Toelichting

Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied Herziening December 2018”

Status: Vastgesteld
Datum: 14 maart 2019
IDN: NL.IMRO.1652.Buitengebied122018-VA01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Planopzet 2
Hoofdstuk 2. Beleid 3
2.1 Rijksbeleid 3
2.2. Provinciaal beleid 4
2.3. Gemeentelijk beleid 5
2.4. Waterschap Aa en Maas 6
Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen 9
3.1 Paashoefsedijk 32-34 in Gemert 9
3.2 Deel 70 in Gemert 15
3.3 Den Heikop ong. in Elsendorp 19
3.4 Burgemeester Nooijenlaan 2, De Rips 25
3.5. Oudestraat 6-8 in Bakel 28
3.6 Bakelsebrug 6 in Bakel 37
3.7. Nuijeneind 18 in Bakel 44
3.8 Kaweide 8 in Milheeze 50
3.9 Schutboomsestraat ong. in Milheeze 56
3.10 Schutsboom ong. in Milheeze 62
3.11 Landgoed Nieuwenhuys, Milschot ong. in De Mortel 70
3.12 Milschot 43, De Mortel (herstelactie) 76
Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid 79
4.1. Exploitatieplan 79
4.2. Planschade 79
Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen 80
5.1. Vooroverleg 80
5.2. Zienswijzen 88
5.3. Ambtshalve aanpassingen 88

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 diverse planologische ontwikkelingen plaatsgevonden.
Na de integrale herziening op dit bestemmingsplan, behoeft het plan wederom een herziening op diverse locaties vanwege ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn in het bestemmingsplan.

Op diverse locaties zijn ontwikkelingen gewenst die men wil realiseren en waarvoor een partiele herziening moet plaatsvinden. Dit bestemmingsplan voorziet in deze ontwikkelingen.

Bij alle plannen vormen het beleid én de planregels uit het ‘moederplan’ voor het buitengebied het uitgangspunt.

In dit bestemmingsplan gaat het om de volgende locaties:

1. Paashoefsedijk 32-34 in Gemert
2. Deel 70 in Gemert
3. Den Heikop ong. in Elsendorp
4. Burgemeester Nooijenlaan 2 in De Rips
5. Oudestraat 6-8 in Bakel
6. Bakelsebrug 6 in Bakel
7. Nuijeneind 18 in Bakel
8. Kaweide 8 in Milheeze
9. Schutboomsestraat ong. in Milheeze
10. Schutsboom ong. in Milheeze
11. Landgoed Nieuwenhuys, Milschot ong. in De Mortel

Op één locatie is gebleken dat het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” niet correct is vastgesteld. Aan de Milschot 43 in De Mortel is het bestemmingsvlak niet correct overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Dit wordt hersteld met deze herziening.

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 alle 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 is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn 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:

- *AMvB Ruimte*: De nationale belangen uit SVIR die juridische borging vragen, zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte;
- *Barro en Rarro*: Het Barro 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.
- *Wet plattelandswoningen:* De ‘Wet Plattelandswoningen’ trad op 1 januari 2013 in werking. De Wet plattelandswoningen bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik is afgesplitst (plattelandswoning).
- *Meststoffenwet:* In de Meststoffenwet is opgenomen onder welke voorwaarden vervoer en handel in meststoffen is toegestaan. Sinds 1 januari 2014 is ook de mestverwerkingsplicht in deze wet opgenomen;

- *Melkveewet (Wet verantwoorde groei melkveehouderij):* In de Meststoffenwet is een apart hoofdstuk opgenomen (de Melkveewet) waarin verscheidene maatregelen zijn vastgelegd voor de melkveehouderij om te voldoen aan de Europese Nitraatrichtlijn.

Deze beleidskaders zijn beschreven in bijlage 1.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden in de provincie Noord-Brabant. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze opgaven te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. De opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. Deze ruimtelijke keuzes zijn vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen:
1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geledingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes:
1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en
2. Vestigings- en leefklimaat en gezondheid.

Dit betekent dat deze richting geven aan het maken van keuzes en een belangrijke rol spelen in de uitwerking van de provinciale belangen.
De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: groenblauwe structuur, landelijk gebied, stedelijke structuur en infrastructuur. De juridische borging van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is verder uitgewerkt in de Verordening ruimte.

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

2.3. 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.

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 2010-2015 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 huidig en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobuustheid, 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.

<u>Vervallen HNO-tool (HNO)</u>
In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool.

<u>Algemene (reken)regel voor verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m2</u>
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

3.1 Paashoefsedijk 32-34 in Gemert

3.1.1. Aanleiding en situatie

Initiatiefnemers willen de medewerking van het gemeentebestuur voor de bouw van een Ruimte-voor-ruimtewoning op het weiland hoek Paashoefsedijk – Eeuwsel. Voor de nieuw te realiseren woning is een bouwtitel gekocht.
Het initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan. In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, is gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

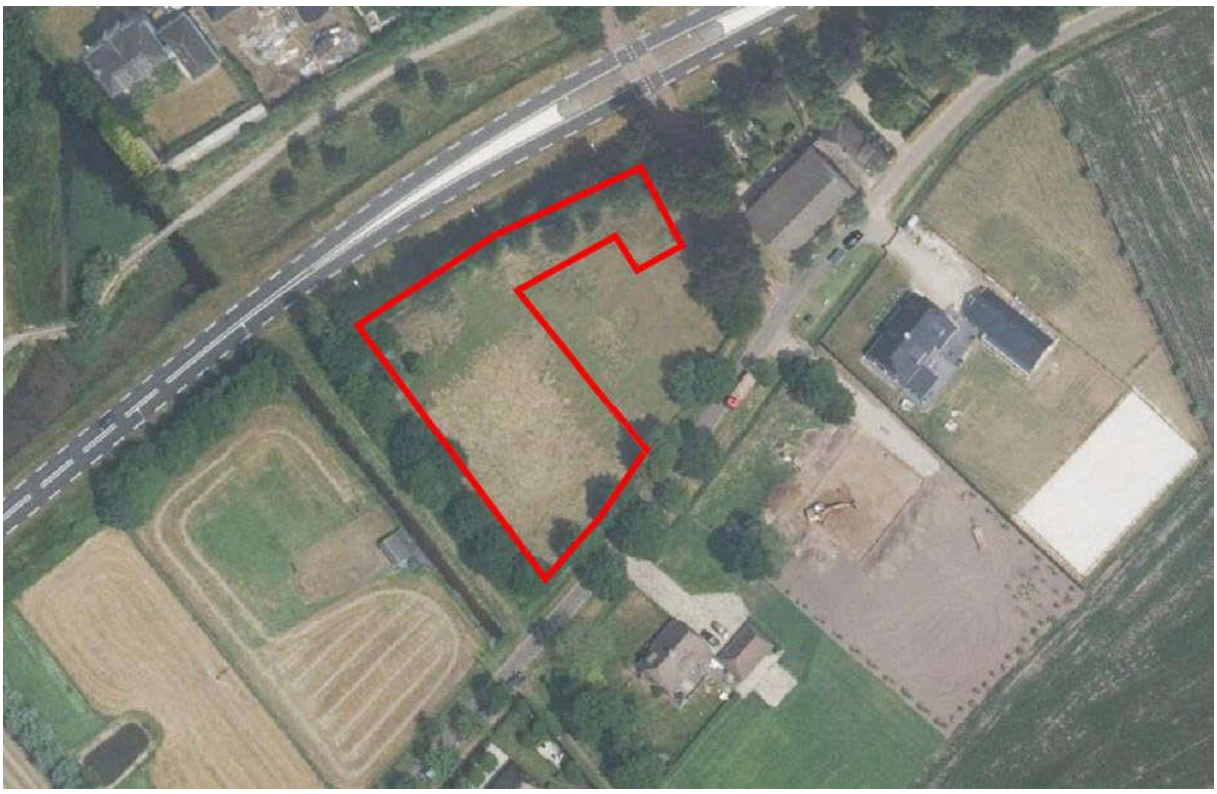
3.1.2. Locatie

Het plangebied ligt aan de Paashoefsedijk in een weiland ten westen van de Paashoefsedijk 32-34. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied (rode cirkel) in de omgeving.

Het plangebied ligt in het buitengebied dicht tegen de kern van Gemert.

3.1.3. Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een grasvlakte, omringd door houtwallen en een haag.
Ten noorden van het plangebied loopt de provinciale weg N272, de Zuid-Om. Aan de andere kant van de Zuid-Om begint de bebouwde kom van Gemert. Ten oosten ligt een fietspad, die de oude route richting het noorden markeert. Grenzend aan het fietspad ligt de voormalige boerderij Paashoefsedijk 32-34. Het voorhuis van dit pand, Paashoefsedijk 34, is een gemeentelijk monument. Aan de zuidkant van het plangebied staan een voormalige agrarische bedrijfswoning en drie recent gebouwde BIO-woningen. Aan de westzijde ligt de beek Rips met aangrenzend een houtwal.



3.1.4. Het plan

Het plan grijpt terug naar de karakteristieke landschapselementen en het kenmerkende verkavelingspatroon van de omgeving. De nieuwbouw wordt in samenhang met de landschapselementen ontworpen. Het herwaarderen van deze karakteristieke landschapselementen biedt een meerwaarde voor omliggende landschap.
Het voornemen is om binnen het plangebied één woning te realiseren.

Schetsontwerp: bron Buro SRO

De stedenbouwkundige opzet van het initiatief sluit aan op het landelijke karakter van de omgeving. Het plangebied krijgt de uitstraling van een landelijk gelegen erf. De woning die met voorliggend plan wordt geregeld, is een schuurwoning. De schuurwoning ligt iets verder naar achteren op het erf en ligt achter het aan te leggen boomgaardje. De schuurwoning heeft een volume van één bouwlaag met een lage goot en een forse kap, vergelijkbare met de schuren op de oorspronkelijke boerenerven. De schuurwoning ligt evenwijdig aan de Paashoefsedijk. De woning zal door een inrit vanaf de Paashoefsedijk worden ontsloten. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

In het schetsontwerp is aan de achterzijde van het plangebied een geluidswerende maatregel opgenomen in de vorm van een grondwal in combinatie met een houten scherm. De geluidswerende maatregel krijgt een hoogte van minimaal 3,5 meter. Een verdere toelichting van de geluidswerende maatregel met betrekking tot het aspect geluid is te vinden in paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing.

<u>Beeldkwaliteit bebouwing</u>
De te woning krijgt de uitstraling van een moderne ‘schuurwoning’.
Om een beeld te krijgen van de uitstraling van de woning zijn navolgende referentiebeelden opgenomen.

Referentiebeeld te bouwen 'schuurwoning'

Referentiebeeld erfindeling

Landschappelijke inpassing:

Het gehele perceel is omzoomd met groen. Langs de Paashoefsedijk is sprake van verspreide bomen (eik, els) en een bestaande beuken haag. Aan de zijde van het fietspad (oostgrens plangebied) staan verschillende bomen waaronder twee monumentale eikenbomen en een enkele els en wilg. Aan de zijde van de Zuid-Om en de beek De Rips is sprake van een houtwal met inheemse struiken (lijsterbes, vlierbes, sleedoorn, Gelderse roos, braam) en inheemse bomen (berk, eik, els, es, wilde appel, noot). De houtwal is circa 20 jaar geleden aangeplant in het kader van stimuleringsregeling van de gemeente voor de aanleg van erfbeplanting.

Het bestaande groen rondom het perceel (de houtwal en overige bomen) blijft behouden en wordt niet met nieuw groen aangevuld. Door handhaving van het bestaande groen blijft het perceel landschappelijk goed ingepast.

Als erfscheiding aan de zuidzijde (wegzijde) wordt de bestaande beukenhaag ingepast. Op de noordzijde van het perceel komt een grondtalud met houten scherm. De grondwal zal worden voorzien van beplanting die aantrekkelijk is voor bijen en voor bes-etende vogels. Aan de voorzijde van de schuurwoning zal een boomgaard met fruitbomen worden aangeplant. Op het erf vindt aanplant van verschillende hagen plaats om de erfopzet vorm te geven. Op het achtererf is ruimte voor de aanplant van een solitaire boom van een soort die kenmerkend is voor een boerenerf (kastanje, walnoot, linde of beuk).

Aan de westzijde ligt op de erfgrens een bestaande poel die in stand gehouden wordt.

Referentiebeeld voor bijen aantrekkelijke beplanting

Referentiebeeld halfstam boomgaard met beukenhaag: bron burobol

Referentiebeeld solitaire bomen

Ter borging van de landschappelijke inpassing worden de volgende onderdelen als voorwaardelijk verplichting opgenomen in het bestemmingsplan:

- Behoud en onderhoud van de bestaande poel, houtsingels en haag

- Planten van de fruitbomen en aanleg bloemrijk grasland aan de voorzijde
- Planten van de hagen en 2 solitaire bomen
- Beplanting op de grondwal met beplanting die aantrekkelijk is voor bijen en vogels

3.2 Deel 70 in Gemert

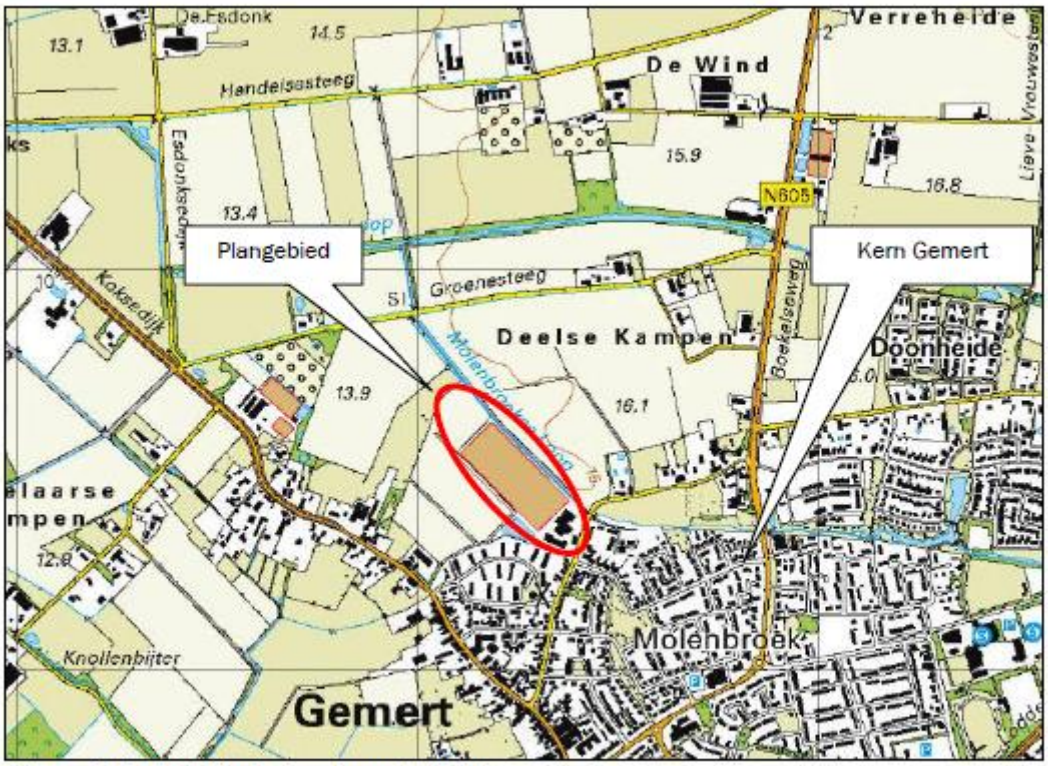
3.2.1. Aanleiding en situatie

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.
De bedrijfslocatie heeft de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘glastuinbouw’; het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 4,5 hectare.

Er is een paardenstal in aanbouw direct ten noorden van het bestemmingsvlak op gronden met de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan. Om dit gebouw (90 m2) te legaliseren en een buitenbak mogelijk te maken dient het bestemmingsvlak ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ te worden vergroot.
Daarnaast is het voornemen om een deel van de gronden in te richten met beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijf.

3.2.2. 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

3.2.3. Huidige situatie

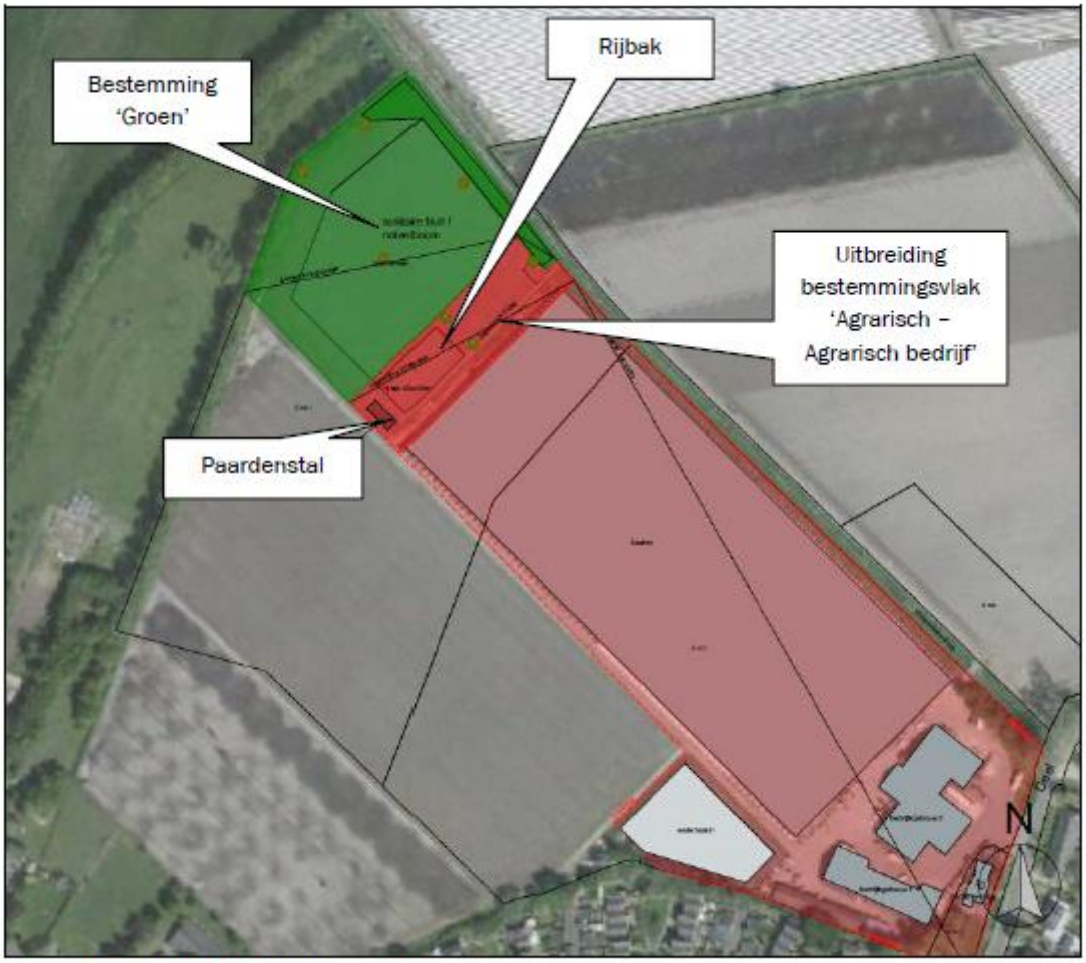
De initiatiefnemer exploiteert binnen het plangebied een tuinbouwbedrijf voor de teelt van preiplanten in zowel de vollegrond als in kassen. Binnen de inrichting is een tuinbouwkas (circa 30.000 m2) aanwezig ten behoeve van de opkweek van preiplanten met bijbehorende verwerkingsruimten/koeling, kantoor, werkplaats, stallingsruimte voor machines en een waterbassin. De bedrijfslocatie heeft de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘glastuinbouw’; het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 4,5 hectare. De agrarische gronden ten noorden van de inrichting hebben een agrarische bestemming. Hier is een paardenstal in aanbouw.

De volgende figuur geeft de bestaande situatie weer.

Figuur 3: Situatieschets bestaande situatie

3.2.4. Het plan

Ten noorden van het kassencomplex, buiten de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, is een paardenstal in aanbouw ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Binnen deze agrarische bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan.
Om dit gebouw (90 m2) te legaliseren en een buitenbak mogelijk te maken dient het bestemmingsvlak ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ te worden vergroot. Daarnaast is het voornemen om een deel van de gronden in te richten met beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijf.
De volgende figuur geeft een weergave van de beoogde situatie (zie ook bijlage).



Figuur 4: Situatieschets beoogde situatie

3.3 Den Heikop ong. in Elsendorp

3.3.1. Aanleiding en situatie

De eigenaar is voornemens twee woningen te realiseren op het perceel aan Den Heikop ongenummerd te Elsendorp, in het buitengebied van Gemert-Bakel. Deze wens borduurt voort op het in 2011 gerealiseerde plan om één woning aan Den Heikop te realiseren. Met het voornemen om twee woningen toe te voegen aan het bestaande stedenbouwkundige beeld en karakter en wordt doorgetrokken ontstaat er eenheid.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op de locatie woningen te realiseren. Daarnaast is het uitgangspunt van de provincie Noord-Brabant dat realisatie van nieuwe woningen in het buitengebied uitgesloten is. Een uitzondering daar op kan worden gemaakt wanneer gebruik wordt gemaakt van de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling. Deze twee woningen worden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling gerealiseerd. Dat houdt in dat in ruil voor de sloop en sanering van in totaal 2.000 m² stalruimte van een intensieve veehouderij en het uit de markt nemen van minimaal 7.000 kg fosfaatrechten de mogelijkheid geboden wordt om twee woningen in het buitengebied te realiseren wanneer deze op een planologisch aanvaardbare plek zijn gelegen. De sloop van de stallen vindt niet plaats binnen het plangebied aan Den Heikop maar vindt elders binnen de provincie Noord-Brabant plaats.

Omdat de realisatie van woningen niet direct vergund kan worden dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Bijgevoegd is een ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van het bestemmingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen om twee woningen ter plaatse te realiseren.

3.3.2. Locatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ten zuidoosten van de Kern Elsendorp. Het plangebied is weergegeven in figuur 1 en omvat het perceel aan Den Heikop ongenummerd te Elsendorp, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie C, nummer 4351.

