

Bestemmingsplan

“Buitengebied: Dompthoorn 9”

Plangebied

Dompthoorn 9, Handel
Gemeente Gemert-Bakel

Plannaam

Bestemmingsplan “Buitengebied: Dompthoorn 9”

Plannummer

Ontwerp: 03 april 2013
Vastgesteld:

Opdrachtgever

Dhr. M. Bouw
Elsendorpseweg 36
5424 TB Elsendorp

Opgesteld door

Donkers Bouwkundig Tekenburo
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Fax: 0492-359071
Email: maarten@donkers-tekenburo.nl

Bestaande situatie & aanleiding:

Momenteel exploiteert Dhr. M. Bouw aan de Dompthoorn 9 te Handel een plantenkwekerij waarvoor in het recente verleden een machineloods is vergund en gerealiseerd.

Deze machineloods biedt op het moment te weinig ruimte voor de op- en overslag van de planten en de opslag van de machines die noodzakelijk zijn voor de doelmatige bedrijfsvoering.

Dhr. M. Bouw is nu voornemens om de bestaande machineloods uit te breiden aan de bestaande achtergevel (oostgevel) dit ten behoeve van extra machineberging en een koeling voor de opslag van planten. Zie hiervoor het inrichtingsplan (bijlage 1).

Ten behoeve van de uitbreiding aan de achtergevel dient het bouwblok vergroot te worden, het vigerende bestemmingsplan buitengebied "Gemert-Bakel herziening oktober 2010" biedt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid onder artikel 30.2



Luchtfoto bestaande situatie voor nieuwbouw machineloods 2010

Gewenste situatie & bouwplan

Het bouwplan heeft betrekking op de uitbreiding van de bestaande machineloods, de bestaande machineloods heeft da afmetingen van 20x12 m¹ de voorgenomen uitbreiding heeft de afmetingen van 15x12 m¹.

Uitgangspunt is dat de uitbreiding na vaststelling van het wijzigingsplan vergunningsvrij word gerealiseerd conform de voorwaarden van artikel 2 en 3 van de BOR (besluit omgevingsrecht). De nieuwe bebouwing word gerealiseerd binnen het achtererfgebied en zal lager dan 5m¹ zijn, hiermee word na vaststelling van het bestemmingsplan voldaan aan artikel 3 van de BOR en is de nieuwe bebouwing vergunningsvrij voor de activiteit bouwen.

Voorwaarden bestemmingsplan:

30.2. Vergroting en vormverandering bestemmingsvlak Agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’, ten behoeve van een vormverandering in combinatie met vergroting van een bestemmingsvlak ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’ indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er is een concreet bouwplan;

de bestaande machineloods dient verlengd te worden.

2. de grootte van het bestemmingsvlak overtreft de toegestane maximale omvang niet. De toegestane grootte is afhankelijk van de ligging en de aard van het bedrijf. Onderstaande tabel is hiervoor van toepassing;

Extensiverings- gebied wonen	Intensieve veehouderij (i.v.)	Bestaande bestemmingsvlak
	Anders dan i.v. (gg/ngg)	1,5 hectare

In de nieuwe situatie krijgt het bouwblok een oppervlak van 3.752 m², hiermee word het maximale oppervlak van 1,5 ha niet overschreden.

3. deze mogelijkheid geldt niet voor de bestemmingsvlakken van intensieve veehouderijen die gelegen zijn in het extensiveringsgebied;

er is geen sprake van een intensieve veehouderij

4. deze mogelijkheid geldt tot 01 juni 2012 niet voor bestemmingsvlakken van intensieve veehouderij ten behoeve van een geiten- of schapehouderij;

er is geen sprake van een intensieve veehouderij ten behoeve van een geiten- of schapehouderij.

5. In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 23 onder a dient er bij een bouwblok van maximaal 1,5 ha voor een (niet) grondgebonden bedrijf minimaal 3000 m² beplanting gerealiseerd te worden op of aangrenzend aan het bouwblok;

op bijgevoegd inrichtingsplan is te zien dat 1088m² groen binnen het bouwblok gerealiseerd word, overig groen word buiten het bouwblok gerealiseerd.

