

## Memo beantwoording toezeggen gemeenteraad voor het plan Hollevoort 1 in Bakel

|                                     |           |                                                                                                                                                                     |                |    |
|-------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----|
| <b>Cie R&amp;M<br/>Toezegging 1</b> | 15-9-2021 | BP Buitengebied, herz januari 2021:<br>Het college informeert de raad over de afwijkingsbevoegdheid die het college heeft in het kader van het VAB-beleid           | Van<br>Zeeland | VT |
| <b>Cie R&amp;M<br/>Toezegging 2</b> | 15-9-2021 | BP Buitengebied, herz januari 2021: het college onderzoekt welke mogelijkheden er zijn voor een objectief akoestisch onderzoek inclusief dorsmachine mbt Hollevoort | Van<br>Zeeland | VT |
| <b>Cie R&amp;M<br/>Toezegging 3</b> | 15-9-2021 | BP Buitengebied, herz januari 2021: het college geeft aan wanneer het huidige akoestisch onderzoek is uitgevoerd                                                    | Van<br>Zeeland | VT |
| <b>Cie R&amp;M<br/>Toezegging 4</b> | 15-9-2021 | BP Buitengebied, herz januari 2021: het college informeert de raad via de destijds overgelegde documenten vanwege de Ruimte voor Ruimte kavel naast Hollevoort 1    | Van<br>Zeeland | VT |

### Toezegging 1: VAB-Beleid

In het raadsvoorstel en de beantwoording van de vragen in de commissie is door het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat het voorliggende plan van Hollevoort 1 in Bakel niet voldoet aan het VAB-beleid. Echter is niet aangegeven wat de afwijking is. In deze toelichting wordt daar nader op in gegaan.

5 februari 2015 is door de gemeenteraad het volgende besloten:

1. Het VAB-beleid vorm te geven conform het voorgelegde scenario 2 : tweesporenbeleid;
2. Het College van B&W de bevoegdheid te geven om, in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van de maatvoering zoals in het VAB-beleid genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van het beleid.\*
3. In te stemmen met het verplichten van eigenaren die gebruik maken van het VAB-beleid, tot inleveren van de omgevingsvergunning-milieu;
4. Op basis van de resultaten uit de VAB 0-meting 2013, verdere uitwerking te geven aan de aanbevelingen uit de VAB 0-meting.

Met dit besluit is het tweesporenbeleid vastgesteld. De 2 sporen zijn:

1. Nieuwbouw;
2. Behouden bestaande bebouwing.

Wanneer het initiatief vergeleken wordt met deze sporen het volgende:

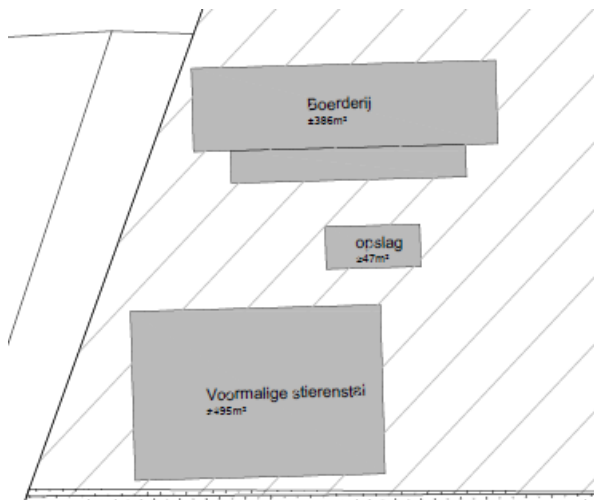
### Spoor 1: Nieuwbouw

Vanuit de nieuwbouw is er tabel opgesteld welke oppervlakte mag worden gebouwd indien voor nieuwbouw wordt gekozen. Deze tabel wordt hieronder weergegeven:

