

Toelichting

Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied Herziening oktober 2019”

Status: Vastgeseld

Datum: 12 november 2020

IDN: NL.IMRO.1652.Buitengebied102019-VA01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Planopzet	1
Hoofdstuk 2. Beleid.....	2
2.1 Rijksbeleid.....	2
Deze beleidskaders zijn nader beschreven in bijlage 1.....	2
2.2. Provinciaal beleid	3
2.3. Gemeentelijk beleid	5
2.4. Waterschap Aa en Maas	6
Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen en herstelwijzigingen.....	10
3.1 <i>Esdonk 40 in Gemert (ontwikkeling)</i>	10
3.2 <i>Hilakker 6 in Bakel (ontwikkeling)</i>	15
3.3 <i>Besterd 1 in Bakel (herstelwijziging)</i>	18
3.4 <i>Deel 70 in Gemert (herstelwijziging)</i>	24
Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid	27
4.1. Exploitatieplan	27
4.2. Planschade	27
Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	28
5.1. Vooroverleg.....	28
5.1.1. Provincie Noord-Brabant	28
5.1.2. Waterschap Aa en Maas	34
5.2. <i>Zienswijzen</i>	35
5.3. <i>Vaststelling bestemmingsplan</i>	35

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”, hebben in ons buitengebied al weer planologische ontwikkelingen plaatsgevonden. Na de integrale herziening op dit bestemmingsplan, behoeft het plan wederom een herziening vanwege ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in deze ontwikkelingen.

Het beleid én de planregels uit het ‘moederplan’ voor het buitengebied vormen het uitgangspunt bij de ontwikkelingen.

In dit bestemmingsplan gaat het om de volgende locaties:

- **Esdonk 40 in Gemert;**
 - het omschakelen van het agrarisch veehouderijbedrijf naar een agrarisch akkerbouwbedrijf en het ter plaatse oprichten van een Ruimte-voor-Ruimte woning;
- **Hilakker 6 in Bakel;**
 - het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf (aannemingsbedrijf);
- **Besterd 1 in Bakel;**
 - herstel zonering “beperkingen veehouderij”
- **Deel 70 in Gemert;**
 - herstel planregeling voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning

1.2 Planopzet

In het volgende hoofdstuk (2) is het kort algemeen beleid verwoord dat voor alle plannen geldend is. Hierbij dient gedacht te worden aan het algemene rijksbeleid en provinciaal beleid. In een separate bijlage is dit beleid nader uitgewerkt. Specifieke aspecten van dit beleid worden bij het project zelf benoemd.

Voor de planontwikkelingen is in hoofdstuk 3 een korte toelichting opgenomen. De situatie wordt kort omschreven en aangegeven wat de plannen zijn. De uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, eventueel bijbehorende adviezen, (aanvullende) onderzoeken etc. zijn separaat bij dit bestemmingsplan gevoegd, die onlosmakelijk zijn verbonden met onderliggend bestemmingsplan. Uit deze documenten blijkt dat de plannen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en wordt het beleid uitvoeriger, in relatie tot de plannen, besproken.

Hoofdstuk 4 van deze toelichting gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 is ten slotte ruimte opgenomen voor het vooroverleg; de resultaten en verwerking van zienswijzen; en eventuele ambtshalve aanpassingen.

Hoofdstuk 2. Beleid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet worden voldaan aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk worden de beleidsstukken benoemd en wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste beleidskaders. Een uitgebreide beschrijving van deze en overige beleidsstukken is opgenomen in bijlage 1.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie was gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten waren gelegd en dat er sprake was veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Enkele doelen uit de SVIR hebben een directe doorwerking op het buitengebied van Gemert-Bakel:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die de Rijksbelangen op milieugebied of natuurgebied kunnen aantasten. De natuurlijke en cultuurhistorische waarden in dit plan zijn in voldoende mate verzekerd door de verschillende gebiedsbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

Tevens zijn op rijksniveau de volgende wettelijke- en beleidskaders van belang voor dit bestemmingsplan:

- Barro/AMvB Ruimte:
de nationale belangen uit SVIR die juridische borging vragen, zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het Besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro;
- Bro (ladder voor duurzame verstedelijking):
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Deze beleidskaders zijn nader beschreven in bijlage 1.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

1. Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
2. Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn. De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurlijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloophet gebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie. Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen. Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de

klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdpogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogaven.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant opgesteld. In de Verordening ruimte Noord-Brabant, verder te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten.

De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012 en 2014 en 2015. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. De meest actuele geconsolideerde versie van de Verordening is op 1 januari 2018 gepubliceerd.

Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

In de Verordening Noord-Brabant is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Op de kaart, behorende bij de verordening, zijn vier verschillende structuren en aanduidingen weergegeven. Het beleid van de provincie is voor een groot deel gebaseerd op deze structuren.

Per structuur is in de regels aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden per functie of locatie mogelijk is. Binnen de gemeente Gemert-Bakel komen de volgende vier structuren voor, namelijk:

- bestaand stedelijk gebied
- groenblauwe mantel;
- gemengd landelijk gebied;
- Natuur Netwerk Brabant.

Tevens geeft de provincie per structuur aan of en wat voor beschermingsregime van toepassing is middels een aanduiding. Voor het plangebied zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- stalderingsgebied
- beperkingen veehouderij
- cultuurhistorisch vlak;
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- ecologische verbindingszone
- behoud en herstel van watersystemen

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (planidn: NL.IMRO.9930.InterimOvr.va01) vastgesteld.

De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening ruimte, gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. De wijzigingen zijn in de toelichting van de verordening toegelicht. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

2.3. Gemeentelijk beleid

De volgende beleidskaders waren van belang bij het opstellen van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”:

- Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021;
- Visie Plattelandsontwikkeling Gemert – Bakel;

- Uitvoeringsprogramma 2013-2020;
- Beleidskader plattelandswoningen;
- Woonvisie 2009 – 2015;
- Watertakenplan gemeente Gemert- Bakel;
- Gemeentelijk geurbeleid;
- Gemeentelijk archeologisch beleid;
- Gemeentelijk cultuurhistorisch beleid [Oude akkers];
- Gemeentelijk VAB-beleid;
- Beleidsnota Bed & Breakfast;
- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel;
- Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel;
- Notitie Duurzaamheid in bestemmingsplan Buitengebied;
- Beleidsnotitie pluimvee.

Een korte beschrijving van de genoemde beleidsdocumenten en de relevantie voor en de borging daarvan in het onderliggende bestemmingsplan (moederplan) is weergegeven in bijlage 1.

Nieuw beleid

Gemeentelijk watertakenplan 2019 – 2023

Het gemeentelijk waterbeleid is opgenomen in het watertakeplan 2019 – 2023 van de gemeente Gemert-Bakel d.d. 25 oktober 2018. De gemeente Gemert-Bakel hanteert bij ontwikkelingen een norm van 60 mm berging van regenwater per m² verhard oppervlak. Deze eis geldt voor elke toename of wijziging van afvoerend verhard oppervlak, ongeacht de lozingssituatie.

Door klimaatverandering wordt het steeds belangrijker om de omgeving klimaatadaptief in te richten. Dat betekent onder meer dat we in staat moeten zijn om extreme neerslaghoeveelheden te verwerken. Het is vanuit economisch oogpunt niet haalbaar om deze doelstelling (alleen) te behalen door het ondergrondse systeem te verzwaren. De aanleg van waterberging op eigen terrein ontlast de regenwatervoorziening op openbaar terrein en levert een bijdrage aan het verminderen van wateroverlast. Daarom wordt in dit plan de aanleg van waterberging bij nieuwe ontwikkelingen voorgeschreven.

2.4. Waterschap Aa en Maas

Uitgangspunten Watertoets

In december 2004 heeft het Dagelijks Bestuur van waterschap Aa en Maas de beleidsnota ‘uitgangspunten watertoets Aa en Maas’ vastgesteld. De uitgangspunten zorgen ervoor dat de ‘watersysteembelangen’ een plek hebben in het watertoetsproces. Daarnaast is er nog een aantal ‘waterschapsbelangen’ die vanwege de directe ruimteclaims ook een plek in de ruimtelijke ordening moet krijgen. Daarmee wordt gekomen tot de volgende lijst van onderwerpen die uitgewerkt worden in het watertoetsproces:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Voorkomen van vervuiling;
- Gescheiden houden van schoon en vuil water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’;

- Meervoudig ruimtegebruik;
- Water als kans;
- Waterschapsbelangen:
 - o Ruimteclaims voor waterberging;
 - o Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
 - o Aanwezigheid en ligging watersysteem;
 - o Aanwezigheid en ligging waterkeringen;
 - o Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert zij de stappen hergebruik - infiltratie – bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Beleidsuitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een plek die ‘hoog en droog genoeg is’;
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer”: het beleid van het waterschap is dat altijd onderzocht dient te worden hoe het meest efficiënt / volgens deze methode omgegaan kan worden met het schone hemelwater;
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie;
- Water als kans: water kan een meerwaarde bieden aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water;
- Meervoudig ruimtegebruik: in de plannen moet ruimte worden vrijgemaakt voor water. Door bij de inrichting van een plangebied de ruimte voor meerdere doeleinden te gebruiken, is het verlies van ruimte aan water te beperken;
- Voorkomen van verontreiniging: het streven van het waterschap is om nieuwe (bronnen van) verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 is de strategie voor de genoemde periode vastgelegd. Er wordt voor gekozen om de lijn uit het WBP 2010 – 2015 door te zetten met nieuwe accenten.