6. In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 23 onder a dient er bij een bouwblok van maximaal 1,5 ha voor een intensieve veehouderij minimaal 3000 m² beplanting gerealiseerd te worden waarvan er minimaal 1500 m² binnen het bouwblok wordt gerealiseerd;

er is geen sprake van een bouwblok voor een intensieve veehouderij.

7. In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 23 onder a dient er bij een bouwblok van maximaal 2,5 ha voor een intensieve veehouderij minimaal 5000 m² beplanting gerealiseerd te worden waarvan er minimaal 3750 m² binnen het bouwblok wordt gerealiseerd;

er is geen sprake een bouwblok van maximaal 2,5 ha voor een intensieve veehouderij.

8. een inrichtingsplan wijst uit dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is;

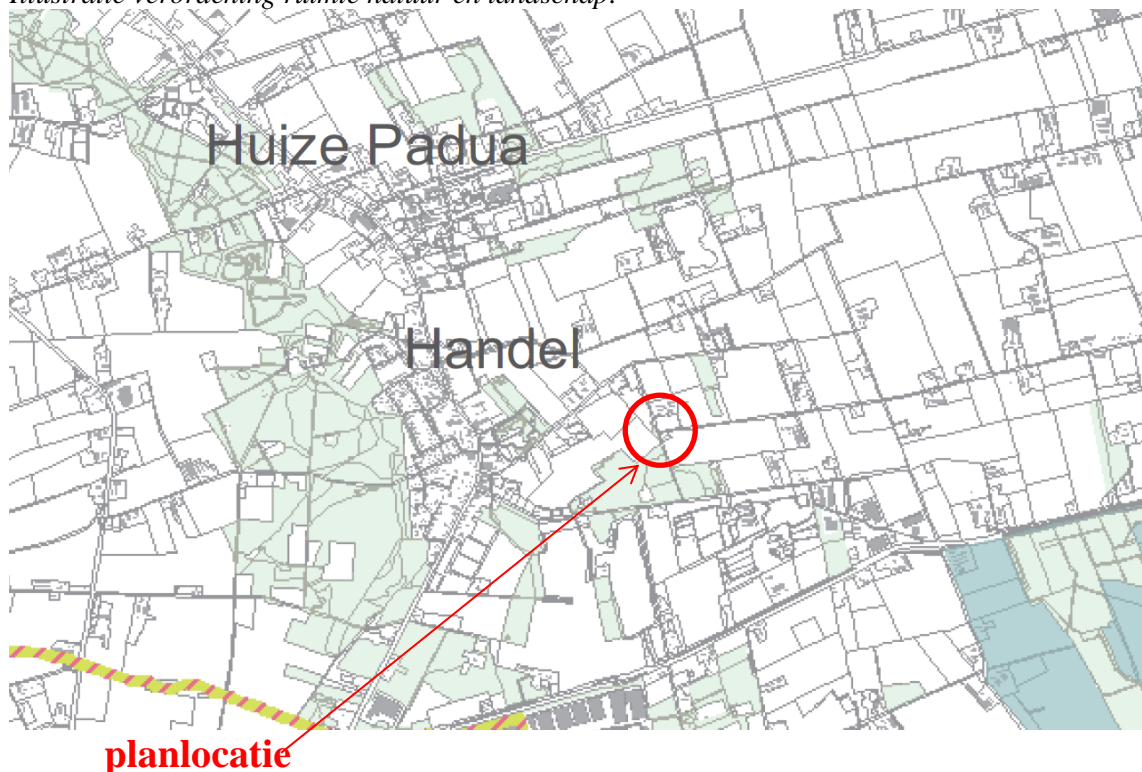
als bijlage is een inrichtingsplan toegevoegd waaruit blijkt dat aan het beeldkwaliteitsplan voldaan word.

9. er sprake is van een duurzame locatie bij intensieve veehouderij gelegen in het verwevingsgebied. Om dit te beoordelen dient de “beoordelingstabel duurzame locaties” van het Reconstructieplan De Peel 2005 in bijlage 6, geraadpleegd te worden.