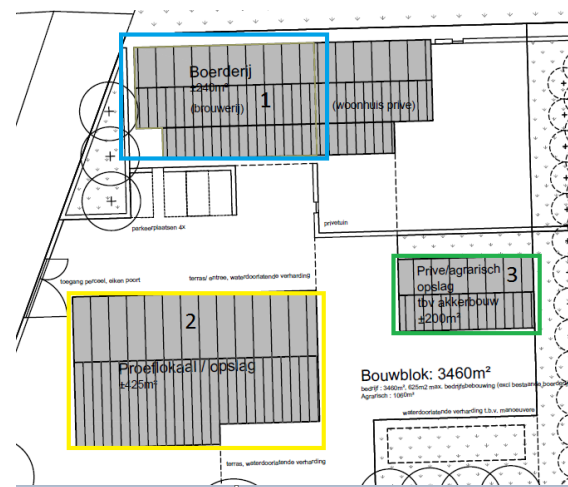
| Nieuwbouw         | Omvang bouwblok            | Max. bebouwing voor niet-agrarisch bedrijf |
|-------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| > 1 ha            | 50% met maximum van 0,5 ha | 600 m2                                     |
| < 1 ha tot 0,8 ha | 0,4 ha                     | 500 m2                                     |
| 0,8 ha tot 0,6 ha | 0,3 ha                     | 400 m2                                     |
| 0,6 tot 0,3 ha    | 0,2 ha                     | 300 m2                                     |
| < 0,3 ha          | 0,2 ha                     | 200 m2                                     |

*Figuur 1 Tabel VAB-beleid nieuwbouw*

Conform deze tabel is het mogelijk om voor de locatie Hollevoort 1 in Bakel 300 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing te realiseren.



Figuur 2 Bestaande situatie



Figuur 3 situering locatie Hollevoort 1

1. Blauw: Inpandige bedrijfsoppervlakte

Dit betreft het bedrijfsgedeelte wat momenteel aangemerkt staat als beeldbepalend. In het VAB-beleid is op blz. 6 en 8 opgenomen dat monumentale bebouwing zijn uitgezonderd van de oppervlakte. Doel is de bebouwing terug te dringen tenzij er onderbouwd sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hierdoor is de bebouwing geen overvloedige bebouwing die bij nieuwbouw gesloopt dient te worden. Deze bedrijfsoppervlakte telt dus niet mee met de 300 m<sup>2</sup> nieuwbouw. Stedenbouwkundig zou het ook geen wenselijke situatie zijn om deze bebouwing te laten slopen voor nieuwbouw. De karakteristiek van de boerderij zou met de sloop worden weggenomen. Dan is er geen sprake meer van een langgevelboerderij. Bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden dient het karakter te worden gerespecteerd. Bij het voorliggende plan zullen deze waarden gerespecteerd worden conform de beleidsuitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

2. Geel: bedrijfsgebouw met als functie proeflokaal en opslag;

De oppervlakte van het gebouw is 425 m<sup>2</sup>. Conform het VAB-beleid zou 300 m<sup>2</sup> nieuwbouw gerealiseerd mogen worden. Hier is in een overschrijding van 125 m<sup>2</sup>.

3. Groen: privé / agrarische opslag.

Volgens de uitgangspunten van het VAB-beleid en de bestemmingsplanregels die gekoppeld zijn aan een VAB-locatie is er een mogelijkheid om 150 m<sup>2</sup> bijgebouw te realiseren voor privé gebruik.

Bestemmingsplanmatig is er 865 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlak opgenomen.

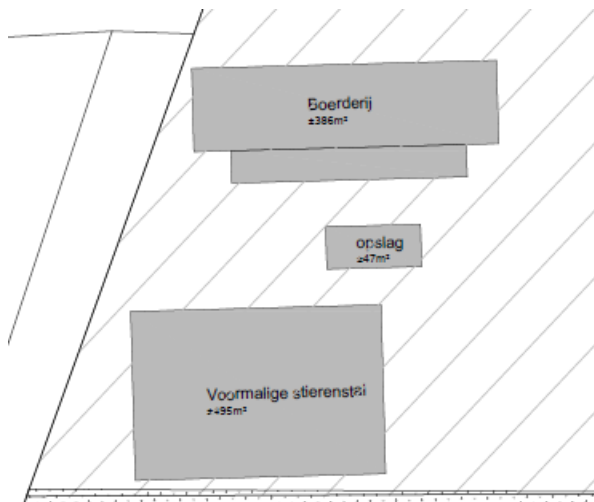
Voor dit gebouw kan de volgende oppervlakte conform het bestemmingsplan gebruikt worden als bedrijfsoppervlakte:

$$865 - 246 \text{ (inpandige bedrijfsgedeelte)} - 425 \text{ (proeflokaal + opslag)} = 194 \text{ m}^2$$