Binnen het nieuwe in ontwerp zijnde bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met de gebiedsaanduiding ‘overige zone – beperkingen veehouderij’. Voor gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische productiedoeleinden, natuur- en landschapswaarden en extensieve recreatie. Volgens deze bestemming is het niet mogelijk om op deze gronden een woning te realiseren.

Figuur 1. Luchtfoto plangebied (rood omkaderd)

3.3.3. Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd aan Den Heikop ten zuidoosten van de kern Elsendorp in de gemeente Gemert-Bakel. Den Heikop loopt van noord naar zuid en verbindt de Elsendorpseweg met de Limbraweg. Vanuit de Elsendorpseweg richting het zuiden wordt eerst een verdichte structuur, bestaande uit woningen en bedrijven ervaren. Vervolgens is aan de westzijde een karakteristiek open gebied aanwezig en een gevoel van ruimte. Aan de oostzijde is een doorkijk naar het agrarisch gebied aanwezig wat gevolgd wordt door het gesloten, groene recreatiepark. Hierdoor ontstaat een gevarieerde beleving van een bebouwde structuur (oostzijde) en een onbebouwde, open structuur (westzijde).

Den Heikop betreft een 60 km weg en wordt begeleid door een bomenrij aan weerszijde van de weg. Hier en daar vindt wat oeverbegroeiing plaats. . Den Heikop wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer, wat met name afkomstig is van Naturistisch recreatiepark Elsendorp . Het plangebied is momenteel in gebruik als akkerland (vooral maïs), wat op zich wel past bij het meer besloten gebied aan de oostkant, dan het opengebied aan de westkant, waar ook voornamelijk gras wordt geteeld. Hierdoor wordt een duidelijk verschil ervaren en is sprake van een gevarieerde structuur.

Figuur 2. Functies in omgeving plangebied (rood omkaderd)

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van agrarische gronden en het recreatiepark. Tot slot bevinden zich in het noorden van het plangebied enkele bedrijven en woningen, waaronder de Ruimte-voor-Ruimte kavel die in 2011 door initiatiefnemer juridisch is gewaarborgd.

Het plangebied betreft een gedeelte van een perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Gemert, sectie C, nummer 4351. Dit perceel heeft een totale oppervlakte van 29.250 m². Het plangebied zelf heeft een oppervlakte van 4.228 m² en wordt in de huidige situatie gebruikt als akkerland (maïs).

Figuur 3. Huidige situatie binnen het plangebied (wit omkaderd) met bestemmingsvlakken

3.3.4. Het plan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om ter plaatse van het agrarisch perceel twee woningen te realiseren aan Den Heikop ongenummerd te Elsendorp. In principe bestaat de ontwikkeling uit de realisatie van drie woningen, waarvan 1 woning reeds gerealiseerd is. De totale ontwikkeling zorgt voor een versterking van de stedenbouwkundige structuur ter plaatse en de kenmerkende rationele verkavelingsstructuur van Elsendorp. De woningen worden in lijn (voorgevelrooilijn) met de omliggende bebouwing gerealiseerd. De kavels zijn rechthoekig blokvormig en zijn min of meer gelijk aan elkaar qua oppervlakte. De eerste kavel heeft een oppervlakte van 2.170 m². De tweede kavel heeft een oppervlakte van 2.060 m².

Figuur 4. Beoogde ontwikkeling met toevoeging van twee woningen

Het plangebied zal gewijzigd worden van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Ter plaatse van het bestemmingsvlak wonen is één woning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daarnaast wordt in de aanduiding de specifieke vorm wonen - ruimte voor ruimte woningen opgenomen waarvoor de inhoud van een dergelijke woning maximaal 1.500 m³ mag bedragen. Hierbij geldt voor de woning een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 8 meter. Per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m². Tevens geldt daarvoor een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 5,5 meter

Landschappelijke inpassing

In mei 2018 is in opdracht van Donkers-Relou door Borgo Tuin- en landschapsarchitectuur een landschappelijke inpassing gemaakt voor de beoogde ontwikkeling. In deze paragraaf wordt hier op ingegaan.

Vanuit provinciaal beleid zijn regels vastgelegd die aangeven dat voor eenieder de zorgplicht ten aanzien van bestaande omgevingswaarden geldt. Bij iedere ontwikkeling moet aangetoond worden dat zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en dat iedere ontwikkeling een potentiele bijdrage moet leveren aan de kwaliteiten van het buitengebied.

De gemeente heeft aanvullend op het provinciale beleid in de ‘Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel’ vastgelegd hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan. Hierin wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën ontwikkelingen. Categorie 1 ontwikkelingen, zijn ontwikkelingen met een beperkte impact op de ruimtelijke kwaliteit en daarom is een landschappelijke inpassing (conform beeldkwaliteitsplan) voldoende. Ontwikkelingen die een grotere impact hebben vallen in categorie 2, wat inhoudt dat naast de landschappelijke inpassing een extra investering in kwaliteit dient plaats te vinden.

De beoogde ontwikkeling valt onder de eerste categorie, wat betekent dat de nieuwe woningen landschappelijk dienen te worden ingepast en dat daarvoor minimaal 20% van het bestemmingsvlak wordt ingezet. Bij de opstelling van de landschappelijke inpassing door Borgo Tuin- en landschapsarchitectuur is rekening gehouden met deze richtlijnen. Voor de invulling van deze gemeentelijke inrichtingseisen is het gemeentelijke ‘Beeldkwaliteitplan Gemeente Gemert-Bakel’ aangehouden.

De gemeentelijke uitgangspunten en de cultuurhistorische analyse zijn meegenomen in het ontwerp van de landschappelijke inpassing (Bijlage V). In figuur 6 is de landschappelijke inpassing voor het plangebied inzichtelijk gemaakt. Als stevig landschapselement wordt gekozen voor een houtsingel aan de oostzijde van de kavels.

De landschappelijke inpassing voor deze ontwikkeling sluit aan op de eerder voorgestelde en vastgestelde landschappelijke inpassing die in het kader van de ruimtelijke procedure voor de woning aan de noordzijde is opgesteld. Hierdoor is sprake van uniformiteit en robuustheid met betrekking tot de landschappelijke uitstraling van de omgeving. De stedenbouwkundige opzet en bijbehorende landschappelijke inpassing van de drie woningen (waarvan één reeds juridisch is geborgd) is in lijn met de rationele structuur van het gebied en zorgt voor een geleidelijke overgang van het ontginningsdorp richting de landgoederen.

Figuur 6. Landschappelijke inpassing kavel 2 & 3 aan Den Heikop ong. te Elsendorp

Er wordt voldoende afstand gehouden met de aanliggende akker, de eerste rij komt op twee meter afstand. Op de grens met de landbouwgrond komt een zaksloot. De houtsingel zal kunnen uitgroeien tot een robuust landschapselement. Enkele ruimtes blijven open om het zicht naar het achterliggende landschap mogelijk te maken.

3.4 Burgemeester Nooijenlaan 2, De Rips

3.4.1. Aanleiding en situatie

Op de locatie Burgemeester Nooijenlaan 2a te De Rips staat een woning die begin jaren-80 gebouwd is. Hier is destijds vergunning voor afgegeven door de gemeente en bekend bij het kadaster. Het betreft een tweede bedrijfswoning die een band had met het agrarische bedrijf ter plaatse, Burgemeester Nooijenlaan 2.

Het agrarisch bedrijf met de eerste bedrijfswoning en bijhorende grond is 21 jaar geleden apart van deze woning verkocht. Hierdoor is een strijdigheid ontstaan waarvan de bewoners van nr. 2a geen weet hadden. De eigenaren van de ‘tweede bedrijfswoning’ wensen nu het gebruik van deze woning te legaliseren door deze aan te merken als plattelandswoning. Hierdoor kunnen personen zonder functionele band met het agrarische bedrijf de woning gebruiken.

De wens hiertoe komt mede voort uit het feit dat een van de kinderen of kleinkinderen graag in de woning wil gaan wonen. De woning kent op dit moment tevens achterstallig onderhoud. Dit onderhoud en daarmee investering in het pand is economisch alleen verantwoord als de woning ook legaal gebruikt mag worden.

In het bestemmingsplan is de woning nog onderdeel van het agrarisch bedrijf en wel aangeduid als tweede bedrijfswoning, maar nog niet als plattelandswoning. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het opnemen van de aanduiding plattelandswoning. De gemeente Gemert-Bakel heeft een principeakkoord afgegeven voor het aanduiden van de woning als plattelandswoning.

3.4.2. Locatie

De planlocatie is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Burgemeester Nooijenlaan 2 en 2a te De Rips. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Gemert-Bakel, sectie K, perceel 4284 (2) en 4425 (2a).

Figuur 1
Topografische kaart van de locatie.

De planlocatie bevindt zich ten oosten van het dorp De Rips. Stedenbouwkundig gezien is de locatie gelegen in het buitengebied van het dorp De Rips aan de doorgaande weg (N277) richting Vredepeel en Venray. De Middenpeelweg (N277) is als militaire weg voor de vliegbasis aangelegd.

3.4.3. Huidige situatie

In voornoemd bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming ‘Agrarisch bedrijf’ met de maatvoering ‘Maximum aantal wooneenheden: 2’ en de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Verder is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – ihcs’.

Figuur 2
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2017”.

Op onderhavige locatie met nummer 2a is een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig met een aangebouwd en een vrijstaand bijgebouw. Dit perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Gemert-Bakel, sectie K, perceel 4425.
Aan de westzijde is het agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een gemengd bedrijf met een vergunning voor 13 zoogkoeien met 211 stuks jongvee en 960 vleesvarkens.

Figuur 3
Luchtfoto plangebied

Het agrarisch bedrijf met nummer 2 beschikt over een eigen agrarische bedrijfswoning met direct daarachter twee stallen voor het rundvee en daarachter twee varkensstallen. Ook is er een sleufsilo aanwezig haaks op de bebouwing. Dit perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Gemert-Bakel, sectie K, perceel 4284.
Het overige deel van het terrein, dat niet bebouwd is, betreft groene erfinrichting annex tuin en akkerland. De gehele locatie heeft een groene aanblik.

3.4.4. Het plan

De woning aan de Burgemeester Nooijenlaan 2a krijgt de aanduiding ‘plattelandswoning’. Met deze aanduiding wijzigt enkel het toegestane gebruik van de woning aan de Burgemeester Nooijenlaan 2a. Met deze aanduiding is het ook toegestaan dat de woning bewoond wordt door een burgerfamilie die geen enkele binding heeft met het agrarisch bedrijf ter plaatse. De woning wordt dus niet omgezet in een burgerwoning. Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt en bij het aanwezige agrarische bedrijf blijft horen. Milieutoetsing van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de woning is derhalve ook in de toekomst niet van toepassing. Dit conform het gestelde in de Wet Plattelandswoning. In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting wordt nader ingegaan op de verschillende milieuaspecten.
Fysiek gezien wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een uitbreiding of wijziging van de bestaande woning. De wijziging heeft louter betrekking op de wijziging van de functie van de woning zodat ook burgerbewoning is toegestaan. Ook komt de aanduiding ‘plattelandswoning’ enkel op deze woning en bijbehorende gronden te liggen. De locatie is daarbij reeds afdoende landschappelijk ingepast hetgeen wordt vastgelegd middels bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan.

De huidige eigenaar en vergunninghouder van de agrarische inrichting is zich aan het beraden over de toekomst van het agrarisch bedrijf. Er zijn nog geen concrete plannen, laat staan lopende procedures in het kader van de Wro of Wabo. Derhalve kan in voorliggende procedure hier nog geen relatie mee worden gelegd. Wel is er goed contact tussen de beide partijen en heeft de eigenaar van het agrarisch bedrijf een ‘akkoordverklaring’ ondertekend in relatie tot de plattelandswoning. De komst van de aanduiding plattelandswoning is planologisch ook geen belemmering voor eventuele toekomstige herbestemmingen of nevenbestemmingen van het agrarisch bedrijf. De plattelandswoning blijft bestemd als een bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwvlak. In geval het agrarisch bedrijf wordt voortgezet in de huidige dan wel andere vorm, is de plattelandswoning geen belemmering daar het door dit bedrijf beoordeeld kan worden als (eigen) bedrijfswoning. In geval het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, is de plattelandswoning ook geen belemmering bij een eventuele omzetting naar een andere bestemming. Voor beide woningen gelden dezelfde milieuomstandigheden ten aanzien van omliggende bedrijven. Ook maakt het daarbij niet uit of het een bedrijfswoning dan wel plattelandswoning betreft. In beide gevallen dient onderhavige woning mede betrokken te worden in de afweging of een eventuele omzetting naar een andere bestemming van het gehele agrarisch bedrijf mogelijk is. Daarbij heeft ten aanzien van de plattelandswoning al een beoordeling van de verschillende milieuaspecten plaats gevonden en zijn hier geen belemmeringen in naar voren gekomen.

3.5. Oudestraat 6-8 in Bakel

3.5.1. Aanleiding en situatie

Aan de Oudestraat te Bakel, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie N, nummer 2004, wordt een vleesvarkensbedrijf geëxploiteerd. Op de locatie zijn 6 stallen gelegen. Ook de twee (bedrijfs-)woningen Oudestraat 6 en 8 maken onderdeel uit van het agrarisch bouwvlak. De gronden achter de stallen zijn in eigendom van het bedrijf en worden gebruikt als agrarische productiegrond.

Gezien de (woningbouw-)ontwikkelingen in de omgeving en de situatie van de bestaande stallen heeft initiatiefnemer zich beraad op de toekomst van de locatie. Deze plek, in een bebouwingsconcentratie aan de rand van Bakel, is geen duurzame locatie voor een veehouderij, zo heeft hij moeten constateren. De alternatieven zijn dan ook bezien, waarna verzocht is de beëindiging van het varkensbedrijf te combineren met het realiseren van twee Ruimte voor Ruimtewoningen. De stallen zullen worden gesloopt en, samen met overige agrarische gronden, in gebruik worden genomen als agrarische productiegrond.

In de brief van 21 februari 2017 heeft het college van Burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de hiervoor beknopt beschreven, beoogde ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de planologisch- juridische regeling aangepast te worden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

3.5.2. Locatie

Afbeelding 1. Luchtfoto huidige situatie Oudestraat e.o. (Bron: pdok.nl) – geel omrandde is indicatieve weergave plangebied

De locatie bevindt zich in het zuidwesten van de gemeente Gemert-Bakel op een afstand van circa 400 meter van het dorp Bakel. Bakel breidt zich langzaam uit richting het zuiden.
Het perceel wordt op twee plaatsen ontsloten door de Oudestraat. Aan het doorgaande deel van de Oudestraat zijn inritten aanwezig ten behoeve van de bestaande woningen aan Oudestraat 6 en 8 en ten behoeve van de stallen. Daarnaast zijn de achterliggende agrarische productiegronden tevens bereikbaar via het doodlopend deel van de Oudestraat, ten oosten van het perceel.

Op de gronden zijn momenteel zes varkensstallen en bijbehorende voorzieningen aanwezig. Ook liggen binnen het bouwvlak 2 (bedrijfs-)woningen; bungalows, met bijbehorende voorzieningen. De onbebouwde gronden zijn hoofdzakelijk in gebruik als agrarische productiegrond (akker). Daarnaast is een beperkt deel in gebruik als siertuin bij de woningen en zijn er verhardingen aanwezig, als in- en uitrit.
De omliggende gronden zijn grotendeels onbebouwd. Het gebruik bestaat met name uit agrarische productiegrond (akker en weiland). Ook zijn in de omgeving enkele agrarische bedrijven en een aantal burgerwoningen gelegen.

Afbeelding 2. Ligging plangebied Oudestraat e.o. in ruimere omgeving (bron: pdok.nl)

De gronden die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan maken onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummers 1397, 2004 en 2005.

3.5.3. Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit deels bebouwde en deels onbebouwde gronden aan de Oudestraat te Bakel. Op de locatie is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een vleesvarkenshouderij. Het bedrijf heeft een milieuvergunning voor 1.500 vleesvarkens. Op de locatie zijn een zestal stallen (2.100 m²) en twee bedrijfswoningen aanwezig.
De onbebouwde gronden rond de woningen zijn in gebruik als erf en tuin. De overige gronden hebben een agrarische productiefunctie (akker en weiland).

Ter plaatse is sprake van een gemengd gebied, deels bebouwd en deels onbebouwd, waar een diversiteit aan functies aanwezig is. Beeldbepalend voor de omgeving zijn de agrarische productiefunctie en woonfunctie. Ten dienste van deze beide functies is in het gebied bebouwing aanwezig.
Met name aan de randen van de agrarische percelen zijn in het gebied diverse, met name kleinschalige, landschapselementen gelegen.

De Oudestraat is een secundaire weg in het buitengebied, zonder voorzieningen voor langzaam verkeer. Langs grote delen van de weg is laanbeplanting, deels met onderbeplanting, aanwezig. Ter plaatse van het plangebied is aan beide zijden van de Oudestraat tevens een bermsloot gelegen. De weg wordt zowel benut door bestemmingsverkeer, als door doorgaand (sluip-)verkeer.

De varkenshouderij is gevestigd aan de Oudestraat te Bakel, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie N, nummer 2004. De overige, onbebouwde gronden van dit perceel zijn ingericht als akker. Op twee aparte kadastrale percelen zijn de bedrijfswoningen Oudestraat 6 en Oudestraat 8 gelegen.

Afbeelding 7. Huidige inrichting plangebied

De totale omvang van het plangebied bedraagt ruim 2 ha. De omvang van het agrarisch bouwvlak is zo’n 1,8 ha, waarvan ongeveer 1.600 m2 behoort tot het perceel van Oudestraat 6 en ca. 2.000m2 tot het perceel van Oudestraat 8.

Afbeelding 8. Zicht op de varkensstallen – Oudestraat ongenummerd

Afbeelding 9. Straatbeeld Oudestraat ter hoogte van het plangebied

Afbeelding 10. Zicht op de bedrijfswoning – Oudestraat 8

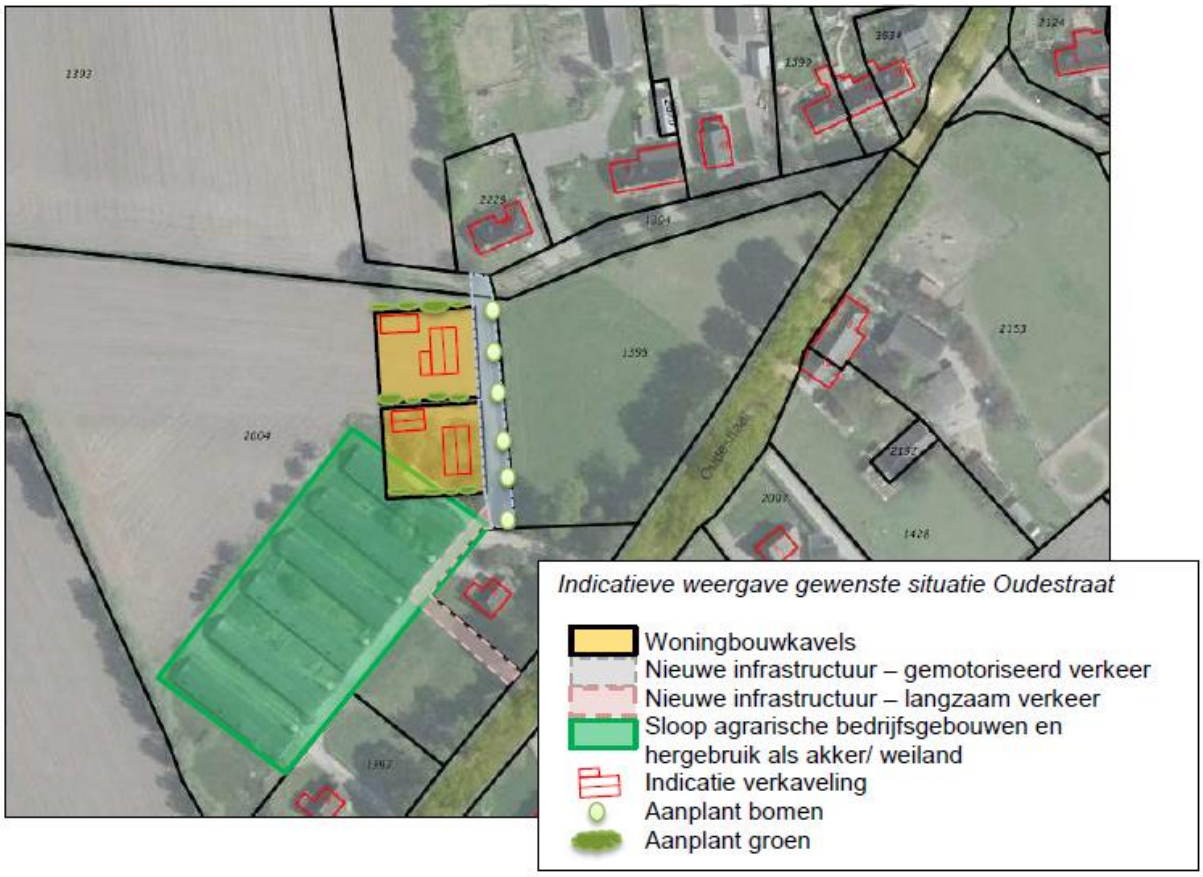
Afbeelding 11. Zicht op de bedrijfswoning – Oudestraat 6

3.5.4. Het plan

Zoals eerder beschreven heeft de gemeente het gebied Oudestraat - Dakworm aangeduid als bebouwingscluster. Dit biedt kansen om een geschikte ruimtelijke invulling te geven aan het plangebied. Om de beëindiging en sloop te financieren is door het gemeentebestuur in principe ingestemd met het realiseren van 2 woningen op de bedrijfslocatie. Het initiatief voorziet dan ook in het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte woningen (ca. 1.000 m² per kavel). Als ‘tegenprestatie’ worden de zes bestaande varkensstallen gesloopt en de omliggende verharding verwijderd. Het gaat hierbij om een oppervlakte van circa 2.100 m2 (exclusief verharding). Door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf en de realisatie van twee nieuwe woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie versterkt. De bestaande bedrijfswoningen binnen het agrarisch bouwvlak worden herbestemd als burgerwoningen.