De doelen op hoofdlijnen voor 2016-2021 zijn:

1. Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
2. Veilig en Bewoonbaar beheergebied;
3. Voldoende water en robuust watersysteem;
4. Schoon water;
5. Gezond en natuurlijk water.

Naast de directe bijdrage aan een duurzame leefomgeving met de aanwezigheid van een

goed functionerend watersysteem, draagt het waterschap via water ook bij aan bredere maatschappelijke thema's:

- Water in bebouwd gebied
- Kennisontwikkeling en innovatie
- Energiegebruik en grondstofvoorziening
- Internationale samenwerking
- Water en ruimte

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De ‘oude’ keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en een eenvoudiger gemaakt (In Brabant één keur). Bij de nieuwe Keur ligt de nadruk meer op wat wél mag in plaats van wat niet mag. Er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen en vaak volstaat een melding. Zo werken de Brabantse waterschappen samen aan minder regels en administratieve rompslomp en lasten en aan meer helderheid voor de inwoners en bedrijven in Brabant. Meer info over de nieuwe keur is te vinden op www.brabantkeur.nl.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Deze rekenregel is onderdeel van de algemene regel. Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken. Het document ‘Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’ bevat de richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan zowel worden gebruikt door

initiatiefnemer of adviesbureau voor het uitvoeren van het waterhuishoudkundig onderzoek, als door het waterschap voor het beoordelen ervan.

Voor een optimale inpassing van plannen met een uitbreiding van het verhard oppervlak is het noodzakelijk het waterschap in een vroeg stadium te betrekken. Dit geldt zowel voor kleine als grote plannen en vormt onderdeel van de watertoets. Alleen op deze wijze kunnen waterbeheerder en initiatiefnemer gezamenlijk zorgen voor het behoud van de robuustheid van het watersysteem en kan wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk worden beperkt.

Vervallen HNO-tool (HNO)

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool.

Algemene (reken)regel voor verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m²

In de nieuwe keur is een eenvoudige rekenregel opgenomen voor plannen met een verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m²:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).

De gevoeligheidsfactor is af te lezen van bijgevoegde kaart bij de Keur. De onderbouwing voor de factor 0,06 staat in het document ‘Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Vrijstelling voor verhardingstoename onder 2000 m²

Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Het zal wel regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen in deze gevallen toch een hemelwatervoorziening verlangd wordt. Bovendien kan zo'n voorziening vanuit de (omgeving van) initiatiefnemers wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Waterhuishoudkundig (model)onderzoek voor verhardingstoename groter dan 10.000 m²

Voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels. De te treffen compenserende maatregelen dienen in deze gevallen onderbouwd te worden met een waterhuishoudkundig (model)onderzoek. In de beleidsregels wordt hiervoor inhoudelijk verwezen naar het stuk ‘Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen en herstelwijzigingen

3.1 Esdonk 40 in Gemert (ontwikkeling)

3.1.1. Aanleiding en situatie

De initiatiefnemer heeft ter plaatse altijd een melkrundveehouderijbedrijf uitgevoerd. De ontwikkelingen in de veehouderij volgen elkaar echter in hoog tempo op. Door steeds strenger wordende wet- en regelgeving, met name op het gebied van milieu en dierenwelzijn, dient om te kunnen blijven bestaan als een duurzaam en volwaardig veehouderijbedrijf vaak fors te worden geïnvesteerd.

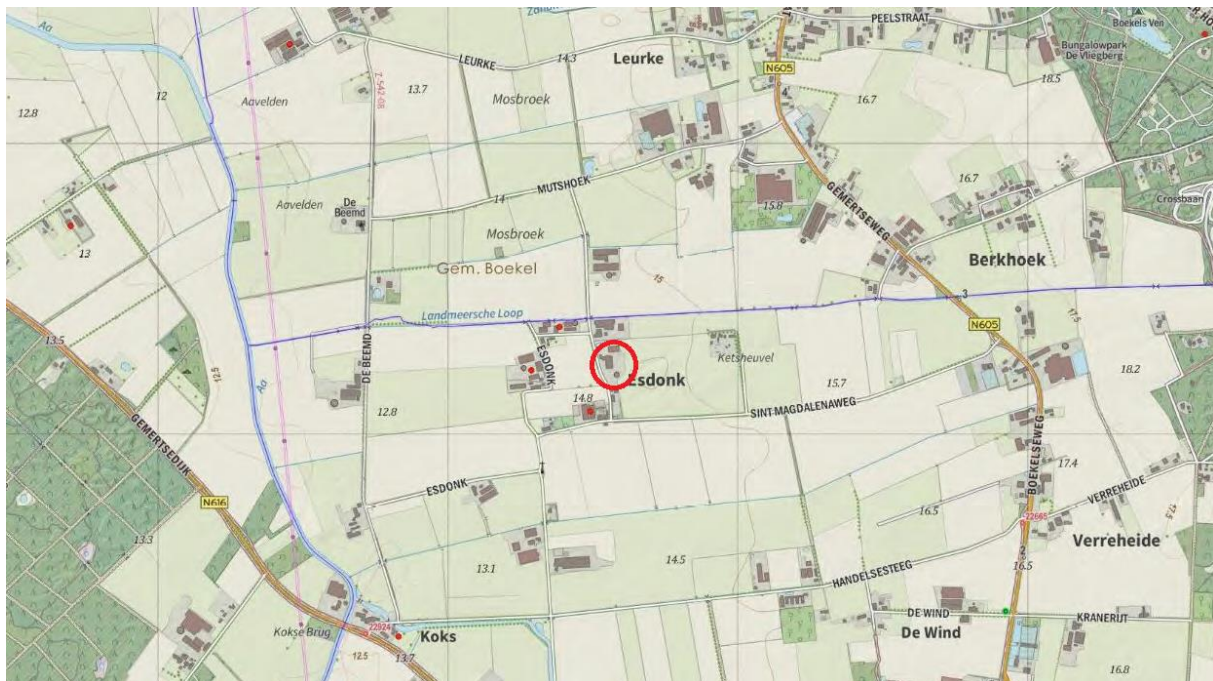
Voor de initiatiefnemer zijn de noodzakelijke investeringen te groot, waardoor de initiatiefnemer heeft besloten de melkrundveehouderij te beëindigen en om te schakelen naar een volwaardig akker- en tuinbouwbedrijf.

Tevens wenst de initiatiefnemer ter plaatse te voorzien in een ruimte-voor-ruimte woning. Deze woning wordt, om de zichtlijnen naar het achterliggende landschap te behouden, binnen het huidige bouwvlak opgericht. De huidige voer- en mestopslag worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling verwijderd.

Als beroep en/of bedrijf aan huis bij de nieuwe gewenste ruimte-voor-ruimte woning wenst de initiatiefnemer ter plaatse eveneens te voorzien in een voorziening voor kinderopvang.

3.1.2. Locatie

De locatie is gelegen aan de Esdonk 40 te Gemert en ligt aan de noordwest kant van Gemert in het landelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Gemert, sectie O, nummers 2946 en 2947. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



Uitsnede topografische kaart locatie.

Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl.

Ter plaatse is het bepaalde uit het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" van de gemeente Gemert-Bakel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2018, onverkort van toepassing. Zoals te zien in de volgende figuur is ter plaatse de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' toegekend. Over een klein deel van de locatie (over het zuidoostelijke deel van het bouwvlak) is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' gelegen.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan.

3.1.3. Huidige situatie

Op de locatie is momenteel een agrarische melkrundveehouderij gevestigd. Ter plaatse worden volgens de vigerende vergunning 85 melkkoeien en 74 stuks jongvee gehouden. Het melkvee wordt gehouden in combinatie met bedrijfsmatige akker- en tuinbouwactiviteiten. Ter plaatse zijn twee bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met bijgebouwen aanwezig. Daarnaast zijn ter plaatse voorzieningen voor de opslag van voer en voor de opslag van mest aanwezig. Op de locatie is een bouwvlak toegekend. Het huidige bouwvlak is ongeveer 1,5 hectare groot. In de volgende figuur is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie.



Luchtfoto huidige situatie ter plaatse.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.1.4. Het plan

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse de melkrundveehouderij te beëindigen en om te schakelen naar een volwaardig akker- en tuinbouwbedrijf. De aanwezige bedrijfsbebouwing en de huidige bedrijfswoning worden hiervoor in gebruik genomen. Het beëindigen van de melkrundveehouderijtak op de locatie leidt tot een milieuwinst en een verminderde hinder voor de omgeving.

