

RO Boerderijsplitsing Zand 9, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Colofon

Titel:	RO Boerderijsplitsing Zand 9, Bakel
Auteurs(s):	Frank van der Putten & Roel Mennen
Opdrachtgever:	Familie van den Heuvel
Projectnaam:	Ruimtelijke onderbouwing Boerderijsplitsing Zand 9, Bakel
Projectnummer:	16096 (V05)
Datum:	22 januari 2017
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Beleidskader	6
2.1 Provinciaal beleid	6
2.2 Gemeentelijk beleid	13
2.3 Conclusie	15
3 Planvoornemen	16
3.1 Achtergrond	16
3.2 Planbeschrijving	17
3.3 Planologische doorvertaling	18
4 Omgevingstoets	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Externe veiligheid	21
4.5 Milieuzonering	21
4.6 Watertoets	22
4.7 Flora en fauna	23
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap	25
4.10 Beeldkwaliteit	30
5 Procedure	31

Bijlagen

Bijlage 1: Landschapsinvesteringsregeling

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Zand 9 te Bakel was een voormalig agrarisch grondgebonden bedrijf gevestigd. De bestaande langgevelboerderij is door de gemeente Gemert-Bakel aangewezen als beeldbepalend pand en staat als zodanig vermeld op de gemeentelijke monumentenlijst. Het doel is om het agrarisch perceel te herbestemmen om de vestiging van twee woningen mogelijk te maken via een boerderijsplitsing van de bestaande cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat deze niet volledig realiseerbaar is binnen het vigerend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'. De gemeente Gemert-Bakel werkt met periodieke herzieningen van het bestemmingsplan buitengebied. Er is overeengekomen dat het onderhavige initiatief wordt meegenomen in het bestemmingsplan Partiële herziening Gemert-Bakel Buitengebied, januari 2017'.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de motivatie en voorziet in een toetsing aan het actueel ruimtelijk beleid om de desbetreffende gronden te voorzien van een passend juridisch planologisch kader. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de toelichting bij de partiële herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied.



Figuur 1: bestaande situatie Zand 9

1.2 Ligging en begrenzing

Het initiatief is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ten noordoosten van de kern Bakel, gesitueerd in het buurtschap Zand. Het plangebied zelf bestaat uit de te herbestemmen enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', gesitueerd op het kadastraal perceel bekend onder sectie U, nummer 623. De omvang van deze enkelbestemming bedraagt circa 8.815 m². De bestaande agrarische gronden aan de noordzijde zijn eveneens onderdeel van het plangebied. Reden hiervoor is dat deze gronden behoren tot de toekomstige kadastrale percelen en een deel van deze gronden bestemd zijn voor de realisatie van landschapselementen in het kader van de gemeentelijke en provinciale regelingen ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De totale omvang van het plangebied bedraagt 11.265 m² en wordt aan de noordzijde begrensd door de Esperloop en het terrein behorend tot de golfbaan Stippelberg gesitueerd. De doorgaande verkeersstructuur van het Zand is gesitueerd ten zuiden en oosten van het perceel. De overige begrenzing van het plangebied bestaat uit de omliggende agrarische landbouwgronden.



figuur 2: ligging en begrenzing plangebied (bron: Globespotter)

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevant beleid. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief beschreven met een verantwoording van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de te doorlopen planprocedure beschreven.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het ruimtelijk relevant beleid en in hoeverre deze haar doorwerking heeft op de herbestemming van het plangebied.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen.

Groenblauwe structuur

Het plangebied en de directe omgeving zijn op de structurenkaart van de SVRO onderdeel van de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

Groenblauwe mantel

De provincie Noord-Brabant onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven: het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging. Het plangebied is opgenomen binnen de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Conclusie

Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen dienen qua aard en schaal te passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de doorvertaling van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, in relatie tot het planvoornemen.

2.1.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid, zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is de planlocatie gelegen in de 'groenblauwe mantel' en zijn de artikelen met betrekking tot de 'ecologische verbindingszone' en het behoud en herstel van watersystemen' van toepassing. Hierna wordt nader ingegaan op de voor het planvoornemen relevante aspecten.



figuur 3: uitsnede VR 2014: themakaart natuur en landschap, groenblauwe mantel

Groenblauwe mantel (artikel 6)

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO (de ecologische hoofdstructuur) en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie daarom een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde wordt in het algemeen aan ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gesteld en geeft daarmee verplichte invulling van de verplichte verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Ten aanzien van wonen is in artikel 6.7 van de Verordening Ruimte bepaald dat bestemmingsplannen alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toestaat. Het derde lid van het artikel regelt twee uitzonderingen op deze basisregel, waaronder dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorische waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen).