Gezien de ruimtelijke en eigendomssituatie en de oorsprong van het gebied is het gewenst de woningen niet aan het doorgaande deel van de Oudestraat te leggen, maar een ‘brinkje’ te creëren in noordwestelijke richting.
Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak van de locatie verwijderd, evenals de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Ook worden de vergunningen in het milieuspoor ingetrokken en rechten ingeleverd. De bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en huidige bedrijfswoningen omgevormd naar burgerwoningen.

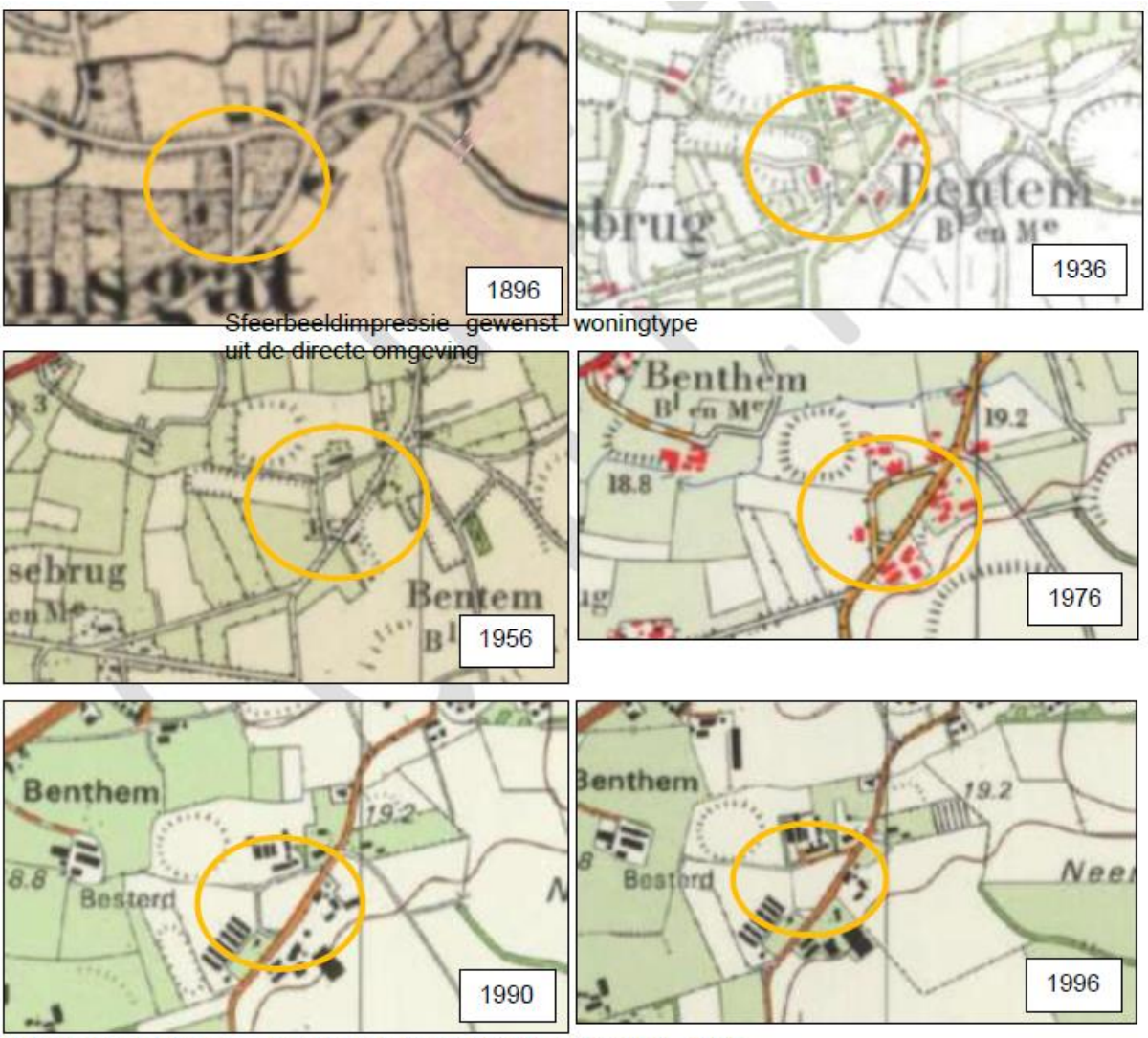
Aan de hand van een gebiedsanalyse zijn de gronden tussen het doodlopend deel van de Oudestraat en de kavel van Oudestraat meest geschikt gebleken om de nieuwe woningen te realiseren. In onderstaande afbeelding is de gewenste inrichting indicatief weergegeven.



Afbeelding 12. Indicatieve weergave gewenste situatie Oudestraat

Bovenstaande verkaveling sluit aan bij de wegen- en padenstructuur, zoals die vroeger in het gebied aanwezig was. In de Gebiedsvisie Bakel-Zuid is een waardevol ‘cultuurhistorisch pad’ aangeduid over de akker in zuidelijke richting langs de woning Oudestraat 6. Wanneer de ontstaansgeschiedenis van het gebied geanalyseerd wordt, blijkt tot ca. 1990 een onverhard pad aanwezig te zijn geweest, dat een ‘brink’ creëerde aan de noordzijde van de Oudestraat, juist ten oosten van Oudestraat 6.

De bebouwing aan het, tegenwoordig, doodlopend deel van de Oudestraat is afgelopen jaren getransformeerd van een agrarische hoofdfunctie naar burgerwoningen. Het aantal kavels is toegenomen, de bebouwingsoppervlakte per kavel sterk verminderd.
Tot medio 1976 blijkt aan het verdwenen deel van de Oudestraat eveneens bebouwing aanwezig te zijn geweest. In deze periode waren de 3 zijden van de ‘brink’ allen bebouwd, waarbij de concentratie van bebouwing aan de zuidzijde aanwezig was. Gezien de weergegeven bebouwing betrof het waarschijnlijk een kleinschalige agrarische bouwkavel, waarvan de eerste bebouwing al voor 1900 was opgericht – zie onderstaande kaartbeelden uit verschillende perioden.



Sfeerbeeldimpressie gewenst woningtype uit de directe omgeving

Afbeelding 13 t/m 18. Weergave ontwikkeling Oudestraat 1896 - 1996

De lengte van de kavelgrens aan de oostzijde bedraagt ruim 72 meter. In deze lijn is dan ook ruim voldoende front aanwezig, om 2 nieuwe woningen te kunnen plaatsen. Het doodlopend deel van de Oudestraat wordt in het voornemen verder doorgetrokken in zuidelijke richting, waardoor het de woningen gaat ontsluiten. Ten zuiden van de woningen vervolgt de infrastructuur zich als een pad voor langzaamverkeer, waardoor het oorspronkelijk ‘ommetje’ weer ontstaat. Ook zorgt de realisatie van de woningen, tezamen met de ontsluiting, voor het beeld van een ‘brink’; een dergelijk stedebouwkundig driehoekig element past in het landelijk gebied, en komt in de nabije omgeving van de locatie nog diverse andere malen voor.
De nieuwe kavels hebben een omvang van ca. 1.000 m2 per stuk, hetgeen goed aansluit bij de kavelmaat van burgerwoningen in de omgeving. Met deze kavelmaat ontstaat een goede verhouding tussen het bebouwd en onbebouwd deel.
Voor de nieuw te realiseren woningen wordt uitgegaan van een landelijk type van maximaal 1,5 bouwlaag onder de kap. De goot- en bouwhoogte worden in voorliggend bestemmingsplan dan ook begrensd op respectievelijk 4,5 en 8 meter. De percelen en nieuwe infrastructuur worden, daar waar dat een kwaliteitsbijdrage levert, aangeplant met gebiedseigen beplanting. Hierbij wordt gestreefd naar een speelse afwisseling tussen open zichtlijnen en groene, landelijke beslotenheid.
De gronden waar momenteel de stallen aanwezig zijn, worden in gebruik genomen als agrarische productiegrond – akker en/ of weiland, en dus ook als zodanig bestemd. De woningen Oudestraat 6 en 8 worden herbestemd als burgerwoning, hetgeen een passende functie is na beëindiging van de agrarische activiteiten.

De herontwikkeling van de locatie gaat gepaard met de aanplant van gebiedseigen groen, hetgeen is vastgelegd in de paragraaf ‘landschappelijke inpassing’.
Toepassing gevend aan de Gereedschapskist landelijk bouwen, worden de woningen iets gedraaid ten opzichte van de weg en verspringt de voorgevellijn. Voor de bijgebouwen is ruimte achter de daklijn van de woning. Voor de woningen wordt een landelijke bouwstijl nagestreefd, met een eigentijdse twist, waarbij de onderlinge architectuur zal verschillen door onderscheid in kleur-, materiaalgebruik, gevelindeling etc.

Stedenbouwkundige inpassing
Stedenbouwkundig zal er een aanzienlijke wijziging plaatsvinden binnen het plangebied. De huidige varkenshouderij wordt beëindigd en bijbehorende, verouderde bedrijfsgebouwen (stallen) worden gesloopt. Waar het zicht tussen de bedrijfswoningen Oudestraat 6 - 8 nu bepaald wordt door de varkensstallen, ontstaat met de ontwikkeling zicht op het open agrarisch gebied. De huidige (bedrijfs-)woningen zullen door deze ruimtelijke wijziging meer nadrukkelijk naar voren komen en beter tot hun recht komen.
Ook het beeld aan de noordzijde van het plangebied wijzigt sterk. De twee nieuwe bouwkavels worden gerealiseerd aan een nieuwe ontsluiting, die doorloopt vanuit het doodlopend deel van de Oudestraat in zuidelijke richting. Per kavel is een vrijstaande woning, met bijgebouwen toegestaan. De kavels hebben een omvang van 1.000 m2 en de maatvoering van de nieuwe woningen is in de planregels bepaald op een maximum inhoud van 1.500 m3, een goothoogte van 4,5 m en bouwhoogte van 8 m. Voor bijgebouwen geldt een maximale omvang van 150 m2.

Afbeelding 24a + 24b
Impressie beoogde bouwstijl

Landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering
Voorliggend plan betreft een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling, waarvoor in z’n algemeenheid in het provinciaal beleid is bepaald dat geen kwaliteitsbijdrage verlangd wordt (artikel 6.8 lid 5, artikel 7.8 lid 5 Verordening ruimte). De randvoorwaarden voor de Ruimte voor Ruimte regeling vormen een grote kwaliteitswinst; sloop van 1.000 m2 stal per bouwkavel en inlevering van 3.500 kg fosfaatrechten. Het plan bevat naast de sloop van de stallen en de vestiging van twee nieuwe bouwkavels, een bestemmingswijziging van de twee bestaande agrarische bedrijfswoningen naar een woonbestemming. In theorie kan dit leiden tot een waardevermeerdering welke vervolgens conform het provinciaal en gemeentelijk beleid een extra kwaliteitsbijdrage verlangd. Echter, in onderhavig geval is sprake van een waardevermindering van de gronden en is een extra kwaliteitsbijdrage ook op dit punt niet aan de orde.

Los van het feit dat geen kwaliteitsbijdrage vereist is, is het wel van belang dat de huidige landschappelijke en ecologische waarden behouden blijven. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is derhalve een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin door middel van de toevoeging van gebiedseigen groen gekomen wordt tot een kwaliteitswinst binnen het plangebied, nadat de bestaande stallen zijn gesloopt en de nieuwe woningen zijn opgericht.

De nieuwe bouwkavels uit voorliggend plan worden aan de voorzijde zorgvuldig ingepast met gebiedseigen beplanting. Ook de nieuw aan te leggen infrastructuur aan de zijde van de brink wordt beplant, om het ruimtelijk (en historisch) beeld te versterken.

Langs de weg wordt een laanbeplanting van berken aangeplant, aansluitend bij de Gereedschapskist landelijk bouwen. Het betreft een lengte van circa 70 meter, waarop wordt gekozen voor 8 berkenbomen. Aan de voorzijde van de woningen wordt een beukenhaag aangeplant. Deze inheemse beplanting vormt een geschikte soort wanneer het een wat meer gecultiveerde omgeving betreft. De woningen liggen in het buitengebied, maar wel binnen een bebouwingscluster. De hoogte van de beukenhaag kan beperkt gehouden worden, waardoor deze een geschikte erfafscheiding vormt. De overige onbebouwde gronden rond de woningen worden ingericht als tuin, waardoor zij ook een groene uitstraling krijgen.

In de huidige situatie is op de locatie van één van de nieuw te bouwen woningen (meest zuidelijke woning) een bossage aanwezig. Dit stukje groen zal in het nieuwe plan gecompenseerd worden op de locatie tussen de bestaande woning op Oudestraat 6 en de nieuw te bouwen woning in. Het zal bestaan uit een groensingel met boomvormers. Met name de ecologisch waarden binnen het plangebied blijven hiermee beschermd.

De bestaande woningen blijven in het plan gehandhaafd en zullen enkele een andere bestemming (woonbestemming i.p.v. agrarische bedrijfswoning) krijgen. Wat betreft de inpassing van deze woningen blijft de huidige situatie grotendeels gehandhaafd, bestaande uit een bomenrij evenwijdig aan de Oudestraat en een singel aan de oostzijde van de woning op nr. 8, welke doorloopt naar achter (naast de huidige stallen). De nieuwe langzaamverkeersontsluiting welke doorloopt achter de bestaande woning op Oudestraat 6 zal aan de oostzijde van de woning worden voorzien van een rij zomereiken, teneinde de gewenste afwisseling tussen open zichtlijnen en groene, landelijke beslotenheid te accentueren.

3.6 Bakelsebrug 6 in Bakel

3.6.1. Aanleiding en situatie

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij Bakelsebrug 6 te Bakel (hierna: het plangebied) te splitsen in een tweetal wooneenheden.
Op de locatie is het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing (vastgesteld op 5 juli 2018). Het perceel is bestemd als ‘Wonen’. Verder is de boerderij aangeduid als ‘beeldbepalend pand’ en opgenomen in de monumentenlijst buitengebied die onderdeel uitmaakt van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.
In de regels van het bestemmingsplan (artikel 17.8.2) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die boerderijsplitsing mogelijk is mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere functies is toegestaan, indien deze is gericht op het behoud en herstel van deze cultuurhistorische waarden.

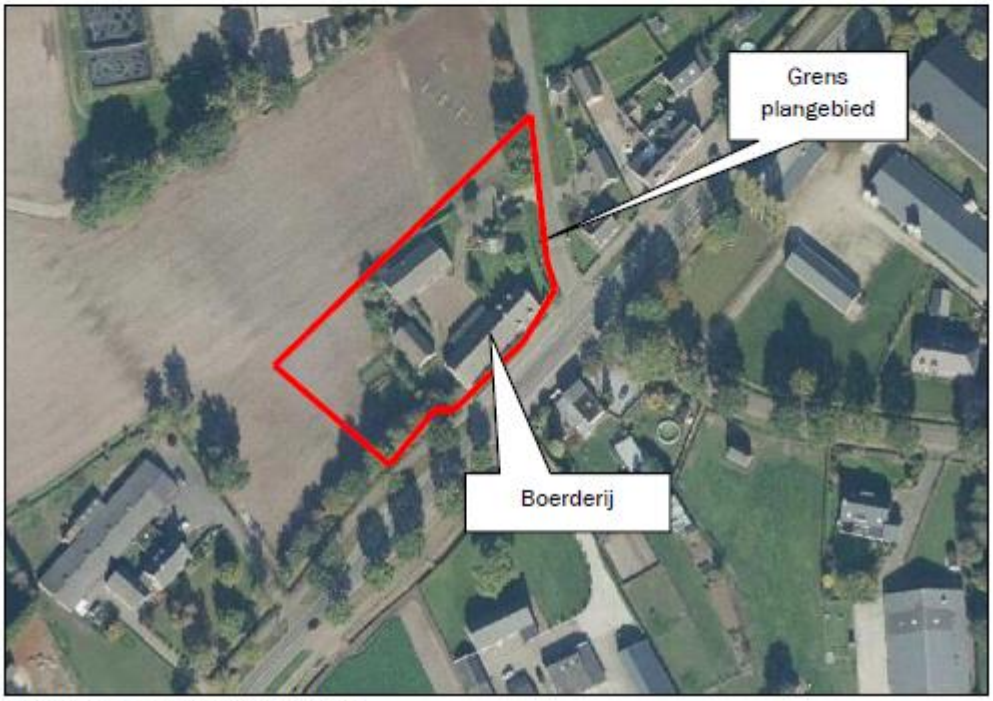
De ontwikkeling wordt opgenomen in de partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

3.6.2. Locatie

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 1,2 kilometer ten zuidwesten van de kern Bakel en circa 760 meter van de Helmondse wijk Dierdonk. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie K, nummer 1505 en 1506 (beide gedeeltelijk).
Het plangebied is gelegen binnen het gehucht Muizenhol/Bakelsebrug. De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen.

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

Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

3.6.3. Huidige situatie

Op de locatie Bakelsebrug 6 te Bakel bevindt zich een langgevelboerderij. Op de locatie is het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing (vastgesteld op 5 juli 2018). Het perceel is bestemd als ‘Wonen’. Verder is de boerderij aangeduid als ‘beeldbepalend pand’ en opgenomen in de monumentenlijst buitengebied die onderdeel uitmaakt van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

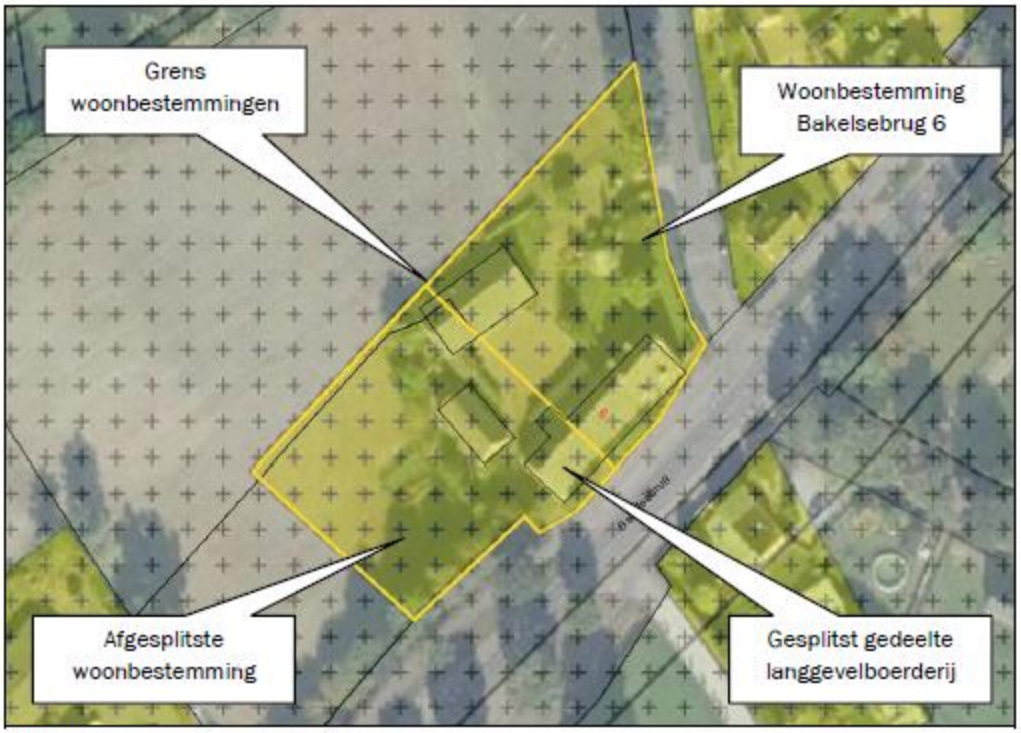
De volgende figuren geven een impressie van de bestaande situatie.

Figuur 3: Bestaande situatie

Figuur 4: Foto bestaande boerderij

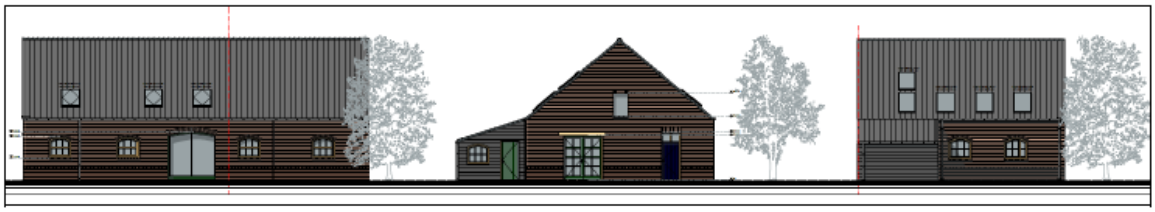
3.6.4. Het plan

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij Bakelsebrug 6 te Bakel te splitsen in een tweetal wooneenheden. Er wordt geen nieuwbouw opgericht. De volgende figuur toont de opsplitsing van de langgevelboerderij en de bestaande woonbestemming in een tweetal woonbestemmingen. De totale oppervlakte van de woonbestemming blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.