Daarnaast wenst de initiatiefnemer ter plaatse een nieuwe woning op te richten door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling. Deze woning wordt aan de zuidzijde van het huidige bouwvlak opgericht. Om de zichtlijnen naar het achterliggende landschap te behouden wordt de ruimte-voor-ruimte woning binnen het huidige bouwvlak opgericht.

Als stedenbouwkundige randvoorwaarde voor de gewenste ruimte-voor-ruimte woning heeft de gemeente aangegeven dat de nieuwe woning op minimaal 2 meter achter de voorgevel van de naastgelegen bebouwing moet worden opgericht. Om dit te borgen is op de verbeelding een gevelliijn opgenomen op 2 meter achter de voorgevel van de naastgelegen bebouwing. De woning dient achter deze gevelliijn te worden opgericht.

Verder wenst de initiatiefnemer ter plaatse als beroep of bedrijf aan huis bij de genoemde ruimte-voor-ruimte woning kinderopvang uit te voeren. Dit zal plaatsvinden in de betreffende woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, binnen de daarvoor geldende voorwaarde van ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en bijbehorende bijgebouwen met een maximum van 100 m².

Momenteel zijn ter plaatse van de gewenste ruimte-voor-ruimte woning een tweetal sleufsilo's voor de opslag van ruwvoer en een mestopslag aanwezig. Deze worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling gesloopt. In de volgende figuur is de gewenste situatie globaal in een situatietekening weergegeven. De volledige situatietekening op schaal is als bijlage 1 bij de onderbouwing opgenomen.



Situatietekening gewenste situatie.

Bron: DLV Advies.

Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, als mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Om te onderzoeken of de ontwikkeling mogelijk kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is door een landschapsdeskundige een tekening opgesteld waarop is aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk zal worden ingepast. Deze tekening is in de volgende figuur weergegeven.



H1 beukenhagen B1 noot en tamme kastanje

B2 esdoorn, haagbeuk en es

S2 groensingel

Tekening landschappelijke inpassing.

Bron: Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt.

3.2 Hilakker 6 in Bakel (ontwikkeling)

3.2.1. Aanleiding en situatie

De initiatiefnemers hebben het voornemen om de locatie Hilakker 6 te Bakel van ‘Agrarisch-agrarisch bedrijf’ naar ‘Wonen’ om te zetten, inclusief de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - aannemingsbedrijf’.

Op deze locatie was in het verleden een veehouderij gevestigd. Dit bedrijf is niet meer in werking. De oude stallen zijn ook niet meer aanwezig op de locatie. Momenteel is enkel een aannemingsbedrijf op de locatie gevestigd. Dit is een bedrijf in ‘algemene burgerlijke en utiliteitsbouw’ in eigendom van een van de bewoners. Dit bedrijf is een éénmanszaak en bestond reeds naast de veehouderij.

De initiatiefnemers willen graag toewerken naar een planologische oplossing, waarbij de feitelijke situatie van dit moment een juiste bestemming krijgt.

Het bedrijf blijft onveranderd gevestigd in de bestaande loods op de locatie van circa 15 bij 27,5 meter. Dit sluit aan bij het collegebesluit van 8 mei 2019. De wens is om maximaal 390 m² (de oppervlakte van de bestaande) loods te gebruiken ten behoeve van het bedrijf. Er vinden geen bouwwerkzaamheden op de locatie plaats. Daarnaast vindt er nauwelijks tot geen verandering plaats in de verkeerskundige situatie. Parkeren kan onverminderd plaatsvinden op de bestaande locatie.

Gedurende de planprocedure (vooroverleg met de provincie) zijn de inzichten met betrekking tot de beoogde situatie gewijzigd. De initiatiefnemer wenst een bedrijfslocatie te realiseren waarbinnen 390 m² aan bedrijfsgebouwen gerealiseerd mag worden t.b.v. bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Daartoe wordt de bestemming omgezet in ‘Bedrijf’.

3.2.2. Locatie

Het plangebied aan de Hilakker 6 te Bakel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel op een afstand van circa 680 meter van de kern Bakel. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Bakel (en Milheeze), sectie N, nummer 1441. In figuur 1 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven met een rode cirkel.



Figuur 1 Geografische ligging locatie Hilakker 6 (Bron: Opentopo)

3.2.3. Huidige situatie

Aan de Hilakker 6 te Bakel bevindt zich een fraai, goed onderhouden, bedrijfswoning. Achter de bedrijfswoning is een loods gesitueerd.

De locatie is aangesloten op voorzieningen zoals drukriolering. De locatie wordt compleet gemaakt door de ruime tuin en de grote hoeveelheid groen, wat bijdraagt aan de landschappelijke inpassing van de locatie. In de figuren 2, 3 en 4 zijn verbeeldingen van de feitelijke situatie weergegeven.



Figuur 2 Feitelijke situatie plangebied 1



Figuur 3 Feitelijke situatie plangebied 2



Figuur 4 Luchtfoto plangebied

De Hilakker 6 betreft een voormalige veehouderij en is in het rechtsgeldige bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’, vastgesteld op 5 juli 2018, aangeduid met de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4;
- Dubbelbestemming Waarde- Oude akker;
- Gebiedsaanduiding veiligheidszone – bevi 2;
- Gebiedsaanduiding veiligheidszone – bevi 1.



Figuur 5 Uitsnede plangebied (met blauw pijltje) uit bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

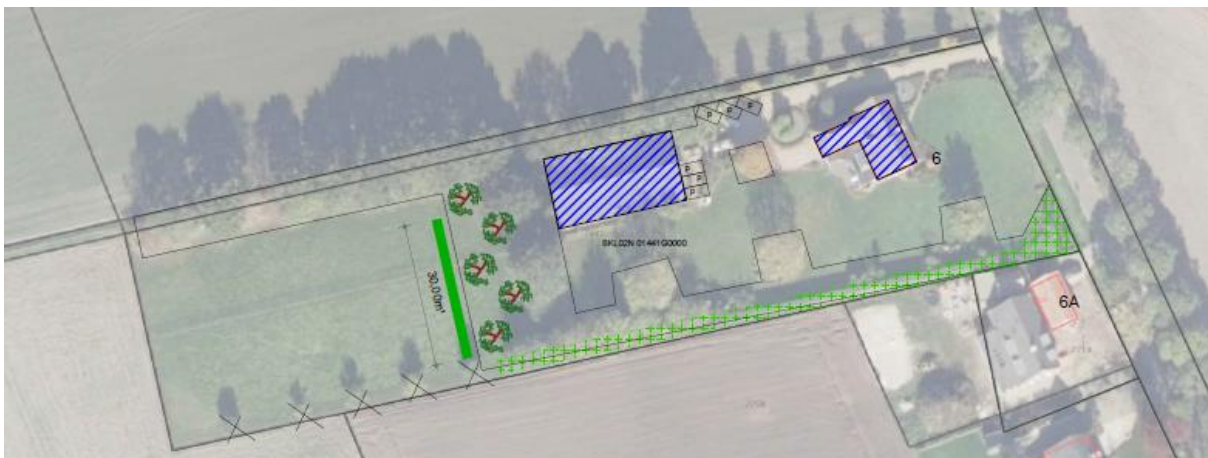
3.2.4. Het plan

Aangezien de agrarische activiteiten zijn gestaakt en de oude stallen niet meer aanwezig zijn, is de agrarische bestemming niet meer passend bij de huidige situatie. Zo is binnen de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan met een eventuele bijbehorende bedrijfswoning. Een niet-agrarisch bedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning is niet toegestaan binnen deze bestemming.

De beoogde ontwikkeling, het gebruik van het voormalig agrarisch bedrijf aan Hilakker 6 voor kleinschalige bedrijfsdoeleinden in combinatie met een bedrijfswoning, zijn inpasbaar binnen de bestemming ‘Bedrijf’ in combinatie met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf’.

Landschappelijke inpassing

De locatie Hilakker 6 is in het verleden landschappelijk ingepast op basis van het reeds bestaande erfbeplantingsplan. Op basis van dit inpassingsplan en de luchtfoto kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eis om minimaal 20% groene erfinrichting te voorzien. In de toekomstige situatie worden ondanks dat er reeds wordt voldaan aan deze eis, enkele aanpassingen gedaan. Zo worden er vijf bomen aan de zuidzijde verwijderd ten behoeve van de openheid van de Oude akker. Daarnaast worden er vijf fruitbomen en een kniphaag aan de westzijde van de planlocatie toegevoegd. Deze ontwikkelingen sluiten beter aan bij het Kampenlandschap met Oude Akkers waar de planlocatie in is gelegen. De landschappelijke inpassing van het plangebied wordt in de regels tevens verankerd met een voorwaardelijke verplichting. Voor het nieuwe landschappelijke inpassingsplan zie bijlage.



