemert-Bakel

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer: 9
Zaaknr. 744728

Onderwerp: Bestemmingsplan Rooye Hoefsedijk 38 en omgeving.

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2013;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Niet mee te werken aan uitbreiding van het agrarisch bedrijf aan de Rooye Hoefsedijk 38 in Gemert;

2. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;

3. De zienswijze zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;

4. Conform de uitspraak van de Raad van State voor de voorbereiding van het bestemmingsplan “Rooye Hoefsedijk 38 en omgeving” niet afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht toe te passen.

5. Het bestemmingsplan "Rooye Hoefsedijk 38 en omgeving" met planidentificatie NL.IMRO.1652.RooyeHoefsedijk38-VA01 vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemert-Bakel d.d 19 december 2013.

de raad voornoemd,
de griffier,

P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,

Drs. J. van Zomeren

gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering:
19 december 2013
Agendanummer:
Afdeling/werkterrein: RO/BBA
Zaaknr. 744728

Onderwerp: Bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving"

Aan de raad

Inleiding

In 2010 zijn de bestemmingsplannen Buitengebied 2010 (27 mei 2010) en Wolfsveld 2010 (30 september 2010) vastgesteld. De plangrenzen van deze twee plannen liggen tegen elkaar aan. Bij de bestemmingsplannen uit 2010 is deze plangrens naar het zuiden verschoven. Het agrarisch bouwblok aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert is hierdoor verkleind.

Tegen de partiële herziening Buitengebied herziening oktober 2010 in verband met de geluidszonering voor Wolfsveld, vastgesteld op 15 december 2010, heeft de eigenaar van de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert beroep ingesteld bij de Raad van State. Het beroep richt zich op de grootte van het bouwblok met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf". Hij stelt dat het verlies aan bouwmogelijkheden op het achterste gedeelte van zijn perceel had moeten worden gecompenseerd door het bouwblok in oostelijke richting te vergroten. In dit verband voert hij aan dat hij concrete bouwplannen had waarmee de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan rekening diende te houden.
De Raad van State heeft geconcludeerd dat de gemeenteraad de eventuele bouwplannen (voorstel uitbreiding bouwblok) had moeten betrekken in de beoordeling van het bestemmingsplan. Het oostelijke gedeelte met de bestemming “Agrarisch”, naast het bouwblok van de Rooije Hoefsedijk 38, is bij uitspraak van 21 maart 2012 vernietigd door de Raad van State.

Daarbij heeft de Raad van State de gemeenteraad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit tot vaststelling te nemen betreffende het oostelijke gedeelte naast het bouwblok. Hierbij dienen de uitbreidingsplannen te worden betrokken in de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening. In dit raadsvoorstel wordt hieraan voldaan.

Beslispunten

1. Niet mee te werken aan uitbreiding van het agrarisch bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert;

2. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;

3. De zienswijze te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;

4. Conform de uitspraak van de Raad van State voor de voorbereiding van het bestemmingsplan “Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving” niet afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht toe te passen.

5. Het bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving" met planidentificatie NL.IMRO.1652.RooijeHoefsedijk38-VA01 vast te stellen;

Dit onderwerp komt aan de orde in:

De raadsvergadering van 19 december 2013

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadsvergadering van 12 september 2013
Vergadering Commissie Ruimte van 28 november 2013

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Vaststelling bestemmingsplannen "Gemert Bakel Buitengebied 2010" op 27 mei 2010
- Vaststelling bestemmingsplan "Wolfsveld 2010" op 30 september 2010
- Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" op 15 december 2010

Beoogd effect

Op grond van de uitspraak van 21 maart 2012 van de Raad van State dient de gemeenteraad een nieuw besluit te nemen met betrekking tot de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte daarvan. De gemeenteraad dient derhalve een nieuw besluit te nemen inzake de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte. Met dit besluit is het voor de eigenaar van de Rooije Hoefsedijk 38 duidelijk of de gemeente mee wil werken aan uitbreiding van het bedrijf.

Op 12 september 2013 heeft de gemeenteraad eerder vergaderd inzake onderhavig bestemmingsplan. De besluitvorming is toen aangehouden en zijn er een aantal vragen gesteld. Allereerst is gevraagd wat het standpunt van de provincie is inzake de duurzaamheid van de locatie. Ten tweede wil de gemeenteraad graag weten wat de hoogte van de schade is die de eigenaar leidt doordat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Tevens is gevraagd om met de eigenaar opnieuw in gesprek te gaan.
Tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte op 28 november 2013 is nader ingegaan op de bovenstaande vragen.

Nu de vragen beantwoord zijn, kan de gemeenteraad alsnog een besluit nemen inzake het bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving"

Duurzaamheid

Ter voorbereiding op het besluit is beoordeeld of de locatie Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert als een duurzame locatie kan worden aangemerkt. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een duurzame locatie. Omdat het niet om een duurzame locatie gaat, is uitbreiding niet gewenst. In het exploitatieplan is voor deze locatie een bedrag opgenomen om de milieu hygiënische contouren te beperken. Hiermee kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Argumenten

1.1. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor het bouwblok aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert;

Uit de bijlage "Uitbreidingsmogelijkheden Rooije Hoefsedijk 38" blijkt dat er op zowel gemeentelijk als provinciaal niveau geen mogelijkheden zijn om de locatie uit te breiden. Het verzoek past niet binnen het geldend beleid en de geldende regelgeving. Om uitbreidingsmogelijkheden te creëren moet het bestemmingsplan worden aangepast. Voor deze aanpassing dient de provinciale Verordening Ruimte in acht te worden genomen. De Verordening Ruimte stelt bij een aanpassing van het agrarisch bouwblok voor een intensieve veehouderij de voorwaarde dat het om een duurzame locatie dient te gaan. Dat

is hier niet het geval.
Op 14 juni 2011 heeft ons college besloten dat de Rooije Hoefsedijk 38 niet als duurzame locatie kan worden aangemerkt.

De kwestie is ook in 2010 voorgelegd aan de provincie. Gevraagd is of er een mogelijkheid bestaat om het bouwblok te herstellen naar 1,5 hectare, aangezien deze verkleind is vanwege een aanpassing van het bestemmingsplan. De provincie heeft daarop gereageerd dat het bouwblok van 1,4 hectare een juridisch gegeven is, en dat daar vanuit moet worden gegaan. Om het bouwblok te vergroten naar 1,5 hectare zal sprake moeten zijn van een duurzame locatie. Ons college heeft eerder besloten dat de locatie geen duurzame locatie betreft.

Het is dan ook niet mogelijk en niet gewenst om mee te werken aan een uitbreiding van de desbetreffende locatie.

1.2. De provincie acht de locatie ook niet als een duurzame locatie
In opdracht van de gemeenteraad is op 3 oktober 2013 aan de provincie de vraag gesteld of zij de locatie Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert als een duurzame locatie kunnen aanmerken. Op 23 oktober 2013 heeft de provincie ambtelijk gereageerd op de vraag of de Rooije Hoefsedijk 38 duurzaam is.
Allereerst hebben zij opgemerkt dat de toetsing of een locatie al dan niet duurzaam is een gemeentelijke aangelegenheid is. Los daarvan stellen zij het volgende:
De locatie ligt ingesloten tussen bestaand stedelijk gebied en het gebied beperking veehouderij (voormalig extensiveringsgebied). Daarnaast is het gebied aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daarin zijn voldoende argumenten te vinden om de locatie te beoordelen als een niet duurzame locatie. Een uitbreiding van het varkensbedrijf staat de ontwikkeling van het stedelijk gebied in de weg, daarbij gaat het dan niet alleen om geluidsbelasting, maar ook aspecten als bijvoorbeeld geur, fijnstof en andere volksgezondheidsaspecten.