Voorwaarde bij deze uitzondering is dat met deze vestiging of splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing is gediend. Omdat het hierbij gaat om een kwaliteitsverbeterende ingreep, kunnen de kosten van dit behoud of herstel bovendien onderdeel uitmaken van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

De bestaande langgevelboerderij aan Zand 9 te Bakel is door de gemeente Gemert-Bakel aangewezen als beeldbepalend pand, en staat als zodanig vermeld op de gemeentelijke monumentenlijst, en voldoet derhalve aan de 'ja, mits' benadering conform artikel 6.7 lid 3. De noodzaak voor de splitsing ligt in het feit dat de langgevelboerderij in de bestaande situatie onbewoond is en de agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd zijn beëindigd. Voor nieuwvesting van een agrarisch bedrijf is het perceel en de omliggende agrarische gronden te beperkt van omvang. Bovendien zijn de kosten van de renovatie en interne verbouwing zodanig van omvang voor de particuliere initiatiefnemer dat het behoud van de langgevelboerderij alleen te waarborgen is via een boerderijsplitsing.



Figuur 4: uitsnede VR 2014: themakaart natuur en landschap, ecologische verbindingzone

Ecologische verbingszone (artikel 11)

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Om de populaties gezond te houden en de genetische uitwisseling te bevorderen, moeten de gebieden groot genoeg zijn en de mogelijkheid bieden voor migratie tussen de gebieden. Om de EHS als zo'n netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbingszones en het oplossen van faunaknelpunten in de wegenstructuur.

Ter waarborging van de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de EHS geldt in de Verordening Ruimte 2014 een beperkt beschermingsregime ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbingszone'. In bestaand stedelijk gebied en zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling moet het bestemmingsplan een ecologische verbingszone met een breedte van 50 meter beschermen. In overige gebieden is de breedte vastgesteld op 25 meter. Het gaat hierbij over de aansluitende verbinding over land.

De Esperloop, gesitueerd ten noorden van de planlocatie, is aangewezen als ecologische verbingszone (EVZ). Dit vertaalt zich naar een beschermingszone van 25 meter op het noordelijk deel van de planlocatie. Binnen deze beschermingszone worden beperkingen gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing en oppervlakteverhardingen.

Zoals beschreven in paragraaf 1.2 bestaat de planlocatie uit de te herbestemmen enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' uit het vigerend bestemmingsplan en de bestaande agrarische (onbebouwde) gronden aan de noordzijde van het plangebied, ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Op de planlocatie worden binnen deze beschermingszone geen concrete ontwikkelingen gerealiseerd of planologisch mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van de Esperloop ontstaat dus géén bebouwing en/of oppervlakteverhardingen. Ter behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden vormen de desbetreffende gronden bovendien een integraal onderdeel van de beleidsverplichting vanuit de gemeentelijke handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (zie paragraaf 4.9).

Geconcludeerd is dat op deze wijze is voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbingszone.



Figuur 5: uitsnede VR 2014: themakaart natuur en landschap, behoud en herstel watersystemen

Behoud en herstel watersystemen (artikel 18)

In de Verordening Ruimte 2014 zijn voor de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' regels opgenomen die bepalen dat een bestemmingsplan regels dient te stellen om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van het natuurlijk watersysteem van bovenregionaal belang. In zijn algemeenheid is er sprake van een bufferzone van 25 meter rondom een waterloop, zoals het geval is bij de Esperloop.

De aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' overlapt dus voor een deel met de gebieden die in de Verordening ruimte 2014 zijn aangewezen als (zoek)gebied ecologische verbindingzone. Vanwege het specifieke beschermingsregime ten aanzien van het natuurlijk watersysteem wordt in het kader van de wettelijk verplichte watertoets de exacte reikwijdte bepaald. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving.

Het doel is het agrarisch perceel te herbestemmen om de vestiging van twee woningen mogelijk te maken via een boerderijsplitsing van de bestaande cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij.

De vigerende enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' heeft een omvang van circa 8.815 m². In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik worden deze gronden herbestemd naar 'Wonen' en 'Agrarisch'. De omvang van de woonbestemming is teruggebracht naar een omvang die nodig is ten behoeve van het toekomstig woongebruik. De omvang van de woonbestemming is tot dit doel verkleind tot circa 4.190 m². De overige gronden worden herbestemd naar agrarisch (onbebouwde) gronden. Daarnaast vindt in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap ook de sloop en verwijdering plaats van overvloedige bebouwing en verharding (zie paragraaf 4.9).

Het tweede aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is dat bij uitbreiding van het ruimtebeslag in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk staat welke mogelijkheden er zijn om de uitbreiding binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Behalve naar mogelijkheden voor hergebruik vraagt de provincie hierbij ook te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik.

Hierbij is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking, in geval van stedelijke ontwikkeling, deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking borgt dat er een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen plaatsvindt. Gelet op de bestudeerde jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat de splitsing van de bestaande langgevelboerderij in twee separate wooneenheden niet wordt betiteld als een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling past binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de gemeente Gemert-Bakel de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de benodigde kwaliteitsverbetering ten behoeve van het planvoornemen.

2.2 Gemeentelijk beleid

In de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn diverse gemeentelijke beleidskaders doorvertaald en geborgd in het bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid is hierbij niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen van de bestaande karakteristieken en structuren.

