

## Bijlage 1: kwaliteitsverbetering

### Aanleiding

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Zo ook in Gemert-Bakel. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Gemert-Bakel heeft diverse aspecten om de kwaliteit te verbeteren al bestaande beleidskaders verwerkt. Zo ook in het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel en het VAB beleid. Op de locatie Dakworm wordt een grote verbetering aangebracht voor de stedelijke kern Bakel. Ook in het landschap wordt geïnvesteerd.

### Economische waardestijging bouwblokken / compensatie

Eigenaar	Oppervlakte	Gebruik	Bouwblok waarde	Economische waarde	Waarde stijging 20%, waarvan 20% gecompenseerd dient te worden
Dakworm Gemeente Gemert- Bakel	5000 m2	Gesloopte nertsen sheds	Eenheid € 50 per m2	€ 250.000	2x 110.000 (vergeleken met RVR titel) en overwaarde €+30.000 euro
Dakworm 5	4000 m2	Met loods circa 1000 m2, schuur 110 m2, en bijbouwen, 1/3 stalgedeelte van de boerderij	3.000x25 per m2= 75.000 1.000x100 per m2 =100.000 Waarde woning 255.000	€ 430.000	60.000*20%=12.000, <b>te compenseren 20%=2.400</b> 255.000*30%=76.500, <b>te compenseren € 15.300</b>
Dakworm 3	1200 m2	2/3 van de boerderij, vrijstaande garage circa 80 m2	€ 318.000	€ 318.000	318.000*20%=63.600 <b>te compenseren 20%= € 12.720</b>
Totaal agrarisch bouwblok Intensieve veehouderij	+1,2 ha			€ 998.000	

### Gebiedskenmerken

De locatie Dakworm 3/5 is gelegen in een extensiveringsgebied "wonen". Een intensieve veehouderij is niet passend. Ook de structuurvisie+ ziet mogelijkheden voor herbestemming alsmede het VAB beleid. Het huidige bouwblok is ruim 1 hectare groot.

Eigenaar	Oppervlakte	Gebruik	Bouwblok	Bebouwing
Dakworm Gemeente Gemert- Bakel	5000 m <sup>2</sup>	Gesloopte nertsens sheds	wonen	2 woningen
Dakworm 5	4000 m <sup>2</sup>	Met loods circa 1000 m <sup>2</sup> , schuur 110 m <sup>2</sup> , en bijbouwen, 1/3 stalgedeelte van de boerderij	0,2 ha	600 m <sup>2</sup> VAB 100 m <sup>2</sup> 30 m <sup>3</sup>
Dakworm 3	1200 m <sup>2</sup>	2/3 van de boerderij, vrijstaande garage circa 80 m <sup>2</sup>	Huidig bouwblok burgerwoning 0,12	100 m <sup>2</sup> 30 m <sup>2</sup>
Totaal agrarisch bouwblok Intensieve veehouderij	+1,2 ha			

Figuur 1.1 huidige situatie

### Dakworm 3

Het feitelijke gebruik is burgerwoning. De bestemming is agrarische bedrijfswoning op een Intensieve veehouderij. De aan huis gebonden buxuskwekerij blijft behouden. Dit is mogelijk omdat deze activiteit voornamelijk wordt uitgevoerd op andere agrarische percelen. Hiervoor zijn geen ruimtelijke bezwaren.

### Dakworm 5

Er ligt een concreet verzoek om een VAB locatie van Dakworm 5 te maken. De aanvraag wordt volledig conform het VAB beleid afgehandeld. De gewenste bedrijfsbestemming valt onder milieu categorie 2. In het VAB beleid is deze als mogelijke bestemming opgenomen.

Dit brengt met zich mee dat het bouwblok wordt verkleind en in het kader van ruimtelijke kwaliteitswinst er gebouwen worden afgebroken.

**Bestemmingsplan Buitengebied** gaat uit van het principe dat 20% van de bouwvlakken voorzien moeten zijn van groene erfinrichting. Hiermee zijn gebouwen landelijk ingepast. Hierbij zijn beplantingsoorten gekozen die passend zijn in de landelijke omgeving rondom de kern Bakel. Voor de aanleg en in standhouden van deze groen compensatie geldt een waarde van € 3 euro per m<sup>2</sup><sup>1</sup>. Daarnaast is nog 1200 m<sup>2</sup> gereserveerd voor extra groene inpassing, wat een waarde van 3600 euro vertegenwoordigd.