3.3 Besterd 1 in Bakel (herstelwijziging)

3.3.1. Aanleiding en situatie

De eigenaar exploiteert een varkensbedrijf aan de Besterd 1 te Bakel met als nevenactiviteit bio-vergisting. In januari 2016 is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening oktober 2015” vastgesteld voor onder andere deze locatie als deelplan. Vanwege het ontbreken van de beschikbare ruimte was een goede verantwoorde opslag van co-producten ook een groot probleem. Deze co-producten konden niet overdekt worden opgeslagen in een opslagruimte. Tot 2016 was het niet mogelijk geweest om tot een goede overkapte opslag van de co-producten te komen omdat het bouwvlak daarvoor niet

voldoende ruimte biedt. Op grond van artikel 3.3 van de Verordening Ruimte zijn beoogde aanpassingen op het bedrijf toen mogelijk gemaakt.

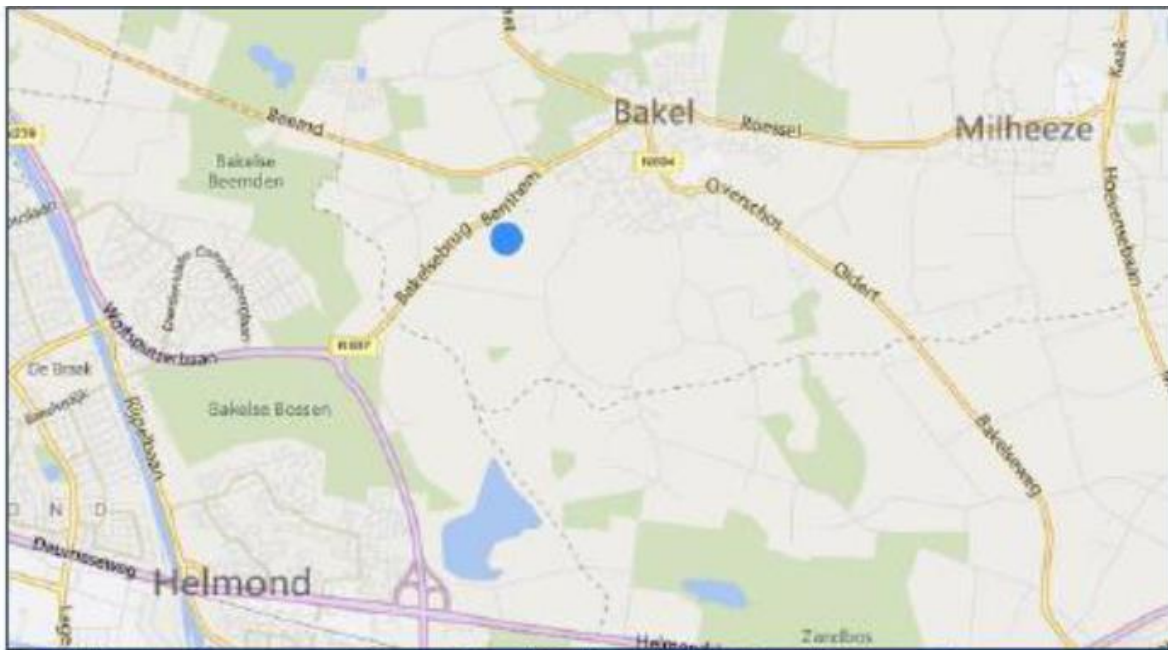
Op 8 januari 2016 is het besluit van GS verzonden tot wijziging van de begrenzing van aanduiding 'Beperkingen veehouderij', op basis van artikel 25.2 van de Verordening ruimte. Met dit besluit is de aanduiding “beperkingen veehouderij” geheel van het bestemmingsvlak voor Besterd 1 in Bakel verwijderd.

Op 5 juli 2018 is de nieuwe integrale herziening “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” vastgesteld. Abusievelijk is in deze herziening weer de aanduiding “beperkingen veehouderij” opgenomen conform de begrenzing uit de Verordening Ruimte 2014. Het besluit uit 2016 is hierin niet vertaald. Dat is incorrect en dient hersteld te worden. Van het gehele bestemmingsvlak wordt de aanduiding ‘beperkingen veehouderij’ verwijderd, zodat dit weer conform het GS besluit van 2016 is.

Dit is alleen mogelijk op grond van een herziening van het bestemmingsplan. Deze herziening voorziet hierin.

3.3.2. Locatie

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Bakel, gemeente Gemert-Bakel. Het bedrijf is gelegen tussen de kernen van Bakel en Helmond. De kern van Bakel is gelegen op een afstand van 430 meter. De kern van Helmond is gelegen op een afstand van 1,4 km.



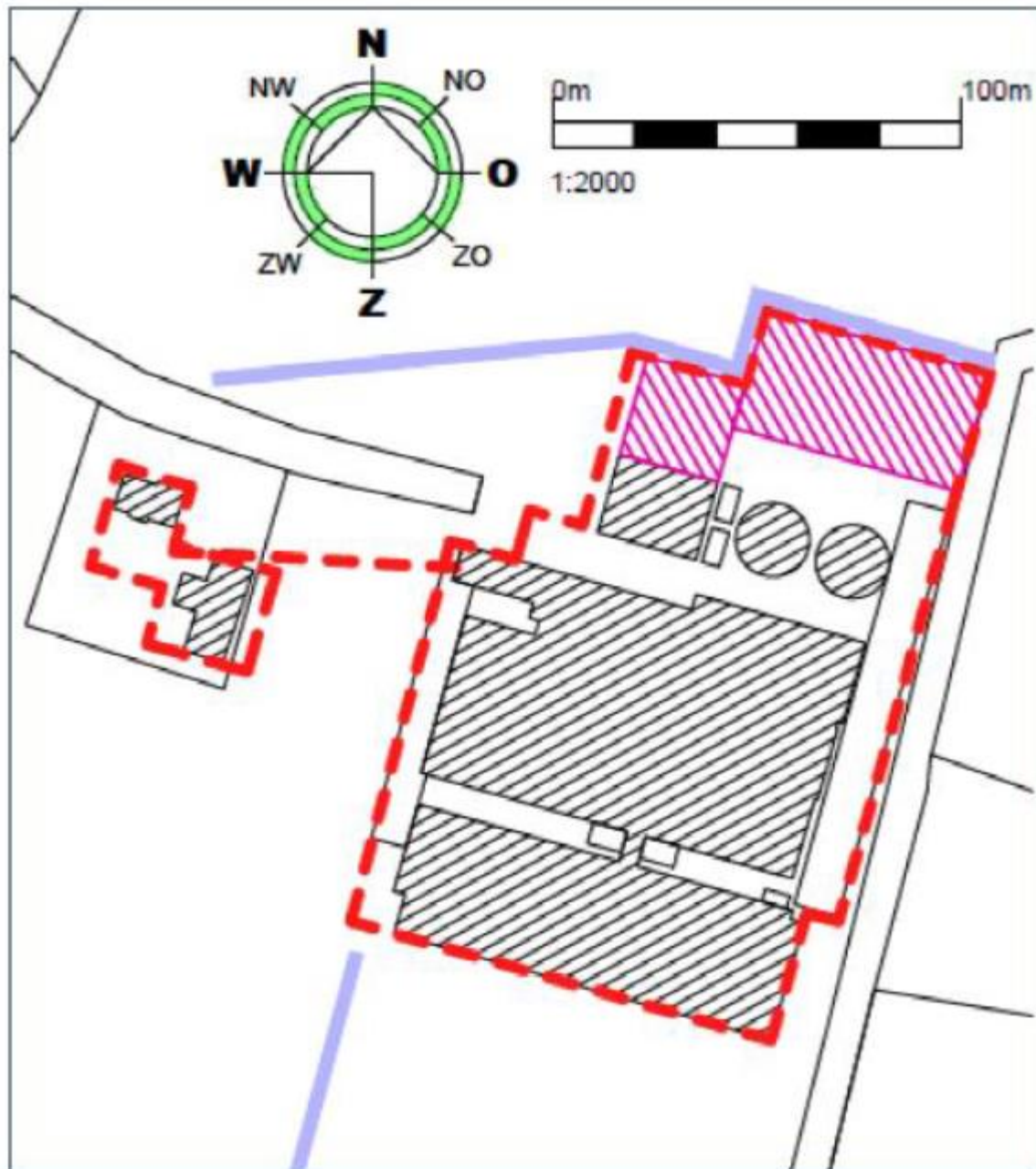
Afbeelding 1: Ligging ten opzichte van de nabijgelegen kernen, bron: bingmaps.nl



Afbeelding 2: Bovenaanzicht bedrijf, bron: bingmaps.nl

3.3.3. Huidige situatie

In de huidige situatie, zoals in het bestemmingsplan 2015 geregeld, wordt een gedeelte van de co-producten overkapt opgeslagen. Tevens is de droogruimte ten behoeve van de vergistingsinstallatie ruimer opgezet in verband met brandveiligheid. Deze voorzieningen zijn gelegen aan de noordzijde van het bedrijf. In deze situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van 1,82 ha. Er hebben geen wijzigingen plaats gevonden ten aanzien van de varkenshouderij.