Figuur 5: Beoogde situatie

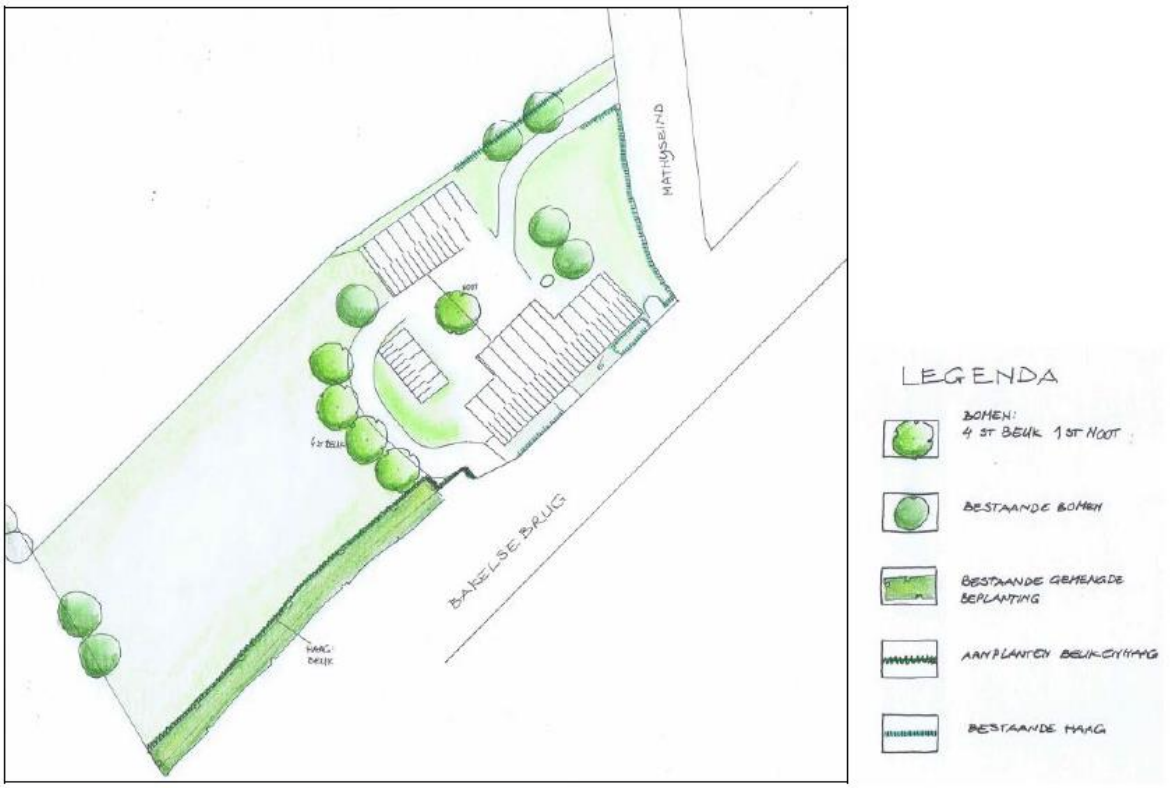
De volgende figuur toont een impressie van de verbouw van het gesplitste woongedeelte (zie ook situatietekening in de bijlage).



Figuur 6: Impressie beoogde situatie

<u>Landschappelijk inpassingsplan</u>
Voor onderhavige ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden zijn hierbij betrokken.

De volgende figuur toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 13: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Rondom de karakteristieke langgevelboerderij is de beplanting landschappelijk passend, bestaande uit gebiedseigen soorten. Aan de zijde van de Bakelsebrug is ongeveer vijftien jaar geleden een gemengde beplanting aangelegd. Het betreft een singel van circa vijf meter breed aan de lange zijde van het weiland.
Om de privacy van de locatie te waarborgen wordt een nieuwe beukenhaag tegen deze gemengde singel aangeplant. De inrit aan de westzijde van de boerderij krijgt door aanplant van vier beuken het karakter van een laan. Een grote notenboom komt centraal te staan midden op het erf.
De fraai gevormde eiken op het einde van de wei (westzijde) blijven gehandhaafd en voorzien van boomkorven, waarmee vraatschade aan deze bomen wordt voorkomen.
Vanuit het gemeentelijk beleid inzake kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijke inpassing vereist van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak (totale oppervlakte plangebied: 4.150 m2). Dit betekent dat een oppervlakte van circa 830 m² beplanting aanwezig dient te zijn. De singel heeft een oppervlakte van 400 m2. Daarnaast wordt 100 m² aan beukenhaag aangeplant en is 70 m² aan bestaande beukenhaag aanwezig. De overige oppervlakte wordt in beslag genomen door de bestaande en nieuw aan te planten bomen.
Er wordt voldaan aan de 20%-eis.

<u>Cultuurhistorische langgevelboerderij</u>
In opdracht van de gemeente heeft het Monumentenhuis Brabant een quickscan uitgevoerd waarbij alle beeldbepalende panden zijn geïnventariseerd, kort zijn omschreven en gewaardeerd (zie bijlage). Op basis van deze quickscan en met aanvullingen en advies van lokaal deskundigen is een voorlopige selectielijst opgesteld met beeldbepalende panden die mogelijk aangewezen kunnen worden als gemeentelijk monument.

Onderhavig pand is opgenomen in deze (concept)monumentenlijst onder de categorie ‘beeldbepalend pand’. De gemeente is voornemens op termijn voor elk beeldbepalend pand bekijken welk pand een gemeentelijke monumentenstatus krijgt en welk pand geen status.

De langgevelboerderij betreft een boerderij op een locatie waar reeds rond 1900 een boerderij stond (zie volgende figuur).

Figuur 17: Historische topografische kaart ligging boerderij (rond 1900)

Gezien de indeling van het pand (een derde woondeel en een derde staldeel) vertegenwoordigt het pand een ‘duidelijke boerderijfunctie’. Vanuit beeldkwaliteit is dan ook in principe positief geadviseerd op het verzoek tot splitsing mits onder andere:

- de boerderijfunctie afleesbaar blijft in de gevel (1/3 woondeel en 2/3 staldeel);
- de huidige gevel en dakvlak zo min mogelijk worden aangetast. Wijzigingen in de gevel en/of dakvlak van de boerderij dienen in overleg met de gemeente Gemert-Bakel te worden uitgewerkt.

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op Bakelsebrug 6 bestaat uit de volgende elementen, karakteristieken en waarden:

- Het hoofdvorm van het pand is gebouwd in de klassieke vorm van langgevelboerderij;
- Het pand is beeldbepalend voor de omgeving als boerderij in het straatbeeld;
- De stal- en het woongedeelte zijn goed herkenbaar;
- Het pand vertegenwoordigt een duidelijke boerderijfunctie.

Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ opgenomen ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle aspecten.

<u>Uitgangspunten bij verbouw boerderij</u>
Ter behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand dienen bij aanpassingen en verbouwingen aan het pand en de locatie de volgende uitgangspunten gebruikt te worden:

- De authentieke elementen zoals beschreven in de redengevende beschrijving dienen bij verbouw behouden te blijven;
- Stalgedeelte is visueel gescheiden van woongedeelte in karakteristieke 2/3 en 1/3 verdeling;
- Stalgedeelte dient ondergeschikt uitgevoerd te worden dan het woongedeelte;
- De boerderijfunctie dient afleesbaar te blijven in de gevel;
- De huidige gevelindeling dient te worden gerespecteerd;
- De hoofdvorm dient behouden te blijven, aanbouwen en dakkapellen zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

3.7. Nuijeneind 18 in Bakel

3.7.1. Aanleiding en situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens om de vigerende agrarische bestemming van de locatie Nuijeneind 18 te Bakel te wijzigen in de bestemming Wonen.
Op deze locatie is van oudsher een agrarisch bedrijf gevestigd, een kwekerij. De agrarische bedrijfsactiviteiten wenst men te beëindigen, en de locatie her te bestemmen. De bestaande bedrijfswoning is van het type langgevel boerderij. Deze boerderij wenst men in twee woningen te splitsen. Hiermee wordt beoogd om beide eigenaren zelfstandig in de boerderijwoning te laten wonen en om daarmee ook dit beeldbepalend gebouw in stand te houden.
Om dit mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig in de vorm van een wijziging van het bestemmingsplan, waarbij het agrarische bouwvlak komt te vervallen en te vervangen door een passende herbestemming.

Op 8 mei 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek om de boerderij aan Nuijeneind 18 in Bakel te splitsen in maximaal twee wooneenheden en te bestemmen naar ‘Wonen’.

3.7.2. Locatie

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel aan de Nuijeneind 18 te Bakel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie K, nr. 886. Het plangebied is 1,5 hectare groot.

Figuur 1-1: Situering plangebied

Figuur 1-2: Kadastrale situatie perceel

3.7.3. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Nuijeneind in Bakel. Het maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente. De locatie ligt op een afstand van circa 1500 meter van de bebouwde kom van Bakel.

Landschappelijk maakt de omgeving deel uit van de zogenaamde occupatiegebied. Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatieas.

De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen die de occupatie-as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceelindeling. De fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/bolle akkercomplexen afgewisseld door kampontginningen.

Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen.

Bijzonder element in de omgeving is het recreatiepark De Kanthoeve, dat direct ten westen van het plangebied ligt. Het plangebied maakt deel uit van het buurtschapje Nuijeneind.

Figuur 2-1: Luchtfoto omgeving

Aan de Nuijeneind 18 is van oudsher een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. De oorsprong van het bedrijf gaat terug naar eind 18e eeuw (1780), toen de huidige locatie in gebruik werd genomen voor de bewerking van de omliggende woeste gronden. Op de historische kaarten is te zien dat aan de noordzijde van het Nuijeneind zich een buurtschapje gevormd heeft, dat nu nog steeds herkenbaar aanwezig is.

Ook de afzonderlijke elementen van het ensemble zijn nog steeds als zodanig herkenbaar. De oorspronkelijke boerderij is nog steeds naar situering aanwezig. Wel heeft de oorspronkelijke boerderij zich in de loop der eeuwen ontwikkeld en is er uitgebreid, verbouwd en vernieuwd. Dit heeft geleid tot de boerderij in haar huidige verschijningsvorm.

Op de bedrijfslocatie staat uit de volgende bebouwing:

- Een langgevel boerderij (type kruk). Deze is in gebruik als bedrijfswoning.
- Het voormalige stalgedeelte wordt sinds 2009 gebruikt voor inwoning
- Bedrijfsloods van circa 160 m2, met afhang van circa 70 m2
- Garage/berging van circa 60 m2
- Bakhuisje van circa 16 m2

Verder is er rondom erfverharding aanwezig en tuininrichting en een waterput. Het perceel is ingepast met haagbeplanting en tuininrichting. De locatie wordt ontsloten via een tweetal inritten aan het Nuijeneind.

Figuur 2-3: Huidig aanzicht boerderij

Functioneel is er een vollegronds teeltbedrijf gevestigd op de locatie. Rondom het bedrijf zijn de gronden in agrarisch gebruik voor aspergeteelt en de teelt van zonnebloemen.

Figuur 2-4: Bestaande situatie

3.7.4. Het plan

Projectbeschrijving
Het initiatief is er op gericht om de huidige agrarische functie te beëindigen en de bestemming om te zetten naar een woonbestemming, met boerderijsplitsing. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage).

Herbestemmen agrarisch bouwvlak
Het bestaande agrarische bouwvlak van 1,5 hectare komt als gevolg van de herbestemming te vervallen. De nieuwe bestemming wordt afgestemd op de nieuwe situatie. Dit betekent dat het agrarische bouwvlak komt te vervallen en vervangen wordt door drie andere bestemmingen:

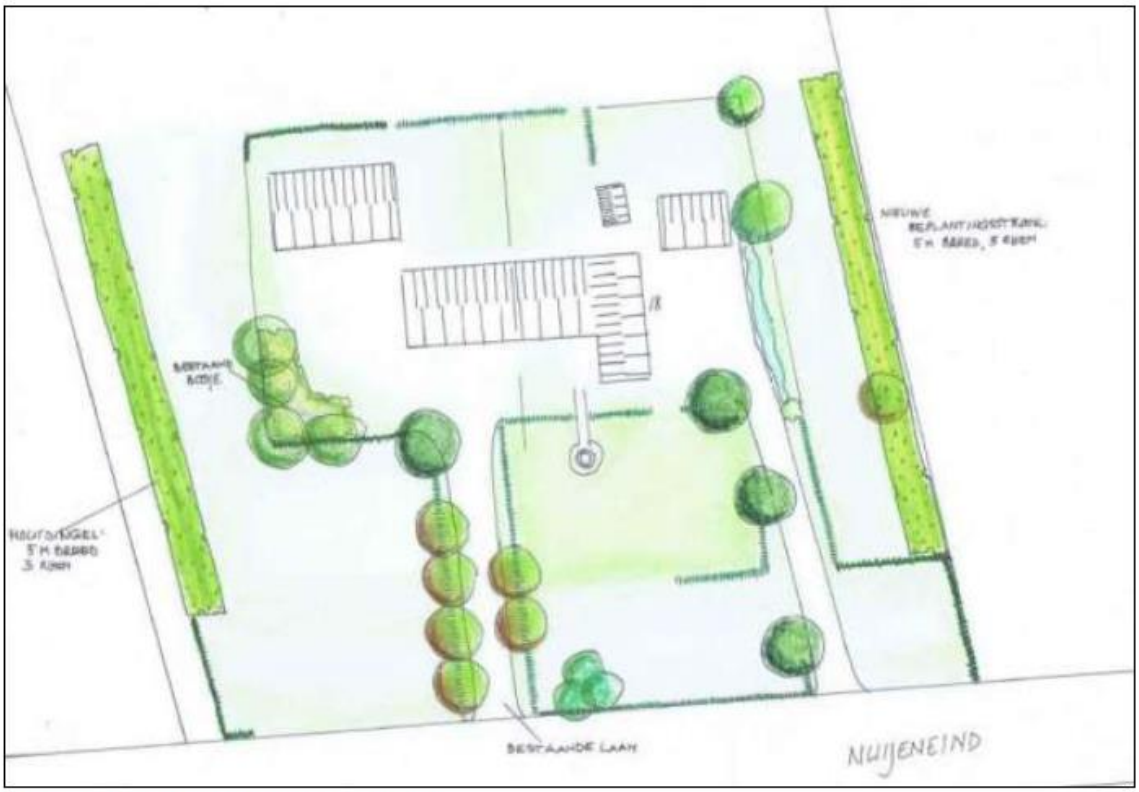
- Wonen ten behoeve van 2 woningen (splitsing) op een perceel van 2.650 m2
- Agrarisch (onbebouwd)
- Groen

Figuur 2-5: Beoogde situatie

Bebouwing
Fysiek vinden er geen wijzigingen plaats. De bestaande bebouwing blijft grotendeels gehandhaafd. Alleen de afhang bij de bedrijfsloods zal verdwijnen.
De woning aan de westzijde heeft een inhoud van ca. 650 m3 en als bijgebouw de voormalige bedrijfsloods met een oppervlakte van 160 m2. De woning aan de oostzijde heeft een inhoud van ca. 900 m3 en als bijgebouwen de garage/berging met een oppervlakte van 60 m2 en het bakhuis met een oppervlakte van 16 m2.

Landschappelijke inpassing
Het perceel is reeds fraai landschappelijk ingepast met haagbeplanting, opritten met bomen en een tuinrichting rond de boerderijwoning. Voor het perceel is een beplantingsplan opgesteld (zie bijlage).
De oude eiken die er staan zullen gehandhaafd blijven. Deze zijn dik van stam, en fraai van vorm. De beukenhagen en de beukenbomen op het erf zijn karaktervolle beplantingselementen. Zij zijn het resultaat van een tuinplan dat eveneens gericht was op een visuele eenheid, horende bij het cultuurhistorisch waardevolle pand.
Het plan voorziet in een aanvulling van de beukenhagen. Daarnaast komt er aan beide erfgrenzen

een hakhoutsingel. Door aan beide kanten te kiezen voor eenzelfde beplantingstype wordt de eenheid van het voorterrein versterkt. Bestaande cultuurhistorische elementen als de waterput en het bakhuis blijven behouden.



Figuur 2-6: Landschappelijk inpassingsplan

3.8 Kaweide 8 in Milheeze

3.8.1. Aanleiding en situatie

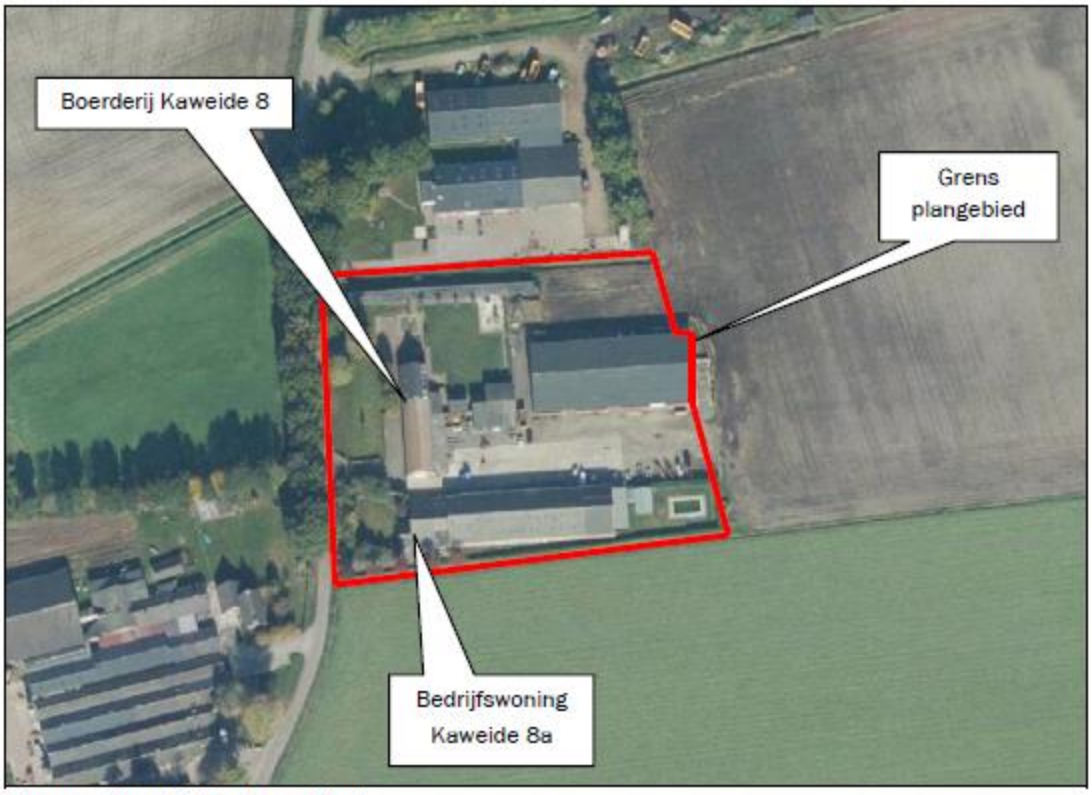
De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij Kaweide 8 te Milheeze af te splitsen van het agrarisch bedrijf Kaweide 8a. Het agrarisch bedrijf binnen het plangebied betreft een voormalig veehouderijbedrijf waar in 2000 het gehele veebestand (jongvee en vleesstieren) is ingetrokken. Momenteel wordt een akkerbouwbedrijf en gewasbeschermingsbedrijf geëxploiteerd. Binnen de agrarische inrichting is een tweetal woningen aanwezig. De langgevelboerderij Kaweide 8 betreft de oorspronkelijke bedrijfswoning; deze is momenteel in gebruik als recreatiewoning. De huidige agrarische bedrijfswoning Kaweide 8a is circa 30 jaar geleden gerealiseerd.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 april 2018 besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot afsplitsing van de boerderij en te herbestemmen als burgerwoning.

3.8.2. Locatie

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 700 meter ten zuidwesten van de kern Milheeze en circa 1,1 kilometer ten zuidoosten van de kern Bakel.
Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummer 1933. De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermingswaardig oud akkercomplex Kaweide. De volgende figuren tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.

Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied

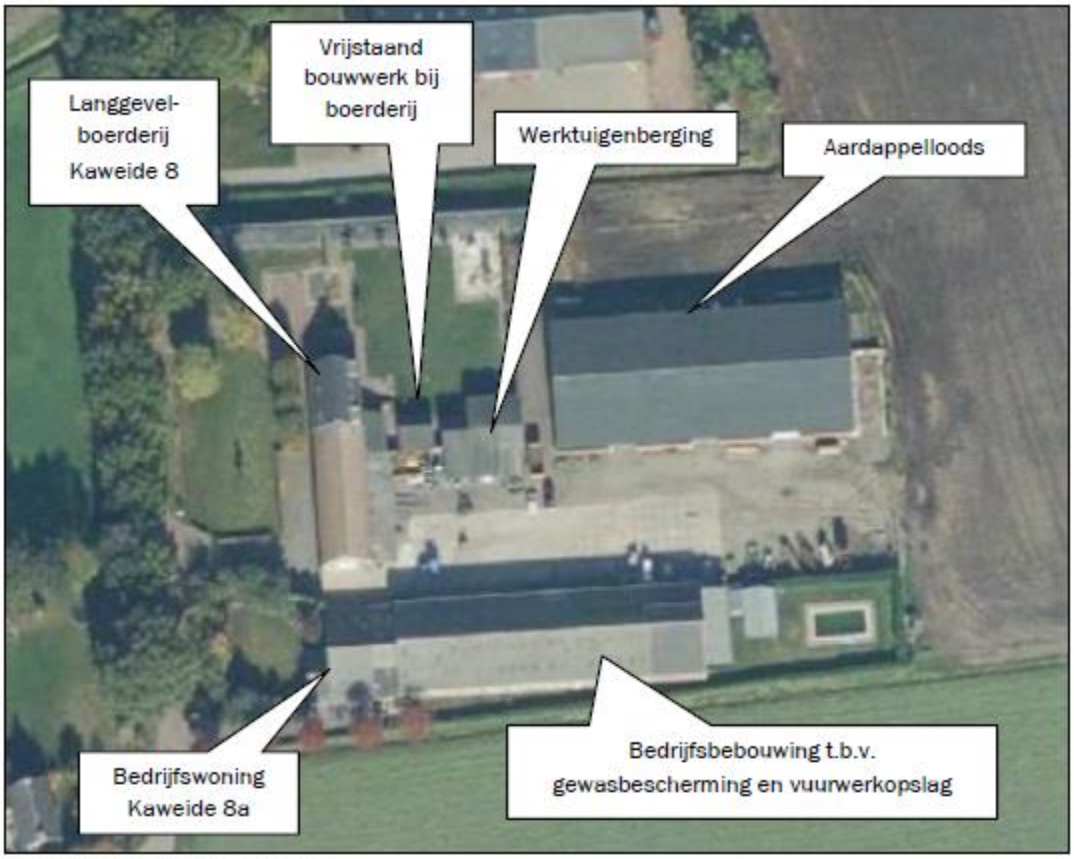


Figuur 2: Luchtfoto plangebied

3.8.3. Huidige situatie

Het agrarisch bedrijf binnen het plangebied betreft een voormalig veehouderijbedrijf waar in 2000 het gehele veebestand (jongvee en vleesstieren) is ingetrokken. Momenteel wordt een akkerbouw- en gewasbeschermingsbedrijf geëxploiteerd. Daarnaast is een opslag voor consumentenvuurwerk aanwezig binnen de inrichting. Binnen het plangebied is een tweetal woningen aanwezig. De langgevelboerderij Kaweide 8 betreft de oorspronkelijke bedrijfswoning; deze is momenteel in gebruik als recreatiewoning en als zodanig vergund
op 25 mei 1999 en 2 april 2012 (de (omgevings-)vergunningen zijn toegevoegd als bijlage).

