

Bijlage 1: Kwaliteitsverbetering

Aanleiding

Twee ruimte voor ruimte titels worden ingezet op de locatie. De titels hebben de nummers zoals in de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. Daarnaast wordt er nog extra geïnvesteerd in het landschap en natuur ter plaatse. Een grootschalige Intensieve veehouderij met nertsensheds komt in planologische zin te verdwijnen.

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

Economische waardestijging bouwblokken / compensatie in groen en landschap en cultuurhistorie

Eigenaar	Oppervlakte	Gebruik	Bouwblok waarde	Economische waarde	Waarde stijging 20%, waarvan 20% gecompenseerd dient te worden
Dakworm Gemeente Gemert-Bakel	5000 m2	Gesloopte nertsensheds	Eenheid € 25 per m2	€ 125.000	Sloop en verdwijnen IV bedrijf
Dakworm 5	4000 m2	Met loods circa 1000 m2, schuur 110 m2, en bijbouwen, 1/3 stalgedeelte van de boerderij	3.000x25 per m2= 75.000 1.000x100 per m2 =100.000 Waarde woning 255.000	€ 430.000	60.000*20%=12.000, te compenseren 20%=2.400 255.000*30%=76.500, te compenseren € 15.300
Dakworm 3	1200 m2	2/3 van de boerderij, vrijstaande garage circa 80 m2	€ 318.000	€ 318.000	318.000*20%=63.600 te compenseren 20%= € 12.720
Totaal agrarisch bouwblok Intensieve veehouderij	+1,2 ha			€ 998.000	

Gebiedskenmerken

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

Eigenaar	Oppervlakte	Gebruik	Bouwblok	Bebouwing
Dakworm Gemeente Gemert-Bakel	5000 m2	Gesloopte nertsen sheds	wonen	2 woningen
Dakworm 5	4000 m2	Met loods circa 1000 m2, schuur 110 m2, en bijbouwen, 1/3 stalgedeelte van de boerderij	0,2 ha	600 m2 VAB 100 m2
Dakworm 3	1200 m2	2/3 van de boerderij, vrijstaande garage circa 80 m2	Huidig bouwblok burgerwoning 0,12	100 m2
Totaal agrarisch bouwblok Intensieve veehouderij	+1,2 ha			

Figuur 1.1 huidige situatie

Dakworm 3

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

Dakworm 5

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

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

Bestemmingsplan Buitengebied gaat uit van het principe dat 20% van de bouwvlakken voorzien moeten zijn van groene erfinrichting. Hiermee zijn gebouwen landelijk ingepast. Hierbij zijn beplantingsoorten gekozen die passend zijn in de landelijke omgeving rondom de kern Bakel. Voor de aanleg en in standhouden van deze groen compensatie geldt een waarde van € 3 euro per m²¹. Daarnaast is nog 1200 m2 gereserveerd voor extra groene inpassing, wat een waarde van 3.600 euro vertegenwoordigd.

¹ Rood voor groen regeling, (Richtwaarde 2 tot 8 euro voor landschapsplan)

Groencompensatie aanleg

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

Voorwaardelijke bepalingen

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

Daarmee is de kwaliteitsverbetering voor het landschap optimaal gewaarborgd.

Groencompensatie in stand houden/onderhoud

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

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

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

² Rood voor groen regeling, (Sloopkosten gemiddeld 25 euro voor agrarisch)

Hiervoor gelden de volgende eisen:

Regels gebouwen

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

	Bouwblokken terugbrengen	Max bebouwing voor VAB	Bebouwing burgerwoning	Vergunningsvrij Wabo
> 1 ha	50% met maximum van 0,5 ha	600 m2	100	30 m2
< 1 tot 0,8 ha	0,4 ha	500 m2	100	30 m2
0,8 ha tot 0,6 ha	0,3 ha	400 m2	100	30 m2
0,6 ha tot 0,3 ha	0,2 ha	300 m2	100	30 m2
< 0,3 ha	-1,5 ha	200 m2	100	30 m2
Terug naar burger bestemming	Ongeacht bestaande grootte	0 m2	100	30 m2

* Uitgezonderd monumentale bebouwing.

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

Ruimtelijke toets:

Dakworm 3 kan worden bestemd naar burgerwoning met 1 bijgebouw van maximaal 100 m2 en wettelijke toegestane vergunningsvrije bouwwerken (bestaande bebouwing).