De Structuurvisie+ vormt hierbij een richtinggevend gemeentelijke beleidsvisie om op hoofdlijnen nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen te toetsen. De afwegingen welke worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos-driehoek: mensen, ruimte & middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. Op het gebied van duurzaamheid wordt een gebiedsbenadering gehanteerd waarbij de planlocatie is aangeduid als 'primair woon- en leefgebied'. Binnen het 'primair woon- en leefgebied' is ruimte voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied.

De gemeente Gemert-Bakel voert sinds 2005 een actief beleid om cultuurhistorische waardevolle bebouwing in het buitengebied te behouden door middel van woningsplitsing. Het doel is om op deze wijze bij te dragen aan de toeristisch-recreatieve potentie en de herkenbaarheid en uniciteit van het landschap en bebouwing. De splitsing van het pand in twee woningen beoogt behoud van het cultureel (agrarisch) erfgoed en landschap door het 'organiseren van meer eigenaren'. Daarnaast wordt op deze wijze tevens bijgedragen aan de versterking van het nabuurschap en leefbaarheid.

De bovenstaande doelstellingen zijn in het vigerend bestemmingsplan doorvertaald in een wijzigingsbevoegdheid. Bij de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn nieuwe criteria toegevoegd, zodat de regels in overeenstemming zijn met de Verordening Ruimte 2014. Hierna wordt kort ingegaan op de randvoorwaarden bij deze wijzigingsbevoegdheid:

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
De langgevelboerderij is door de gemeente Gemert-Bakel aangewezen als beeldbepalend pand en staat als zodanig vermeld op de gemeentelijke monumentenlijst.
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
In de bestaande situatie is de langgevelboerderij onbewoond en zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd beëindigd. Het perceel en de omliggende agrarische gronden zijn te beperkt van omvang voor de nieuwvesting van een agrarisch bedrijf. Een herbestemming is derhalve noodzakelijk om de boerderij in stand te houden.
- c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken, te weten een woning met nevenfunctie of de realisatie van één grote woning;

De particuliere initiatiefnemer is geen ondernemer en kan dus ook geen nevenactiviteiten vanuit de boerderij ontplooien. Daarnaast is de bestaande langgevelboerderij zodanig van omvang dat, in combinatie met de kosten van de renovatie en interne verbouwing, de haalbaarheid alleen te waarborgen is met een boerderijsplitsing.

- d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
Op basis van de verrichte omgevingstoets is geconcludeerd dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de omliggende (agrarische) bedrijfsactiviteiten.
- f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
Het planvoornemen sluit aan op deze doelstelling door 235 m² bebouwing en 85 m² verharding te slopen, conform de gemeentelijke 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap'.
- g. per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor een woning wordt het bestaande bijgebouw van ca. 150 m² gehandhaafd. De tweede woning heeft straks nog deze planologische mogelijkheid.
- h. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. Hierbij is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
In paragraaf 4.9 is beschreven op welke wijze aan deze voorwaarde is voldaan.
- i. de onder h. bedoelde verbetering kan mede betreffen de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing en/of een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
In paragraaf 4.9 is beschreven op welke wijze aan deze voorwaarde is voldaan.
- j. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder h. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
Niet van toepassing, er wordt voldaan de kwaliteitsverbetering als bedoeld onder h.
- k. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- l. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- m. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2.3 Conclusie

De initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch perceel te herbestemmen om de vestiging mogelijk te maken van twee woningen in de bestaande cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij. Op basis van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is vastgesteld dat de locatie en de voorgestane ontwikkeling voldoen aan de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten, waarbij er geen belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief aanwezig zijn.

3 Planvoornemen

3.1 Achtergrond

De gemeente Gemert-Bakel is een plattelandsgemeente met een groot en mooi buitengebied. Van oudsher heeft de landbouw een belangrijke beelddragende functie in het buitengebied en is er sprake van een sterke samenhang tussen de agrarische erven/bebouwing en het omringende landschap. Op de langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zijn vanwege gunstige, hoge en droge omstandigheden de meeste dorpen en gehuchten te vinden. De oude gehuchten kennen een sterke agrarische oorsprong en hebben veelal een sterke historische samenhang met de oude akkers. Het kleinschalige groene karakter, de oude akkers, de waardevolle bebouwing en gehuchten maken van dit gebied een geliefd landschap om in te wonen en te recreëren.

Deze ontstaansgeschiedenis is ook terug te zien in het plangebied. Op de historische topografische kaarten is zichtbaar dat het agrarisch perceel is ontstaan in het verlengde van het buurtschap Zand ten noordoosten van de kern Bakel. De in 1924 gerealiseerde langgevelboerderij was gesitueerd aan en georiënteerd op de toenmalige ontsluitingsstructuur. Door de verdere ontginning van het gebied en de bijbehorende ruilverkaveling is deze doorgaande verkeersstructuur verschoven. De historische ontsluitingsstructuur is nu alleen nog deels herkenbaar als verbinding van en naar het agrarisch bebouwingsensemble op het Zand 9.