De huidige agrarische bedrijfswoning Kaweide 8a is circa 30 jaar geleden gerealiseerd.
De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het oud akkercomplex Kaweide.
De volgende figuur toont de bestaande situatie. Een situatietekening van de bestaande situatie is tevens bijgevoegd in de bijlage.



Figuur 3: Bestaande situatie

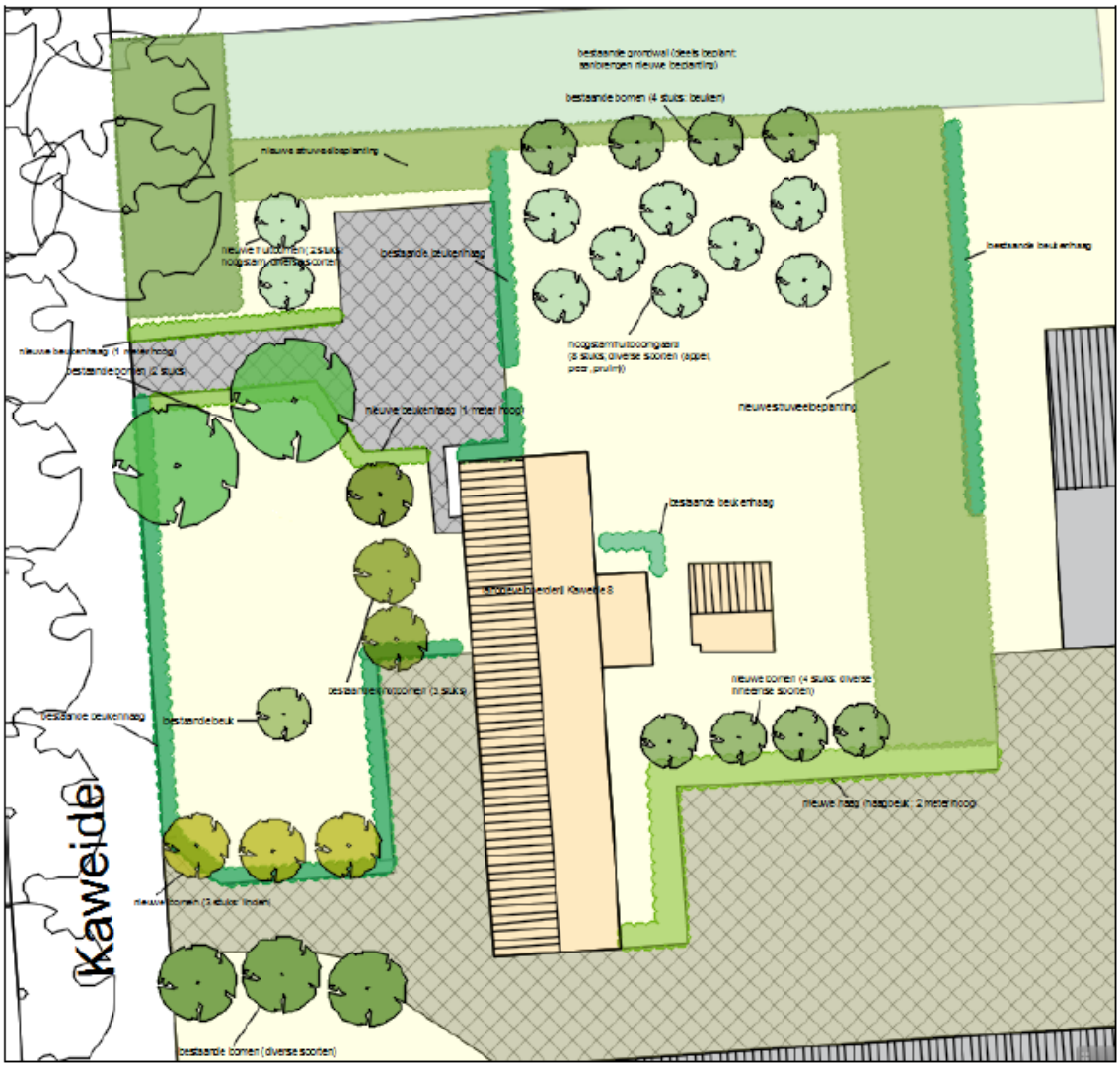
3.8.4. Het plan

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij planologisch af te splitsen van het agrarisch bedrijf en hier een aparte woonbestemming aan geven. De woonbestemming krijgt een oppervlakte van circa 0,3 hectare. Het agrarisch bedrijf wordt op een beperkter bestemmingsvlak van circa 0,8 hectare voortgezet. De overige gronden worden bestemd als ‘Groen’ ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Er wordt geen nieuwbouw opgericht. De totale bebouwingsoppervlakte neemt af door de sloop van een aangebouwd bijgebouw bij de boerderij en de werktuigenberging ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De volgende figuur geeft een weergave van de beoogde planologische situatie. Een situatietekening van de beoogde situatie is bijgevoegd in de bijlage.

Figuur 4: Situatieschets beoogde situatie

De volgende figuur toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 12: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Met het landschappelijk inpassingsplan is aangesloten op de kwaliteiten van het kampenlandschap waarvan het oude akkercomplex deel uitmaakt. Voor een beschrijving hiervan wordt verwezen naar de rapportage van het plan in de bijlage.
Vanuit het gemeentelijk beleid inzake kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijk inpassing vereist van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak.
In totaal wordt een oppervlakte van circa 1.500 m2 (fruitboomgaard 400 m2, struweelbeplanting 960 m2, beukenhagen 210 m2) aangewend voor het aanbrengen van beplanting. Dit betreft circa 50% van de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak ‘Wonen’ (circa 3.000 m2). Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.

In het principebesluit van het college is besloten om de langgevelboerderij op de conceptlijst voor potentiële gemeentelijke monumenten te plaatsen.
Zoals reeds aangegeven is een rapportage opgesteld waarin de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij worden onderbouwd. Deze is als bijlage toegevoegd.

Om de cultuurhistorische waarden van het pand te behouden en te herstellen zullen de volgende maatregelen aan het pand worden uitgevoerd:
• het correct in kruisverband aanhelen van de buitengevels in een overeenkomende kleur gevelstenen;
• voegwerken herstellen;

• het zorgvuldig corrigeren en wat verstoord is weer in zijn oorspronkelijke toestand terugbrengen van de gehele rechter zijgevel voor wat betreft de opzet en indeling;
• het vervangen van het vlak gevelstenen rechts in de voorgevel ter plaatse van het nieuw geplaatst buitenraamkozijn door een overeenkomende kleur gevelstenen
• het opnieuw aanbrengen van de linkse schuurdeuren in de nog bestaand zichtbaar oorspronkelijke opening in de voorgevel;
• het getralied keldervenster terugbrengen;
• het herplaatsen van het graanluik in de voorgevel;
• het verwijderen van het ventilatierooster boven de smeerplint in de voorgevel;
• het terugbrengen van de van oorsprong aanwezige luiken in vorm, indeling en kleur;
• het verwijderen van de kunststof windveren ter plaatse van de rechter zijgevel.

3.9 Schutboomsestraat ong. in Milheeze

3.9.1. Aanleiding en situatie

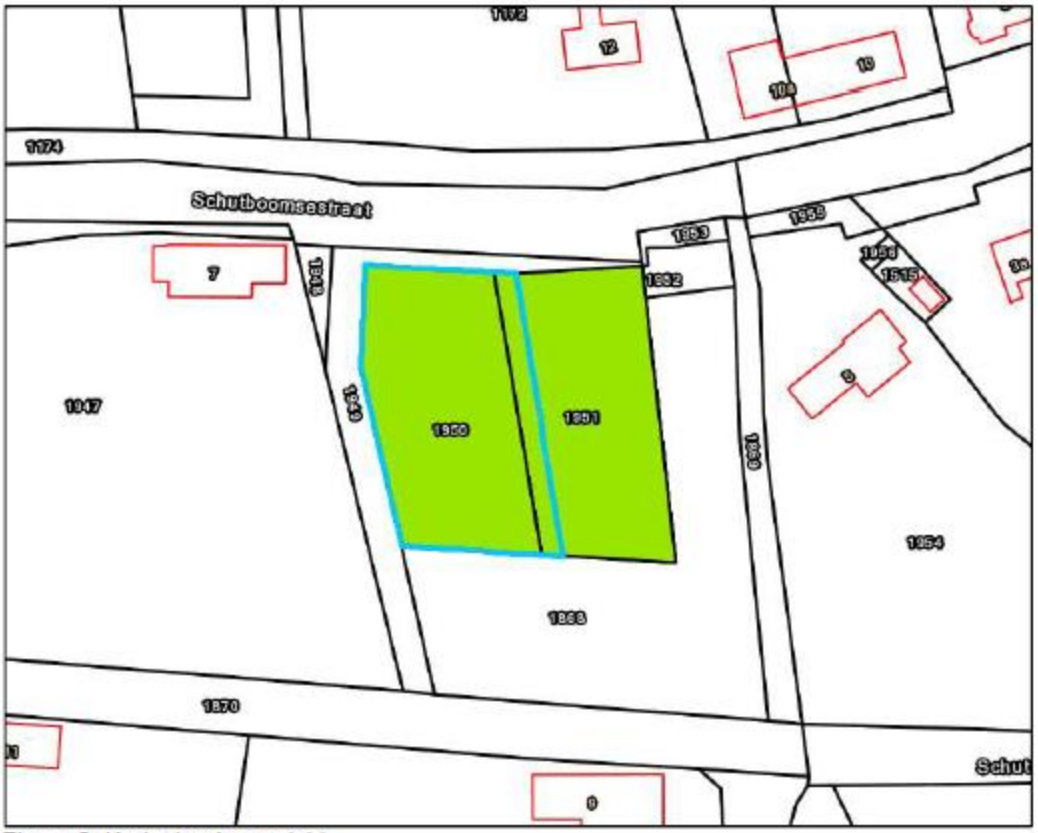
Aan de Schutboomsestraat ong. te Milheeze vindt een herontwikkeling plaats. De planlocatie kent in de huidige situatie een agrarisch grondgebruik. Beoogd wordt ter plaatse van de planlocatie een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ te ontwikkelen. Per brief d.d. 15 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

3.9.2. Locatie

De planlocatie is gelegen ten westen van de kern Milheeze in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, ten oosten van de locatie Schutboomsestraat 7. De locatie maakt onderdeel uit van bebouwingsconcentratie ‘Schutsboom’. Navolgende figuur betreft een kaart met de ligging van de planlocatie ten opzichte van de directe omgeving, waarbij de planlocatie met een rode lijn is aangeduid.

Figuur 1: Ligging planlocatie in omgeving

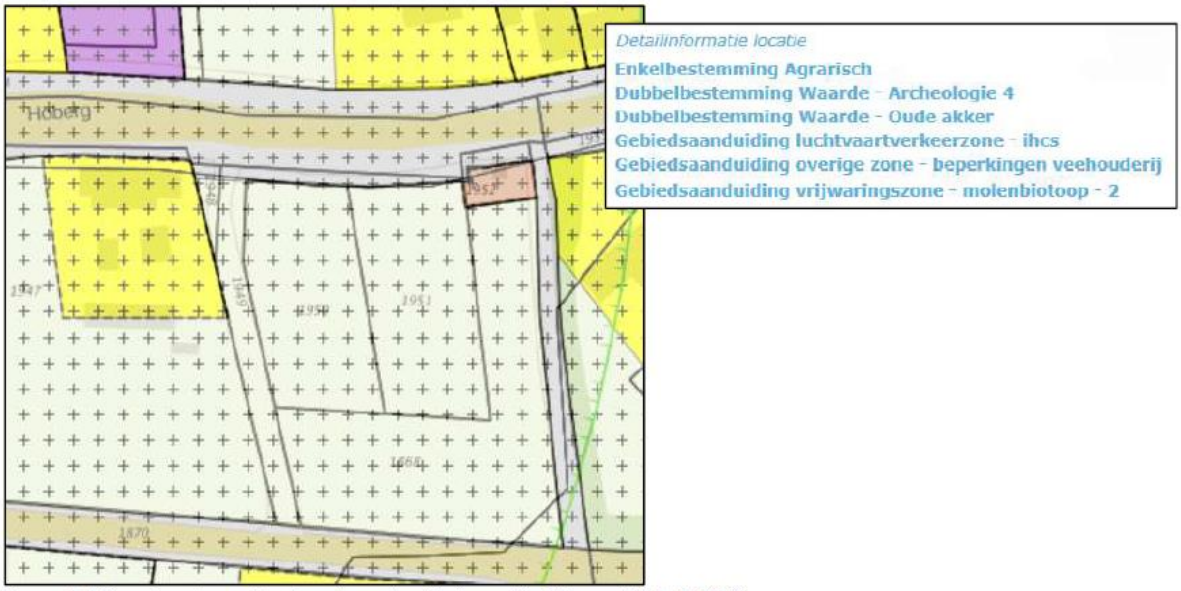
De planlocatie bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie C, nummer 1950 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie C, nummer 1951. De planlocatie heeft een oppervlakte van 2.052 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer met daarop aangegeven de betreffende kadastrale percelen (groen gearceerd) en de planlocatie (blauwe lijn).



Figuur 2: Kadastraal overzicht

3.9.3. Huidige situatie

De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan biedt eveneens geen binnenplanse mogelijkheden voor de ontwikkeling van de beoogde woning. Derhalve is een herziening van het vigerende bestemmingsplan benodigd.



Figuur 4: Uitsnede ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied Gemert-Bakel 2017’

De planlocatie is gelegen aan de Schutboomsestraat te Milheeze, in de gemeente Gemert-Bakel. De locatie is direct ten westen van de kern Milheeze gelegen te midden van het buurtschap ‘Schutsboom/Schutboomsestraat’. Het buurtschap ‘Schutsboom/Schutboomsestraat’ betreft een lintgehucht waar omstreeks 1850 reeds bebouwing waar te nemen valt. De planlocatie is thans onbebouwd en in agrarisch gebruik. De locatie wordt aan de westelijke zijde begrensd door een zandpad. Ten westen van dit zandpad is de woning aan Schutboomsestraat 7 gelegen. Ten oosten van de planlocatie is een Mariakapel gelegen. Tussen de planlocatie en de Schutboomsestraat is opgaande beplanting aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie op de planlocatie, waarbij de begrenzing van de planlocatie met een rode lijn is aangeduid.

Figuur 5: Beeld huidige situatie planlocatie

3.9.4. Het plan

Op de planlocatie wordt één vrijstaande woning met bijgebouw opgericht. Hiervoor wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. De planlocatie bevindt zich te midden van een bebouwingsconcentratie in Milheeze, gemeente Gemert-Bakel.

Ter plaatse van de planlocatie is in de huidige situatie sprake van een oude open akker. Met de herontwikkeling van de planlocatie zal rekening worden gehouden met het behoud van de waarden van deze akker.
De op te richten woning zal met de kopgevel aan de weg worden gesitueerd, achter de achtergevelrooilijn van de boerderijwoning aan Schutboomsestraat 7. Daarmee wordt een boerenerf gecreëerd met als hoofdgebouw de langgevelboerderij aan Schutboomsestraat 7 en als één van de bijgebouwen de nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning. De uitvoering van de Ruimte voor Ruimte woning zal geschieden middels het concept van ‘schuurwoning’ dan wel ‘erfwoning’.

Er wordt een beeld gecreëerd van geclusterde bebouwing rond de Schutboomsestraat 7. De woning krijgt een schuurkarakter waarbij de nieuw op te richten schuurwoning qua situering en uitstraling zal overkomen als een bijgebouw bij de boerderijwoning aan Schutboomsestraat 7. Deze clustering van bebouwing rond een kruising is passend vanuit historisch oogpunt. Tevens wordt met de situering van de woning in het westen van de locatie een belangrijk deel van het doorzicht ter plaatse behouden.
Navolgend worden enkele voorbeelden van een schuurwoning weergegeven.

Figuur 7: Voorbeelden schuurwoning/erfwoning

Het bijgebouw bij de Ruimte voor Ruimte woning zal aan de noordzijde van de woning worden gesitueerd. Door het bijgebouw aan de noordkant te situeren, is het boerenerf en de geclusterde bebouwing rond een kruising van wegen duidelijk beleefbaar vanaf de Schutboomsestraat. De ontsluiting komt logischerwijs tegenover de ontsluiting van de woning aan Schutboomsestraat 7 te liggen. Dit versterkt het concept van het boerenerf. De cultuurhistorische boerderij aan Schutboomsestraat 7 blijft op deze wijze duidelijk het hoofdmoment op het erf.

De planlocatie is in het gemeentelijke ‘Beeldkwaliteitplan Buitengebied’ aangeduid als gelegen in het ‘kampenlandschap met oude akkers’. In het beeldkwaliteitplan zijn randvoorwaarden opgenomen voor de uitstraling van de bebouwing:

“Randvoorwaarde voor nieuwe bebouwing, beeldbepalende objecten die zich willen laten zien, is dan ook een zichtbare architectonische vormgeving en uitstraling die is gebaseerd op de historische bouwkunst uit het gebied. Streekeigenheid weegt zwaar in de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent niet dat de historische bouwkunst de blauwdruk vormt voor nieuwbouw. Integendeel. De historische bouwkunst dient te worden beschouwd als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing in het buitengebied, zodat de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan de streekeigenheid.”

Specifiek voor het toevoegen van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een beelddragend gebouw (monumentaal of karakteristiek) gelden de volgende randvoorwaarden:

“Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw (door middel van plaatsing op het erf, het hanteren van een lagere goothoogte, materiaal- en kleurgebruik of het aanbrengen van erfbeplanting). Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.”

In het gemeentelijke ‘Beeldkwaliteitplan Buitengebied’ zijn de volgende randvoorwaarden voor woningen en bijgebouwen opgenomen:

“Vormgeving

- *De vormgeving en uitstraling van het gebouw is gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.*
- *Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa. Geschakelde bouwmassa’s zijn niet toegestaan.*
- *Eén bouwlaag met kap.*
- *Het dakvlak is beeldbepalend.*
- *De dakhelling bedraagt 25-60 graden.*
- *De woning heeft altijd een steilere dakhelling dan de bijgebouwen.*
- *Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt*
- *aan de hoofdmassa.*
- *Geen doorgestoken topgevel.*

Materiaal- en kleurgebruik

- *Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.*
- *Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).*
- *Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.*
- *De kleur van het dak dient af te wijken van de kleur van de gevel.*
- *Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit.”*

De planlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’. Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' bedraagt de maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 75) + 3,48. De afstand tot de molen bedraagt 300 meter. De bouwhoogte van de Ruimte voor Ruimte woning zal derhalve maximaal 7,48 meter bedragen.

Het gemeentelijke ‘Beeldkwaliteitplan Buitengebied’ stelt randvoorwaarden voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing:

- *“Behouden van het kleinschalige, groene karakter.*
- *Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf.*
- *In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen.*
- *Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap.*
- *Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.*
- *Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.”*

Tussen de planlocatie en de Schutboomsestraat is een bomenrij aanwezig. Deze bomenrij maakt geen onderdeel uit van de planlocatie en blijft dan ook behouden.
De landschappelijke inpassing ter plaatse zal plaatsvinden middels de aanplant van lage knip- en scheerhagen en een hoogstam (fruit)boomgaard op het oostelijke deel van de woningbouwlocatie.

Door verspreide aanplant blijft daarmee het doorzicht vanaf de Schutboomsestraat behouden en in combinatie met gebruikmaking van inheemse beplanting wordt een landelijk karakter gecreëerd.

Navolgende figuur geeft een indicatief beeld van de beoogde situatie na herontwikkeling.

Figuur 8: Beoogde situatie na herontwikkeling

Navolgende figuren geven een indicatie van de beoogde landschappelijke inpassing ter plaatse.

Figuur 9: Indicatie landschappelijke inpassing met hoogstam (fruit) boomgaard en lage knip- en scheerhagen

De toe te passen inheemse beplanting dient te bestaan uit bomen en struiken die niet groter worden dan 7,48 meter.

3.10 Schutsboom ong. in Milheeze

3.10.1. Aanleiding en situatie

De initiatiefnemers zijn eigenaar van de percelen kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummers 1996 en 1997, gelegen aan Schutsboom ong. te Milheeze in de gemeente Gemert-Bakel, hierna ook de planlocatie genoemd. Het perceel is in agrarisch gebruik en is ook als zodanig bestemd. De totale percelen kennen een grootte van 7.850 m². De planlocatie heeft een grootte van circa 1.600 m². De initiatiefnemers zijn voornemens om op dit perceel één vrijstaande woning te realiseren door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte met toepassing van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. In samenhang hiermee wordt het perceel deels bestemd als woonbestemming.

Op 16 mei 2017 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

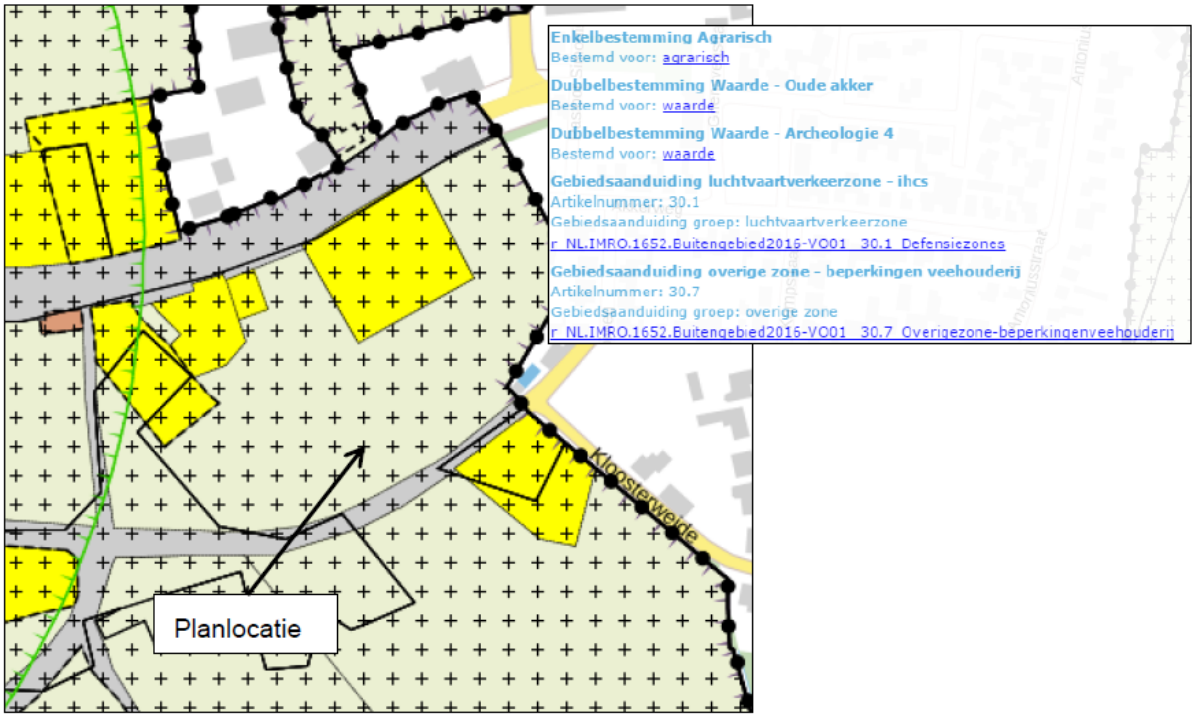
3.10.2. Locatie

De planlocatie is gelegen direct ten westen van de kern Milheeze, aan de doorgaande weg Schutsboom ong. Navolgende figuur betreft een kaart met de ligging van de planlocatie ten opzichte van de directe omgeving.