1.3. Niet is aangetoond dat de uitbreiding van de veehouderij kan voldoen aan de nieuwe beleidsregels van de Verordening Ruimte 2014 welke direct gelden door het vastgestelde provinciale voorbereidingsbesluit "zorgvuldige veehouderij".
Op 13 september 2013 heeft de provincie inmiddels een herziening van de Verordening Ruimte 2012 ter inzage gelegd, de Verordening Ruimte 2014. In deze nieuwe verordening welke de verordening van 2012 zal vervangen is met name nieuw beleid geïntroduceerd met betrekking tot veehouderijen. Uitbreiding van een veehouderij is alleen mogelijk indien is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij. Naast een vereiste zorgvuldige dialoog dient ook aangetoond te worden dat op grond van de 'Brabantse Zorgvuldigheidsscore' (BZV) er sprake is van een zorgvuldige veehouderij.
De planning is dat deze Verordening wordt vastgesteld in maart 2014.

Daarnaast heeft de Provinciale Staten op 20 september 2013 een voorbereidingsbesluit genomen. Met dit zogenaamd thematisch voorbereidingsbesluit mogen gemeenten tot en met maart 2014 alleen nog maar aanvragen voor omgevingsvergunningen in behandeling nemen, als deze bijdragen aan de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Het voorbereidingsbesluit dient als een overbrugging naar de inwerkingtreding van de nieuwe regels van de Verordening ruimte in 2014. Dit voorbereidingsbesluit dient er derhalve toe dat ook de huidige uitbreidingen dienen te voldoen aan de normen voor een zorgvuldige veehouderij.

Aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert is sprake van een veehouderij. Ondanks dat deze verordening nog niet is vastgesteld alvorens dit bestemmingsplan wordt vastgesteld en derhalve hier nog geen directe gevolgen aan verbonden kunnen worden, is het wel noodzakelijk ook dit nieuwe beleid bij het plan te betrekken. Eventuele vergunningen aan de hand van dit bestemmingsplan zullen immers wel aan dit beleid moeten worden getoetst.

Op dit moment kan niet nader onderbouwd worden dat aan de nieuwe beleidsregels omtrent een zorgvuldige veehouderij kan worden voldaan. Niet is duidelijk of een uitbreiding van het bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38 dan ook leidt tot een zorgvuldige veehouderij. Zonder deze nadere onderbouwing is het niet gewenst om op voorhand positief te beslissen over uitbreidingsmogelijkheden.

2.1. Middels "Track en trace" gegevens heeft de indiener van de zienswijze aangegeven dat de zienswijze wel tijdig is verzonden.

Bij de behandeling van de zienswijze bij het bestemmingsplan "Buitengebied herziening oktober 2010" is de zienswijze 'kennelijk niet-ontvankelijk' verklaard. Echter bij de beroepszaak heeft de indiener aangetoond dat de zienswijze wel op tijd is verzonden. Op grond van deze gegevens dient de zienswijze dan ook wel 'ontvankelijk' te worden geacht. De zienswijze dient inhoudelijk te worden behandeld.

2.2. In het verweerschrift ten behoeve van het beroep op het bestemmingsplan van oktober 2010 is reeds te kennen gegeven de zienswijze onterecht niet te hebben betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op grond van hetgeen de indiener van de zienswijze heeft aangehaald bij de beroepszaak heeft de gemeente in het verweerschrift reeds aangegeven dat de zienswijze ten onrechte buiten beschouwing is gelaten bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
Door deze 'toezegging' dient de gemeenteraad de zienswijze nu wel inhoudelijk te betrekken bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1. Voorbereiding ex. afdeling 3.4 Awb is conform de uitspraak Raad van State niet noodzakelijk.

Over dit bestemmingsplan dient een besluit te worden genomen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 21 maart 2012. Daarbij heeft de Afdeling het volgende overwogen. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 7 september 2011 in zaak nr. 201107073/2/R3; www.raadvanstate.nl) staat het, in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter, het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de Afdeling het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen.
Omdat er in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010", worden er geen belangen geschaad indien de gemeenteraad het advies van de Raad van State, om afdeling 3.4 niet opnieuw te doorlopen, opvolgt.

5.1. De gemeenteraad is verplicht een nieuw besluit te nemen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 21 maart 2012;

Zoals eerder omschreven heeft de Raad van State de gemeenteraad opgedragen een nieuw besluit te nemen inzake het oostelijke gedeelte van de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert. Derhalve moet de gemeenteraad een nieuw besluit nemen. Hierin is geen keuzevrijheid.

5.2. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in uitbreidingsmogelijkheden;

Omdat is gebleken dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, voorziet het voorliggende bestemmingsplan hier ook niet in. Als de gemeenteraad dit bestemmingsplan zou vaststellen, neemt de gemeenteraad expliciet een besluit inzake de mogelijkheid om uit te breiden aan de Rooije Hoefsedijk 38. De gemeenteraad beslist daarmee expliciet dat ze niet mee wil werken aan een uitbreiding.

5.3. Met dit bestemmingsplan wordt alsnog de geluidszonering voor het bedrijventerrein Wolfsveld vastgelegd.

Door de uitspraak van de Raad van State is een klein gedeelte van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" vernietigd. Voor dat gedeelte geldt op dit moment dan ook het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Hierin is niet de geluidzonering voor het bedrijventerrein Wolfsveld opgenomen. Wanneer uw raad een nieuw bestemmingsplan vast stelt dan wordt hiermee ook de geluidszonering voor dit gedeelte juridisch verankerd.

Kanttekeningen

1.1. Door niet mee te werken aan een uitbreiding van de Rooije Hoefsedijk 38, lijdt de eigenaar van deze locatie schade;

Door de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" en "Wolfsveld 2010" is het bouwblok voor de Rooije Hoefsedijk 38 verkleind. Hierdoor heeft het bedrijf minder bouwmogelijkheden. Zonder enige compensatie van het bouwblok elders, lijdt de eigenaar schade. Op grond van artikel 6.1 Wro kan de eigenaar een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Nader gesprek heeft plaatsgevonden met initiatiefnemer op 31 oktober 2013

Mede op grond van de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2013 heeft er op 31 oktober 2013 wederom een gesprek met de eigenaar plaatsgevonden. Daarin is uitgelegd dat de eigenaar op grond van artikel 6.1 Wro het recht heeft om vergoeding van planschade aan te vragen. Hij zal daar op eigen initiatief een verzoek voor moeten indienen. Door een onafhankelijk planschade-expert zal aan de hand van dat verzoek beoordeeld worden of er sprake is van schade en hoe hoog het schadebedrag is.
Op dit moment kan er geen inschatting van de hoogte van het planschadebedrag worden gegeven.

1.2. Het bouwblok is verkleind door een wijziging van de plangrenzen op initiatief van de gemeente;

Door de vaststelling van de bestemmingsplannen Buitengebied en Wolfsveld is het bouwblok aan de Rooije Hoefsedijk verkleind. Dit is op initiatief van de gemeente gebeurd. De eigenaar is hier op voorhand niet van op de hoogte gebracht. Hetgeen normaliter wel de werkwijze is. De eigenaar heeft bij de vaststelling van beide plannen geen zienswijze hiertegen ingediend. De eigenaar heeft dan ook geen gebruik gemaakt van zijn juridische mogelijkheden om de aanpassing terug te draaien. De aanpassing is nu onherroepelijk.

1.3. Een extern adviseur heeft ook een duurzaamheidstoets opgesteld waaruit blijkt dat er wel sprake is van een duurzame locatie en dat er daarom wel uitbreidingsmogelijkheden zijn op de locatie;

Een externe adviseur heeft in 2011 tevens een duurzaamheidstoets uitgevoerd. Omdat het perceel onder andere is gelegen in het verwevingsgebied, oordeelt de adviseur dat het wel om een duurzame locatie gaat. De gemeente heeft geredeneerd dat omdat de locatie is 'omringd' door extensiveringsgebied het hier niet gaat om een duurzame locatie.