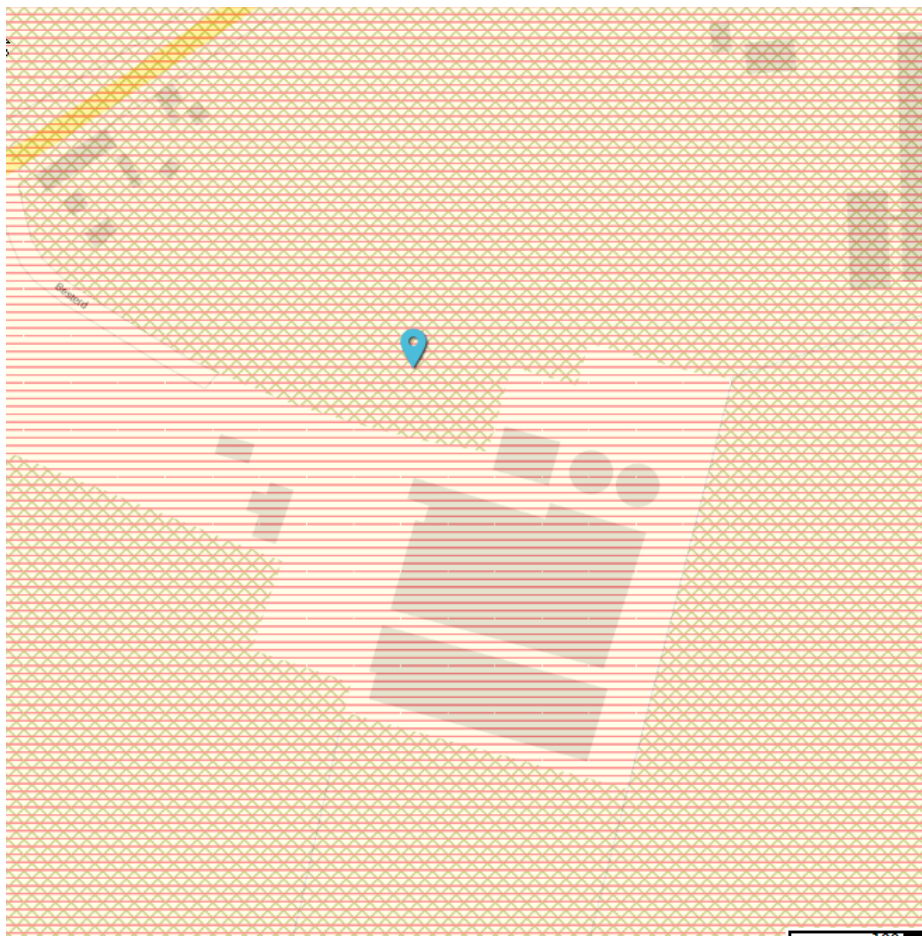


3.3.4. Herstelwijziging

Op 8 januari 2016 is het besluit van GS verzonden tot wijziging van de begrenzing van aanduiding 'Beperkingen veehouderij', op basis van artikel 25.2 van de Verordening ruimte. Dit ten behoeve van de plannen die onderdeel waren van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening oktober 2015”. Met dit besluit is de aanduiding “beperkingen veehouderij” geheel van het bestemmingsvlak voor Besterd 1 in Bakel verwijderd.

Op 5 juli 2018 is de nieuwe integrale herziening “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” vastgesteld. Abusievelijk is in deze herziening weer de aanduiding “beperkingen veehouderij” opgenomen conform de begrenzing uit de Verordening Ruimte 2014. Het besluit uit 2016 is hierin niet vertaald. Dat is incorrect en dient hersteld te worden.

Van het gehele bestemmingsvlak wordt de aanduiding ‘beperkingen veehouderij’ verwijderd, zodat dit weer conform het GS besluit van 2016 is.



Verordening Ruimte conform wijziging GS besluit 2016 (gerasterd gebied is ‘beperkingen veehouderij’)



Bestemmingsplan Buitengebied 2017 (donkergrijs gedeelte is ‘beperkingen veehouderij’)

Stedenbouw en landschap

Onderhavige wijziging leidt niet tot wijziging in de bebouwing en/of landschap(pelijke) inpassing.

Verkeer en infrastructuur

De verkeersbewegingen nemen met de wijziging niet toe. De bedrijfsactiviteiten blijven immers ongewijzigd.

Archeologie

Naast het bestemmingsplan beschikt de gemeente sinds 2016 tevens over een vastgesteld archeologiebeleid en een bijbehorende archeologische beleidskaart. Omdat in het bestemmingsplan een algehele archeologische dubbelbestemming is opgenomen ten aanzien van het belang archeologie, wordt naast het bestemmingsplan vooral het archeologiebeleid gebruikt als toetsingskader. Dit beleid is namelijk beter inhoudelijk onderbouwd, gedetailleerder en actueler. Nader onderzoek naar eventuele aanwezige archeologische waarden is niet noodzakelijk aangezien er geen activiteiten plaatsvinden. De aanwezige dubbelbestemming blijft wel behouden.

Externe veiligheid

Het ‘Besluit externe veiligheid inrichtingen’ heeft geen betrekking op de wijziging ten behoeve van de Besterd 1 te Bakel. De bedrijfsactiviteiten blijven immers ongewijzigd.

Geluid

De onderhavige wijziging heeft geen invloed op de geluidsemissie van onderhavig bedrijf. De bedrijfsactiviteiten blijven immers ongewijzigd.

Fijnstof

In het kader van onderhavige wijziging is het noodzakelijk aan te tonen dat de ontwikkeling niet tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. De bedrijfsactiviteiten blijven immers ongewijzigd.

Geur

De situatie met betrekking tot de geuremissie vanaf het bedrijf wijzigt niet ten opzichte van de vergunde situatie. In de vergunde situatie wordt voldaan aan de gestelde regels in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

Water

Onderhavige wijziging leidt niet tot wijzigingen in bebouwing of verharding en derhalve niet in de waterhuishouding.

Natuur

Onderhavige wijziging heeft geen invloed op de emissies vanuit het bedrijf. In het kader van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is op dit aspect getoetst. Aan de vereisten wordt voldaan.

Voor bedrijven in kwetsbare gebieden of in een zone van 250 meter om deze gebieden zijn regels gesteld. Het bedrijf aan de Besterd 1 is niet gelegen in een kwetsbaar gebied of in een zone van 250 meter daar om heen.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument betreft Dommelbeemden op een afstand van circa 18 kilometer. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van 7 kilometer. De NNB is gelegen op een afstand van 405 meter vanaf de grens van de inrichting. Voor de activiteiten aan de Besterd 1 is een vergunning ingevolge artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 verleend op 27 september 2016. Negatieve effecten als gevolg van de gewenste ontwikkeling ten aanzien van Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en de NNB is uitgesloten.

Bodem

Verder onderzoek naar de bodemkwaliteit ten behoeve van het gebruik is niet noodzakelijk.

3.4 Deel 70 in Gemert (herstelwijziging)

3.4.1. Aanleiding en situatie

Villa Polder B.V. (hierna: de initiatiefnemer) exploiteert op de locatie Deel 70 te Gemert (hierna: het plangebied) een tuinbouwbedrijf voor de teelt van preiplanten in zowel de vollegrond als in kassen.

Op het plangebied is het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018’ van toepassing.

De bedrijfslocatie heeft de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduidingen ‘glastuinbouw’ en ‘hobbymatig houden van paarden’; het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 6,2 hectare.

De ondernemer is voornemens een bijgebouw te realiseren bij de woning. Het beleid beoogt het wel om bij een bedrijfswoning ook bijgebouwen mogelijk te maken. Echter door de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan zijn er geen bijgebouwen bij de woning toegestaan te bouwen.

Artikel 4.2.1. laat alleen agrarische bedrijfsbebouwing en de (bestaande) bedrijfswoning toe en teeltondersteunende kassen. Een bijgebouw bij de woning past onder geen enkele omschrijving van deze toegestane bebouwing.