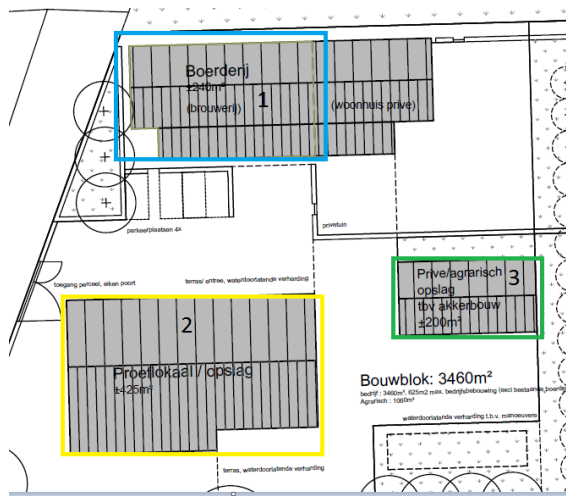
Naar een exacte indeling is momenteel nog niet gekeken. De bedoeling was om in dit gebouw wat landbouwvoertuigen te plaatsen. Daarnaast zou het ook gaan functioneren als garage. Qua oppervlakte wordt dit bijgebouw 44 m<sup>2</sup> groter dan conform bestemmingsplan voor privégebruik is toegestaan. Echter is er momenteel een bestemmingsplanherziening in procedure waar de oppervlakte van een bijgebouw uitgebreid kan worden tot 300 m<sup>2</sup>. Hiermee passen voor dit gebouw de oppervlaktes binnen de afgesproken kaders van de gemeenteraad. Initiatiefnemer is eventueel bereid om het gebruik van dit gebouw helemaal privé te houden, waarmee ook het gebruik zou voldoen. Het VAB-beleid ziet op de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, niet op bijgebouwen die gerealiseerd worden voor privégebruik.

## Bestaande bebouwing

Volgens het tweede spoor is het mogelijk om bestaande bebouwing te gebruiken voor een andere functie.



Figuur 4 Bestaande situatie



Figuur 5 Situering locatie Hollevoort 1

1. Blauw: Inpandige bedrijfsoppervlakte  
Dit betreft bestaande bebouwing dus past binnen de regeling.
2. Geel: bedrijfsgebouw met als functie proeflokaal en opslag;  
In het voorliggende plan wordt uitgegaan van nieuwbouw van 425 m2. Momenteel staat er een oude stal van circa 475 m2. Voor de beeldkwaliteit en uitvoering zou het wenselijk zijn dat de bebouwing kan worden gesloopt en een ontwerp gerealiseerd kan worden waar geen rekening hoeft te worden gehouden met bestaande fundamenteën en spanten.
3. Groen: privé / agrarische opslag.  
Voor deze bebouwing geldt dezelfde toelichting als bij het spoor nieuwbouw. Conform het in ontwerp zijnde bestemming 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken' is er een mogelijkheid om een bijgebouw bij een woning te realiseren van 300 m2. Initiatiefnemer is eventueel bereid om het gebruik van dit gebouw helemaal privé te houden.

## Conclusie

Het voorliggende plan heeft op enkele onderdelen overschrijdingen. Gezien de meerwaarde van het plan (zie aanvullende toelichting) is er in dit geval voor gekozen medewerking te verlenen aan het plan.