5.1. Door nu een besluit te nemen over de uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, is schadeloosstelling in de vorm van een bouwblokvergroting niet meer mogelijk;

Doordat er nu geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn voor deze locatie dient schade die door de verkleining van het bouwblok aan de noordzijde wordt geleden, te worden vergoed in de vorm van een financiële planschadevergoeding.

5.2. Het besluit wordt te laat genomen;

21 maart 2012 heeft de Raad van State haar uitspraak gedaan. Daarin heeft de Raad van State aangegeven dat de gemeenteraad binnen 26 weken een nieuw besluit dient te nemen. Dit houdt in dat het besluit uiterlijk 21 september 2012 genomen had moeten zijn. Daarmee is de gemeenteraad een jaar te laat met het nemen van het besluit. Nu zijn er

geen directe gevolgen verbonden aan het overschrijden van de gestelde termijn. Echter de adviseur van de heer van Els heeft inmiddels wel de gemeente in gebreke gesteld in verband met het niet tijdig beslissen op grond van de Wet Dwangsom en Beroep.

Uitvoering
Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze voor beroep ter inzage worden gelegd. Indien er binnen deze termijn van 6 weken geen beroep wordt aangetekend dan is het bestemmingsplan onherroepelijk. Indien er beroep wordt aangetekend dan zal het plan wederom bij de Raad van State behandeld worden.

Bijlagen
- Uitwerking voorgeschiedenis
- Uitwerking uitbreidingsmogelijkheden Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert
- Bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving"
- Bijlage I behorende bij bestemmingsplan.

Ter inzage gelegde stukken
- Uitwerking voorgeschiedenis
- Uitwerking uitbreidingsmogelijkheden Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert
- Bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving"
- Bijlage I behorende bij bestemmingsplan.

Gemert, 19 november 2013

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
A.A.T.G. Jansen MBA	Drs. J. van Zomeren

3D1

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" heeft met ingang van 4 oktober 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 15 november 2010 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de raad in dienen. In deze bijlage is de ingediende zienswijze verwerkt. Er is aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

1.

Ontvankelijkheid

Op 17 november 2010 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. Uit de verzendinformatie zoals toegezonden door de indiener is de zienswijze op 15 november 2010 verzonden. De zienswijze is door deze nadere informatie wel tijdig verzonden en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze (hierna: indiener) exploiteert op de locatie Rooye Hoefsedijk 38 een agrarisch varkensbedrijf met 400 fokzeugen en 3.000 vleesvarkens. Samengevat hebben zij de volgende zienswijze ingediend:

1. Het nieuwe bedrijventerrein Wolfsveld reikt tot over het bouwblok van de indiener. Hiermee wordt het huidige bouwblok van de familie verkleind; Deze verkleining is ook doorgevoerd in onderhavig bestemmingsplan. Naar de toekomst heeft de eigenaar concrete uitbreidingsplannen. Doorontwikkeling van het bedrijf dreigt nu af te stuiten op het verkleinen van het agrarisch bouwblok.
2. Indieners geven aan niet te begrijpen: 'dat op dermate korte afstand van de varkenshouderij bedrijven worden toegestaan, dit staat haaks op het ruimtelijk beleid.
3. In dit verband wordt nog opgemerkt dat de verslechtering van het planologisch regime leidt tot schade.

Beantwoording zienswijze

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" zorgt niet dat het huidige bouwblok wordt verkleind. Dit is namelijk het bestemmingsplan "Buitengebied 20101" geweest. Echter de indiener geeft aan dat er concrete bouwplannen zijn welke betrokken dienen te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan genaamd "Rooye Hoefsedijk 38 en omgeving" zullen de uitbreidingsmogelijkheden betrokken worden. Dit bestemmingsplan voorziet echter alsnog niet in uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf. Voor de inhoudelijke argumenten om uitbreiding van het agrarisch bedrijf niet mogelijk te maken middels dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Rooye Hoefsedijk 38 en omgeving".
2. Ten behoeve van het gebied "bedrijventerrein Wolfsveld" is een apart bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" opgesteld. Omdat het nu ter discussie staande bestemmingsplan aan het bestemmingsplan "Wolfsveld" grenst, is een geluidzonering van het bedrijventerrein opgenomen. Op dit moment staat het bedrijventerrein Wolfsveld en de daarbij behorende mogelijkheden tot het realiseren van bedrijven nabij het agrarisch bedrijf aan de Rooye Hoefsedijk 38, niet ter discussie. Voor de inhoudelijke discussie inzake het planologisch regime voor bedrijventerrein Wolfsveld wordt verwezen naar de reeds doorlopen procedure op grond van afdeling 3.4 Awb ten behoeve van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" waarbij de indiener van de zienswijze eveneens de mogelijkheid had om hier zijn zienswijze kenbaar te maken.
3. Voor zover gesproken wordt over planschade kan men zich richten tot het college van burgemeester en wethouders met een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade in het kader van artikel 6.1 Wro.

Conclusie

In het bestemmingsplan "Rooye Hoefsedijk 38 en omgeving" worden de uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf aan de Rooye Hoefsedijk 38 in Gemert betrokken.

Bekendmaking vastgestelde bestemmingsplan: "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving"

Burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8. lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad op 19 december 2013 het bestemmingsplan "Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving" van de gemeente Gemert- Bakel gewijzigd heeft vastgesteld.

Procesverloop

Bovengenoemd bestemmingsplan is het gevolg van de beslissing van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 januari 2012 om: het besluit van de gemeenteraad van 15 december 2010, kenmerk nr. 118, te vernietigen voor o.a. de vaststelling van het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert.
In deze uitspraak is door de Afdeling aangegeven dat het niet nodig is om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. In navolging hiervan heeft de gemeenteraad er voor gekozen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Stukken in het gemeentehuis inzien

Het raadsbesluit met het raadsvoorstel en het bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt met ingang van 3 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis. Wilt u de stukken in het gemeentehuis inzien? Dit kan als u hiervoor een afspraak maakt. Op www.gemert-bakel.nl maakt u een afspraak op een moment dat het u uitkomt. Beschikt u niet over internet, dan kunt u ons ook bellen.

Stukken digitaal inzien

U kunt de stukken ook digitaal inzien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het bestemmingsplan "buitengebied Gemert-Bakel herziening oktober 2010" hebben ingediend, kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging (beroepstermijn) tegen voornoemd besluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp kan iedere belanghebbende hiertegen binnen genoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij genoemde Afdeling.

Het beroepschrift moet worden gericht aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het indienen van een beroep schorst de werking van het vaststellingsbesluit niet. Om dit laatste te bereiken, kan gedurende genoemde termijn eveneens een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zowel voor het indienen van een beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking na afloop van de beroepstermijn tenzij binnen deze termijn naast een beroepschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Gemert, 31 januari 2014

Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Nr.
23 MRT 2012
Gemeente Gemert-Bakel

Raad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
21 maart 2012	201104247/1/R3	

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Gemert-Bakel Bp 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010'	D.J.J.M. Wolfs 070-4264114

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

2121442(CA0)

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

Raad
van State

201104247/1/R3.
Datum uitspraak: 21 maart 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. J.P.M. van Els, wonend te Gemert, gemeente Gemert-Bakel,
2. A.J. Donkers, wonend te Bakel, gemeente Gemert-Bakel,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 15 december 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Els bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 1 maart 2011, en Donkers bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 maart 2011, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft P.H.M. Raijmakers een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 januari 2012, waar Van Els, vertegenwoordigd door mr. J.A.J.M. van Houtum, werkzaam bij Achmea Rechtsbijstand, Donkers, vertegenwoordigd door mr. J.T.F. van Berkel, werkzaam bij DAS Rechtsbijstand, en de raad, vertegenwoordigd door mr. F.T.H. Branten, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is Raijmakers ter zitting verschenen.