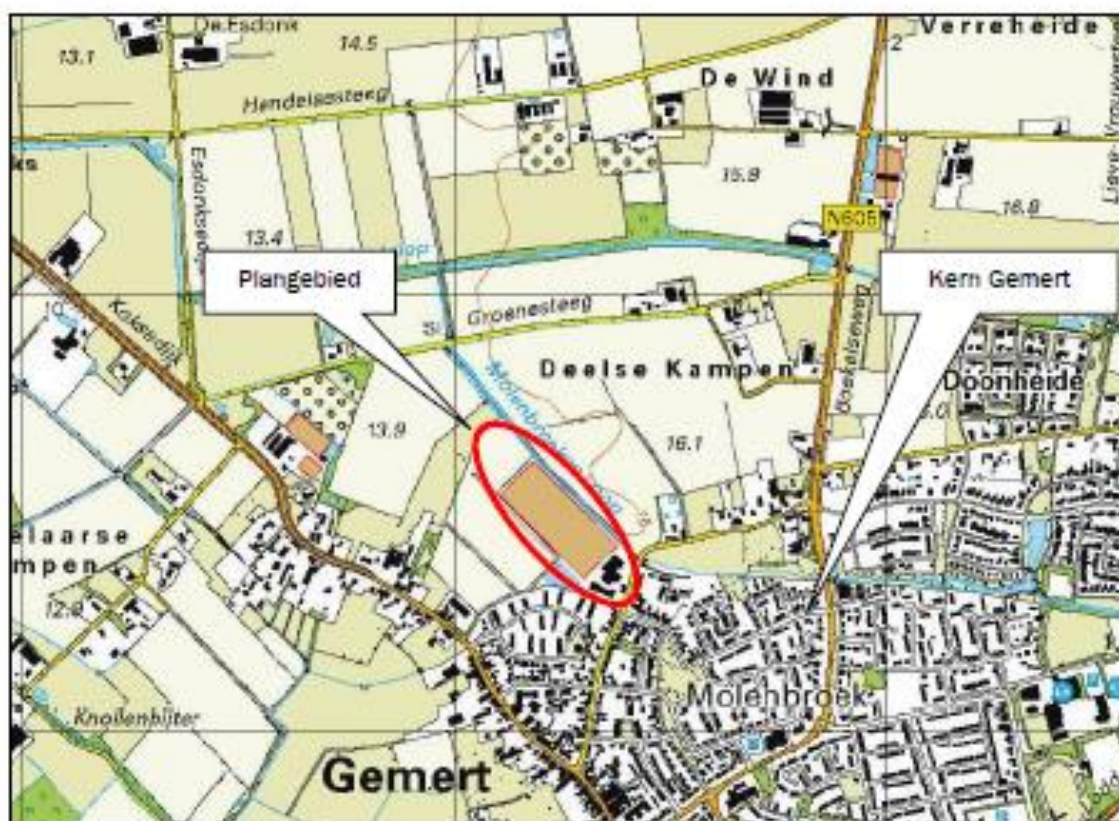
Omdat dit niet de intentie is van het buitengebied beleid van Gemert-Bakel worden hier de planregels op aangepast. Bijgebouwen bij de bedrijfswoning worden wel mogelijk gemaakt. Om het geplande bijgebouw aan de Deel 70 in Gemert te kunnen bouwen wordt deze locatie nu verwerkt in deze partiele herziening, met aangepaste planregels.

3.4.2. Locatie

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel tegen de kern Gemert. Het bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Gemert, sectie O, nummer 1571, 1572, 2480 en 2481.

Het plangebied wordt ontsloten via de weg Deel, die de zuidoostelijke grens van het plangebied vormt. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de Molenbroekse Loop. Aan de noordgrens grenst het aan een bossingel, een belangrijk landschapselement dat als zodanig is bestemd. Aan de zuidwestzijde zijn agrarische gronden en woningen aan Den Elding gelegen.

De volgende figuren tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

3.4.3. Huidige situatie

De initiatiefnemer exploiteert binnen het plangebied een tuinbouwbedrijf voor de teelt van preiplanten in zowel de vollegrond als in kassen.

Binnen de inrichting is een tuinbouwkas (circa 30.000 m²) aanwezig ten behoeve van de opkweek van preiplanten met bijbehorende verwerkingsruimten/koeling, kantoor, werkplaats, stallingsruimte voor machines en een waterbassin.

Aan de noordzijde van het bestemmingsvlak is een paardenstal in aanbouw. Hiervoor heeft in december 2018 een herziening plaatsgevonden.

Op het plangebied is het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2018’ van toepassing.

De bedrijfslocatie heeft de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduidingen ‘glastuinbouw’ en ‘hobbymatig houden van paarden’. Tevens geldt hier de aanduiding “beperkingen veehouderij” en “molenbiotop -3” het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 6,2 hectare.

3.4.4. Herstelwijziging

Ten behoeve van de bouw van een bijgebouw bij de woning worden de planregels behorende bij de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” gewijzigd. Dit zal voor te zijner tijd bij herstelbesluit geregeld worden voor het gehele buitengebied. Echter gezien de tijdsplanning van de bouw van het bijgebouw heeft de eigenaar van de locatie verzocht om een spoediger herstel van de planregels. Om deze reden wordt deze locatie verwerkt in deze partiele herziening. Er vinden inhoudelijk geen wijzigingen plaats op deze locatie, aan de bestemming of het bestemmingsvlak.

Bij de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven dat deze bestemming ook bedoeld is voor de bedrijfswoning met bijgebouwen. En in de bouwregels wordt het mogelijk gemaakt ook bijgebouwen bij de bedrijfswoning te bouwen.

Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid

4.1. Exploitatieplan

Hoofdstuk 5 van de Wro 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 en beheersverordeningen. Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

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

Het onderhavige bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe dient er dus een exploitatieplan te worden vastgesteld. Echter voor de diverse plannen wordt met de eigenaren een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de gemeentelijke kosten zullen worden verankerd. De kosten zijn dus anderszins verzekerd en hierdoor is een exploitatieplan niet vereist bij het bestemmingsplan.

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

4.2. Planschade

Daar waar nieuwe ontwikkelingen middels dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, is er een risico op planschade. Als het een particulier initiatief betreft dan zal dit risico en de kosten die daarmee gemoeid zijn, verhaald worden op de initiatiefnemer. Hiervoor wordt voor elk particulier initiatief een planschadeovereenkomst afgesloten.

Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

5.1. Vooroverleg

5.1.1. Provincie Noord-Brabant

Op 10 oktober 2019 is in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie ontvangen van de provincie Noord-Brabant op het voorontwerp bestemmingsplan. Hierin wordt enkel ingegaan op onderwerpen die vanuit het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciale ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Verordening). De reactie van de provincie is in hoofdzaak op deze documenten gebaseerd.

Inmiddels is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant door Provinciale Staten van Noord-Brabant (PS) vastgesteld en in werking getreden. In deze omgevingsverordening is naast de bundeling van een aantal vigerende provinciale verordeningen ook het ruimtelijk beleid uit de Verordening ruimte vertaald. Van beleidswijzigingen is hierbij niet of nauwelijks sprake, deze worden verwerkt in de definitieve verordening.

Reacties vooroverleg

1. Aan huis verbonden bedrijf

In vier van de in dit plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen is er sprake van een aan huis verbonden bedrijf. Ten aanzien van de vestiging van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf bij een (bedrijfs)woning heeft uw raad in 2018 regels vastgesteld binnen het vigerende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat bij het vestigen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf onder andere de voorwaarde geldt dat het een ondergeschikte (nevenfunctie) is en blijft en dat dit ook als zodanig is gewaarborgd. Voor het vestigen van een dergelijke bedrijfsmatige activiteit is in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van uw gemeente een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. In de hier bedoelde planregeling is onder andere nader bepaald dat ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 100 m². In drie van de vier in dit plan opgenomen gevallen is er sprake van een bedrijfsmatige activiteit binnen een beoogde of vigerende woonbestemming die (veel) groter is dan de volgens het beleid toegestane 100 m²; onderstaand volgt een nadere uiteenzetting:

A. Esdonk 40

Ten aanzien van de vestiging van een kinderopvang ter plaatse van het adres Esdonk 40 ontbreekt een inzicht t.a.v. de benodigde oppervlakte. Uit het plan blijkt op geen enkele wijze dat de nu in het plan opgenomen bedrijfsmatige activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en er vanuit het gezichtspunt van een goede ruimtelijke ordening geen sprake is van een reguliere bedrijfsbestemming.

Reactie:

De oppervlakte van de kinderopvang zal niet meer gaan bedragen dan 35% van het grondoppervlak van de gewenste woning en de daarbij behorende gebouwen en zal niet meer bedragen dan 100 m². De kinderopvang zal door de hoofdbewoners van de woning worden uitgevoerd. Er wordt hiervoor geen personeel ingehuurd. De woning blijft daarbij in gebruik als woning. Daarnaast zal de kinderopvang kleinschalig van aard zijn. Er is geen sprake van opvang van grote groepen. De kinderopvang is daarnaast ook niet continu in bedrijf, maar zal slechts op bepaalde dagen en tijden geopend zijn. De omvang van de kinderopvang blijft dusdanig beperkt dat de hoofdfunctie 'wonen' betreft en zal blijven.

B. Esdonk 45

Het huidige provinciale beleid biedt geen ruimte om andere functies dan wonen bij een burgerwoning te vestigen, uitgezonderd een beroep of bedrijf aan huis. Het uitoefenen van een akkerbouwtak als agrarische nevenfunctie, vanuit een loods met een oppervlak van ca. 150 m² bij een burgerwoning valt daar niet onder.