1930



1950



1985

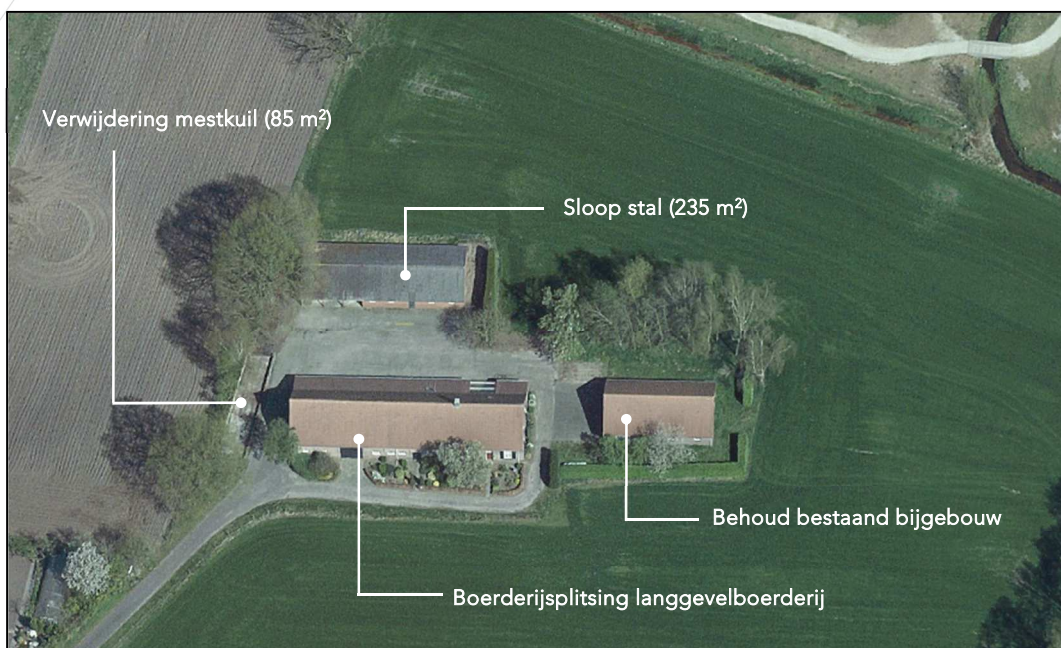


figuur 6: historische topografische kaarten (bron: <http://www.topotijdreis.nl/>)

3.2 Planbeschrijving

Het doel is om het agrarisch perceel te herbestemmen om de vestiging mogelijk te maken van twee woningen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Het uitgangspunt is om de uitstraling van het beeldbepalend pand te behouden. Door een restauratie en interne verbouwing worden de woningen van elkaar gescheiden en de benodigde voorzieningen gerealiseerd. In dit stadium is een concreet bouwplan nog niet beschikbaar. Het bouwplan wordt pas nader uitgewerkt nadat de juridisch-planologische basis aanwezig is om de boerderijsplitsing daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Afgezien van de renovatie en interne verbouwing van de langgevelboerderij zelf vindt tevens een algehele herinrichting plaats van het plangebied. Het doel is om een aantrekkelijk woonperceel te creëren dat aansluit op de sfeer en uitstraling van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Tot dit doel worden allereerst alle opstallen verwijderd die niet langer benodigd zijn ofwel afbreuk doen aan de uitstraling van het perceel. Dit betreft de sloop van de stal op het achterterrein (235 m²) en de mestkuil ten westen van de langgevelboerderij (85 m²).



Figuur 7: vogelvlucht planlocatie incl. de te behouden en te slopen bebouwing en verharding

Met de sloop en verwijdering van de overtollige bebouwing en verharding ontstaat de ruimte om de landschappelijke inpassing rondom het bebouwingsensemble te verbeteren. Dit door het behoud en versterking van de bestaande landschapselementen. Het principe van een boerenerf wordt hierbij versterkt door de toepassing van een groene erfafscheiding en de realisatie van een hoogstamboomgaard. Tevens wordt de entree tot het boerenerf versterkt door middel van de toepassing van een inheemse knip- en scheerhaag in combinatie met een laanbomenstructuur. Tot slot wordt nabij de Esperloop een bloemrijke akkerrand met een omvang van circa 805 m² gerealiseerd.



Figuur 8: landschapsinrichtingsplan Zand 9

3.3 Planologische doorvertaling

Het doel is het agrarisch perceel te herbestemmen om de vestiging van twee woningen mogelijk te maken via een boerderijsplitsing van de bestaande cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij. De vigerende enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' heeft een omvang van circa 8.915 m². In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik worden deze gronden herbestemd naar 'Wonen' en 'Agrarisch'. De omvang van de woonbestemming is teruggebracht naar een omvang van circa 1.995 m² ten behoeve van het toekomstig woongebruik.