2. Overwegingen

Het beroep van Van Els

2.1. Van Els stelt dat hij ten gevolge van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld" schade zal leiden en derhalve aanspraak maakt op een planschadevergoeding. Gelet hierop is volgens hem onvoldoende inzichtelijk of dat plan financieel haalbaar is.

2.1.1. De Afdeling overweegt dat dit bezwaar ziet op het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld" en derhalve in deze procedure niet aan de orde kan komen. Het betoog faalt.

2.2. Van Els betoogt dat de raad ten onrechte zijn zienswijze, die betrekking heeft op het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert, bij zijn afweging omtrent vaststelling van het plan buiten beschouwing heeft gelaten.

2.2.1. De raad heeft in zijn verweerschrift erkend dat hij de zienswijze van Van Els ten onrechte niet bij zijn afweging omtrent vaststelling van het plan heeft betrokken.

2.2.2. In hetgeen Van Els heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het de vaststelling van het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert betreft, is genomen in strijd met de

bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

2.2.3. De raad heeft in zijn verweerschrift erkend dat hij de zienswijze van Van Els ten onrechte niet bij zijn afweging omtrent vaststelling van het plan heeft betrokken en is in het verweerschrift ingegaan op de beroepsgronden. Voorts heeft ter zitting een volledige behandeling hiervan plaatsgevonden. Gelet hierop ziet de Afdeling aanleiding te beoordelen of de rechtsgevolgen met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb in stand kunnen worden gelaten.

2.3. Van Els, die een intensieve varkenshouderij exploiteert op het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert, komt in beroep tegen de grootte van het plandeel met de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" op zijn perceel. Hij stelt dat het verlies aan bouwmogelijkheden op het achterste gedeelte van zijn perceel in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld" in het thans voorliggende bestemmingsplan had moeten worden gecompenseerd door het genoemde plandeel in oostelijke richting te vergroten. In dit verband voert hij aan dat hij concrete bouwplannen had waarmee de raad bij de vaststelling van het plan rekening diende te houden.

2.3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het thans voorliggende plan geen planologische regeling omvat die ziet op de bouwmogelijkheden op het perceel van Van Els. Het perceel van Van Els maakt deel uit van het plan vanwege de geluidszonering van bedrijventerrein Wolfsveld die gedeeltelijk over het perceel loopt. Nu de bouwmogelijkheden op het perceel zijn geregeld in de bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Wolfsveld" en "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" kunnen deze in dit geding niet aan de orde worden gesteld, aldus de raad.

2.3.2. Op planverbeelding nummer 27.B/C zijn, voor zover hier van belang, aan het perceel van Van Els de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.2 van de planregels, mogen op de voor "Agrarisch" bestemde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een hoogte van maximaal 2,5 m, een en ander met uitzondering van hekwerken. Afrasteringen met een hoogte van maximaal 1,5 m zijn daarentegen wel toegestaan.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2, mag op de voor "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" bestemde gronden het volgende worden gebouwd:

1. één bedrijfswoning met aan- en bijbouwen;
2. agrarische bedrijfsbebouwing;
3. bouwwerken geen gebouw zijnde en andere voorzieningen;
4. maximaal 1.000 m² ondersteunende kassen.

2.3.3. Gelet op het voorgaande voorziet het plan, anders dan de raad stelt, in een planologisch regime voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 dat

ook de bouwmogelijkheden op dat perceel omvat. De raad heeft daarom ten onrechte niet beoordeeld of kon worden ingestemd met de door Van Els gewenste vergroting in oostelijke richting van het plandeel met de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" op zijn perceel. Gelet hierop bestaat geen aanleiding om de rechtsgevolgen van het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert in stand te laten.

2.3.4. Ter voorlichting van partijen overweegt de Afdeling nog het volgende. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 7 september 2011 in zaak nr. 201107073/2/R3; www.raadvanstate.nl) staat het, in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter, het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de Afdeling het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Gelet hierop zal de Afdeling een termijn stellen van 26 weken.

Het beroep van Donkers

2.4. Ter zitting heeft Donkers zijn beroepsgrond dat de in het plan voorziene woningen op de Hilakker in strijd zijn met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 ingetrokken.

2.5. Donkers betoogt dat de wijze waarop de raad de naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken.

2.6. Donkers, die een agrarisch bedrijf exploiteert op het perceel Hilakker 3, komt in beroep tegen de plandelen met de bestemming "Wonen" die zien op de percelen Hilakker 1, 10, 10 A en 12. Volgens hem is de raad ten onrechte van het akoestisch rapport van 31 augustus 2010 uitgegaan, nu dit op verkeerde gegevens is gebaseerd. Zo is volgens Donkers uitgegaan van te weinig verkeersbewegingen van en naar de voederkuilen op zijn perceel, aangezien het van en naar de voederkuilen rijden ten onrechte als één verkeersbeweging is aangemerkt. Voorts is in dat onderzoek geen rekening gehouden met de geluidsemissies van het wekelijks overpompen van mest en van de op zijn perceel aanwezige melkkoeling, nu deze ten tijde van de geluidsmetingen niet aanstond.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het heen- en terugrijden van en naar de voederkuilen dient te worden aangemerkt als één verkeersbeweging. Voorts is de koeling volgens hem in het rapport betrokken bij de beoordeling van de geluidsemissie van het perceel van Donkers. Bij het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de bedrijfssituatie zoals door Donkers geschetst. Hierbij is door hem kennelijk niet te kennen gegeven dat hij wekelijks mest overpompt, aldus de raad.

2.6.2. Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van het bedrijf van Donkers op het beeldbepalende pand op het perceel Hilakker 1. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport van G&O Consult van 31 augustus 2010.

In het rapport is voor het aan- en afrijden naar de voederkuilen per beweging gerekend met vijf minuten bedrijfstijd. Door Donkers is niet bestreden dat binnen deze tijd van en naar de voederkuilen kan worden gereden. Of het aan- en afrijden naar de voederkuilen moet worden gezien als één of twee verkeersbewegingen is derhalve niet van belang.

Voorts is de melkkoeling in het rapport als puntbron 10 opgenomen. Blijkens paragraaf 5.4 van het rapport zijn de gehanteerde bronvermogens in het rapport afkomstig van het meetarchief van G&O Consult, danwel van bij het bedrijf van Donkers uitgevoerde geluidsmetingen. Voor de melkkoeling is in het rapport een bronvermogen van 91 dB(A) gehanteerd. Het betoog dat met de geluidsemissie van de melkkoeling geen rekening is gehouden mist, gelet hierop feitelijke grondslag. Dat deze ten tijde van de metingen uitstond, kan, wat daarvan ook zij, hier niet aan af doen, nu in dat geval een bronvermogen uit het archief van G&O Consult is gehanteerd. Donkers heeft niet bestreden dat een bronvermogen van 91 dB(A) voor een melkkoeling juist is.

Ten aanzien van het overpompen van mest overweegt de Afdeling dat met het akoestisch onderzoek een bedrijfssituatie is berekend, zoals die door Donkers is weergegeven. Donkers heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij daarbij ook te kennen heeft gegeven dat het wekelijks overpompen van mest deel uitmaakt van zijn bedrijfssituatie en dat dit daarom ten onrechte niet zou zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Het betoog faalt.

2.7. Voorts betoogt Donkers dat het plan in strijd met hetgeen de raad heeft beoogd op het perceel Hilakker 1 in drie in plaats van twee woningen voorziet. De raad stelt in de Nota van zienswijzen weliswaar dat abusievelijk in de plantoelichting staat dat het plan op het perceel Hilakker 1 voorziet in drie woningen, maar dit volgt volgens Donkers niet uit hoofdstuk 5 van de toelichting op het vastgestelde plan. Deze is naar aanleiding van zijn zienswijze niet aangepast, waardoor sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding, aldus Donkers.