Reactie:

De akkerbouwtak zal vanuit de boerderij met nieuwe loods nog een aantal jaren worden voortgezet. De beoogde omzetting en splitsing van de boerderij naar 2 burgerwoningen is niet langer onderdeel van het planvoornemen voor Esdonk 45. In eerste instantie is derhalve sprake van de uitoefening van een agrarisch bedrijf (vollegrondteeltbedrijf) met bedrijfswoning binnen een agrarische bestemming. In tweede instantie is sprake van een burgerwoning binnen een woonbestemming. Om deze voorziene wijziging in gebruik mogelijk te maken wordt de boerderij onder een voorlopige bestemming gebracht. Deze laat in eerste instantie (voorlopig) het gebruik als akkerbouwbedrijf toe. Na beëindiging daarvan is enkel nog het gebruik als burgerwoning toegestaan. Daarmee is niet langer sprake van het uitoefenen van een akkerbouwtak als agrarische nevenfunctie bij een burgerwoning.

C. Hilakker 6

De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn niet aan te merken als een aan huis verbonden bedrijf. Ook in dit geval wijkt de beschreven omvang sterk af van de functie, alsmede de aard van de bedrijvigheid van het gemeentelijk beleid hieromtrent. De voor de bedrijfsactiviteiten aan te merken loods heeft een oppervlak van ca. 390 m².

Reactie:

De bedrijfsactiviteiten (aannemingsbedrijf) worden in de huidige omvang voortgezet, in het bestaande bedrijfsgebouw. Omdat daardoor geen sprake kan zijn van een aan huis verbonden bedrijf, wordt het perceel onder een bedrijfsbestemming gebracht. De aanwezige woning gaat daarbij als bedrijfswoning functioneren.

D. Handelseweg 14

De vestiging van een horecabedrijf binnen een woonbestemming wordt niet gezien als een bij een burgerwoning passende ondergeschikte nevenfunctie. De beoogde omvang van het voor het horecabedrijf te bouwen bijgebouw van 150 m² gaat ook de maximum omvang van een aan huis verbonden bedrijf te boven.

Reactie:

De initiatiefnemer heeft besloten zijn initiatief niet langer onderdeel te laten zijn van voorliggende bestemmingsplanherziening. Initiatiefnemer krijgt daarmee meer tijd om de planvorming voor de voorgestane ontwikkeling aan te passen.

2. Esdonk 40

Ter plaatse wordt de aanwezige melkveehouderij beëindigd en omgezet naar een akker- en tuinbouwbedrijf. Binnen het vigerende agrarische bedrijfsperceel is de nieuwbouw van een woning beoogd op basis van de provinciale regeling ruimte-voor-ruimte (RvR) en binnen deze nieuwe woonbestemming is een beroep- of bedrijf aan huis gepland waarvoor echter het inzicht in de omvang daarvan ontbreekt. In het plan ontbreekt het inzicht of feitelijk aan het bepaalde in artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte) van de Verordening wordt voldaan. De zogenaamde bewijsstukken worden in dit verband in ieder geval gemist.

Reactie:

De bewijsstukken voor de Ruimte voor Ruimte woning worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door initiatiefnemer overlegd.

De opmerking over het beroep- of bedrijf aan huis is hiervoor onder 1. reeds van een reactie voorzien.

3. Esdonk 45

A. Ruimte-voor-ruimte

De twee beoogde woningen worden verantwoord door sloop en inleveren van milieurechten vanuit de eigen locatie. De zogenaamde bewijsstukken hiervoor, als bedoeld in artikel 7.8 van de Verordening, ontbreken vooralsnog. Op grond van artikel 7.8, lid 2, sub h van de Verordening geldt daarnaast de voorwaarde, dat bij toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling een passende herbestemming is gelegd op de beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten.

Voor de te behouden akkerbouwtak wordt een nieuwe loods gebouwd met een oppervlakte van 150 m². Uit de bewijsstukken ten aanzien van de vereiste sloop zal onmiskenbaar moeten blijken dat een deel van de hoeveelheid te slopen m² bedrijfsbebouwing daadwerkelijk in gebruik is/was voor de akkerbouwtak en niet wordt ingezet als sloopmeters om de RvR woningen te verantwoorden. Slechts wanneer de omvang van de nieuw te bouwen loods gelijk is aan het aantal te slopen m² van de voort te zetten akkerbouwtak is er geen sprake van het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen. Wanneer dat niet het geval is leidt de beoogde RvR ontwikkeling tot strijd met het provinciaal beleid.

Reactie:

De bewijsstukken voor de Ruimte voor Ruimte woningen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door initiatiefnemer overlegd. Daaruit zal ook blijken dat reeds bedrijfsgebouwen ten behoeve van de akkerbouwtak aanwezig waren met een oppervlakte van ten minste 150 m².

B. Nevenfunctie

Binnen de beoogde woonbestemming, ter plaatse van de boerderij, is een mogelijkheid opgenomen om de resterende akkerbouwtak als nevenfunctie bij een burgerwoning te exploiteren. Het huidige provinciaal beleid biedt geen ruimte om andere functies dan wonen bij een burgerwoning te vestigen. Uitzondering daarop is de functie van beroep of bedrijf aan huis, welke als geaccepteerd gebruik in bestemmingsplannen is opgenomen. In de Interim omgevingsverordening wordt wel enige ruimte geboden voor vestiging van een andere niet-agrarische functie. Een akkerbouwtak als agrarische functie valt daar dus niet onder. Wij merken hier aansluitend over op dat de voortzetting van een agrarische bedrijfsvoering, al dan niet volwaardig, binnen een woonbestemming ook niet de meest voor de hand liggende herbestemming is. Hier zou het handhaven van de geldende agrarische bedrijfsbestemming (nader aan te duiden als ‘vollegrondteeltbedrijf’) vanuit het gezichtspunt van een goede ruimtelijke ordening in de rede liggen.

Reactie:

Onder 1. Is reeds aangegeven dat de keuze wordt gemaakt voorlopig de agrarische bedrijfsbestemming te handhaven.

C. Omzetten bedrijfswoning

Op grond van de Interim omgevingsverordening gelden afwijkende regels voor burgerwoningen. Op basis van die regeling kan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing onder voorwaarden worden gesplitst in meerdere woonfuncties. Met de nu gelegde woonbestemming en de onderbouwing bij het plan zou de splitsing kunnen passen binnen het provinciaal beleid mits deze splitsing bijdraagt aan het behoud en herstel van deze waardevolle bebouwing. Uit de redengevende omschrijving of uit overige plandelen blijkt overigens niet duidelijk op welke wijze de splitsing daadwerkelijk een bijdrage levert.

Reactie:

Het omzetten van de bedrijfswoning in 2 burgerwoningen is niet langer onderdeel van het planvoornemen. De opmerking over een al dan niet voldoende bijdrage aan het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden is daarmee niet meer aan de orde.

4. Hilakker 6

A. Oppervlak bedrijf aan huis

Voor wat betreft de beoordeling of er hier sprake kan zijn van een aan huis verbonden bedrijf wordt verwezen naar de onder 1. gemaakte opmerkingen onder “Aan huis verbonden bedrijf”. Ook in dit geval wijkt de beschreven omvang sterk af van de functie, alsmede de aard van de bedrijvigheid van het gemeentelijk beleid hieromtrent. In het bijzonder wijst de provincie op de sloop ingeval er sprake is van een andere functie bij een woning. Voor alle bestaande bebouwing die gebruikt gaat worden voor de bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit meer bedraagt dan de 150 m² aan bijgebouwen die is toegestaan bij een woning op grond van de vigerende planregeling, dient elders sloop plaats te vinden.

Reactie

De opmerking over het beroep- of bedrijf aan huis is hiervoor onder 1. reeds van een reactie voorzien.

Omdat de keuze is gemaakt het bedrijf niet langer als bedrijf aan huis uit te oefenen, maar onder een bedrijfsbestemming, is de aangehaalde sloop niet aan de orde. Bij de omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf wordt aangesloten bij de voorwaarden, die bij de gelijknamige wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 zijn opgenomen. Bij hergebruik van aanwezige bedrijfsbebouwing hoeft geen sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden, indien gemotiveerd kan worden dat de oppervlakte van de aanwezige bedrijfsbebouwing (in dit geval 390 m²) noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing voor Hilakker 6 is deze onderbouwing opgenomen.

B. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor dit plandeel is een berekening toegevoegd die de kwaliteitsverbetering van het landschap zou moeten verantwoorden. Uitgaande van de (aantallen) meters en de bijbehorende genormeerde bedragen is in plaats van een waardevermindering sprake van een waardevermeerdering van €33.490,00. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de extra gebruiksmogelijkheden voor wat betreft de bedrijfsmatige activiteiten. Ook deze extra gebruiksmogelijkheden, daargelaten of deze aanvaardbaar zijn als aan huis verbonden bedrijf, vraagt als ruimtelijke ontwikkeling ook een verantwoording ten aanzien van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Reactie:

Uitgaande van de regeling van het bedrijf binnen de bestemming Bedrijf is een nieuwe berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de opmerkingen van de provincie over de wijze van berekenen.