<sup>1</sup> Rood voor groen regeling, (Richtwaarde 2 tot 8 euro voor landschapsplan)

### Groencompensatie aanleg

Eigenaar	Oppervlakte bouwblok	Waarde X 3 euro	Compensatie (20%)
Dakworm Gemeente Gemert-Bakel	5000 m2 - 1200 openbaar groen	(3.800 x 3 = 11.400* 20%)	€ 2.280,00
Dakworm 5	4000 m2	(4.000x3 = 12.000*20%)	€ 2.400,00
Dakworm 3	1200 m2	1200x3=3.600	€ 720,00
1.200 m2 openbaar groen			€ 3.600,00
<b>Totaal compensatiegroen</b>		€ 27.000,00	<b>€ 9.000,00</b>

### Voorwaardelijke bepalingen

Er worden voorwaardelijke verplichtingen opgesteld in de planregels. Zodat de landschappelijke inpassing in ruimtelijke zin juridisch wordt zeker gesteld. Het aanwezige groen/tuin alsmede het nog aan te planten groen wordt voorwaardelijk bestemd. Ook het beheer wordt hiermee planologisch vastgelegd. De economische waarde bedraagt 2 euro per meter voor het in standhouden / onderhouden van het groen.

Daarmee is de kwaliteitsverbetering voor het landschap optimaal gewaarborgd.

### Groencompensatie in stand houden/onderhoud

Eigenaar	Oppervlakte bouwblok	Waarde X 2 euro	Compensatie (20%)
Dakworm Gemeente Gemert-Bakel	5000 m2 - 1200 openbaar groen	(3.800 x 2 = 7.600* 20%)	€ 1.520,00
Dakworm 5	4000 m2	(4.000x2 = 8.000*20%)	€ 1.600,00
Dakworm 3	1200 m2	1200x2=2.400	€ 480,00
1.200 m2 openbaar groen			€ 2.400,00
<b>Totaal compensatiegroen</b>		€ 18.000	<b>€ 6.000,00</b>

**VAB beleid** gaat uit van een sloopregeling van overtollige bebouwing. Deze sloopregeling is strenger dan de provinciale regeling in bepaalde gevallen. Er wordt 447 m2 bedrijfsgebouw gesloopt. De sloopvergoeding bedraagt € 25 per m<sup>2</sup>. De economische waarde compensatie bedraagt:

Eigenaar	Oppervlakte bebouwing	sloopwaarde	Compensatie
Dakworm 5	447 m2 sloop	25 euro	€ 11.175,00

Hiervoor gelden de volgende eisen:

<sup>2</sup> Rood voor groen regeling, (Sloopkosten gemiddeld 25 euro voor agrarisch)

## Regels gebouwen

- Er dient sloop van overtollige gebouwen plaats te vinden.
  - Toelichting: doel is de versterking van het landelijk gebied terug te dringen en de ruimtelijke kwaliteit te versterken of op peil te houden. Herbouw en/of nieuwbouw is mogelijk.
    - *Omvang van de bebouwing:* de maximaal toegestane bebouwing wordt in de onderstaande tabel benoemd.

	Bouwblokken terugbrengen	Max bebouwing voor VAB	Bebouwing burgerwoning	Vergunningsvrij Wabo
> 1 ha	50% met maximum van 0,5 ha	600 m <sup>2</sup>	100	30 m <sup>2</sup>
< 1 tot 0,8 ha	0,4 ha	500 m <sup>2</sup>	100	30 m <sup>2</sup>
0,8 ha tot 0,6 ha	0,3 ha	400 m <sup>2</sup>	100	30 m <sup>2</sup>
0,6 ha tot 0,3 ha	0,2 ha	300 m <sup>2</sup>	100	30 m <sup>2</sup>
< 0,3 ha	-1,5 ha	200 m <sup>2</sup>	100	30 m <sup>2</sup>
Terug naar burger bestemming	Ongeacht bestaande grootte	0 m <sup>2</sup>	100	30 m <sup>2</sup>

\* Uitgezonderd monumentale bebouwing.

- **Hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter te worden gerespecteerd.**
  - Toelichting: initiatieven die van invloed zijn op het monumentale en beeldbepalende karakter van de bebouwing houden rekening met de waarden zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitplan buitengebied.

### Ruimtelijke toets:

Dakworm 3 kan worden bestemd naar burgerwoning met 1 bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> en 30 vierkante meter vergunningsvrije bouwwerken (bestaande bebouwing).