2.7.1. De raad stelt dat het plan voorziet in twee woningen op het perceel Hilakker 1. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting staat abusievelijk dat het plan voorziet in drie woningen ter plaatse.

2.7.2. Aan het zuidoostelijke bestemmingsvlak op het perceel Hilakker 1 is de bestemming "Wonen" toegekend. Aan het zuidwestelijke

bestemmingsvlak op het perceel is, voor zover hier van belang, de bestemming "Wonen" en de aanduiding "specifieke vorm van wonen – bio" toegekend.

Ingevolge artikel 14, lid 14.1, aanhef en onder 2, van de planregels is op de voor "Wonen" aangewezen gronden per bestemmingsvlak één woning toegestaan. Voor bestemmingsvlakken met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" geldt het daarin aangegeven aantal als het maximum.

2.7.3. Gelet op het voorgaande en het ontbreken van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" op het perceel Hilakker 1 zijn op het perceel ingevolge de planverbeelding en de planregels twee woningen toegestaan. Dat in de plantoelichting staat dat op het perceel drie woningen zijn toegestaan, doet daar niet aan af, nu aan de plantoelichting geen bindende betekenis toekomt. Het betoog faalt.

2.8. Voorts betoogt Donkers ten aanzien van de in het plan voorziene Buitengebied in ontwikkeling woning (hierna: BIO-woning) op het perceel Hilakker 1 dat niet wordt voldaan aan de op grond van de gemeentelijke BIO-regeling Bestemmingswinsten Gemert-Bakel (hierna: BIO-regeling) geldende voorwaarde dat de woning een inhoud van minstens 600 m³ heeft. Deze voorwaarde is ten onrechte niet opgenomen in de planregels, aldus Donkers.

2.8.1. Ingevolge artikel 14, lid 14.2, aanhef en onder 3, voor zover hier van belang, van de planregels mag op de voor "Wonen" bestemde gronden worden gebouwd met inachtneming van de regel dat voor de bestemmingsvlakken met de aanduiding "BIO" geen maximale inhoud geldt voor de woning.

2.8.2. In paragraaf 2 van de provinciale beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling staat dat vanuit het provinciale beleid geen beperkingen worden gesteld aan functies en/of maximaal toelaatbare oppervlakten van BIO-woningen. Van het gemeentebestuur wordt verwacht dat het aangeeft welke functies, en tot welke omvang, het passend vindt binnen de bebouwingsconcentraties.

In de BIO-regeling wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het bouwen van een woning in het buitengebied met een inhoud van meer dan 600 m³ en anderzijds het toevoegen van een burgerwoning aan een bebouwingscluster in het buitengebied, waarbij geen eisen aan de inhoud zijn gesteld. Blijkens bijlage 5 bij het plan heeft de raad de op de Hilakker voorziene of als zodanig bestemde woningen aangemerkt als een bebouwingscluster in het buitengebied, nu sprake is van een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur aan een kruispunt. Dit standpunt acht de Afdeling niet onredelijk. Gelet hierop heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat voor de BIO-woning op het perceel Hilakker 1 geen voorwaarde in de planregels hoefde te worden opgenomen dat de woning een inhoud van minstens 600 m³ heeft. Het betoog faalt.

2.9. Voorts betoogt Donkers dat de plandelen met de bestemming "Wonen" die zien op de percelen Hilakker 10 en Hilakker 10A niet in

overeenstemming zijn met de in april 2005 verleende milieuvergunning voor een geitenhouderij op het perceel Hilakker 10 (thans: Hilakker 10 A). Anders dan de raad stelt is volgens Donkers geen sprake van het in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie.

2.9.1. Door de raad is ter zitting onweersproken gesteld dat de woningen op de percelen Hilakker 10 en Hilakker 10 A reeds sinds 1999 als burgerwoning worden gebruikt en sindsdien meerdere malen onder het overgangsrecht zijn gebracht. Gelet hierop faalt het betoog van Donkers dat de stelling van de raad dat de plandelen met de bestemming "Wonen" die zien op de percelen Hilakker 10 en Hilakker 10 A niet in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie, onjuist is. Voorts overweegt de Afdeling dat met F.R. Vriens, eigenaar van de percelen Hilakker 10 en Hilakker 10 A, is overeengekomen dat de milieuvergunning voor een geitenhouderij op zijn perceel wordt ingetrokken bij het onherroepelijk worden van het thans voorliggende bestemmingsplan. Door de raad is ter zitting onweersproken gesteld dat het besluit tot intrekking inmiddels is genomen. Het betoog faalt.

2.10. Ten aanzien van de door Donkers gestelde aantasting van zijn vrije uitzicht en woongenot overweegt de Afdeling dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht en niet aannemelijk is gemaakt dat ten gevolge van het plan zijn woon- en leefklimaat in zoverre onevenredig wordt aangetast. Het betoog faalt.

2.11. Donkers betoogt dat het plan ten onrechte voorziet in de bouw of het als zodanig bestemmen van burgerwoningen op de percelen Hilakker 1, 10, 10A en 12 te Bakel, gemeente Gemert-Bakel. Donkers stelt dat hij gelet op de afstand tussen zijn bedrijf en deze woningen door het plan onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. In dit verband wijst hij erop dat binnen een afstand van 50 m van zijn inrichting, die onder meer bestaat uit een verblijf voor landbouwhuisdieren en een kuilvoeropslag, woningen zullen worden gerealiseerd.

2.11.1. De raad stelt dat op het bedrijf van Donkers het Besluit landbouw milieubeheer (hierna: Blm) van toepassing is, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen vanaf de inrichting een afstand van 50 m moet worden aangehouden om het Blm op de inrichting van Donkers van toepassing te laten blijven. Een van de panden op het perceel Hilakker 1 valt weliswaar binnen deze afstand van 50 m, maar hierin mogen geen geurgevoelige activiteiten plaatsvinden, aldus de raad. Dit pand zal volgens de raad als woning worden herbouwd op een afstand van meer dan 50 m.

2.11.2. Ingevolge artikel 2, eerste lid, onder a, van het Blm is dit besluit van toepassing op een melkrundveehouderij.

Ingevolge artikel 4, tweede lid, aanhef en onder b, is dit besluit niet van toepassing op een inrichting als bedoeld in artikel 2 waar landbouwhuisdieren worden gehouden die is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van een object categorie III, IV of V.

Ingevolge artikel 1, eerste lid, wordt in dit besluit en de daarop rustende bepalingen verstaan onder object categorie IV, voor zover hier van belang: verspreid liggende niet-agrarische bebouwing.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, gelden de voorschriften, bedoeld in de hoofdstukken 1 tot en met 3 van de bijlage, voor degene die de inrichting drijft. Die draagt er zorg voor dat de voorschriften worden nageleefd.

Ingevolge voorschrift 2.3.2 van de bijlage bij het Blm, vindt de opslag van veevoeder in de open lucht plaats op ten minste 25 m afstand van een object categorie I, II, III, IV of V.

2.11.3. De Afdeling overweegt dat voor de vraag of het Blm op een inrichting van toepassing is ingevolge artikel 4, vierde lid, van het Blm de afstanden bedoeld in het tweede en het derde lid, weliswaar worden gemeten vanaf de buitenzijde van een object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf, maar dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel als meetpunt de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf dient te worden genomen. Binnen het gehele bouwvlak kan immers bedrijfsbebouwing tot stand komen waarin landbouwhuisdieren worden gehouden. Een uitzondering hierop kan slechts worden gemaakt als zeker is dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft noch de mogelijkheid om binnen het bouwblok nieuwe bebouwing voor het houden van landbouwhuisdieren op te richten. In het laatste geval kan gemeten worden vanaf de grens van de bebouwing. Niet kan worden uitgesloten dat op het bouwvlak van Donkers bedrijfsbebouwing kan worden opgericht waarin landbouwhuisdieren worden gehouden, op een afstand van minder dan 50 m van op de percelen Hilakker 1, 10 en 10A toegestane geurgevoelige bebouwing. Niet duidelijk is derhalve of de hiervoor beschreven uitzondering zich voordoet. De raad heeft dit onvoldoende onderzocht. Daarom is ook niet duidelijk of het plan ertoe kan leiden dat het Blm niet meer op de inrichting van Donkers van toepassing is.