Er is geen sprake van een intensieve veehouderij.

Structuurvisie ruimte

Illustratie verordening ruimte natuur en landschap:



Artikel 8.3 Grondgebonden agrarische bedrijven in de agrarische gebieden

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied:
 - a. bepaalt dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
er is geen sprake van nieuwvestiging.
 - b. kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
er is geen sprake van hervestiging of een omschakeling.
 - c. kan voorzien in een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
Het betreft een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, voor een doelmatige bedrijfsvoering is een uitbreiding van het bouwblok noodzakelijk.

Het bouwblok is beperkt voorzien van bebouwing, echter word het terrein voor de loods gebruikt als ruimte ten behoeve van oppotten, opslaan van planten op halfverharding, deze activiteiten dienen binnen het bouwblok plaats te vinden.
 - d. bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok.
Alle bebouwing inclusief alle verhardingen worden binnen het bouwblok geconcentreerd.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwblok voorzien in:
 - a. de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
het wijzigingsplan heeft geen betrekking op teeltondersteunende voorzieningen.
 - b. de bouw van kassen, met dien verstande dat ten hoogste 5.000 m² netto is toegestaan;
Er is geen sprake van bestaande of nieuwbouw van kassen.
 - c. de bouw van een voorziening voor het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting;
Er is geen sprake van een voorziening voor het opwekken van duurzame energie.
 - d. een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 11.
Er is geen sprake van een niet-agrarische ontwikkeling.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid, onder b, neemt het bestemmingsplan de bestaande omvang van kassen in acht voor zover deze omvang meer dan 5.000 m² netto bedraagt.
Er is geen sprake van bestaande of nieuwbouw van kassen.

4. In de gebieden teeltondersteunende kassen toegestaan kan een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid binnen een bouwblok voorzien in de bouw van kassen tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare netto mits uit de toelichting blijkt dat deze bouw van kassen noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en mits het bestemmingsplan bepaalt dat omschakeling en doorgroei naar zelfstandige glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan.

Er is geen sprake van bestaande of nieuwbouw van kassen.

5. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan bepalen dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf buiten de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening, niet zijnde een boringvrije zone, en buiten het rivierbed is toegestaan mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Er is geen sprake van nieuwvestiging.

6. Uit de in het vijfde lid bedoelde verantwoording blijkt dat:
 - a. is aangetoond dat ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn;
 - b. er sprake is van een groot openbaar belang waarbij is verzekerd dat elders daadwerkelijk een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
 - c. er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden tot hervestiging binnen de gemeente en in omliggende gemeenten ontbreken.

Er is geen sprake van nieuwvestiging.

Beplantingsplan

Door Frans van Sleuwen is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is als bijlage toegevoegd (bijlage 2). Het beplantingsplan ziet toe op het in stand houden en versterken van de aanwezige landschappelijke inpassing als wel het verder landschappelijk inpassen van het bedrijf. Tevens is op het beplantingsplan de infiltratievoorziening inclusief doorsnede van het profiel weergegeven.

Waterparagraaf

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Gemert-Bakel is in handen van het Waterschap AA en Maas.

Grondwater

Via de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand in het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemeten hoogste grondwaterstand zich rond de 100-120 centimeter onder het maaiveld bevindt (zie onderstaand afbeelding) en de gemiddelde laagste grondwaterstand dieper dan 250 centimeter onder het maaiveld (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding GHG (bron: wateratlas, Noord-Brabant)



Afbeelding GLG (bron: wateratlas, Noord-Brabant)



Ligging watergangen in de omgeving van het plangebied (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)



Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10). Het plan wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd.

De bestaande bedrijfswoning en garage zijn aangesloten op een bestaande sloot, dit blijft ongewijzigd. De in 2010 gerealiseerde loods en erfverharding worden tevens eengesloten op de nieuw aan te leggen zaksloot. Om de capaciteit van de infiltratiesloot te bepalen is gebruik gemaakt van de HNO tool van waterschap AA en Maas (bijlage 3). In de berekening is de toe te voegen erfverharding en bebouwing als nieuw meegenomen.