Dakworm 5 kan worden afgehandeld conform het VABbeleid. De milieuvergunning voor de konijnenhouderij wordt ingetrokken.

### 1. Planologisch agrarisch bouwblok uit bestemming en vergunde bouwwerken: 1,2 hectare,

Het bouwblok dient met 50% met een maximum van 0,5 ha te worden verkleind, daarnaast mag de bebouwing maximaal 600 m<sup>2</sup> bevatten. 100 m<sup>2</sup> vierkante meter aan bijgebouwen ten behoeve van de burgerwoning en 30 m<sup>2</sup> vergunningsvrije bouwwerken.

**Milieuvergunning/rechten inleveren:** De bestaande rechten op het bouwblok Dakworm 3 worden ingeleverd. Vergunningen worden ingetrokken om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit betreft een milieuvergunning voor een inrichting Intensieve Veehouderij (nertsensheds) en konijnenhouderij). Gezien de onwenselijkheid van deze functie in het gebied ter plaatse, ontstaat er een enorme kwaliteitsverbetering ten opzichte van de woonkernen (woon en leefklimaat) en het recreatief landelijk gebied in de omgeving. Naast de financiële waarde van het inleveren van deze milieurechten ontstaat er een enorme planologische kwaliteitswinst op het gebied van goed woon en leefklimaat in de woonkernen en het landelijke gebied in Gemert-Bakel. Zie ruimtelijke onderbouwing en intrekkingsbesluit milieu.

### Behoud cultuurhistorische bebouwing

De gemeente Gemert-Bakel heeft in haar bestemmingsplan de ontheffing zitten om een boerderij te splitsen in 2 woondelen. Dit is ten behoud van langgevel boerderijen. De ambitie is er om deze kwalitatieve bebouwing te behouden voor het buitengebied. De bebouwing valt te kwalificeren als cultuurhistorische bebouwing welke behouden dient te blijven. Cultuurhistorische bebouwing draagt bij aan het recreatief toeristisch product van de gemeente Gemert-Bakel en omgeving. Daarbij blijft een

langgevelboerderij behouden welke passend is in de omgeving. Ten behoud van cultuurhistorische bebouwing wordt een sloopverbod opgenomen in de planregels. De waarde in het economisch verkeer ten behoeve van het landschap / cultuur 20%

#### Dakworm 3

De OZB waarde van kavel bedraagt 318.000,00 als agrarische bedrijfswoning. De waarde als burgerwoning heeft een waardevermeerdering van 20% waardevermeerdering Object = € 63.600,00. Een landschapswaarde voor het bebouwd van de gebouwen van 10% van de waardevermeerdering ligt in de rede. Dit brengt een bedrag van 6.360 euro met zich mee ter compensatie.

#### Compensatie cultuurhistorische bebouwing

Eigenaar	Waarde	compensatiewaarde	Compensatie
Dakworm 3	318.000 m2 x 20% waardevermeerdering = 63.600	10%	€ 6.360

#### Dakworm 5

De waardevermeerdering bedraagt  $255.000 \times 30\% = € 76.500$ . Een landschapswaarde voor het bebouwd van de gebouwen van 10% van de waardevermeerdering ligt in de rede. Dit brengt een bedrag van 7.650 euro mee ter compensatie.

#### Compensatie cultuurhistorische bebouwing

Eigenaar	Waarde	compensatiewaarde	Compensatie
Dakworm 5	$255.000 \times 30\%$ waardevermeerdering = € 76.500	10%	€ 7.650

#### Compensatie behoud cultuurhistorische bebouwing totaal

Eigenaar	Waarde	compensatiewaarde	Compensatie
Totaal			€ 14.010

De kwaliteitswinst is geraamd op:

Dakworm 3	Waarde	Compensatie %	Compensatie €
Waarde vermeerdering te compenseren	$318.000 \times 20\% = 63.600$	20%	$318.000 \times 20\% = 63.600$ <b>te compenseren 20% = € -/- 12.720</b>
<b>Groencompensatie aanleg</b>	1200 m2	$1200 \times 3 = 3.600$	€ 720,00
<b>Groencompensatie behoud</b>	1200 m2	$1200 \times 2 = 2.400$	€ 480,00
<b>Behoud cultuurhistorische bebouwing</b>			€ 6.360
<b>Compensatie te kort / overschot</b>			Totaal $7.560 - 12.720 = -/-5.160$ te kort