Wat betreft het perceel Hilakker 12, dat ligt op een afstand van meer dan 50 m vanaf de perceelsgrens van het perceel van Donkers, staat vast dat op dat perceel geen geurgevoelige bebouwing kan worden opgericht die ligt op een afstand van minder dan 50 m van de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf.

Voorts heeft de raad niet onderzocht of, gelet op de planologische mogelijkheden tot aanleg van een kuilvoeropslag op het perceel van Donkers, het plan eraan in de weg staat dat Donkers voorschrift 2.3.2 van de bijlage bij het Blm kan naleven.

2.11.4. In hetgeen Donkers heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarbij de plandelen met de bestemming "Wonen" voor de percelen Hilakker 1, 10 en 10A zijn vastgesteld, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

Proceskosten

2.12. De raad dient ten aanzien van Van Els en Donkers op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van J.P.M. van Els geheel en het beroep van A.J. Donkers gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 15 december 2010, kenmerk nr. 118, voor zover het betreft de vaststelling van:
1. het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert;
2. de plandelen met de bestemming "Wonen" voor de percelen Hilakker 1, 10 en 10A te Bakel;

III. draagt de raad van de gemeente Gemert-Bakel op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit tot vaststelling van het plan voor het onderdeel genoemd onder II, onder 1, te nemen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

IV. verklaart het beroep van A.J. Donkers voor het overige ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Gemert-Bakel tot vergoeding van bij J.P.M. van Els in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
veroordeelt de raad van de gemeente Gemert-Bakel tot vergoeding van bij A.J. Donkers in verband met de behandeling van opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Gemert-Bakel aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor J.P.M. van Els en € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor A.J. Donkers vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van staat.

w.g. Mondt-Schouten
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Lap
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 maart 2012

288-653.
Verzonden: 21 maart 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

3A

Verbeelding
Bestemmingsplan

"Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010"

Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel
Besluitnr. 118
van 15 DEC 2010

Mij bekend
De griffier.

Behoort bij de uitspraak van de Afdeling
bestuursrechtspraak van 21-03-2012
no. ~~201104~~247/1/R3

Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Nr.
23 MRT 2012
Gemeente Gemert-Bakel

Raad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
21 maart 2012	201104247/1/R3	

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Gemert-Bakel Bp 'Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010'	D.J.J.M. Wolfs 070-4264114

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

2121442(CA0)

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

Raad
van State

201104247/1/R3.
Datum uitspraak: 21 maart 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. J.P.M. van Els, wonend te Gemert, gemeente Gemert-Bakel,
2. A.J. Donkers, wonend te Bakel, gemeente Gemert-Bakel,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 15 december 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Els bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 1 maart 2011, en Donkers bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 maart 2011, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft P.H.M. Raijmakers een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 januari 2012, waar Van Els, vertegenwoordigd door mr. J.A.J.M. van Houtum, werkzaam bij Achmea Rechtsbijstand, Donkers, vertegenwoordigd door mr. J.T.F. van Berkel, werkzaam bij DAS Rechtsbijstand, en de raad, vertegenwoordigd door mr. F.T.H. Branten, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is Raijmakers ter zitting verschenen.

2. Overwegingen

Het beroep van Van Els

2.1. Van Els stelt dat hij ten gevolge van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld" schade zal leiden en derhalve aanspraak maakt op een planschadevergoeding. Gelet hierop is volgens hem onvoldoende inzichtelijk of dat plan financieel haalbaar is.

2.1.1. De Afdeling overweegt dat dit bezwaar ziet op het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld" en derhalve in deze procedure niet aan de orde kan komen. Het betoog faalt.

2.2. Van Els betoogt dat de raad ten onrechte zijn zienswijze, die betrekking heeft op het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert, bij zijn afweging omtrent vaststelling van het plan buiten beschouwing heeft gelaten.

2.2.1. De raad heeft in zijn verweerschrift erkend dat hij de zienswijze van Van Els ten onrechte niet bij zijn afweging omtrent vaststelling van het plan heeft betrokken.

2.2.2. In hetgeen Van Els heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het de vaststelling van het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert betreft, is genomen in strijd met de

bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

2.2.3. De raad heeft in zijn verweerschrift erkend dat hij de zienswijze van Van Els ten onrechte niet bij zijn afweging omtrent vaststelling van het plan heeft betrokken en is in het verweerschrift ingegaan op de beroepsgronden. Voorts heeft ter zitting een volledige behandeling hiervan plaatsgevonden. Gelet hierop ziet de Afdeling aanleiding te beoordelen of de rechtsgevolgen met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb in stand kunnen worden gelaten.

2.3. Van Els, die een intensieve varkenshouderij exploiteert op het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert, komt in beroep tegen de grootte van het plandeel met de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" op zijn perceel. Hij stelt dat het verlies aan bouwmogelijkheden op het achterste gedeelte van zijn perceel in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld" in het thans voorliggende bestemmingsplan had moeten worden gecompenseerd door het genoemde plandeel in oostelijke richting te vergroten. In dit verband voert hij aan dat hij concrete bouwplannen had waarmee de raad bij de vaststelling van het plan rekening diende te houden.

2.3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het thans voorliggende plan geen planologische regeling omvat die ziet op de bouwmogelijkheden op het perceel van Van Els. Het perceel van Van Els maakt deel uit van het plan vanwege de geluidszonering van bedrijventerrein Wolfsveld die gedeeltelijk over het perceel loopt. Nu de bouwmogelijkheden op het perceel zijn geregeld in de bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Wolfsveld" en "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" kunnen deze in dit geding niet aan de orde worden gesteld, aldus de raad.

2.3.2. Op planverbeelding nummer 27.B/C zijn, voor zover hier van belang, aan het perceel van Van Els de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.2 van de planregels, mogen op de voor "Agrarisch" bestemde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een hoogte van maximaal 2,5 m, een en ander met uitzondering van hekwerken. Afrasteringen met een hoogte van maximaal 1,5 m zijn daarentegen wel toegestaan.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2, mag op de voor "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" bestemde gronden het volgende worden gebouwd:
1. één bedrijfswoning met aan- en bijbouwen;
2. agrarische bedrijfsbebouwing;
3. bouwwerken geen gebouw zijnde en andere voorzieningen;
4. maximaal 1.000 m² ondersteunende kassen.

2.3.3. Gelet op het voorgaande voorziet het plan, anders dan de raad stelt, in een planologisch regime voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 dat

ook de bouwmogelijkheden op dat perceel omvat. De raad heeft daarom ten onrechte niet beoordeeld of kon worden ingestemd met de door Van Els gewenste vergroting in oostelijke richting van het plandeel met de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" op zijn perceel. Gelet hierop bestaat geen aanleiding om de rechtsgevolgen van het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert in stand te laten.

2.3.4. Ter voorlichting van partijen overweegt de Afdeling nog het volgende. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 7 september 2011 in zaak nr. 201107073/2/R3; www.raadvanstate.nl) staat het, in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter, het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de Afdeling het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Gelet hierop zal de Afdeling een termijn stellen van 26 weken.

Het beroep van Donkers

2.4. Ter zitting heeft Donkers zijn beroepsgrond dat de in het plan voorziene woningen op de Hilakker in strijd zijn met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 ingetrokken.