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

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

Het bouwblok dient met 50% met een maximum van 0,5 ha te worden verkleind, daarnaast mag de bebouwing maximaal 600 m2 bevatten. 100 m2 vierkante meter aan bijgebouwen ten behoeve van de burgerwoning en vergunningsvrije bouwwerken.

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

Behoud cultuurhistorische bebouwing

De gemeente Gemert-Bakel heeft in haar bestemmingsplan de ontheffing zitten om een boerderij te splitsen in 2 woondelen. Dit is ten behoud van langgevel boerderijen. De ambitie is er om deze kwalitatieve bebouwing te behouden voor het buitengebied. De bebouwing valt te kwalificeren als cultuurhistorische bebouwing welke behouden dient te blijven.

Cultuurhistorische bebouwing draagt bij aan het recreatief toeristisch product van de gemeente Gemert-Bakel en omgeving. Daarbij blijft een langgevelboerderij behouden welke passend is in de omgeving. Ten behoud van cultuurhistorische bebouwing wordt een sloopverbod opgenomen in de planregels.

De waarde in het economisch verkeer ten behoeve van het landschap / cultuur 20%

Dakworm 3

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

Compensatie cultuurhistorische bebouwing

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

Dakworm 5

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

Compensatie cultuurhistorische bebouwing

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

Compensatie behoud cultuurhistorische bebouwing totaal

Eigenaar	Waarde	compensatiewaarde	Compensatie
Totaal			€ 14.010

De kwaliteitswinst is geraamd op:

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

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

Dakworm Gemeente	Waarde	Compensatie %	Compensatie €
Dakworm Gemeente Gemert-Bakel	5000 m2	Gesloopte nertsensheds Eenheid € 25 per m2	125.000
Groencompensatie aanleg			€ 2.280,00 + €3.600 = € 5.880
Groencompensatie behoud			1520 +2400 = € 3.920
VAB sloop bijdrage			0
Behoud cultuurhistorische bebouwing			0
Milieurechten overschot			Zie intrekking
Compensatie te kort / overschot			39.800 €

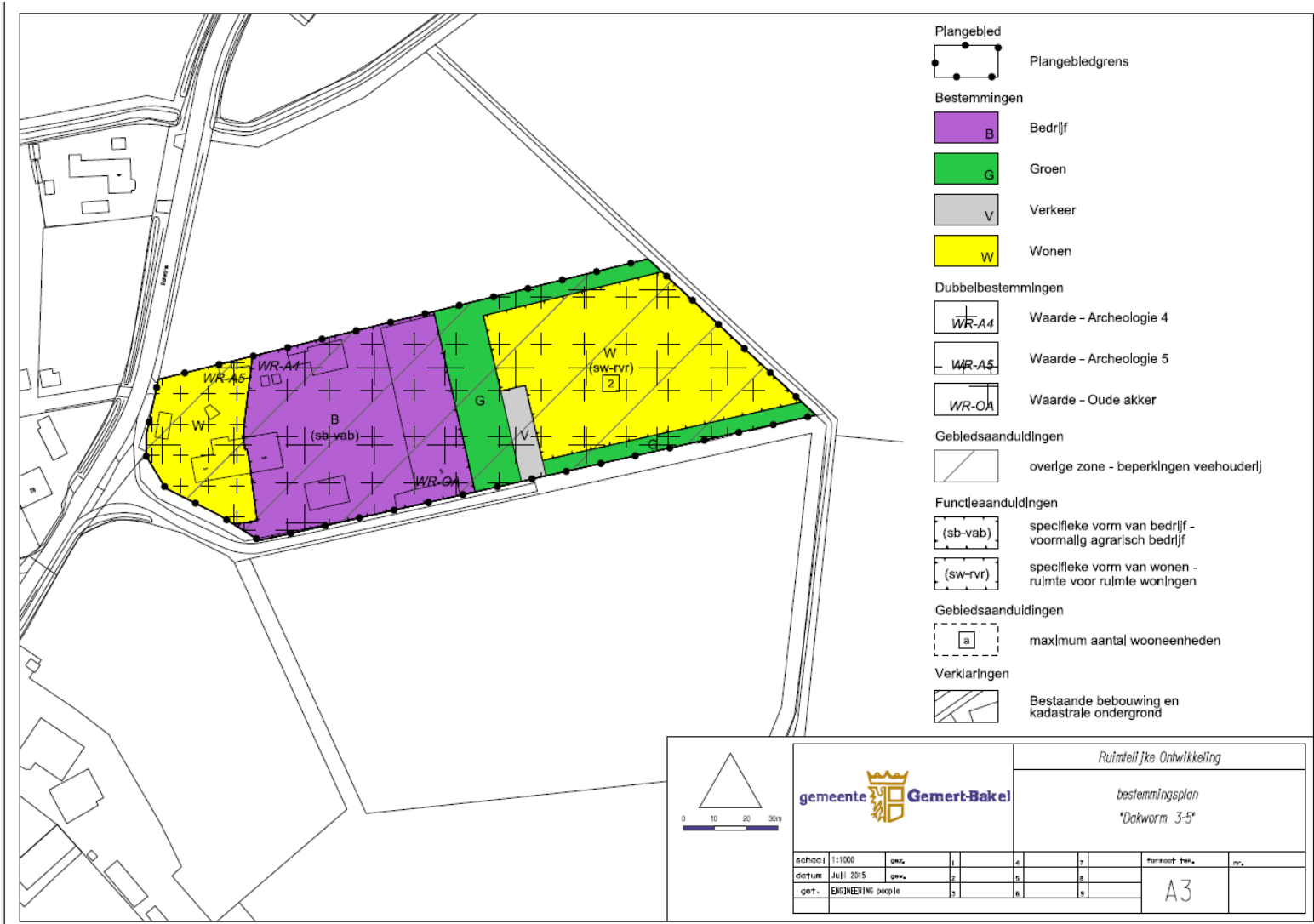
Totaal Dakworm	Waarde	Compensatie %	Compensatie €
Waarde vermeerdering te compenseren	60.000*20%=12.000 255.000*30%=76.500	20% 30%	12.720 + 2.400 + 15.300 = 30.420,00 € -/-
Groencompensatie aanleg			9000,00 € +
Groencompensatie behoud			6000,00 € +
VAB sloop bijdrage			€ 11.175,00 +
Behoud cultuurhistorische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