Dakworm 5	Waarde	Compensatie %	Compensatie €
Waarde vermeerdering te compenseren	60.000*20%=12.000  255.000*30%=76.500	20%  30%	60.000*20%=12.000, <b>te compenseren 20%= 5 -/- 2.400</b>  255.000*30%=76.500, <b>te compenseren € -/- 15.300</b>
<b>Groencompensatie aanleg</b>	4000 m2	(4.000x3 = 12.000*20%)	€ 2.400,00
<b>Groencompensatie behoud</b>	4000 m2	(4.000x2 = 8.000*20%)	€ 1.600,00
<b>VAB sloop bijdrage</b>	447 m2	25 €	€ 11.175,00
<b>Behoud cultuurhistorische bebouwing</b>			€ 7.650
<b>Milieurechten overschot uit RVR</b>			Zie intrekking
<b>Compensatie te kort / overschot</b>			Totaal 17.700 -/- 22.825 = 5.125 +

Dakworm Gemeente	Waarde	Compensatie %	Compensatie €
Dakworm Gemeente Gemert-Bakel	5000 m2	Gesloopte nertsensheds Eenheid € 50 per m2	250.000 -/- 220.000 RVR = 30.000 +
<b>Groencompensatie aanleg</b>			€ 2.280,00 + €3.600 = € 5.880
<b>Groencompensatie behoud</b>			1520 +2400 = € 3.920
<b>VAB sloop bijdrage</b>			0
<b>Behoud cultuurhistorische bebouwing</b>			0
<b>Milieurechten overschot</b>			Zie intrekking
<b>Compensatie te kort / overschot</b>			39.800 €

<b>Totaal Dakworm</b>	<b>Waarde</b>	<b>Compensatie %</b>	<b>Compensatie €</b>
Waarde vermeerdering te compenseren	60.000*20%=12.000	20%	<b>12.720 + 2.400 + 15.300 = 30.420,00 €</b>
	255.000*30%=76.500	30%	<b>-/-</b>
<b>Groencompensatie aanleg</b>			9000,00 € +
<b>Groencompensatie behoud</b>			6000,00 € +
<b>VAB sloop bijdrage</b>			€ 11.175,00 +
<b>Behoud cultuurhistorische bebouwing</b>			€ 6.360+€ 7.650 = 14.010,00 € +
<b>Milieurechten overschot</b>			30.000,00 € +
<b>Totaal ruimtelijke bijdrage overschot</b>			<b>30.420 -/- 70.185= € 39.765,00</b>