De overige gronden behorend tot het voormalig agrarisch bouwvlak worden grotendeels herbestemd tot agrarische onbebouwde gronden. In het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt de bestaande houtwal aan de westzijde van de langgevelboerderij alsmede de bloemrijke akkerrand nabij de Esperloop herbestemd naar de enkelbestemming 'Natuur'.

4 Omgevingstoets

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Tot dit doel zijn de relevante milieuaspecten geactualiseerd en beschreven in het kader van de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie Zand 9 te Bakel is, in overleg met de gemeente Gemert-Bakel, gekozen om een verdieping en/of aanvulling te verrichten voor de navolgende omgevingsaspecten.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient in principe een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

Tot dit doel wordt door een gecertificeerd adviesbureau een bodemonderzoek verricht. De uitvoering van deze werkzaamheden vindt momenteel plaats en wordt te zijner tijd toegevoegd als bijlage bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de renovatiewerkzaamheden.

4.2 Geluid

In Nederland zijn er ter bescherming tegen geluidhinder normen gesteld in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en bedrijven. Er gelden voorkeurswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting aan de gevel van woningen, ziekenhuizen en scholen (de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen). Bij de splitsing van een bestaande woning worden geen aanpassingen aan de gevels uitgevoerd en is de bestaande woning reeds een geluidsgevoelige bestemming. Desondanks is er strikt genomen sprake van het toevoegen van een geluidgevoelig object.

Om te inventariseren of er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat is daarom op de planlocatie de Atlas leefomgeving geraadpleegd. De Atlas leefomgeving biedt informatie over de kwaliteit van de Nederlandse leefomgeving, waaronder de geluidbelasting van wegverkeer. De geluidhinderkaart is gemaakt door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) om een landelijk beeld van de geluidsbelasting te krijgen. De geluidkaart voor wegverkeer is gebaseerd op een combinatie van berekeningen met het model EMPARA en de rekenmethode SRM1 en verkeerstellingen voor rijkswegen, provinciale en gemeentelijke wegen.



figuur 9: uitsnede geluidhinderkaart (bron: Atlas leefomgeving, 2016)

Op de bovenstaande kaart is de geluidsbelasting zichtbaar door het wegverkeer in 2011. Op basis van de digitaal raadpleegbare viewer zijn de specifieke berekeningsresultaten ter plaatse van Zand 9 geraadpleegd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de gemiddelde geluidbelasting over een etmaal (Lden) 41,7 dB bedraagt. Het beschermingsniveau, zoals geregeld in de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder, gaat uit van een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een gevel van een woning.

Er wordt dus voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, waardoor sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat met de woningsplitsing het planvoornemen 'niet in betekende mate' bijdraagt. Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is een inventarisatie verricht op basis van de nationale risicokaart. De risicokaart geeft een zo actueel en volledig mogelijk beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving en vormt een belangrijke informatiebron op zowel gemeentelijk, als regionaal, provinciaal en nationaal niveau.

Het planvoornemen binnen een straal van circa 400 meter niet gesitueerd in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen.

4.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding is derhalve noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, maar tegelijkertijd aan bedrijven voldoende ruimte te bieden voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich op een afstand van ruim 150 meter een intensieve agrarische veehouderij. Om te beoordelen of de geurhinder vanwege deze veehouderij een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling, moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd met de gemeentelijke 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'.

Op basis van het gemeentelijk toetsingskader is bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen geen belemmering aanwezig om mee te werken, indien de achtergrondgrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed'. Op basis van de indicatieve achtergrondgrondbelastingkaart behorend tot de Plan MER van het bestemmingsplan Buitengebied is geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Golfbaan Stippelberg

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over milieukeurmerken van diverse typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstand waarmee rekening kan worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Een golfbaan behoort tot milieucategorie 1 en valt onder de activiteit 'cultuur, sport en recreatie'. Hiervoor geldt een indicatieve richtafstand van 10 meter vanwege het aspect geluid. Aangezien de woonboerderij is gesitueerd op een grotere afstand zijn er geen belemmeringen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied zelf betreft de vestiging van twee woningen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

4.6 Watertoets

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan, waarbij een indeling is gemaakt in de programma's 'veilig en bewoonbaar beheergebied', 'voldoende water en robuust watersysteem', 'gezond en natuurlijk water' en 'schoon water'. Het beleid van de gemeente Gemert-Bakel is vastgelegd in het Watertakenplan 2013-2016 en vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens.

Ten noorden van het plangebied ligt de Esperloop. Dit betreft een zogenaamde A-watergang waarvoor aan beide zijden een onderhoudstrook van 5 meter wordt vereist. Ter waarborging van deze obstakelvrije zone voor het beheer van de watergang zijn bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2016 deze zones op de verbeelding en regels opgenomen.

Het planvoornemen voorziet in een herbestemming van het agrarisch perceel om de vestiging mogelijk te maken van twee woningen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Aangezien het een in pandige woningsplitsing betreft, vindt er geen toename van het verhard oppervlak plaats en is er geen compenserende waterberging vereist.