Figuur 1: Ligging planlocatie in omgeving

De planlocatie aan Schutsboom ongenummerd betreft een gedeelte van de twee percelen kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummers 1996 en 1997. De totale percelen hebben een grootte van 7.850 m². De planlocatie heeft een grootte van circa 1.600 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van de totale kadastrale percelen waarbinnen de planlocatie is gesitueerd. De planlocatie is gearceerd met een bolletjeslijn.

De planlocatie is in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Oude akker’, ‘Waarde – Archeologie 4’, de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone – ihcs’, en ‘overige zone – beperkingen veehouderij’.
Navolgende figuur geeft een uitsnede van het ontwerp bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ weer.

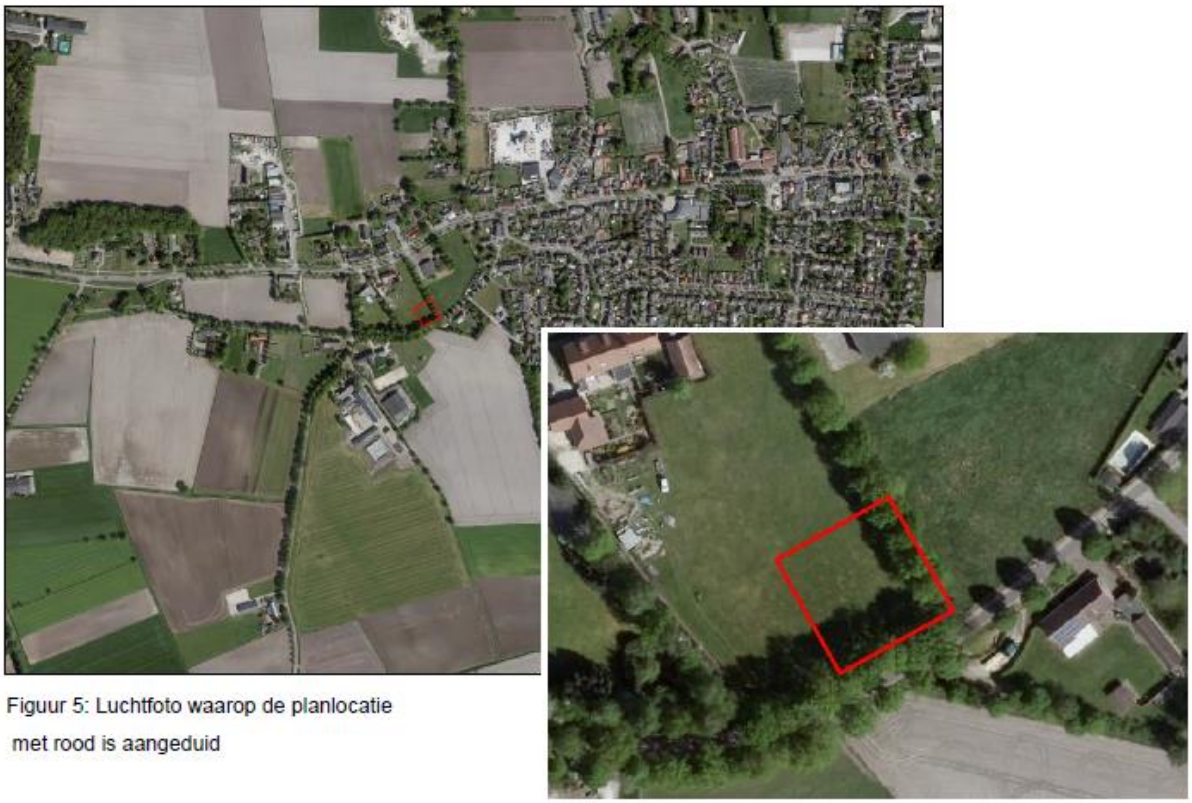


Figuur 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’

De realisatie van een woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan biedt eveneens geen binnenplanse mogelijkheden voor de ontwikkeling van de beoogde woning. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

3.10.3. Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan Schutsboom te Milheeze, in de gemeente Gemert-Bakel. De locatie is direct ten westen van de kern Milheeze gelegen te midden van het buurtschap Schutsboom. Het buurtschap Schutsboom betreft een lintgehucht waar omstreeks 1850 reeds bebouwing waar te nemen valt. De Schutsboom is verder te kenmerken als lint bij een kernrand. Bebouwing van het lint concentreert zich voornamelijk aan de zuidzijde van de Schutsboom. De planlocatie is onbebouwd en in agrarisch gebruik en is momenteel in gebruik als kavel bij de woning aan Schutboomsestraat 3a. Ten zuiden van het plangebied liggen oude waardevolle akkercomplexen. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de kern Milheeze weer en een beeld van de huidige situatie op de planlocatie.

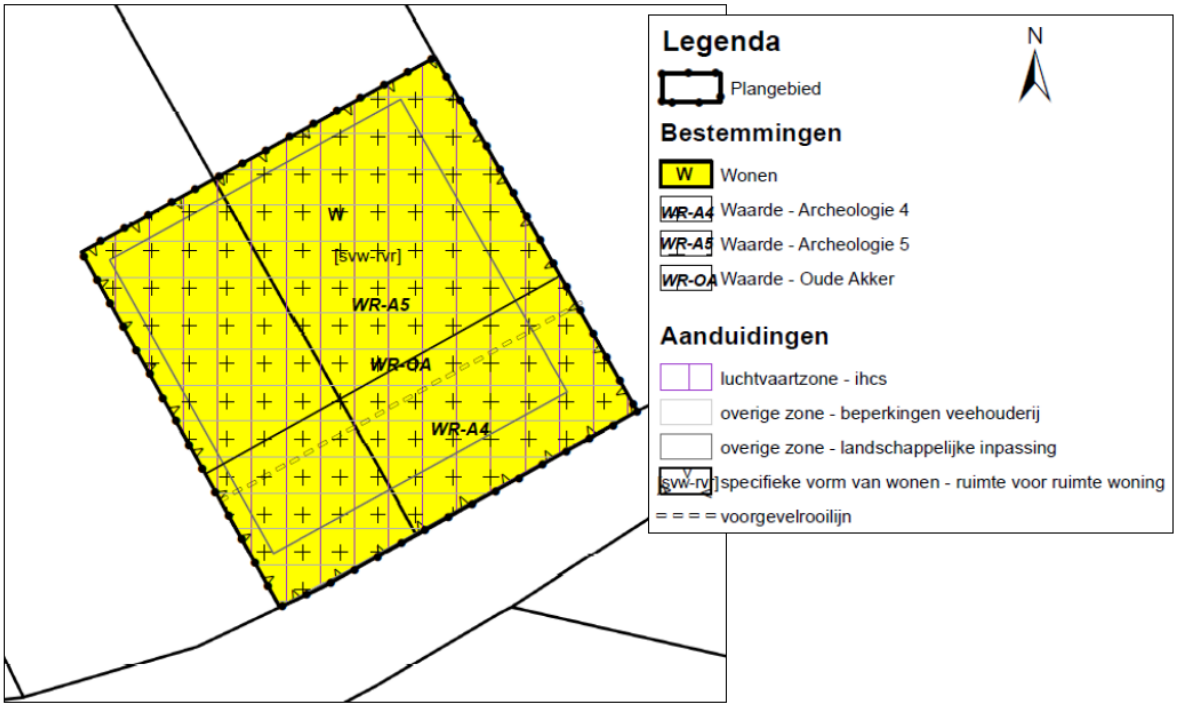


Figuur 5: Luchtfoto waarop de planlocatie met rood is aangeduid

3.10.4. Het plan

Op de planlocatie wordt een vrijstaande woning met bijgebouw opgericht. Hiervoor wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. De planlocatie bevindt zich te midden van een bebouwingsconcentratie in Milheeze, gemeente Gemert-Bakel.

Ter plaatse van de planlocatie zal de bestemming worden gewijzigd naar ‘Wonen’ met de aanduiding Ruimte voor Ruimte. De dubbelbestemmingen ‘Waarde Archeologie 4’ (gedeeltelijk) en ‘Waarde - Oude Akker’ zullen hierbij worden overgenomen. Aan het noordelijke deel van de planlocatie wordt, overeenkomstig de bevindingen uit het archeologisch onderzoek, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. De voor 'Waarde - Oude Akker' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Het plan sluit aan op de regels van het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde planologische situatie.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied wordt navolgende bestemmingsplanwijziging beoogd:
- Toevoegen bestemming ‘Wonen’;
- Deels wijzigen ‘Waarde – Archeologie 4’ in ‘Waarde – Archeologie 5’;
- Toevoegen ‘specifieke bouwaanduiding ruimte voor ruimte’.

<u>Landschappelijke inpassing</u>

Beoogd wordt ter plaatse van de planlocatie een Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Deze zal georiënteerd zijn op de Schutsboom.

De locatie is reeds behoorlijk landschappelijk ingepast. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is een bomenrij aanwezig van Hollandse Eiken. Bij de beoogde herontwikkeling van het plangebied blijven alle gezonde Eiken behouden. Met de situering van de woning, bijgebouwen en erfverharding zal hiermee rekening worden gehouden. De woning wordt gesitueerd op 12 meter uit de perceelsgrens. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de kroonprojectie van de Eikenbomen. De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de Schutsboom. De ontsluiting wordt gerealiseerd ten westen van de, vanuit de Schutsboom gezien, twee meest oostelijk gelegen Eikenbomen. Ter plaatse is voldoende ruimte voor een ontsluiting van maximaal 4 meter breed zonder daarbij de eikenbomen te beschadigen.
Tijdens de bouwfase dient bescherming van het bestaande groen gewaarborgd te blijven.

Gemeente Gemert-Bakel heeft haar visie voor beeldkwaliteit voor het buitengebied vastgelegd in het ‘Beeldkwaliteitplan Buitengebied’. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de karakteristieken van de diverse landschappelijke deelgebieden in het buitengebied. Vervolgens is aangegeven welke ontwikkelingen passen binnen deze karakteristieken en hoe deze vormgegeven kunnen worden.

De planlocatie is gelegen in het kampenlandschap met oude akkers. Het landschap kenmerkt zich door een groen en kleinschalig karakter, gevormd door houtwallen en singels. Beoogd wordt om het karakter te versterken door het toevoegen van lijnvormige landschapselementen op de erf- en

perceelsgrenzen. Derhalve blijven de Eikensingels behouden en wordt de singel aan de oostzijde van het perceel versterkt met inlandse beplanting. Aan zowel de oost- en westzijde van de woningen blijven voldoende zichtlijnen behouden richting de Schutboomsestraat. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde landschappelijke inpassing.

Figuur 7: Impressie beoogde situatie

Voor inpassing van het plangebied wordt gekozen voor inlandse beplanting die passend is binnen het kampenlandschap. De hagen worden gevormd uit haagbeuk dan wel beuk. Voor versterking van de haag kan worden gekozen voor winterlinde, (haag)beuk of es. Langs de oostzijde van het perceel kan de bestaande houtwal worden versterkt door het aanplanten van heesters en struikvormers als hazelaar, vuilboom, hondsroos en Gelderse roos. Deze beplanting dient aangebracht te worden in een singelachtige structuur.
Navolgende figuur geeft een impressie van toe te passen landschapselementen.

Figuur 8: Voorbeelden landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit woning

De reeds aanwezige bouwvolumes in de directe omgeving aan de Schutsboom zijn variabel, waarbij telkens een rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie (zadeldak al of niet met wolfseinden, mansardekap). Qua situering zijn de woningen met de lange gevel op de weg georiënteerd. De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied.

Bij het realiseren van de toe te voegen woning zal aangesloten worden op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwing in de omgeving, namelijk een ruime vrijstaande woning op een grote kavel. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: rechthoekig grondplan, uitgevoerd met 1 tot 1,5 bouwlaag met kap en gedekt met een zadeldak.

De planlocatie is in het ‘Beeldkwaliteitplan Buitengebied’ aangeduid als gelegen in het ‘kampenlandschap met oude akkers’. In het beeldkwaliteitplan zijn randvoorwaarden opgenomen met betrekking tot de woning. De ontwikkeling dient bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Er dient sprake te zijn van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige massa. Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur. Voor de gevels en daken dient te worden gekozen voor gedekte tinten. Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, maar ook rieten daken zijn passend.

Navolgende figuren gelden als referentiebeelden voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning.

Figuur 9: Referenties Ruimte voor Ruimte woning (Eigen interpretaties historische bouwkunst en samenhang hoofd- en bijgebouw)

3.11 Landgoed Nieuwenhuys, Milschot ong. in De Mortel

3.11.1. Aanleiding en situatie

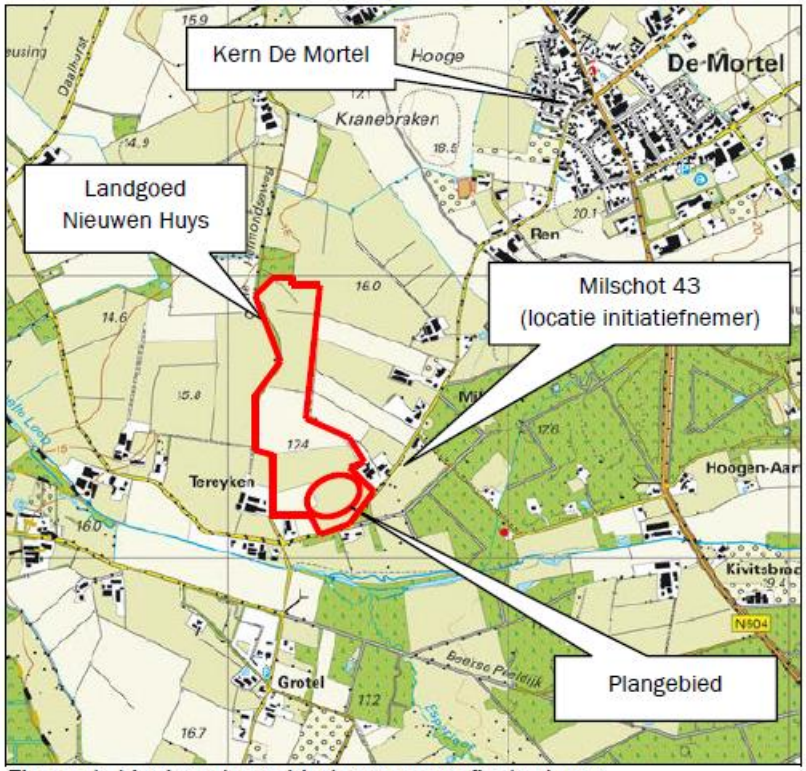
Aan de Milschot te De Mortel is Landgoed Nieuwen Huys gelegen, dat middels de provinciale landgoederenregeling is ontwikkeld. Op 22 juli 2010 is het bestemmingsplan ‘Landgoed Nieuwen Huys’ vastgesteld, waarin onder andere de oprichting van een viertal landhuizen mogelijk wordt gemaakt.

Dit plan is in zijn geheel opgenomen in de algehele herziening van het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’. De initiatiefnemer is voornemens een drietal reeds bestemde (nog niet gerealiseerde) landhuizen op te splitsen in totaal zes wooneenheden (twee wooneenheden per landhuis). In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 17.8.1) die het onder voorwaarden mogelijk maakt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – landgoed’ een landhuis te splitsen in een tweetal wooneenheden. De betreffende kavels vormen het plangebied.

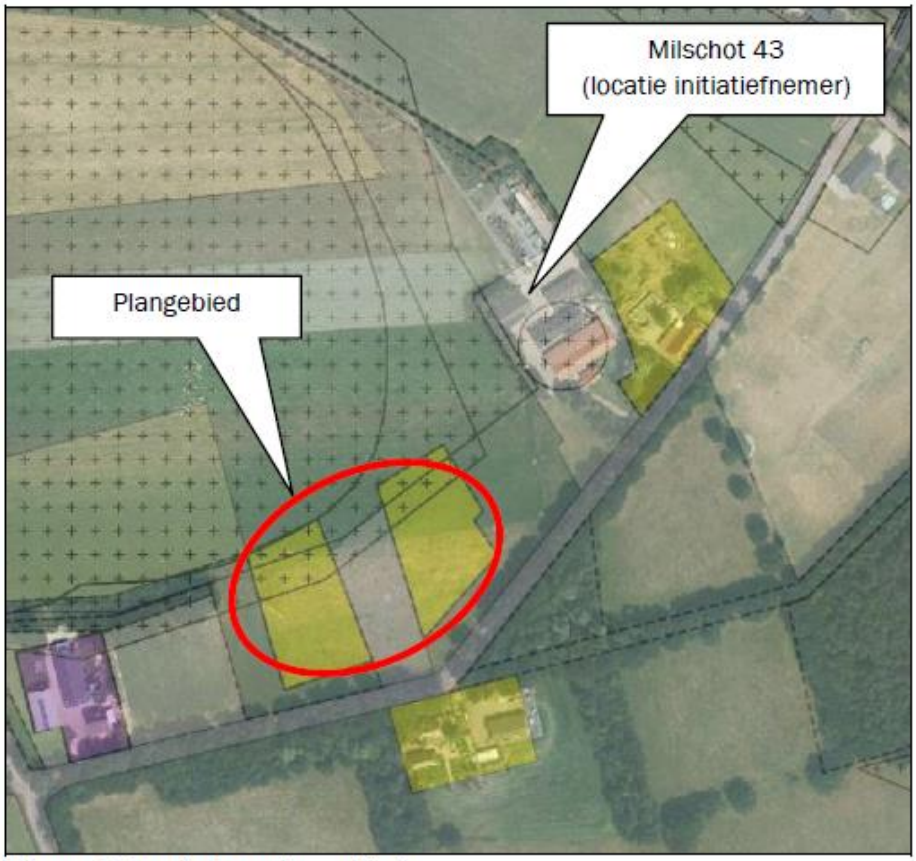
3.11.2. Locatie

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel ten zuidwesten van de kern De Mortel (afstand circa 1,3 kilometer). Het plangebied omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Gemert, sectie G, nummers 1736 (gedeeltelijk), 1738, 1739, 1740 en 1741.
Aan de noord-, oost- en westzijde grenst het plangebied aan de gronden die onderdeel uitmaken van het landgoed. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de weg Milschot.
De omgeving is overwegend agrarisch van karakter met enkele percelen natuur en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische en niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De volgende figuren laten de ligging van het plangebied zien.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

3.11.3. Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Landgoed Nieuwen Huys. Dit landgoed is op basis van de notitie ‘Rood voor Groen: Nieuwe landgoederen in Brabant’ (2004) gerealiseerd. Op 22 juli 2010 is het bestemmingsplan ‘Landgoed Nieuwen Huys’ vastgesteld. Dit plan is één op één opgenomen in het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’.

Ten behoeve van dit nieuwe landgoed is circa 20 hectare grond ingezet. In het kader van de Reconstructie was het grondgebied van de initiatiefnemer aangemerkt als ‘extensiveringsgebied natuur’.

De initiatiefnemer wilde op deze locatie meewerken aan de gedeeltelijke beëindiging van de intensieve veehouderij (Milschot 43) en daarmee invulling geven aan de doelstellingen binnen het extensiveringsgebied.
Middels het oprichten van een nieuw landgoed wenste de initiatiefnemer het oorspronkelijke landgoed, Hoeve Nieuwen Huys, terug te brengen in de sfeer van deze tijd.

Voor de gewenste landgoedontwikkeling zijn de agrarische gronden grotendeels opnieuw ingericht en is extra aandacht gegeven aan de aanwezige cultuurhistorische elementen. De inrichting bestaat onder andere uit nieuw aan te leggen bos, struweelbeplanting, extensief beheerd grasland, een bomenweide, een boomgaard, een perceel landbouwgrond, een theehuis en een poel.

Op het landgoed is een viertal bouwkavels gelegen voor de realisatie van landgoedwoningen. De totale oppervlakte van de bouwkavels bedraagt circa 1,1 hectare. De woningen zijn geclusterd rondom de enigszins taps toelopende centrale weide. De vier woningen zijn elk geplaatst op woningkavels die aan drie zijden grotendeels omzoomd worden door bos. De grootte van de kavels varieert van 1.500 m2 tot 2.500

m2. De landhuizen zijn nog niet gerealiseerd. Eén bouwkavel is verkocht; voor de bouw van dit landhuis is een omgevingsvergunning aangevraagd.

Onderstaande figuur toont de bestaande situatie.