5. Handelseweg 14

A. Horecabedrijf bij woning

In tegenstelling tot andere in dit plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen is er hier volgens de plantoelichting, de planregels en verbeelding van het plan, blijkbaar geen sprake van een bedrijf aan huis maar van de vestiging van een horecabedrijf binnen een woonbestemming. Ook in dit verband verwijst de provincie naar de eerdere opmerkingen onder 1. ten aanzien van andere functies bij een woning in relatie tot het gemeentelijk- en het provinciale beleid en is de provincie ook in dit geval van oordeel dat met de beoogde ontwikkeling feitelijk sprake is van een horecabestemming.

Reactie:

De ontwikkeling is niet langer onderdeel van de voorliggende planherziening.

B. Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is door de gemeente een perceel grond verkocht aan de initiatiefnemer van het plan. Dit perceel (nr 2955) is gelegen binnen de provinciale structuur NNB en heeft de vigerende bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurcompensatie'.

Op dit perceel is in het plan de bestemming 'Groen' toegekend die zich met inbegrip van de volgens het plan beoogde inrichting van het betreffende gebied en de gebruiksmogelijkheden hiervan, niet verhoudt met de vigerende planologische situatie. In het plan wordt dit aspect in zijn geheel achterwege gelaten. De provincie adviseert om dit gegeven nadrukkelijk bij de verdere planontwikkeling te betrekken en een zorgvuldige afweging te maken op welke wijze het provinciaal belang met betrekking tot het NNB niet wordt geschaad, daarbij de compensatieverplichting inbegrepen.

Reactie:

De ontwikkeling is niet langer onderdeel van de voorliggende planherziening.

C. Kwaliteitsverbetering van het landschap

In paragraaf 4.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing worden verschillende provinciale belangen benoemd die een relatie hebben met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het aspect 'ruimtelijke kwaliteit', meer in het bijzonder 'kwaliteitsverbetering van het landschap' ontbreekt. In paragraaf 3.3 van dezelfde onderbouwing wordt weliswaar de landschappelijke inpassing beschreven maar op welke wijze deze inpassing zich in kwantitatieve zin verhoudt tot de beoogde ontwikkeling blijkt niet uit het plan

Reactie:

De ontwikkeling is niet langer onderdeel van de voorliggende planherziening.

6. Planregels

De volgende planregelingen vragen aandacht in verband met geconstateerde strijdigheid met het huidige of aanstaande provinciale beleid:

- Meerdere planregelingen zijn vanwege het ontbreken van tekst of nummering onvolledig.
- Artikel 1.22: de begripsbepaling "uitbreiding agrarisch bedrijf" is niet volledig in overeenstemming met de definitie die daarvoor geldt op grond van de Interim omgevingsverordening;
- Artikel 3.3.2: deze planregeling biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden een schuilhut op te richten. In de regeling ontbreekt de borging dat een bouw van een schuilhut niet tot een dierenverblijf leidt, anders dan een schuilhut. In dat verband wordt geadviseerd om het begrip "schuilhut" daarvoor nader te definiëren waarbij het gebruikelijke uitgangspunt voor een schuilhut is, dat dit gebouw slechts door 3 wanden is omsloten;
- Artikel 4.4.1, sub c: deze bepaling is ten opzichte van het provinciaal beleid verouderd. Gevraagd wordt de regeling in dat verband aan te passen, zodat blijkt dat dieren alleen op de grond mogen worden gehouden;
- Artikel 4.5.4: op grond van deze regeling kan omgevingsvergunning worden verleend voor het omschakelen naar hokdierhouderij of uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van een hokdierhouderij. Binnen deze regeling ontbreken de voorwaarden zoals deze in artikel 4.3.3 van de planregeling zijn opgenomen;
- Artikel 5.1, sub e en 5.3: in deze regelingen wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' aangehaald terwijl deze niet als zodanig voorkomt op de verbeelding en de bijbehorende legenda.

Reactie:

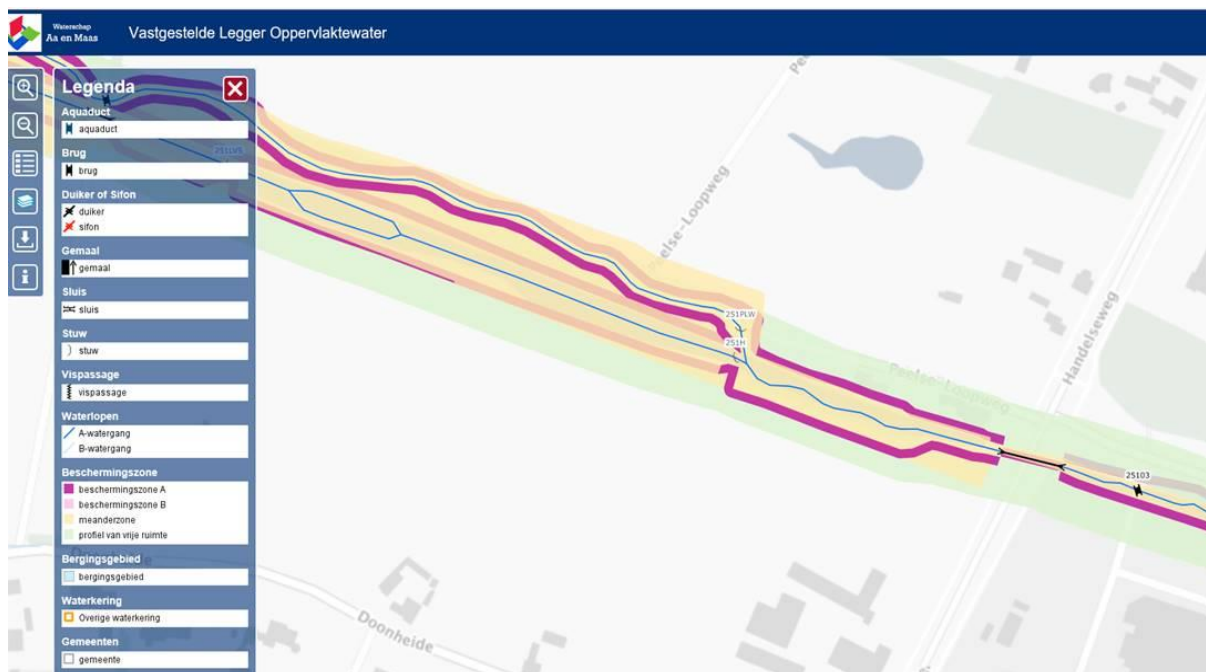
De planregelingen worden conform de gemaakte opmerkingen hersteld.

5.1.2. Waterschap Aa en Maas

Op 12 augustus 2019 is het advies van Waterschap Aa en Maas ontvangen. Het betreft een opmerking op het deelplan Handelseweg 14 in Handel:

Op deze locatie wordt een horeca-bestemming toegevoegd aan een voormalige herberg die nu als wonen bestemd is. De initiatiefnemer wil een gedeelte van de aangebouwde bebouwing slopen en een nieuw, losstaand bijgebouw achter de woning realiseren en een terras aanleggen.

Ten zuiden van de locatie loopt een A-watergang. Een deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van deze watergang. Dit is ook op de verbeelding aangegeven. Daarnaast is het plangebied vrijwel geheel gelegen in het profiel van vrije ruimte, zie onderstaande kaart:



In bijlage 12: Waterparagraaf Handelseweg 14 ontbreekt (pagina 4, *keur waterschap Aa en Maas 2015*) dat het plangebied deels in een beschermingszone A is gelegen en vrijwel geheel in het profiel van vrije ruimte ligt.

Voor de Beschermingszone A en in het “profiel van vrije ruimte” gelden restricties en zal voor het plaatsen of wijzigen van werken een watervergunning nodig zijn (zie voor regels Profiel van vrije ruimte beleidsregel 14a uit Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater, waterschap Aa en Maas). De initiatiefnemer dient hier bij de verdere uitwerking van de plannen rekening mee te houden (bv aanplanten hagen, aanleggen terras, wijzigen bijgebouw). Het waterschap zou dan ook graag terugzien in de toelichting (en indien mogelijk in een aangepaste waterparagraaf) dat het plangebied gelegen is in een profiel van vrije ruimte en dat voor de uitvoering vanwege de ligging in het profiel van vrije ruimte en de beschermingszone A een watervergunning nodig zal zijn.

Kleine opmerkingen:

- In de waterparagraaf staat gemeente Bernheerze ipv Gemert-Bakel
- In de regels staat onder 11.4b en 12.4a de bestemming niet ingevuld:
enig bouwwerk binnen een afstand van 5 m uit de insteek aan weerszijden van een waterloop met de bestemming ”;

Reactie:

1. *De ontwikkeling Handelseweg 14 is niet langer onderdeel van de voorliggende planherziening;*
2. *De planregels worden hersteld door aan te geven dat het gaat om de waterlopen met de bestemming ‘Water’.*

5.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2019” heeft met ingang van 8 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in ‘Bijlage I nota van zienswijzen’ bij het raadsbesluit.

5.3. Vaststelling bestemmingsplan

Tijdens de raadsvergadering van 12 november 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Voor een totaal overzicht van alle wijzigingen zie ‘Bijlage I: nota van zienswijzen’ behorende bij het raadsbesluit.