Infiltratie hemelwater

Hemelwater afkomstig van de erfverharding en de daken wordt direct op het eigen terrein geïnfiltreerd. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een infiltratiesloot, die aan de oostzijde wordt aangelegd (zie erfbeplantingsplan in bijlage 2). Deze infiltratiesloot heeft een opvangcapaciteit van minimaal 39 m³ boven de GHG van 100cm – maaiveld. Om de capaciteit van de infiltratiesloot te bepalen is gebruik gemaakt van de HNO tool van waterschap AA en Maas (bijlage 3).

Overstort:

Voor een T=100 bui dient een overstort naar het oppervlakte water gerealiseerd worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten alle hwa's voorzien worden van bladvangsers.

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt worden (verplichting van het waterschap). Dit water kan direct worden afgevoerd naar een bergings- of infiltratievoorziening. Hetzelfde geldt voor het hemelwater dat valt op de erfverharding dat tevens beschouwd wordt als schoon.

Het gebruik van niet uitlopende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlopende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's). Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

Conclusie

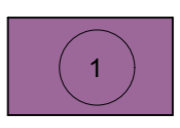
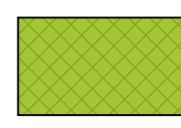
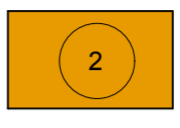
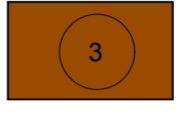






Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het riool, maar worden afgevoerd naar infiltratiesloot die op eigen terrein wordt aangelegd. Om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen wordt binnen de inrichting het erf veegschoon gehouden en gebruik gemaakt van niet uitlopende bouwmaterialen.

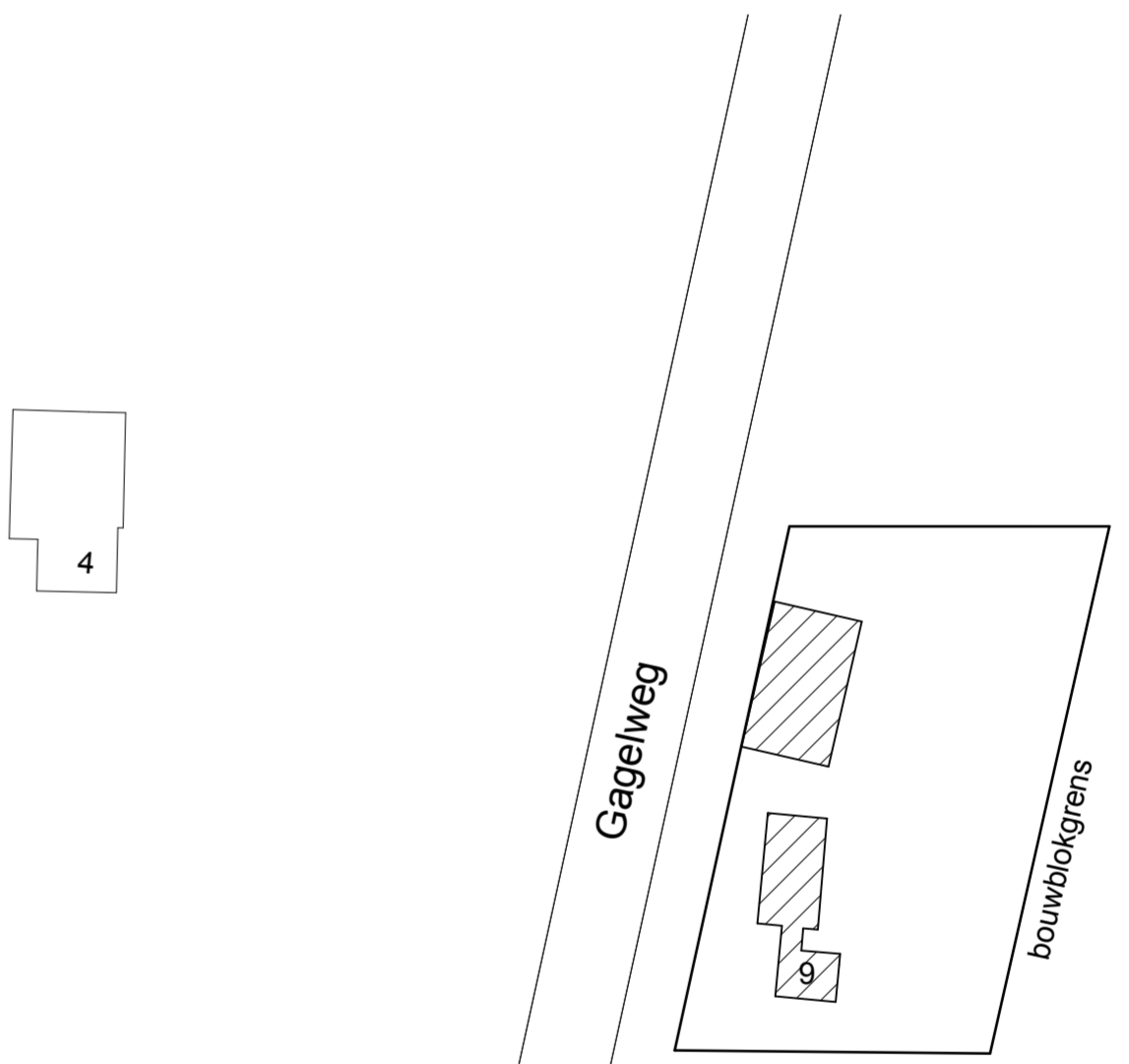
Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap AA en Maas inzake de watertoets.