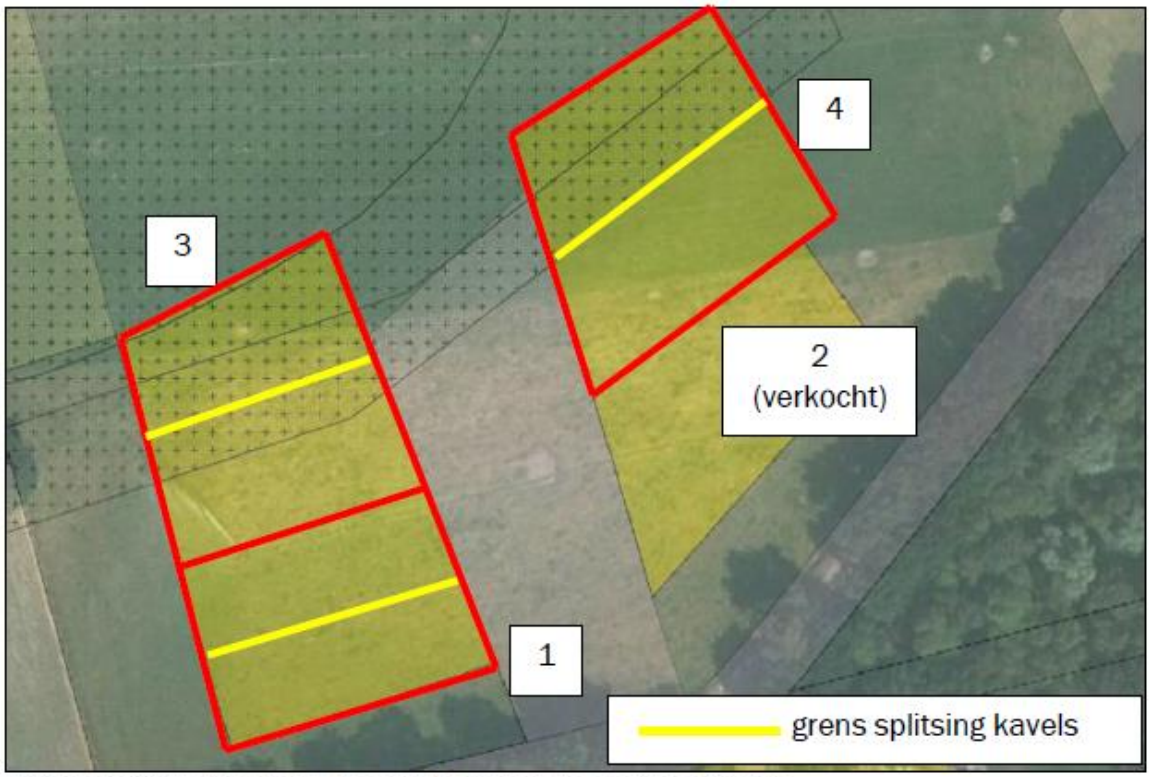
Figuur 3: Ligging kavels

3.11.4. Het plan

De initiatiefnemer is voornemens een drietal reeds bestemde landhuizen op te splitsen in een tweetal wooneenheden. In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 17.8.1) die het onder voorwaarden mogelijk maakt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – landgoed’ een landhuis te splitsen in een tweetal wooneenheden[1].

De volgende figuur toont de inrichtingsschets van de beoogde situatie.

[1] in verband met een voorlopige voorziening tegen het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kan deze bevoegdheid nog niet toegepast worden aangezien het bestemmingsplan nog niet in werking is getreden. Om deze reden is er gekozen om het plan te verwerken in de partiele herziening.



Figuur 4: Situatieschets gesplitste kavels beoogde situatie

Het plan omvat de splitsing van een drietal landhuizen.

Vanaf het moment dat de gemeenteraad het plan goedkeurde in 2010 tot 2018 zijn ondanks verschillende advertenties en inspanningen van makelaars geen kavels verkocht. De belangstelling nam echter flink toe toen het splitsen van de woningen mogelijk werd (middels een wijzigingsbevoegdheid in het herziene bestemmingsplan buitengebied) en de economie weer aantrok. Gelet op de onzekere positie waarin de initiatiefnemer tijdens deze periode verkeerde, heeft hij veel energie gestoken in de realisatie van het Landgoed Nieuwen Huys.
Voor de drie te splitsen kavels en landhuizen bestaan op dit moment concrete plannen.
Met een tweetal potentiële kopers voor de percelen G 1740 en G 1741 is een schriftelijke overeenkomst gesloten. In het kadaster zijn deze percelen reeds vastgelegd.
Voor het perceel G 1738 is een overeenkomst gesloten met een tweetal partijen (waaronder de initiatiefnemer zelf). Op een van kavels van de te splitsen kavel 3 (G 1736 gedeeltelijk) is door een partij een optie genomen Voor de andere helft van kavel 3 is ook belangstelling.

Vormgeving gebouwen en beeldkwaliteit
Bij het ontwerp en vormgeving van de woningen wordt enerzijds uitgegaan van de bouwregels voor de landhuizen die reeds in het vigerend bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ zijn verwerkt en anderzijds van randvoorwaarden die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan buitengebied (hieraan voldoen de bouwregels uit het bestemmingsplan). Verder wordt aangesloten bij de Gereedschapskist Gemert-Bakel. De verschijningsvorm van de gebouwen heeft allure. Aan de vormgeving en uitstraling van de gebouwen wordt een eigentijdse draai gegeven. Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa. Ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen (zoals hout en/of bakstenen). De nieuwe bebouwing levert een bijdrage aan de streekeigenheid. De volgende figuur toont een impressie van de vormgeving en architectuur van een van de op te richten landhuizen (adres Milschot 51; kavel 1).

Figuur 5: Impressies landhuis Milschot 51

Landschappelijke inpassing

In het kader van de ontwikkeling van het landgoed is een landschapsplan opgesteld; het oorspronkelijke landschapsplan is op enkele punten aangepast op advies van Brabants Landschap (onder andere aan te planten soorten (voorbeelden: de gewone es is vervangen in verband met de essentakkenziekte en woekersoorten zijn verwijderd).
Dit landschapsplan vormt de basis voor de inpassing van het landgoed en de gesplitste landhuizen en voldoet tevens aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied.

Bij de inrichting van het landgoed is uitgegaan van bestaande cultuurhistorische- en natuurwaarden. Voor de gewenste landgoedontwikkeling zijn de agrarische gronden grotendeels opnieuw ingericht en is extra aandacht gegeven aan de aanwezige cultuurhistorische elementen. De inrichting bestaat uit:

- Nieuw bos (3,9 ha);
- Poel (0,05 ha);
- Struweel (0,09 ha);
- Extensief beheerd grasland (5,5 ha);
- Laan (0,24 ha);
- Bomenweide (0,5 ha);
- Boomgaard (0,3 ha);
- Perceel landbouwgrond (7,4 ha).

Om de realisatie van het totale landgoed zeker te stellen is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente Gemert-Bakel opgesteld waarin de verplichting is vastgelegd dat minimaal 60% van de vereiste natuurinrichting op het landgoed gerealiseerd is (zijnde 60% van 10 hectare is 6 hectare), alvorens een omgevingsvergunning voor de bouw van de landhuizen wordt verleend. De verkoop van de kavels hangt namelijk samen met de financiering van de kosten voor waardedaling van de landbouwgrond,
bouwrijp maken van de bouwkavels, plankosten en de inrichtingskosten van de bossen, natuurlijke graslanden en landschapselementen.

Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

In het plan is ook voorzien in de inpassing van de afzonderlijke percelen met landhuizen. In de beoogde situatie wordt een drietal extra bijgebouwen gerealiseerd. De voorziene beplanting op basis van het bestaande landschapsplan is afdoende voor de inpassing van deze extra bebouwing.

3.12 Milschot 43, De Mortel (herstelactie)

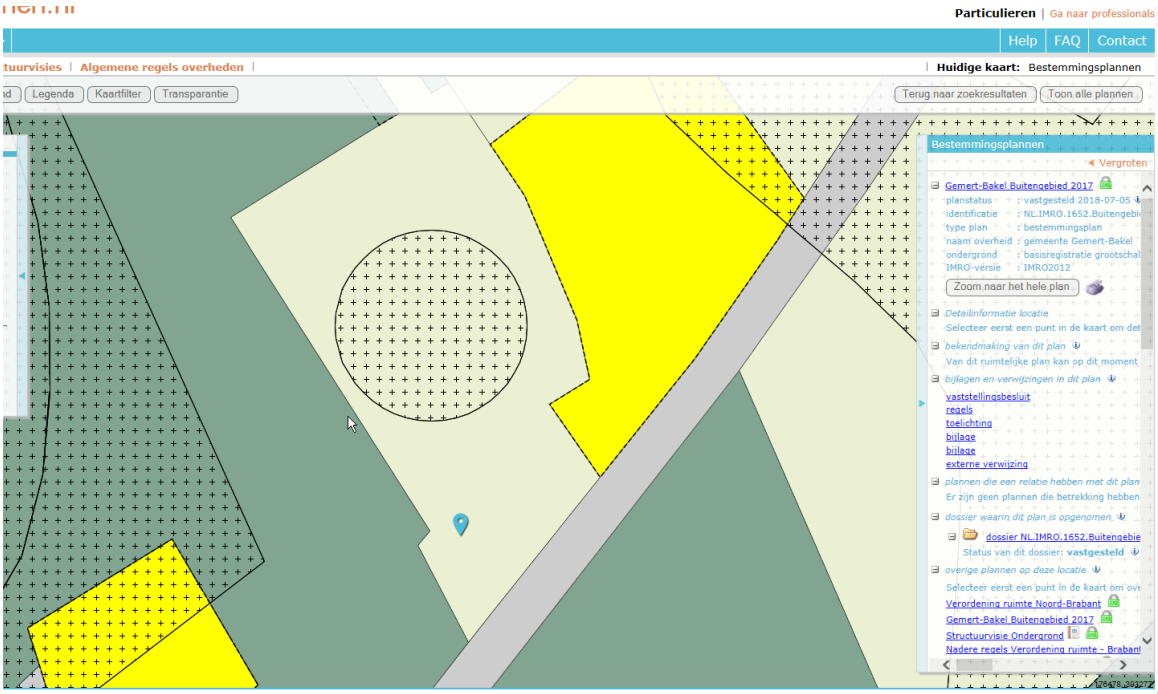
3.12.1. Planbeschrijving

Op 29 juni 2011 is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2011” vastgesteld. De wijziging van het bestemmingsvlak aan de Milschot 43 in De Mortel was hier onderdeel van.

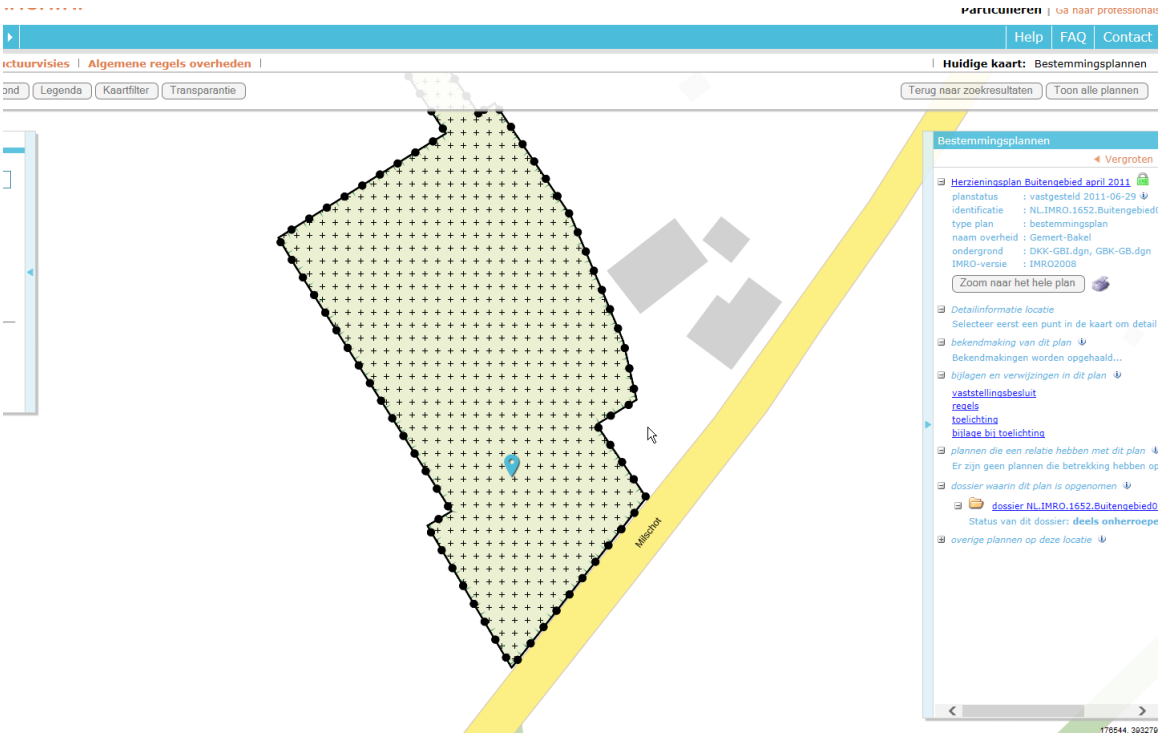
De motivering van dit bestemmingsplan is:
“Aan de Milschot 43 in De Mortel is een nieuw landgoed gevestigd. Het bestemmingsplan daarvoor is op 15 juni 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In het plan is het aanwezige agrarische bouwblok verkleind, en de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ is verwijderd.
Het agrarische bouwblok komt nu echter niet overeen met het bebouwingsplan en het beeldkwaliteitsplan bij het landgoed. Aan de weg (westen van het bouwblok) moet een strook van 12.5 meter bij 1.4 meter worden toegevoegd. Op die manier kan de geplande bedrijfswoning meer richting het zuidwesten gerealiseerd worden. Hij past daarmee beter in het straatbeeld van de Milschot.”

Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Echter abusievelijk is deze wijziging van het bestemmingsvlak niet correct overgenomen in de integrale herziening “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”. Dit wordt met deze herziening hersteld.

- Plangebied

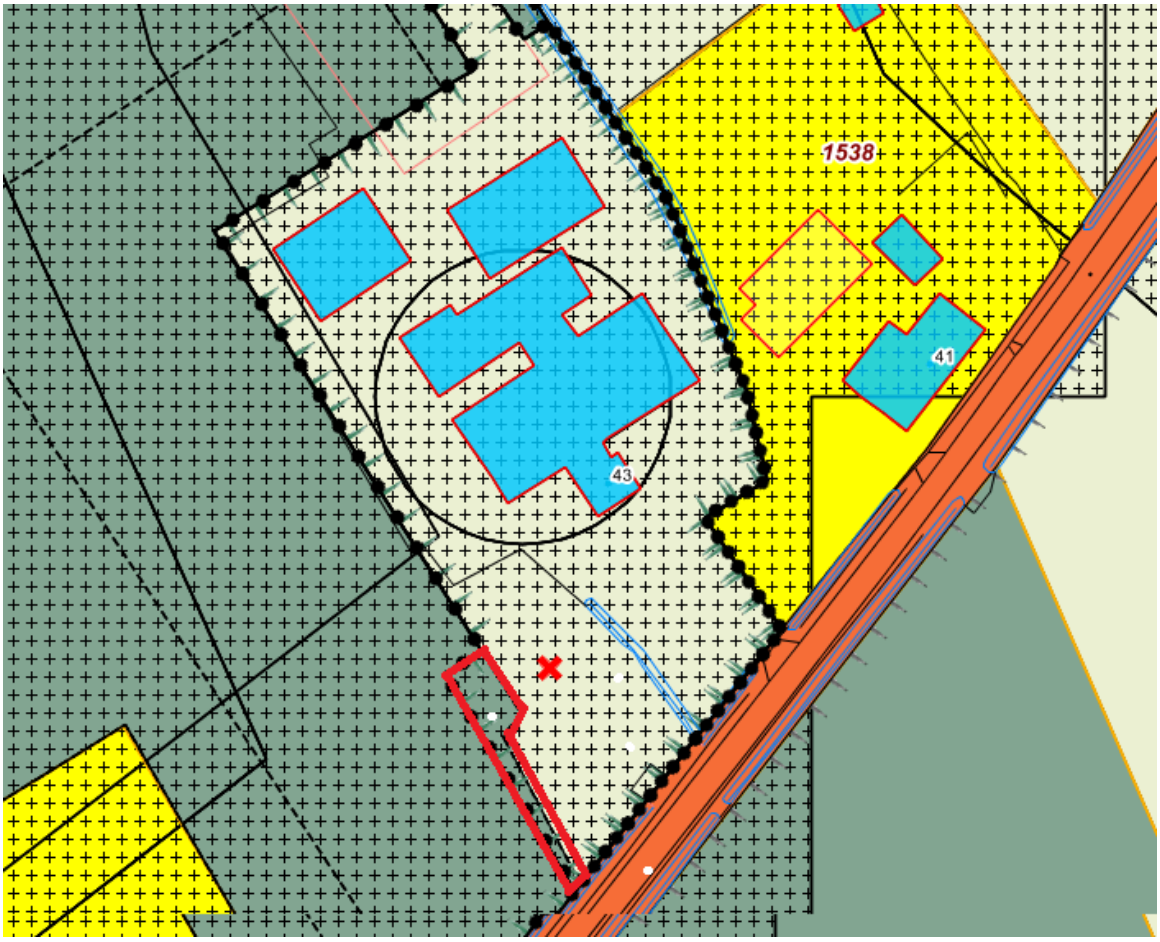


Bestemmingsplan Buitengebied 2017 (onjuist verwerkt)



Bestemmingsplan Buitengebied, april 2011 (correct)

Aanpassing:



Rood omlijnde gedeelte komt bij het Agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak.

3.12.2. Ruimtelijke aspecten

Omdat de wijziging van het bestemmingsvlak niet aan de uitvoerige voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, is ervoor gekozen dit herstel via deze partiele herziening te laten verlopen.

Op de milieuvergunning zijn nog zoogkoeien en jongvee opgenomen waardoor er nog sprake is van een veehouderij. Omdat het hier om een herstelactie gaat, wordt niet uitvoerig gemotiveerd dat voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden voor een (zorgvuldige) veehouderij. De wijziging van het bestemmingsvlak is immers reeds een bestaand recht.

3.12.3. Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Omdat het hier gaat om een herstelactie omdat het van gemeentewege opgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2017 niet correct is verwerkt, is dit een herstelactie die voor rekening van de gemeente komt. De eigenaar heeft hier geen nadere verplichtingen voor.

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 worden 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 3 oktober 2018 heeft de provincie haar reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarbij heeft de provincie eveneens te kennen gegeven de herstelactie aan de Milschot te kunnen verwerken na het voorontwerp.
Naast enkele algemene opmerkingen zijn er ook per deelplan opmerkingen gemaakt. Hieronder reageren wij op deze opmerkingen, en geven aan of dit heeft geleid tot aanpassing van dit ontwerpbestemmingsplan.

Algemene opmerkingen:

- In het geval van de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen ontbreken nog de aankooptitels, dan wel andere bewijsstukken die op grond van artikel 6.8 Vr of 7.8 Vr vereist zijn;

Conform de gebruikelijke werkwijze binnen onze gemeente zal de bouwtitel uiterlijk worden aangeleverd vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit om zoveel mogelijk zekerheid te hebben over het slagen van de procedure alvorens er rechten worden ingetrokken cq. een bouwtitel wordt aangekocht. De titels die zijn aangekocht zullen onderdeel zijn van het ontwerpbestemmingsplan

- In het geval sprake is van sloop van overtollige bebouwing in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap missen wij nog in de planregels de voorwaardelijke sloopverplichting;

In artikel 14.7. onder d staat:
“Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dient, waar van toepassing, de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in het desbetreffende beplantings-/inrichtingsplan, als bijlage bij deze planregels, gerealiseerd te zijn. Deze dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden”

Verondersteld wordt dat hiermee de sloop van overtollige bebouwing voldoende gewaarborgd is, zowel via een voorwaardelijke verplichting in de planregels alsmede via een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

- Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en duidelijkheid naar burgers en bedrijven is het wenselijk om op de verbeelding door middel van een specifieke aanduiding een relatie te leggen tussen de locatie en de van toepassing zijnde bijlage (met name met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap/landschappelijke inpassing) bij de planregels;

De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassingsplannen cq. kwaliteitsverbetering wordt middels voorwaardelijke bepalingen in de gebruiksregels in het bestemmingsplan gewaarborgd. De inrichtingsplannen behorende bij de ontwikkelingen zijn ook onderdeel van het bestemmingsplan als bijlage bij de regels. Tevens staat in artikel 14.7 onder a. van het bestemmingsplan:
“Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing aangelegd te zijn overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. Deze landschappelijke inpassing dient na de aanleg duurzaam in stand te worden gehouden”
In artikel 14.7 onder c. staat ook nog:
“Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning of

wijzigingsplan op grond van dit bestemmingsplan dient de kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de specifieke afwijkings- en wijzigingsregels gerealiseerd te zijn. Deze dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.”
Hiermee is de realisatie en instandhouding van deze landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering publiekrechtelijk gewaarborgd. We blijven tevens ook de verplichting opnemen in de grondexploitaties, zodat via twee sporen is geborgd.

- Wordt met ‘geen onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen’ (artikel 3.6.3 sub k/4.8.2 sub k en 3.6.2.h) gedoeld wordt op ‘goede leefomgeving’ zoals bedoeld in artikel 7.3 lid 1 sub c Vr? Wij verzoeken u om een formulering conform artikel 7.3 lid 1 sub c Vr;

Hiermee worden alle belangen voor de omliggende functies en bestemmingen bedoeld. Hier wordt dus inderdaad een goede leefomgeving bedoeld, maar ook breder. Hier worden alle rechten en belangen van de omgeving betrokken. Dit kunnen belangen vanuit een goede leefomgeving zijn maar ook het beschermen van bepaalde rechten die bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf heeft. Het beschermen van andere belangen hoeft niet altijd alleen maar voor een goede leefomgeving te zijn, maar vanuit de wettelijke rechten die beschermd moeten worden. Omdat dus naast het waarborgen van een goede leefomgeving ook andere rechten bedoeld worden, is gekozen voor deze redactie van de regel. Omdat de Wet ruimtelijke ordening (en straks de Omgevingswet) al een kader geven bij ruimtelijke plannen (een goede ruimtelijke ordening, een goede fysieke leefomgeving) achten wij deze bepaling voldoende om alle belangen te dienen, eveneens een goede leefomgeving. Een formulering zoals uit artikel 7.3. lid 1 is naar onze mening niet alles wat deze bepaling behelst, waardoor er niet voor wordt gekozen deze formulering over te nemen.

- Waar is artikel 7.3 lid 1 sub f Vr opgenomen in de planregels?