Luchtfoto



Groen = openbaar groen
Zwart = te slopen bebouwing

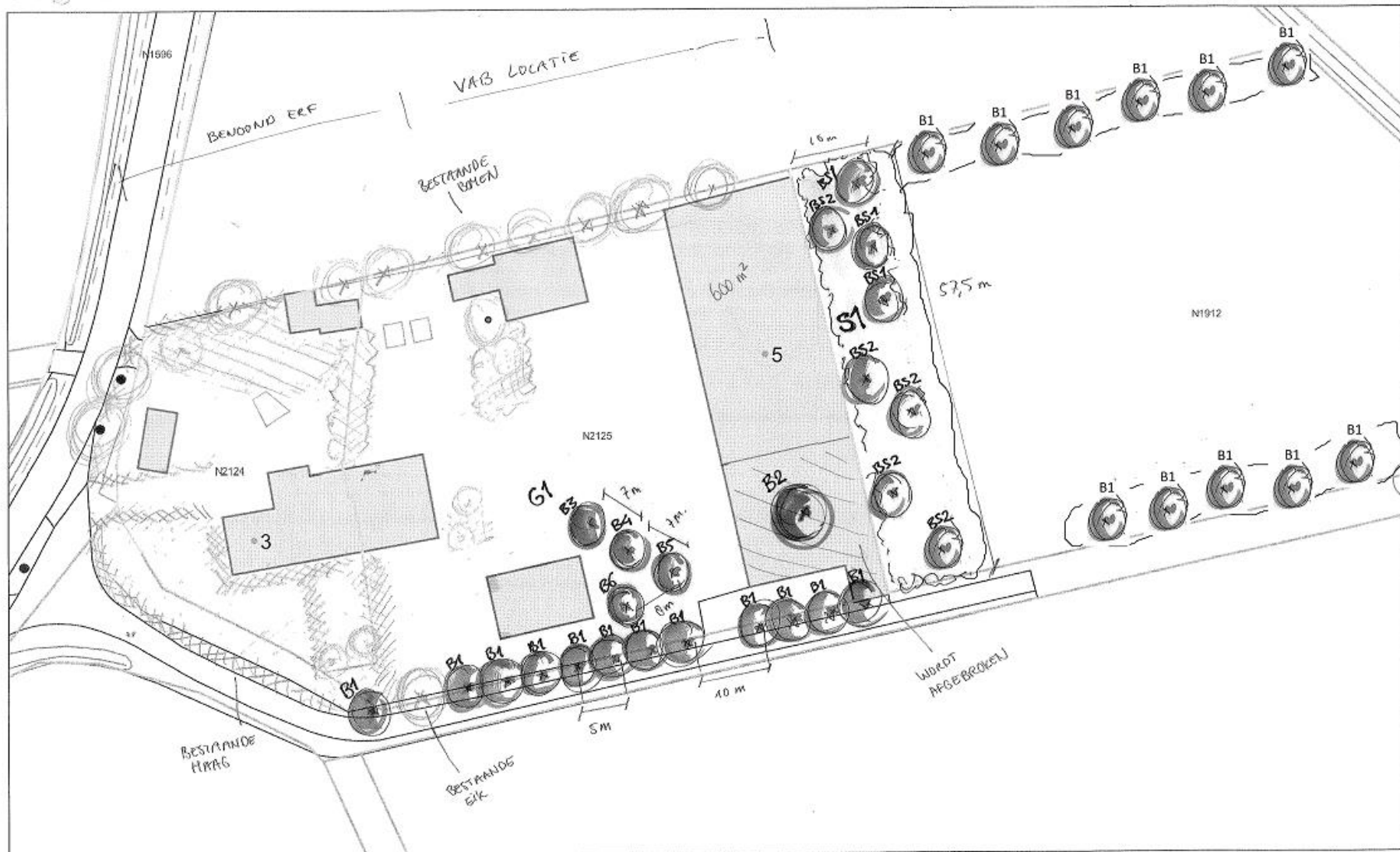
Bestemmingsplankaart



Beplantingsplan

geplante Gemeentelike

Dakwurm 3-5, Erfbeplantingsplan



Plantlijst

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

PLANTLIJST										
Naam project		Beplantingsplan Dakworm 3-5, Bakel					 gemeente Gemert-Bakel			
Projectleider		John van Oosterhout								
Opdrachtgever		Gemeente Gemert-Bakel								
Medewerker groen		Milly Kors								
Tekeningnr.		PDF situatietekening Dakworm 3-5,			Datum		21-10-2014		Zaaknr	55567
Bomen										
Code	Soort	Maat/ kwaliteit		Stuks	Eenh. Pr.	Totaal	Beheervorm			
B1	Quercus robur	16-18		22		€ -				
B2	Juglans regia	16-18		1		€ -				
B3	Pyrus 'Gieser Wildeman' (hoogstam)	16-18		1		€ -	snoeien 1 x per 2 jaar			
B4	Pyrus 'Beurré Hardy' (hoogstam)	16-18		1		€ -	snoeien 1 x per 2 jaar			
B5	Malus 'Brabants Bellefleur' (hoogstam)	16-18		1		€ -	snoeien 1 x per 2 jaar			
B6	Malus domestica 'Sterappel' (hoogstam)	16-18		1		€ -	snoeien 1 x per 2 jaar			
BS1	Betula pubescens	16-18		4						
BS2	Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	16-18		4						