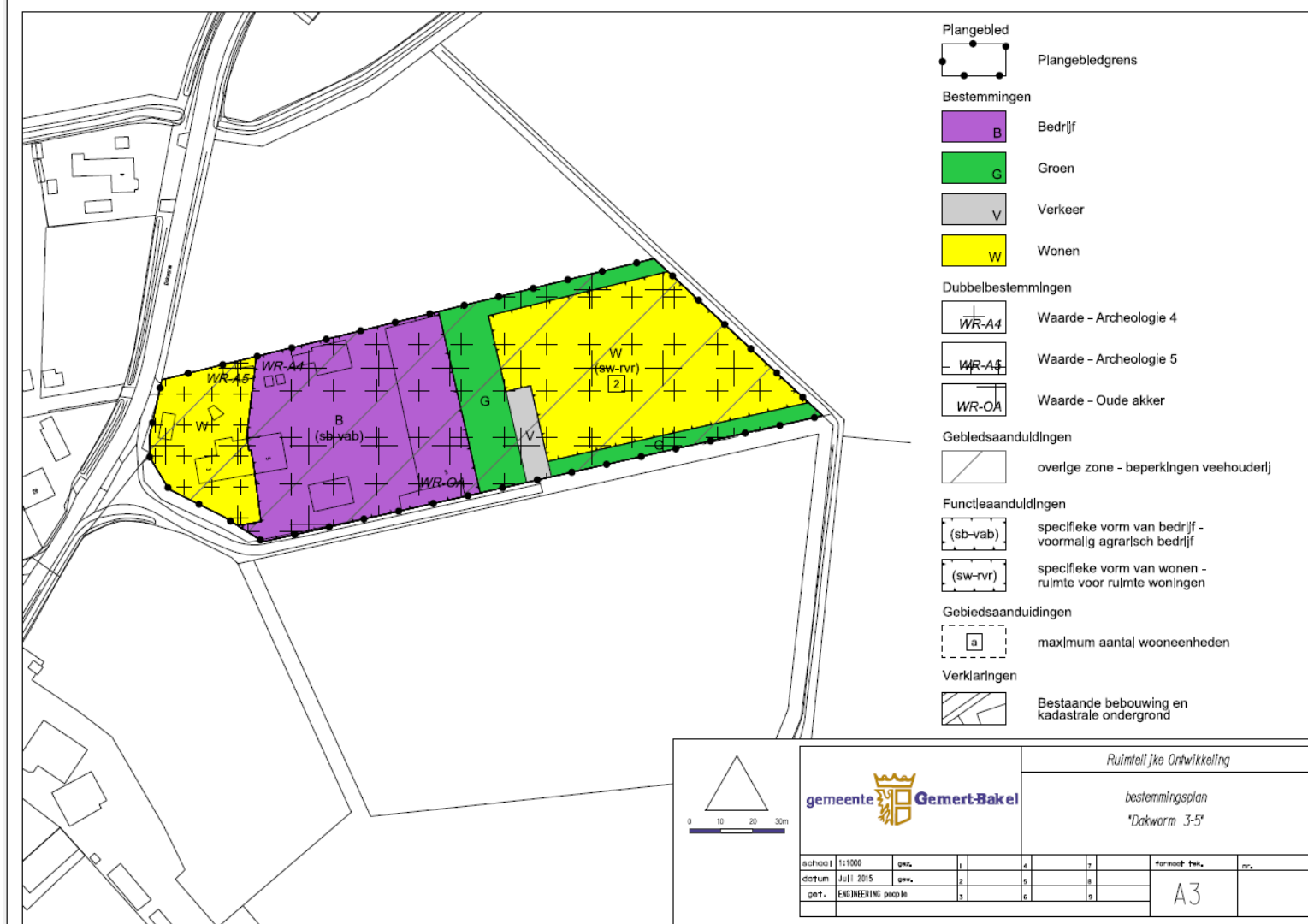
# Luchtfoto



Groen = openbaar groen  
Zwart = te slopen bebouwing



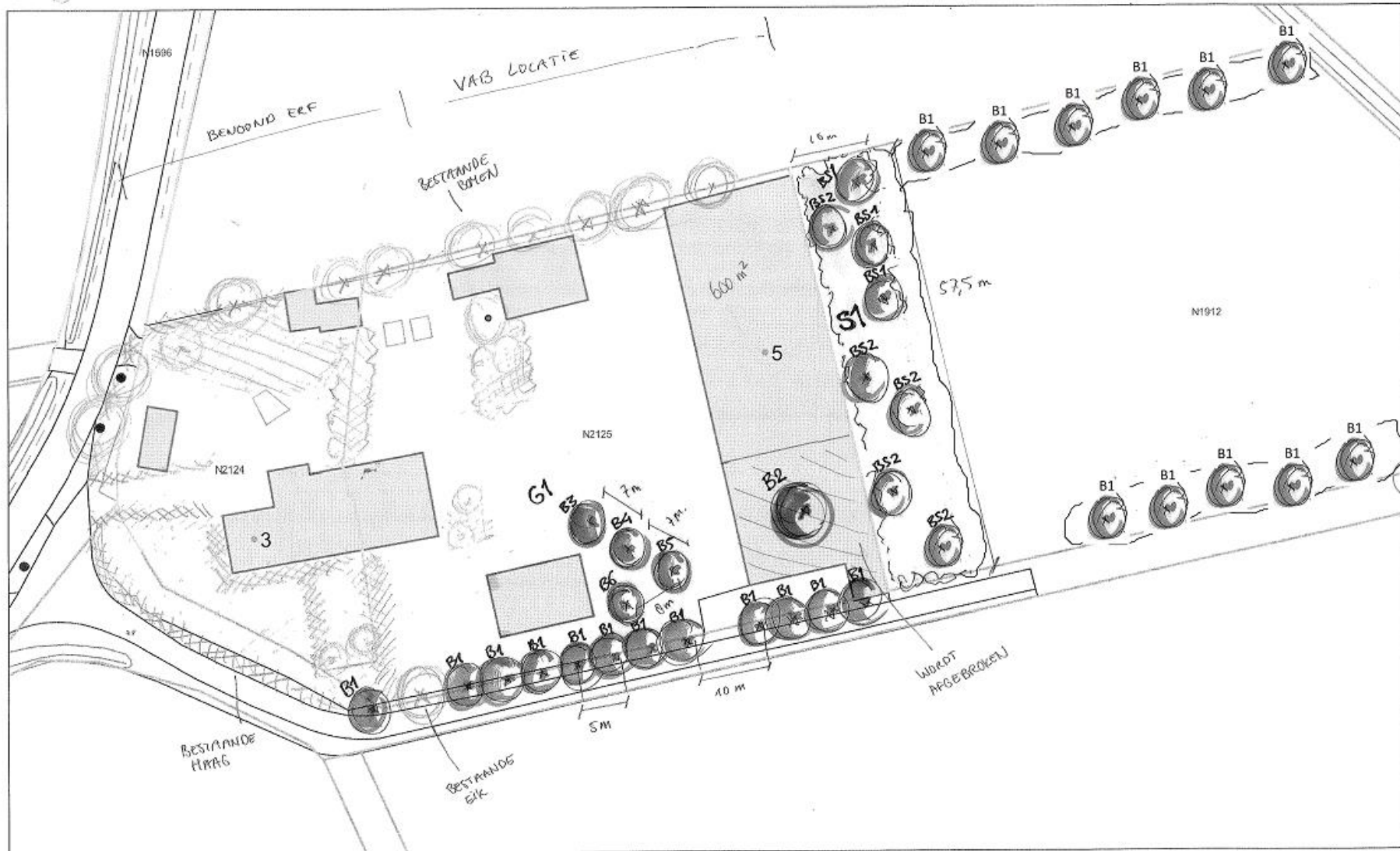
# Bestemmingsplankaart




# Beplantingsplan

geïntegreerd Gemert-Bakel

Dakworm 3-5, Erfbeplantingsplan



# Plantlijst

PLANTLIJST											
2	Naam project		Beplantingsplan Dakworm 3-5, Bakel								
3	Projectleider		John van Oosterhout								
4	Opdrachtgever		Gemeente Gemert-Bakel								
5	Medewerker groen		Milly Kors								
6	Tekeningnr.		PDF situatietekening Dakworm 3-5,		Datum	21-10-2014		Zaaknr	55567		
7											
8											
9	Bomen										
10	Code	Soort	Maat/ kwaliteit	Stuks	Eenh. Pr.	Totaal	Beheervorm				
11	B1	Quercus robur	16-18	22		€ -					
12	B2	Juglans regia	16-18	1		€ -					
13	B3	Pyrus 'Gieser Wildeman' (hoogstam)	16-18	1		€ -	snoeien 1 x per 2 jaar				
14	B4	Pyrus 'Beurré Hardy' (hoogstam)	16-18	1		€ -	snoeien 1 x per 2 jaar				
15	B5	Malus 'Brabants Bellefleur' (hoogstam)	16-18	1		€ -	snoeien 1 x per 2 jaar				
16	B6	Malus domestica 'Sterappel' (hoogstam)	16-18	1		€ -	snoeien 1 x per 2 jaar				
17											
18	BS1	Betula pubescens	16-18	4							
19	BS2	Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	16-18	4							
20											
21						Subtotaal:	€ -				
22											
23											