Het gaat in die bepaling om de realisatie van minimaal 10% landschappelijke inpassing. Gemert-Bakel gaat uit van minimaal 20% landschappelijke inpassing, hetgeen aangetoond dient te worden bij een bouwplan van meer dan 50 m2 of bij afwijkings- of wijzigingsplannen. Als aanhef bij de afwijkings- en wijzigingsregels is opgenomen: “Bij toepassing van de in … tot en met … beschreven afwijkingsbevoegdheden dient te worden voldaan aan de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 1). Bij enkele wijzigingsregels is dit als aparte voorwaarde benoemd (bv. artikel 3.6.2. onder c. en artikel 3.6.3. onder f.)

We zijn van mening dat wij zelfs meer landschappelijke inpassing vereisen dan de provincie en derhalve zeker aan de VR voldoen.

- Waar is artikel 7.3 lid 2 sub b Vr opgenomen in de planregels?

Zie hiervoor onder de strijdig gebruiksregels artikel 4.4.1. onder c.

- Artikel 4.4.1 sub c verwijst naar een verouderde tekst. De tekst van artikel 7.3 lid 2 sub b betreft “binnen gebouwen dieren –al dan niet in hokken – alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van voliere- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden”;

Omdat de bepaling van artikel 4.4.1. onder c. hetzelfde beoogt, zullen we de bepaling hierop aanpassen.

- Wij missen in artikel 4.8.2 nog een verwijzing naar de regels met betrekking tot stalderingsgebied als sprake is van uitbreiding oppervlakte dierenverblijf;

Zie hiervoor artikel 4.8.2 onder e. Daarin is een verwijzing opgenomen naar artikel 4.3.5. indien er sprake is van uitbreiding van oppervlakte dierenverblijf bij een hokdierhouderij (staldering)

- Waar is artikel 7.4 lid 4 sub b Vr opgenomen in de planregels bij artikel 3?

Het gaat om de voorwaarde 'de ruimte binnen het bouwperceel is niet aanwezig' voor het toestaan van 0,5 hectare extra ruimte voor opslag van ruwvoer. De bepaling is in de planregels opgenomen onder artikel 3.3.4. Het is een terechte opmerking dat niet expliciet is aangegeven dat aangetoond moet worden dat er binnen het bouwperceel geen ruimte aanwezig is. De bepaling zal hierop aangevuld worden.

- Waar is artikel 7.4 lid 4 Vr is opgenomen in de planregels bij artikel 4?

Er is voor gekozen in de plansystematiek dat de mogelijkheid voor een half hectare extra voor de opslag van ruwvoer een afwijkingsbevoegdheid is op de bouwregels voor de bestemming Agrarisch. Hiermee wordt niet het bouwperceel (de bestemming Agrarisch bedrijf uit artikel 4) vergroot. Gezien de ontwikkeling achten wij een afwijkingsbevoegdheid in verhouding. Omdat het bouwperceel niet vergroot wordt middels een vergroting van de bestemming Agrarisch Bedrijf hoort deze regel ook niet in artikel 4. Het vergroten van het bouwperceel tot 1,5 hectare is opgenomen in artikel 4.8.2., maar die geldt in het algemeen voor vergroting niet specifiek voor opslag van ruwvoer. Wij achten deze systematiek passend en ook niet in strijd met de VR.

- Wat wordt in artikel 4.8.8 van de planregels bedoeld met ‘acceptabel woon- en leefklimaat’? Wij verzoeken u dit op te nemen in de begripsbepaling;

Wat verstaan wordt onder een acceptabel woon- en leefklimaat heeft de gemeente Gemert-Bakel onder andere opgenomen in de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013'. Verder wordt uitgegaan van de wettelijke kaders, zoals de wet luchtkwaliteit, wet geluidshinder. Het is een goed advies om dit in de begripsbepalingen op te nemen. Dit advies zal dan ook overgenomen worden.

- Artikel 15.4 van de planregels (mantelzorgwoning) is volgens de provincie in strijd met de artikelen 6.7 lid 1 onder b en 7.7 lid 1 onder b Vr. Verwezen wordt naar het beroepschrift van GS inzake het beroep tegen bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2017’.

Uiteraard zijn we op de hoogte van deze beroepszaak. indien de uitspraak van de Raad van State leidt tot wijziging van deze regeling, dan zal dit bestemmingsplan hier eveneens op aangepast worden. Vooralsnog zien we geen aanleiding deze bepaling niet in stand te houden.

<u>Opmerkingen per ontwikkeling</u>

Paashoefsedijk 32-34 Gemert
Betreft de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Paashoefsedijk 32-34 te Gemert. De provincie kan een ruimte-voor-ruimte woning op deze locatie voorstellen. Wel wordt opgemerkt dat geen specifieke aanduiding rvr-woning woning is opgenomen terwijl de overige ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen wel een dergelijke aanduiding op de verbeelding hebben. Omwille van de uniformiteit is het aan te bevelen hier één lijn in te trekken.
Deze aanduiding wordt op de verbeelding opgenomen.

Deel 70 Gemert
Betreft het vergroten van het bestemmingsvlak ‘agrarisch – agrarisch bedrijf’ met functieaanduiding ‘glastuinbouw’ ten behoeve van het legaliseren van een (illegaal) in aanbouw zijnde paardenstal en daarnaast het realiseren van een rijbak. Huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van plm. 4,5 ha. De locatie is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Met betrekking tot dit plan worden de (naast eventueel de hierboven genoemde algemene opmerkingen) volgende opmerkingen gemaakt:

- De planregels behorende bij de bestemming ‘Agrarisch – agrarisch bedrijf’ maken het oprichten van een paardenstal van 90 m² niet mogelijk.

De vergroting van het bestemmingsvlak waar de paardenstal komt mag niet worden gebruikt ten behoeve van de glastuinbouw, aangezien deze oppervlakte al meer dan 3 hectare bedraagt. Dit deel van het bestemmingsvlak wordt dan ook met een functieaanduiding aangeduid, met bijbehorende regels. Het beoogde gebruik voor het hobbymatig houden van paarden wordt dan in de regels voor alleen die gronden met die aanduiding mogelijk gemaakt. Het bouwen van een paardenstal is dan binnen de bouwregels (met een afwijkingsvergunning voor erfbeplanting) wel mogelijk.

- In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt 1,2 ha bestemd als ‘Groen’. Het overgrote deel van deze gronden zal gebruikt worden als paardenwei. Een paardenwei valt echter niet te kwalificeren als kwaliteitsverbetering van het landschap in de zin van artikel 3.2 Vr. Als gevolg hiervan is de berekende kwaliteitsverbetering te laag en
levert dit strijd met artikel 3.2 Vr op.

De genoemde paardenwei is wel degelijk onderdeel van de landschappelijke inpassing en derhalve kwaliteitsverbetering. Bovendien sluit de beplanting aan bij de bestaande singel en vormt het een mooi geheel met de Molenbroekseloop. Een boomgroep/vrijstaande bomen bestaande uit drie stuks eik komt centraal te staan. De nieuwe singel eindigt in een vogelbosje. Samen met de bestaande elzenhaag en de beplantingen aan de voorkant
van het erf komen zo veel verschillende beplantingstypen voor op deze locatie. De struweelrand aan het weiland zal ruim worden opgezet met aan weerszijden stroken waar blad en dergelijke opgevangen kunnen worden. De westelijke strook zal uitgevoerd worden als greppel en zo tevens dienstdoen als eigen voorziening voor opvang van hemelwater.
De singel aan de waterloop bestaat uit vier rijen, waarbij de eerste rij op twee meter uit de erfgrens komt te staan. Indien ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden aan de Molenbroekseloop meer ruimte nodig is, zou een rij kunnen vervallen. Want ook met drie rijen is een zeer brede en dichte houtsingel te realiseren.
De struweelrand evenwijdig aan de paardenstal en de kassen bestaat uit drie rijen. In overleg met de Gemeente Gemert-Bakel is de struweelrand aan het landbouwperceel besproken. De struweelrand moet uit minimaal drie rijen beplanting bestaan voor enige body. In het Beeldkwaliteitplan is aangegeven dat de landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing een minimale breedte heeft van 5-10 meter. De Gemeente Gemert-Bakel wenst deze genoemde vijf meter ingevuld zien met opgaande inheemse beplanting. Overlast gevende soorten (berk, wilg) en boomvormers worden niet toegepast.
Gezien de nieuwe beplanting en het doel hiervan (landschappelijke inpassing) achten wij dit wel een onderdeel van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Kapelweg 80 Handel
De voorziene ontwikkeling betreft een ruimte-voor-ruimte woning aan de Kapelweg ong. (naast 80) te Handel. Op grond van artikel 7.8 Vr kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een ruimte-voor-ruimte woning indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. Onder ander moet dan sprake zijn van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Volgens de provincie ligt de locatie niet in een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster en is daarmee geen sprake

van een bebouwingsconcentratie. Het is dan ook strijdig met de Vr om op deze locatie een ruimte-voor-ruimte woning op te richten.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen dit plan niet verder in procedure te brengen. Dit plan is dan ook geen onderdeel meer van het ontwerpbestemmingsplan. Het is dan ook niet meer opportuun om inhoudelijk op de reactie van de provincie te reageren.

Den Heikop ong. Elsendorp
Betreft de ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimte woningen. Op het naastgelegen perceel is reeds voorzien in een ruimte-voor-ruimte woning. Met betrekking tot de nu voorliggende ontwikkeling worden de volgende opmerkingen gemaakt:
- Een gedeelte van het perceel waar de twee ruimte-voor-ruimte woningen zijn voorzien is onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan van het naastgelegen ruimte-voor-ruimte perceel (dat nog niet ontwikkeld is). Het is onduidelijk hoe voorliggend plan zich verhoudt tot de bestaande verplichtingen die voortvloeien uit het naastgelegen ruimte-voor-ruimte perceel;

Het is een terechte opmerking dat dit nu niet duidelijk is. Dit wordt in de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpplan nader uitgewerkt/toegelicht.

- Het perceel heeft de provinciale aanduiding ‘cultuurhistorisch vlak’. Ons is onduidelijk in hoeverre voorliggend plan rekening houdt met deze aanduiding.

Dit wordt in de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpplan nader uitgewerkt/toegelicht.

Nederheide 4 Bakel
Op deze locatie is een varkenshouderij gevestigd met als neventak vollegrondsteelt. Ten behoeve van de neventak wil initiatiefnemer het bestemmingsvlak uitbreiden en onder andere een loods bouwen. De locatie is gelegen in de groenblauwe mantel met onder andere de aanduiding ‘beperkingen veehouderij’.
Met betrekking tot deze ontwikkeling merken wij het volgende op. Op grond van artikel 25 Vr is uitbreiding niet toegestaan (zowel uitbreiding van bestemmingsvlak niet, als uitbreiding van bebouwing), ongeacht of de uitbreiding ziet op de veehouderijtak of een niet-veehouderij gerelateerde neventak zoals vollegrondsteelt. Dit is slechts anders als sprake is van een grondgebonden veehouderij. Dat is hier niet aangetoond. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State d.d. 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2299

Ook na nader overleg met de provincie is gebleken dat er vooralsnog geen mogelijkheden zijn binnen de Verordening Ruimte om dit plan te ontwikkelen. Er is dan ook voor gekozen om dit deelplan geen onderdeel meer te laten zijn van het bestemmingsplan.

Kaweide 8 Milheeze
De voorziene ontwikkeling betreft de afsplitsing en bestemmen als burgerwoning van een langgevelboerderij die nu nog onderdeel uitmaakt van een agrarisch bedrijf. Bij het agrarische bedrijf is nog een bedrijfswoning aanwezig. Met betrekking tot deze ontwikkeling hebben worden de volgende opmerkingen gemaakt:
- De huidige planologische situatie en hoe deze is ontstaan is niet geheel duidelijk. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn twee bedrijfswoningen niet toegestaan. Afgevraagd wordt of de huidige bedrijfswoning legaal opgericht/in gebruik is. Daartoe ontbreken in het plan de noodzakelijke gegevens;

Ten behoeve daarvan is een separate bijlage bij het plan gevoegd. Uit de stukken (vergunningen) die al als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd waren, blijkt hoe de situatie in elkaar zit. En derhalve twee woningen zijn vergund.

- Bij de berekening van de verplichte basisinspanning is als uitgangspunt genomen 100 euro voor de eerste 1000 m² (woonbestemming). Naar onze mening is dit bedrag erg laag. Doorgaans wordt voor de eerste 1000 m² uitgegaan van plm. 225 euro. Verzocht wordt dan ook een herberekening te maken;

De fasen van de beroepstermijn van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied en het voorontwerp van deze partiele herziening van het bestemmingsplan (november 2018) lopen parallel ten opzichte van elkaar. De provincie heeft bij de het voorontwerp en ontwerp van het integrale bestemmingsplan Buitengebied ingestemd met de handreiking en daarmee met de waarde van € 280/m2 voor wonen (eerste 1000m2). Naar aanleiding van informatie van diverse externe adviseurs alsmede van een gerenommeerd makelaar uit de regio, is deze waarde van wonen later, bij de vaststelling van de handreiking door het college (20 februari 2018), aangepast van € 280/m2 naar € 100/m2 voor de eerste 1000 m2 van het bestemmingsvlak. De reden van deze aanpassing betrof dat een waarde van € 280/ m2 passend wordt gevonden voor een onbebouwd, nieuw bouwkavel in het stedelijk gebied dat reeds bouw- en woonrijp is. Voor een reeds bebouwd bouwvlak is een lagere waarde van toepassing. Vervolgens is de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied samen met de aangepaste handreiking op 5 juli 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.
De provincie wordt een berekening voorgelegd (zie bijlagen ‘waarde berekeningen’ en ‘motivatie aanpassing waarde woonbestemming’) op basis waarvan de waarden zoals opgenomen in de Handreiking is gerekend.

- De totale investering in kwaliteitsverbetering is ruim 3.000 euro minder dan de berekende verplichte basisinspanning. Bovendien zit er onderhoud van bestaand groen bij en worden kosten van het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan meegerekend. Dit zijn kosten die geen onderdeel kunnen uitmaken van de investering in het kader van de kwaliteitsverbetering;

De berekening zal worden aangepast, waarbij het onderhoud van de bestaande beplanting wordt verwijderd en ook de kosten voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan.

- De vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is op grond van artikel 7.7 Vr toegestaan als dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Uit het plan (en de berekening van de kwaliteitsverbetering/investering) volgt nu niet dat hier sprake van is. Een berekening van de investering in het kader van het behoud en/of herstel van de langgevelboerderij ontbreekt nog, net als de noodzakelijke borging in de planregels;

In het kader van het waarborgen van het behouden van de cultuurhistorische bebouwing worden enkele voorwaarden opgesteld, welke verankerd zullen worden in het bestemmingsplan. Er zal een kostenoverzicht opgesteld worden met de werkzaamheden die aan de boerderij zullen worden gedaan in verband met de cultuurhistorische waarden. Deze kosten zullen dan uiteindelijk ook onderdeel uitmaken van de invulling van de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

- Ten overvloede wordt opgemerkt dat GS in het kader van het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ een zienswijze hebben ingediend tegen een planologische ontwikkeling op deze locatie. Wij maken u er op attent dat wij in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan mogelijk beroep zullen overwegen als blijkt dat niet aan onze zienswijze tegemoet is gekomen.

Op verzoek van de provincie voegen wij aanvullende de planstukken ten behoeve van de vergunde loods toe. Daarbij merken we nogmaals op, eveneens als reactie op de zienswijze op het bestemmingsplan Buitengebied 2017, dat deze bestaande rechten niet ingeperkt kunnen worden omdat het provinciaal beleid op dit gebied is aangepast en met name is aangescherpt. Een vergunninghouder mag er op vertrouwen dat, zolang een vergunning niet wordt ingetrokken, deze kan worden uitgevoerd. Zonder dat er in de toekomst ineens beperkingen op worden gelegd (door bijvoorbeeld vormverandering, wat gezien kan worden als verkleining van de bestaande rechten) omdat het provinciaal beleid is aangescherpt. De initiatiefnemer heeft nu besloten om vorm van het bestemmingsvlak ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ te wijzigen om tegemoet te komen aan de zienswijze van de provincie. Dit betekent dat 100 m² ten noorden van de loods van het bestemmingsvlak is afgehaald ter compensatie van het deel waar het stuk loods is gesitueerd. Op de verbeelding is dit stuk bestemd als ‘Agrarisch’.

Oudestraat 6-8 Bakel
Betreft het oprichten van 2 ruimte-voor-ruimte woningen in ruil voor de sloop en sanering van het op de locatie gevestigde vleesvarkensbedrijf. In totaal wordt 2000 m2 stallen gesloopt. De gronden krijgen, net als de overige gronden, de bestemming ‘Agrarisch’ om in gebruik te worden genomen als agrarische productiegrond. Daarnaast wil de initiatiefnemer de 2 aanwezige bedrijfswoningen omzetten in burgerwoningen. De locatie is gelegen in gemengd landelijk gebied. Met betrekking tot deze ontwikkelingen hebben wij (naast eventueel de hierboven genoemde algemene opmerkingen) de volgende opmerkingen:
- In het plan ontbreekt een onderbouwing (onder andere met betrekking tot de vereiste kwaliteitsverbetering) met betrekking tot het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen;

In de ruimtelijke onderbouwing van het plan is een nadere toelichting opgenomen. De bestaande woningen blijven in het plan gehandhaafd en zullen enkele een andere bestemming (woonbestemming i.p.v. agrarische bedrijfswoning) krijgen. Ook is een berekening ten behoeve van de kwaliteitsverbetering toegevoegd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een waardevermeerdering van de grond. Wat betreft de inpassing van deze woningen blijft de huidige situatie grotendeels gehandhaafd, bestaande uit een bomenrij evenwijdig aan de Oudestraat en een singel aan de oostzijde van de woning op nr. 8, welke doorloopt naar achter (naast de huidige stallen). De nieuwe langzaamverkeersontsluiting welke doorloopt achter de bestaande woning op Oudestraat 6 zal aan de oostzijde van de woning worden voorzien van een rij zomereiken, teneinde de gewenste afwisseling tussen open zichtlijnen en groene, landelijke beslotenheid te accentueren.

- Op de plankaart staat een aanduiding die niet voorkomt in de legenda;

Dit zal worden aangepast.

Greef 6 Milheeze
Betreft de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning. Met betrekking tot deze locatie heeft na het versturen van de vooroverlegreactie met kenmerk C2230584/4407550 ambtelijk contact plaatsgevonden. Daarbij is gewezen op de voorgeschiedenis van deze locatie. Naar aanleiding daarvan is de locatie daarom (nog eens) intern beoordeeld. De conclusie na nogmaals intern beraad en waarbij de voorgeschiedenis nadrukkelijk is meegenomen, is dat deze locatie zich niet leent voor een nieuwe woning. Ook niet een Ruimte voor Ruimte woning. Het is op grond van de destijds geldende bio-regeling integraal maatwerk geweest, het gebied aan de noordzijde van Millheeze is door de gemeente integraal benaderd en voorop stond dat sprake moest zijn van sanering van alle IV (pilot in het kader van reconstructie). Dat was aanvaardbaar. De IV is op die plek gesaneerd, de tegenprestatie (woning) heeft plaatsgevonden. Intern is er dus geen andere visie op het plan gekomen. De locatie blijft volgens de provincie niet aanvaardbaar.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen dit plan niet verder in procedure te brengen. Dit plan is dan ook geen onderdeel meer van het ontwerpbestemmingsplan. Het is dan ook niet meer opportuun om inhoudelijk op de reactie van de provincie te reageren.

Schutsboom ong. Milheeze
Betreft de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning aan Schutsboom ong. in het buurtschap Schutsboom, ten westen van de kern Milheeze. Afgevraagd wordt of de locatie een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie is. Het betreft een solitair gelegen woning op een locatie die volgens de verbeelding op pagina 33 van de ruimtelijke onderbouwing is aangewezen als landschappelijke corridor en open gebied. Hoe verhoudt zich dit tot het plaatsen van een woning op deze locatie. Vooralsnog acht de provincie het geen geschikte locatie.

Deze ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding hiervan aangevuld met een motivering waarom woningbouw ter plaatse van de planlocatie de betreffende corridor passend wordt geacht.

Landgoed Nieuwenhuys in De Mortel
Op 19 september 2018 heeft de provincie Noord-Brabant te kennen gegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het deelplan Landgoed Nieuwenhuys.

Bakelsebrug 6 in Bakel
De provincie heeft op 16 augustus 2018 een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerp van het plan. In de regels en op de verbeelding dient te worden geborgd dat maximaal twee wooneenheden mogen worden opgericht binnen het bestemmingsvlak. Daarnaast dienen het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden te worden geborgd middels een specifieke aanduiding op de verbeelding. Vanuit oogpunt van kwaliteitsverbetering van het landschap dient een landschappelijk inpassingsplan te worden toegevoegd aan het plan. Dit dient tevens als voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen in de regels van het plan.

In het plan zijn twee aanduidingen toegevoegd op de verbeelding en in de regels (‘specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ en ‘maximum aantal wooneenheden (2)’). Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan toegevoegd dat voldoet aan het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan en de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.

Burgemeester Nooijenlaan 2 in De Rips
Op 22 augustus 2018 heeft de provincie Noord-Brabant te kennen gegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het deelplan Burgemeester Nooijenlaan 2 in De Rips.

Nuijeneind 18 in Bakel
De Provincie heeft op 6 augustus 2018 geconstateerd dat het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische bebouwing niet is veiliggesteld.

Op de verbeelding is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ opgenomen en aan de regels de volgende sub toegevoegd:
‘ter plaatse van de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', tevens voor behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle aspecten, zoals deze zijn benoemd in bijlage X.’

5.1.2. Waterschap Aa en Maas
Op 28 augustus 2018 heeft Waterschap Aa en Maas laten weten geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het plan voor Landgoed Nieuwenhuys.

Op 30 augustus 2018 heeft Waterschap Aa en Maas laten weten dat de wateraspecten goed zijn verwerkt in alle deelplannen. Er zijn derhalve geen inhoudelijke opmerkingen op de plannen gemaakt.

5.2. Zienswijzen

Zie hiervoor de Nota van Zienswijzen, als bijlage van het raadsbesluit.

5.3. Ambtshalve aanpassingen

Zie hiervoor de nota van Ambtshalve wijzigingen, als bijlage van het raadsbesluit.