Bijlage 1 Inrichtingsplan



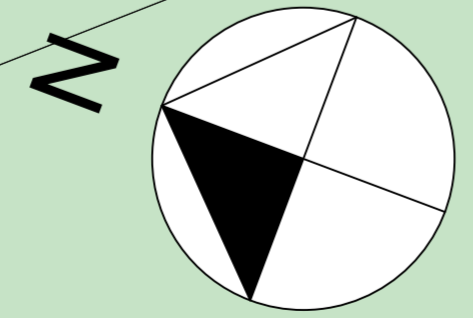
RENVOOI

-  = woonhuis bestaand
-  = tuin
-  = bestaande loods
-  = uitbreiding (koeling)
-  = uitbreiding (machineberging)
-  = bouwblok bestaand
3.173,79 m²
-  = uitbreiding bouwblok
3.794,14 m²
-  = halfverharding, tbv oppotten, opslaan en van planten
-  = erfverharding straatwerk
-  = groenvoorziening (1088m² binnen bouwblok rest buiten bouwblok)



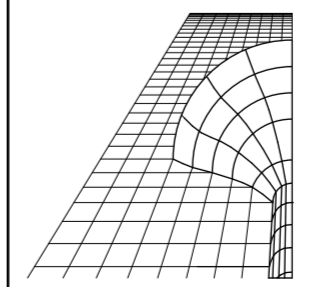
Dompthoorn

- BESTAANDE SITUATIE -



kadastraal bekend;
gemeente Gemert-Bakel
Sectie; P nummer; 401
schaal 1:500
bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel 2010
Agrarisch gebied, extensiveringsgebied wonen

PROJECT	Inrichtingsplan	BLAD	IP.1
TEKENING	situatie bestaand en nieuw		
BOUWADRES	Dompthoorn 9, Handel		
OPDRACHTGEVER	Dhr. M. Bouw Elsendorpseweg 36 5424TB Elsendorp	DATUM	22-03-2012
TEL: 06-11214143		SCHAAL	1:1000, 1:500
		GETEK.	MB
		WERKNR.	120803
		TEK.	
		GEWIJZ.	05-04-2013



donkers bouwkundig tekenburo
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel. 0492 - 35 20 93
Fax. 0492 - 35 90 71