24	Bosplantsoen										
25	Code	Soort	Maat/ kwaliteit	Plant-aanwijzing	Opp. m <sup>2</sup>	%	Stuks /m <sup>2</sup>	Stuks	Eenh. Pr.	Totaal	Beheervorm
26	S2	Rhamnus frangula (wegedoorn/vuilboom)	80-100 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	15%	1	86		€ -	Singel
27	S2	Crataegus monogyna (meidoorn)	80-100 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	20%	1	115		€ -	Singel
28	S2	Prunus spinosa (sleedoorn)	80-100 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	15%	1	86		€ -	Singel
29	S2	Sambucus nigra	60-100 1+1	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	15%	1	86		€ -	Singel
30	S2	Mespilus germanica	80-100 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	5%	1	29		€ -	Singel
31	S2	Cornus mas	60-80 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	15%	1	86		€ -	Singel
32	S2	Rosa canina (hondsroos)	60-80 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	15%	1	86		€ -	Singel
33											
34											
35						100%		609	Subtotaal:	€ -	
36											
37											
38	Grassen en kruiden										
39	Code	Soort			Opp. in are	Kg/are	Hoeveel h. Kg	Eenh.pr.	Totaal	Beheervorm	
40	G1	gazon + M4 mengsel van Cruydt -hoeck			6	0,5			0	maaïen 1xper jaar	
41											
42											
43											
44						Subtotaal:			€ -		