2.5. Donkers betoogt dat de wijze waarop de raad de naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken.

2.6. Donkers, die een agrarisch bedrijf exploiteert op het perceel Hilakker 3, komt in beroep tegen de plandelen met de bestemming "Wonen" die zien op de percelen Hilakker 1, 10, 10 A en 12. Volgens hem is de raad ten onrechte van het akoestisch rapport van 31 augustus 2010 uitgegaan, nu dit op verkeerde gegevens is gebaseerd. Zo is volgens Donkers uitgegaan van te weinig verkeersbewegingen van en naar de voederkuilen op zijn perceel, aangezien het van en naar de voederkuilen rijden ten onrechte als één verkeersbeweging is aangemerkt. Voorts is in dat onderzoek geen rekening gehouden met de geluidsemissies van het wekelijks overpompen van mest en van de op zijn perceel aanwezige melkkoeling, nu deze ten tijde van de geluidsmetingen niet aanstond.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het heen- en terugrijden van en naar de voederkuilen dient te worden aangemerkt als één verkeersbeweging. Voorts is de koeling volgens hem in het rapport betrokken bij de beoordeling van de geluidsemissie van het perceel van Donkers. Bij het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de bedrijfssituatie zoals door Donkers geschetst. Hierbij is door hem kennelijk niet te kennen gegeven dat hij wekelijks mest overpompt, aldus de raad.

2.6.2. Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van het bedrijf van Donkers op het beeldbepalende pand op het perceel Hilakker 1. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport van G&O Consult van 31 augustus 2010.

In het rapport is voor het aan- en afrijden naar de voederkuilen per beweging gerekend met vijf minuten bedrijfstijd. Door Donkers is niet bestreden dat binnen deze tijd van en naar de voederkuilen kan worden gereden. Of het aan- en afrijden naar de voederkuilen moet worden gezien als één of twee verkeersbewegingen is derhalve niet van belang.

Voorts is de melkkoeling in het rapport als puntbron 10 opgenomen. Blijkens paragraaf 5.4 van het rapport zijn de gehanteerde bronvermogens in het rapport afkomstig van het meetarchief van G&O Consult, danwel van bij het bedrijf van Donkers uitgevoerde geluidsmetingen. Voor de melkkoeling is in het rapport een bronvermogen van 91 dB(A) gehanteerd. Het betoog dat met de geluidsemissie van de melkkoeling geen rekening is gehouden mist, gelet hierop feitelijke grondslag. Dat deze ten tijde van de metingen uitstond, kan, wat daarvan ook zij, hier niet aan af doen, nu in dat geval een bronvermogen uit het archief van G&O Consult is gehanteerd. Donkers heeft niet bestreden dat een bronvermogen van 91 dB(A) voor een melkkoeling juist is.

Ten aanzien van het overpompen van mest overweegt de Afdeling dat met het akoestisch onderzoek een bedrijfssituatie is berekend, zoals die door Donkers is weergegeven. Donkers heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij daarbij ook te kennen heeft gegeven dat het wekelijks overpompen van mest deel uitmaakt van zijn bedrijfssituatie en dat dit daarom ten onrechte niet zou zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Het betoog faalt.

2.7. Voorts betoogt Donkers dat het plan in strijd met hetgeen de raad heeft beoogd op het perceel Hilakker 1 in drie in plaats van twee woningen voorziet. De raad stelt in de Nota van zienswijzen weliswaar dat abusievelijk in de plantoelichting staat dat het plan op het perceel Hilakker 1 voorziet in drie woningen, maar dit volgt volgens Donkers niet uit hoofdstuk 5 van de toelichting op het vastgestelde plan. Deze is naar aanleiding van zijn zienswijze niet aangepast, waardoor sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding, aldus Donkers.

2.7.1. De raad stelt dat het plan voorziet in twee woningen op het perceel Hilakker 1. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting staat abusievelijk dat het plan voorziet in drie woningen ter plaatse.

2.7.2. Aan het zuidoostelijke bestemmingsvlak op het perceel Hilakker 1 is de bestemming "Wonen" toegekend. Aan het zuidwestelijke

bestemmingsvlak op het perceel is, voor zover hier van belang, de bestemming "Wonen" en de aanduiding "specifieke vorm van wonen – bio" toegekend.

Ingevolge artikel 14, lid 14.1, aanhef en onder 2, van de planregels is op de voor "Wonen" aangewezen gronden per bestemmingsvlak één woning toegestaan. Voor bestemmingsvlakken met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" geldt het daarin aangegeven aantal als het maximum.

2.7.3. Gelet op het voorgaande en het ontbreken van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" op het perceel Hilakker 1 zijn op het perceel ingevolge de planverbeelding en de planregels twee woningen toegestaan. Dat in de plantoelichting staat dat op het perceel drie woningen zijn toegestaan, doet daar niet aan af, nu aan de plantoelichting geen bindende betekenis toekomt. Het betoog faalt.

2.8. Voorts betoogt Donkers ten aanzien van de in het plan voorziene Buitengebied in ontwikkeling woning (hierna: BIO-woning) op het perceel Hilakker 1 dat niet wordt voldaan aan de op grond van de gemeentelijke BIO-regeling Bestemmingswinsten Gemert-Bakel (hierna: BIO-regeling) geldende voorwaarde dat de woning een inhoud van minstens 600 m³ heeft. Deze voorwaarde is ten onrechte niet opgenomen in de planregels, aldus Donkers.

2.8.1. Ingevolge artikel 14, lid 14.2, aanhef en onder 3, voor zover hier van belang, van de planregels mag op de voor "Wonen" bestemde gronden worden gebouwd met inachtneming van de regel dat voor de bestemmingsvlakken met de aanduiding "BIO" geen maximale inhoud geldt voor de woning.

2.8.2. In paragraaf 2 van de provinciale beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling staat dat vanuit het provinciale beleid geen beperkingen worden gesteld aan functies en/of maximaal toelaatbare oppervlakten van BIO-woningen. Van het gemeentebestuur wordt verwacht dat het aangeeft welke functies, en tot welke omvang, het passend vindt binnen de bebouwingsconcentraties.

In de BIO-regeling wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het bouwen van een woning in het buitengebied met een inhoud van meer dan 600 m³ en anderzijds het toevoegen van een burgerwoning aan een bebouwingscluster in het buitengebied, waarbij geen eisen aan de inhoud zijn gesteld. Blijkens bijlage 5 bij het plan heeft de raad de op de Hilakker voorziene of als zodanig bestemde woningen aangemerkt als een bebouwingscluster in het buitengebied, nu sprake is van een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur aan een kruispunt. Dit standpunt acht de Afdeling niet onredelijk. Gelet hierop heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat voor de BIO-woning op het perceel Hilakker 1 geen voorwaarde in de planregels hoefde te worden opgenomen dat de woning een inhoud van minstens 600 m³ heeft. Het betoog faalt.

2.9. Voorts betoogt Donkers dat de plandelen met de bestemming "Wonen" die zien op de percelen Hilakker 10 en Hilakker 10A niet in

overeenstemming zijn met de in april 2005 verleende milieuvergunning voor een geitenhouderij op het perceel Hilakker 10 (thans: Hilakker 10 A). Anders dan de raad stelt is volgens Donkers geen sprake van het in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie.

2.9.1. Door de raad is ter zitting onweersproken gesteld dat de woningen op de percelen Hilakker 10 en Hilakker 10 A reeds sinds 1999 als burgerwoning worden gebruikt en sindsdien meerdere malen onder het overgangsrecht zijn gebracht. Gelet hierop faalt het betoog van Donkers dat de stelling van de raad dat de plandelen met de bestemming "Wonen" die zien op de percelen Hilakker 10 en Hilakker 10 A niet in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie, onjuist is. Voorts overweegt de Afdeling dat met F.R. Vriens, eigenaar van de percelen Hilakker 10 en Hilakker 10 A, is overeengekomen dat de milieuvergunning voor een geitenhouderij op zijn perceel wordt ingetrokken bij het onherroepelijk worden van het thans voorliggende bestemmingsplan. Door de raad is ter zitting onweersproken gesteld dat het besluit tot intrekking inmiddels is genomen. Het betoog faalt.