Qua riolering is in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel doorgaans geen gemengd of gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. In de meeste gevallen vindt het vuilwaterafvoer plaats via een drukriolering en wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt. Dit is tevens de situatie voor het perceel Zand 9. Door de gemeente Gemert-Bakel is geadviseerd om vanaf de nieuwe woning een aansluitleiding aan te leggen naar de pompput en niet via de bestaande aansluiting.

4.7 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Goed natuurbeleid zorgt voor het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur maar ook dat economisch ontwikkelen mogelijk is. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) is alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen de planlocatie zelf is geen NNN-gebied aanwezig. De Esperloop die de noordelijke begrenzing van het perceel vormt, is onderdeel van het NNN, maar gezien de aard en omvang van het initiatief zijn negatieve effecten uitgesloten. Bovendien wordt in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap voorzien in een akkerrandzone als overgang en versterking van de Esperloop.

Beschermde soorten

De nieuwe Wet natuurbescherming richt zich onder meer op het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit. Voor soortenbescherming geldt dat deze gericht is op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is bij voorbaat geen noodzaak voor een nader onderzoek aanwezig. Ten behoeve van de sloopwerkzaamheden met betrekking tot de stal op het achterterrein is nader onderzoek wenselijk. Tot dit doel een quickscan flora en fauna verricht als bijlage opgenomen te worden bij de aanvraag van de desbetreffende omgevingsvergunning.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect flora en fauna.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden.

De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden. In bestemmingsplannen wordt een regeling opgenomen voor de omgang met de in de verbeelding opgenomen archeologische waarden. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting is in januari 2016 door de gemeente Gemert-Bakel het beleidsplan archeologie met bijbehorende archeologiebeleidskaart geactualiseerd en vastgesteld.

Op de archeologische beleidsadvieskaart is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in zeven categorieën waarbij voor iedere categorie een afzonderlijk beleidsadvies geldt. Voor de categorieën gelden verschillende ondergrenzen voor het verplicht stellen van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied is hierbij aangeduid als een gebied met een lage tot middelhoge archeologische verwachting. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische restanten.



- Categorie 6: Gebied met lage verwachtingswaarde
- Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachtingswaarde

figuur 10: uitsnede archeologiebeleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2015

Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is bij voorbaat geen noodzaak voor een nader onderzoek aanwezig. De gestelde ondergrenzen worden niet overschreden en de archeologische dubbelbestemmingen worden in de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied gehandhaafd.

Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De gemeente Gemert-Bakel beschouwt cultuurhistorie als unique selling point en heeft zichzelf als doel gesteld om de identiteit van de plek en de mensen te versterken en de geschiedenis te visualiseren. Hiertoe zijn onder meer de provinciale en gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart opgesteld en zijn in de gemeentelijke monumentenlijst de gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden aangewezen met als doel de instandhouding, het herstel en gebruik te waarborgen. De in 1924 gerealiseerde woonboerderij op het perceel Zand 9 is door de gemeente Gemert-Bakel aangemerkt als een beeldbepalend pand met cultuurhistorische waarden.

Het planvoornemen voorziet in een herbestemming van het agrarisch perceel om de vestiging mogelijk te maken van twee woningen in de bestaande langgevelboerderij. Dit sluit aan op het gemeentelijk beleid door met de splitsing van het pand het cultureel (agrarisch) erfgoed te behouden door het 'organiseren van meer eigenaren'.

4.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de gemeente Gemert-Bakel de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. De beoogde ontwikkeling valt binnen deze beleidsverplichting en behoort tot een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling.

Een ruimtelijke ontwikkeling in categorie 3 wordt veelal beschouwd als een ontwikkeling die wel ruimtelijk inpasbaar is maar die een beduidende invloed heeft op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij onder meer vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of wijziging van de hoofdfunctie aan de orde is. De gemeente Gemert Bakel acht voor een categorie 3 ontwikkeling een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

Berekening investeringsbijdrage

Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend. In de gemeentelijke handreiking zijn normbedragen opgesteld als leidraad voor berekening van de waardevermeerdering die ontstaat bij de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast kan de waardevermindering (bestemmingsverlies) ingezet worden om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze investering wordt ook toegepast bij de realisatie van natuurelementen, hetgeen doorgaans een afwaardering van de gronden inhoudt.

Bestaande situatie

Het plangebied zelf bestaat uit de te herbestemmen enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De omvang van deze enkelbestemming bedraagt circa 8.915 m² en vertegenwoordigd in de bestaande situatie een grondwaarde van € 222.875,- (€25,- per m²). In overleg met de initiatiefnemer zijn daarnaast gronden gereserveerd nabij de Esperloop ten behoeve van natuurontwikkeling. Dit betreffen gronden met een agrarische bestemming en een omvang van circa 805 m². Deze agrarische gronden vertegenwoordigen een grondwaarde van in totaal € 4.025,- (€5,- per m²).