						Subtotaal:	€ -			
Bosplantsoen										
Code	Soort	Maat/ kwaliteit	Plant-aanwijzing	Opp. m ²	%	Stuks /m ²	Stuks	Eenh. Pr.	Totaal	Beheervorm
S2	Rhamnus frangula (wegedoom/vuilboom)	80-100 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	15%	1	86		€ -	Singel
S2	Crataegus monogyna (meidoorn)	80-100 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	20%	1	115		€ -	Singel
S2	Prunus spinosa (sleedoom)	80-100 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	15%	1	86		€ -	Singel
S2	Sambucus nigra	60-100 1+1	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	15%	1	86		€ -	Singel
S2	Mespilus germanica	80-100 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	5%	1	29		€ -	Singel
S2	Cornus mas	60-80 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	15%	1	86		€ -	Singel
S2	Rosa canina (hondsroos)	60-80 1+2	driehoeksverband plantafstand 1 x 1	575	15%	1	86		€ -	Singel
					100%		609	Subtotaal:	€ -	
Grassen en kruiden										
Code	Soort	Opp. in are		Kg/are	Hoeveel h. Kg	Eenh.pr.	Totaal	Beheervorm		
G1	gazon + M4 mengsel van Cruydt -hoeck	6		0,5			0	maaaien 1xper jaar		
							Subtotaal:	€ -		