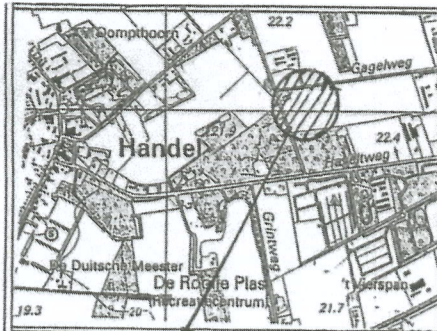
Deze tekening mag zonder schriftelijke toestemming van Donkers Bouwkundig Tekenuro niet worden gereproduceerd, noch vermenigvuldigd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Bijlage 2 Erfbeplantingsplan

Bestaande bomen langs zandweg

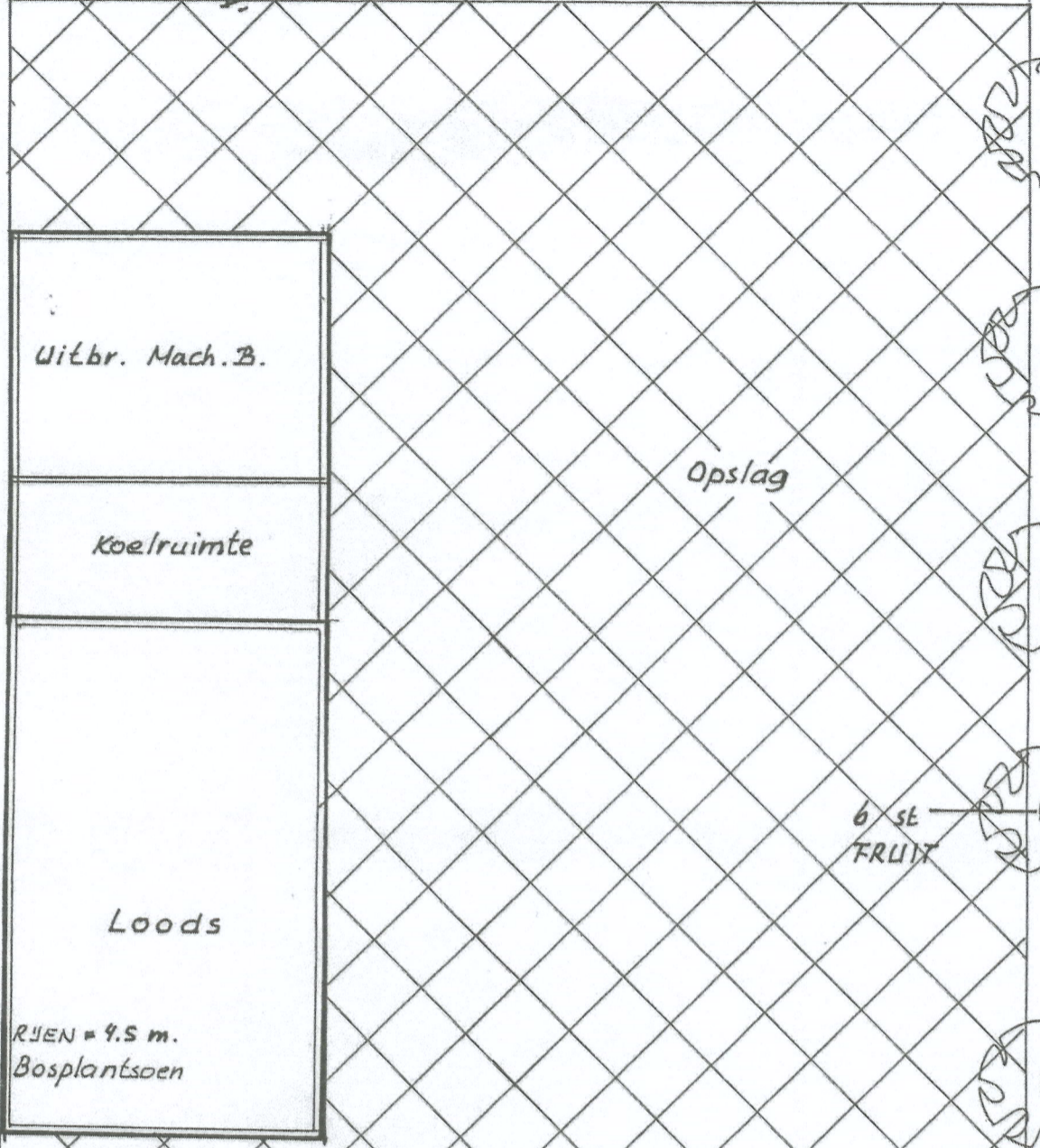
Zaksloot $45 \times 1.5 = 67.5 \text{ m}^2$ Zie d.s.n.