De te herbestemmen gronden vertegenwoordigen in de bestaande situatie dus een waarde van €222.875,- + €4.025,- = **€226.900,-**

Toekomstige situatie

Om de waardevermeerdering ten opzichte van de bestaande situatie te bepalen is wederom aangesloten op de normbedragen uit de gemeentelijke handreiking. Het doel is om het agrarisch perceel te herbestemmen om de vestiging van twee woningen mogelijk te maken via een boerderijsplitsing van de bestaande cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt het voormalig agrarisch bouwblok teruggebracht naar een omvang die nodig is ten behoeve van het woongebruik (zorgvuldig ruimtegebruik). Tot dit doel wordt de woonbestemming verkleind tot circa 22% van de omvang van het agrarisch bouwblok.

De woonbestemming is onderverdeeld per perceel en bedraagt respectievelijk 1.015 m² en 980 m². Conform de gemeentelijke handreiking dient voor de eerste 1.000 m² uitgegaan te worden van een normbedrag van €280,- per m². Indien sprake is van een groter woonperceel dient voor de resterende gronden een normbedrag van €140,- per m² te worden gehanteerd. Dit betekent dat de beide woonpercelen een waarde vertegenwoordigen van respectievelijk €282.100,- en €274.400,-.

De overige gronden behorend tot het voormalig agrarisch bouwvlak worden grotendeels herbestemd tot agrarische onbebouwde gronden. Dit betreft in totaal circa 6.740 m² met een resterende grondwaarde van € 33.700,- (€5,- per m²).

In het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt de bestaande houtwal (180 m²) aan de westzijde van de langgevelboerderij herbestemd als landschapselement en vindt een afwaardering van de desbetreffende gronden plaats tot €180,- (€1,- per m²). De te herbestemmen gronden nabij de Esperloop (805 m²) worden eveneens afgewaardeerd in het kader van de beoogde natuurontwikkeling tot €805,- (€1,- per m²).

In de toekomstige situatie is derhalve van sprake van een totale grondwaarde van in totaal €282.100,- + €274.400,- + € 33.700,- + €180,- + €805,- = **€591.185,-**

Conclusie

In overeenstemming met de provinciale handreiking is de tegenprestatie berekend op basis van de waardevermeerdering van de desbetreffende gronden. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie neemt de grondwaarde als gevolg van de bestemmingswijziging toe van €226.900,- naar €591.185,-. Dit betekent een grondwaardevermeerdering van €364.285,-

Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging en dus een basisinspanning van €364.285 x 20% = €72.857,-

Daarnaast wordt in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure het bestaande (en te handhaven) bijgebouw van 150 m² op het perceel planologisch vastgelegd. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is slechts een omvang van 100 m² toegestaan. Ter compensatie van de extra vierkante meters vindt op basis van de gemeentelijke regeling 'buitengebied in ontwikkeling' een aanvullende compensatie plaats. Hierbij wordt uitgegaan van een normbedrag van € 140,- per m². De extra 50 m² aan bijgebouw vertegenwoordigen dus een aanvullende tegenprestatie van €7.000,-.

De totale investeringsbijdrage in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt derhalve €72.857,- + €7.000,- = **€ 79.857,-**.

Maatregelenpakket

Nadat bepaald is welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden geïnvesteerd is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten aanzien van de beoogde herbestemming van het agrarisch perceel Zand 9 te Bakel is gekozen voor de navolgende maatregelen.

Sloop en verwijderingsbijdrage

Het verwijderen van overbodige, landschappelijke storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Tot dit doel worden allereerst alle opstallen verwijderd die niet langer benodigd zijn ofwel afbreuk doen aan de uitstraling van het perceel. Dit betreft de sloop van de stal op het achterterrein en de mestkuil ten westen van de langgevelboerderij. Daarnaast wordt tevens de niet-inheemse haagbeplanting (laurierkers) rondom de te slopen stal op het achterterrein en het te behouden bijgebouw verwijderd.

De desbetreffende maatregel vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 8.442,40.

Renovatie cultuurhistorisch waardevol object

De vestiging of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing maakt onderdeel uit van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Het betreft namelijk een kwaliteitsverbeterende ingreep omdat met de vestiging of splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is.

Voor de transformatie en herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn geen normbedragen beschikbaar en is altijd maatwerk noodzakelijk. In overleg met de gemeente Gemert-Bakel is op basis van de restauratiekostenwijzer van Casadata een indicatie verkregen van de renovatiekosten die onderdeel uitmaken van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De desbetreffende maatregel vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 64.701,62.

Realisatie natuur- en landschapselementen

Het bedrag dat met de realisering van de landschappelijke inpassing gemoeid is wordt bepaald aan de hand van de vergoedingsystematiek en –grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. In de vergoedingsystematiek zijn normbedragen opgenomen voor de aanleg van diverse natuur- en landschapselementen.

Uitgangspunt is een reële vergoeding van de aanlegkosten. De initiatiefnemer maakt zelf de keuze of de werkzaamheden worden uitbesteed of in eigen beheer worden uitgevoerd. De realisatie van natuur- en landschapselementen vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 1.742,79.