2.10. Ten aanzien van de door Donkers gestelde aantasting van zijn vrije uitzicht en woongenot overweegt de Afdeling dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht en niet aannemelijk is gemaakt dat ten gevolge van het plan zijn woon- en leefklimaat in zoverre onevenredig wordt aangetast. Het betoog faalt.

2.11. Donkers betoogt dat het plan ten onrechte voorziet in de bouw of het als zodanig bestemmen van burgerwoningen op de percelen Hilakker 1, 10, 10A en 12 te Bakel, gemeente Gemert-Bakel. Donkers stelt dat hij gelet op de afstand tussen zijn bedrijf en deze woningen door het plan onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. In dit verband wijst hij erop dat binnen een afstand van 50 m van zijn inrichting, die onder meer bestaat uit een verblijf voor landbouwhuisdieren en een kuilvoeropslag, woningen zullen worden gerealiseerd.

2.11.1. De raad stelt dat op het bedrijf van Donkers het Besluit landbouw milieubeheer (hierna: Blm) van toepassing is, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen vanaf de inrichting een afstand van 50 m moet worden aangehouden om het Blm op de inrichting van Donkers van toepassing te laten blijven. Een van de panden op het perceel Hilakker 1 valt weliswaar binnen deze afstand van 50 m, maar hierin mogen geen geurgevoelige activiteiten plaatsvinden, aldus de raad. Dit pand zal volgens de raad als woning worden herbouwd op een afstand van meer dan 50 m.

2.11.2. Ingevolge artikel 2, eerste lid, onder a, van het Blm is dit besluit van toepassing op een melkrundveehouderij.

Ingevolge artikel 4, tweede lid, aanhef en onder b, is dit besluit niet van toepassing op een inrichting als bedoeld in artikel 2 waar landbouwhuisdieren worden gehouden die is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van een object categorie III, IV of V.

Ingevolge artikel 1, eerste lid, wordt in dit besluit en de daarop rustende bepalingen verstaan onder object categorie IV, voor zover hier van belang: verspreid liggende niet-agrarische bebouwing.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, gelden de voorschriften, bedoeld in de hoofdstukken 1 tot en met 3 van de bijlage, voor degene die de inrichting drijft. Die draagt er zorg voor dat de voorschriften worden nageleefd.

Ingevolge voorschrift 2.3.2 van de bijlage bij het Blm, vindt de opslag van veevoeder in de open lucht plaats op ten minste 25 m afstand van een object categorie I, II, III, IV of V.

2.11.3. De Afdeling overweegt dat voor de vraag of het Blm op een inrichting van toepassing is ingevolge artikel 4, vierde lid, van het Blm de afstanden bedoeld in het tweede en het derde lid, weliswaar worden gemeten vanaf de buitenzijde van een object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf, maar dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel als meetpunt de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf dient te worden genomen. Binnen het gehele bouwvlak kan immers bedrijfsbebouwing tot stand komen waarin landbouwhuisdieren worden gehouden. Een uitzondering hierop kan slechts worden gemaakt als zeker is dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft noch de mogelijkheid om binnen het bouwblok nieuwe bebouwing voor het houden van landbouwhuisdieren op te richten. In het laatste geval kan gemeten worden vanaf de grens van de bebouwing. Niet kan worden uitgesloten dat op het bouwvlak van Donkers bedrijfsbebouwing kan worden opgericht waarin landbouwhuisdieren worden gehouden, op een afstand van minder dan 50 m van op de percelen Hilakker 1, 10 en 10A toegestane geurgevoelige bebouwing. Niet duidelijk is derhalve of de hiervoor beschreven uitzondering zich voordoet. De raad heeft dit onvoldoende onderzocht. Daarom is ook niet duidelijk of het plan ertoe kan leiden dat het Blm niet meer op de inrichting van Donkers van toepassing is.

Wat betreft het perceel Hilakker 12, dat ligt op een afstand van meer dan 50 m vanaf de perceelsgrens van het perceel van Donkers, staat vast dat op dat perceel geen geurgevoelige bebouwing kan worden opgericht die ligt op een afstand van minder dan 50 m van de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf.

Voorts heeft de raad niet onderzocht of, gelet op de planologische mogelijkheden tot aanleg van een kuilvoeropslag op het perceel van Donkers, het plan eraan in de weg staat dat Donkers voorschrift 2.3.2 van de bijlage bij het Blm kan naleven.

2.11.4. In hetgeen Donkers heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarbij de plandelen met de bestemming "Wonen" voor de percelen Hilakker 1, 10 en 10A zijn vastgesteld, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

Proceskosten

2.12. De raad dient ten aanzien van Van Els en Donkers op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van J.P.M. van Els geheel en het beroep van A.J. Donkers gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 15 december 2010, kenmerk nr. 118, voor zover het betreft de vaststelling van:
1. het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert;
2. de plandelen met de bestemming "Wonen" voor de percelen Hilakker 1, 10 en 10A te Bakel;

III. draagt de raad van de gemeente Gemert-Bakel op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit tot vaststelling van het plan voor het onderdeel genoemd onder II, onder 1, te nemen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

IV. verklaart het beroep van A.J. Donkers voor het overige ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Gemert-Bakel tot vergoeding van bij J.P.M. van Els in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
veroordeelt de raad van de gemeente Gemert-Bakel tot vergoeding van bij A.J. Donkers in verband met de behandeling van opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Gemert-Bakel aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor J.P.M. van Els en € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor A.J. Donkers vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van staat.

w.g. Mondt-Schouten
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Lap
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 maart 2012

288-653.
Verzonden: 21 maart 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

3A

Verbeelding
Bestemmingsplan

"Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010"

Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel
Besluitnr. 118
van 15 DEC 2010

Mij bekend
De griffier.

Behoort bij de uitspraak van de Afdeling
bestuursrechtspraak van 21-03-2012
no. ~~201104~~247/1/R3

Nr.
15 SEP 2010
Gemeente Gemert-Bakel

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS ADVISEURS

Bezoekadres
Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)
Postadres
Postbus 567
5700 AN Helmond
Tel.: 0492 661884
Fax: 0492 665860
Rabobank : 18.10.32.910
K.v.K. Eindhoven 17098743
BTW-nr. NL 8169.12.166.B.01
Internet : www.heuvel.nl
E-mail : heuvel@heuvel.nl

Het college van B en W van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Helmond, 14 september 2010

Betreft: Bouwblokaanpassing J.P.M. van Els, Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert

Geacht College,
Op 7 september 2010 heeft ondergetekende samen met de heer en mevrouw van Els een bespreking bij de gemeente gehad met de ambtenaren W. van Zutven en M. van den Akker.
Tijdens deze bespreking hebben de heer van Zutven en mevrouw van den Akker aangegeven dat bij de laatste bestemmingsplanwijziging per ongeluk het bouwblok van het bedrijf van de heer en mevrouw van Els is verkleind.
Tevens hebben zij aangegeven dat op eerste verzoek van van Els deze foutieve wijziging zou worden teruggedraaid.
Hierbij verzoeken wij u dan ook om de bij de wijziging van het bestemmingsplan gemaakte fout te herstellen en ervoor zorg te dragen dat het bouwblok van het bedrijf van de familie van Els wordt hersteld.
In de verwachting u hiermede voor nu voldoende geïnformeerd te hebben en in afwachting van uw reactie.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Jeroen Adams

j/brief/2010/gemert-els-bouwblok

NVM

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is gespecialiseerd in aan- en verkoopbemiddeling van woonhuizen en bedrijven, taxaties, productierechten, onteigening en emigratiebegeleiding. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorwaarden van de N.V.M. Alle informaties zijn, tenzij anders vermeld, geheel vrijblijvend en geven slechts een indicatie. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voorzover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheids-verzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.