4 RIJEN = 6 m. Bosplantsoen



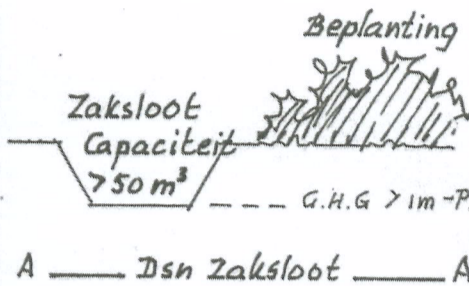
Kadastrale Gegevens
Gem: Gemert - B.
Sectie: P 3 No: 401

TOP: 51 F.
Helmond.
Sch: 1:25.000



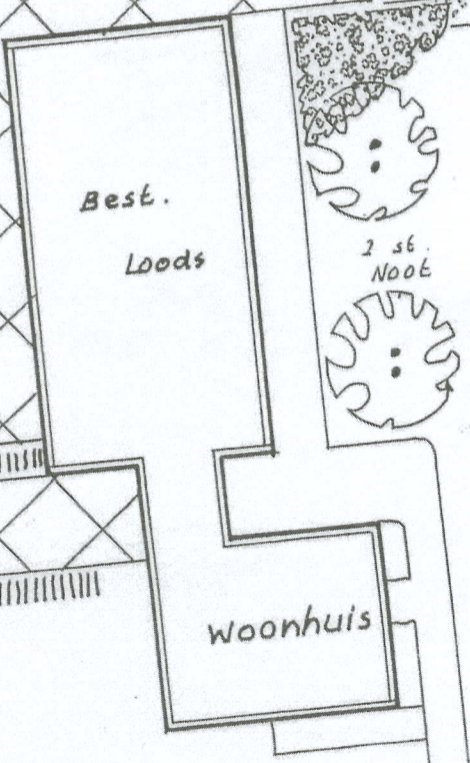
3 RIJEN = 9.5 m. Bosplantsoen

6 st FRUIT



Struweelhaag

2 RIJEN Struweel



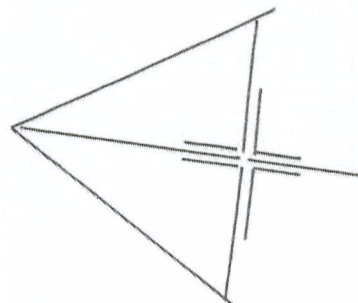
Best. Loods

2 st Noot

Toek.

Sievtuin

3 st. Linde



best. Tuin

Beukenhaag

5 st. Beuk

Bestaande bomen in berm

Dompelhoorn

Gemeente Gemert/Bakel		Schaal: 1:250
Erfbeplantingsplan voor: R. Bouw, Elsendorpseweg 36, 5424 TB Elsendorp.		Datum: 21 december 2009
Erfbeplantings- en waterbergingsplan i.v.m. bouw loods aan de Dompelhoorn 9 te Handel.		Gew: 21-1-2013
	Frans van Sleuwen beplantingen Irenestraat 11 5427 CV Boekel tel. 0492-321897 fax. 0492-324722	contact Willy Donkers

Bijlage 3 HNO Tool waterschap Aa en Maas

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	Domphoorn 9
Contactpersoon initiatiefnemer	M. Bouw
Contactpersoon waterschap	NVT
Datum	21-01-2013



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	972	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	1732	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.33	l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	39	m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>