Beheer natuur- en landschapselementen

Het bedrag dat met het onderhoud van de natuur- en landschapselementen gemoeid is wordt eveneens bepaald aan de hand van de vergoedingsystematiek en –grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. In de vergoedingsystematiek zijn normbedragen opgenomen voor het onderhoud van diverse natuur- en landschapselementen.

Uitgangspunt is een reële vergoeding van de beheerkosten. De initiatiefnemer maakt zelf de keuze of de werkzaamheden worden uitbesteed of in eigen beheer worden uitgevoerd. Het beheer van de natuur- en landschapselementen over een periode van 10 jaar vertegenwoordigd een investeringswaarde van € 4.624,68.

Plankosten

Conform de vergoedingsystematiek en –grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant, is eveneens een normbedrag opgenomen ten aanzien van de plankosten. Hieronder wordt verstaan het opstellen van een landschapsinrichtingsplan. Als uitgangspunt hierbij is opgenomen dat maximaal 20% van de totale uitvoeringskosten aan planvorming mag worden besteed.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is uitgegaan van 20% van de realisatiekosten van de natuur- en landschapselementen. De plankosten vertegenwoordigen een investeringswaarde van € 348,56.

Conclusie

De vereiste investeringsbijdrage bedraagt **79.857,00** en het maatregelenpakket heeft een omvang van **€ 79.860,05**. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap is geconcludeerd dat met het beoogde maatregelenpakket voorzien is in de vereiste investeringsbijdrage. Er is voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 3.2 van de Verordening ruimte en de gemeentelijke handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het inrichtingsplan is als bijlage opgenomen als voorwaardelijke verplichting bij de regels van de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voltooid te zijn.

4.10 Beeldkwaliteit

De welstandsnota 'Van boerderijen, ontginningswoningen en herenhuizen: historisch geïnspireerd bouwen' (2008) beschrijft en analyseert de architectonische en ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel. Het doel is het eigene van de gemeente zoveel mogelijk te behouden, te versterken en te verbeteren en toont hiermee een toekomstbeeld. Er is veel aandacht voor cultuurhistorie welke als leidraad en inspiratiebron dient bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

De welstandsnota maakt een onderscheid tussen welstandsplichtige en welstandsvrije zones. De welstandsplichtige zones 1 en 2 kenmerken zich door cultuurhistorische of karakteristieke kwaliteiten die óf heel kwetsbaar zijn (denk aan monumentale bebouwing en kenmerkende structuren) óf die op locaties liggen die zichtbaar zijn voor veel mensen (bijvoorbeeld bij binnenkomst van de bebouwde kom of een lint van een dorp). De gebieden die in welstandszone 3 liggen worden niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Deze gebieden zijn dus welstandsvrij.

Ten aanzien van beeldbepalende panden is geen sprake van een beschermde status, maar de gemeente vraagt wel aandacht voor een zorgvuldige omgang met karakteristieken. Daarom geldt voor alle beeldbepalende panden dat zij ongeacht hun ligging vallen binnen welstandszone 2, tenzij anders bepaald. De criteria en ontwerprichtlijnen uit de welstandsnota zijn uitgewerkt in onder meer het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel. In dit beeldkwaliteitsplan worden de karakteristieken beschreven op basis van de diverse landschappelijke deelgebieden in het buitengebied.

Elk initiatief is echter verschillend en heeft een andere ruimtelijke invloed op de omgeving. Het toepassen van kwaliteitsverbetering blijft maatwerk en verschilt zodoende per initiatief. In overleg met de adviseur 'beeldkwaliteit en zaakbeheer' van het team 'Vergunningen en Toezicht' is daarom besloten om ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling een specifiek beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de architectonische verschijningsvorm en de ontwerprichtlijnen voor de panden en erfinrichting van het perceel. Dit plan is dus aanvullend op het bestemmingsplan, waarin uitsluitend stedenbouwkundige randvoorwaarden kunnen worden vastgelegd.

Voor het voorliggend initiatief is het 'Beeldkwaliteitsplan Zand 9' opgesteld welke de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting vastlegt. Het is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project en in de jaren daarna te waarborgen. De rapportage, d.d. 21 december 2016, is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5 Procedure

De herontwikkeling van het perceel Zand 9 te Bakel is onderdeel van de partiële herziening op het bestemmingsplan voor het buitengebied van gemeente Gemert-Bakel. De herziening van het bestemmingsplan zal voor eenieder in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage komen te liggen.

Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Wanneer de stukken ter inzage komen te liggen, wordt gepubliceerd via de gemeentelijke website, de lokale bladen en de Staatscourant. Daarnaast zal de herziening van het plan voor eenieder worden gepubliceerd op de landelijke website voor ruimtelijke plannen.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Landschapsinvesteringsregeling

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 1

Landschapsinvesteringsregeling

Bijlage 2

Beeldkwaliteitsplan