Zoals in de tekst aangegeven zijn er mogelijkheden om het plan binnen de huidige vastgestelde kaders te laten vallen. Indien de gemeenteraad hoge waarde hecht aan de eerder vastgestelde kaders, zijn er mogelijkheden om de uitgangspunten van het plan te wijzigen. De gemeenteraad heeft op 5 februari 2015 tevens het volgende besloten:

2. Het College van B&W de bevoegdheid te geven om, in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van de maatvoering zoals in het VAB-beleid genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van het beleid.\*

*\* Toelichting: Deze afwijkingsmogelijkheid heeft betrekking op incidentele, bijzondere gevallen waar bij het vaststellen van het VAB-beleid geen rekening is gehouden. Bij het besluit over toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid zal een afweging plaatsvinden op basis van de maatschappelijke belangen. De bevoegdheid biedt de ruimte om voor onvoorziene of uitzonderlijke situaties/ontwikkelingen, bijvoorbeeld een innovatief project, af te wijken van het beleid. Indien er sprake is van een reeks situaties waarvoor afgeweken dient te worden van het VAB-beleid, is het beter om het VAB-beleid aan te passen.*

Door het besluit van de gemeenteraad was bij het college van burgemeester en wethouders de veronderstelling dat er bewegingsruimte mogelijk was om af te wijken van de bestaande kaders.

Het plan sluit aan bij de regels die gesteld zijn vanuit economie (blz. 5 en 6 VAB-beleid):

1. andere functies worden niet belemmerd of onevenredig aangetast  
bijdrage aan gemengde plattelandseconomie door de zelfvoorzienende bedrijfsvoering van de brouwerij (water, hop er gerst) met een sterke agrarische (akkerbouw) verbondenheid. daarnaast creëert de micro brouwerij met haar zelfvoorzienende bedrijfsvoering een verbreding van het aanbod op gebied van recreatie en toerisme voor Gemert-Bakel.
2. de kernkwaliteiten van het landelijke gebied worden versterkt door de fixatie van bedrijfsgebouwen door bouwvlakken om de beoogde bebouwing te positioneren. Hier borgen we de mate van openheid van het landschap (bebouwing clusteren), tevens wordt aan de hand van de landschappelijke inpassing het groene karakter versterkt, en worden historische landschapselementen toegevoegd, met oa struwelen en fruitgaarden. Tevens wordt voldaan aan de 20% reservering voor groene erfinrichting (915m2 groene inpassing/ bestemming)
3. er wordt 1 zelfstandig bedrijf op het bestemmingsvlak gepositioneerd;
4. de bedrijvigheid past binnen de toegestane milieucategorie 2.

door bouwvlakken strak om de beoogde bebouwingspositie te trekken, wordt ruimtelijk kwaliteit geborgd. De 15% uitbreiding is een standaard bepaling die is opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft een kan-bepaling en dus geen verplichting om hier medewerking te verlenen.

In het kader van de transitie van het buitengebied is het college van burgemeester en wethouders op verschillende locaties op zoek gegaan naar ruimtelijke oplossingen die wellicht niet geheel aansluiten bij de kaders van het VAB-beleid. Daarnaast zijn er verschillende sessies geweest in het kader van de omgevingsvisie. Ook in deze sessies is aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders in het kader van de omgevingswet op zoek gaan naar passende ruimtelijke oplossingen.

## Toelichting uniek concept: zelfvoorzienende microbrouwerij Holevoort

### Een eeuwenoude traditie

Het brouwen van een eigen bier is een van de tradities die Bakel, het oudste Dorp van Brabant, rijk is. Al op vroege kaarten werd melding gemaakt van brouwhuizen in het peeldorp. Een van die brouwhuizen lag op de Holevoort. En dat is de plek waar de brouwerij gepland is te herleven.

### Ambachtelijk en op natuurlijke wijze gebrouwen

Bij brouwerij Holevoort brouwen ze het bier ambachtelijk en op natuurlijke wijze. Gerst en hop verbouwen ze zelf, in de 'tuinen' van de brouwerij. Een eigen bron, op de rand van de peelrandbreuk, geeft zuiver water. Deze ingrediënten geven de speciaalbieren hun rijke en - met recht- eigen smaak.

### Eigen hop, gerst en water

In 2017 werd begonnen met de aanleg van het hopveld aan de Hollevoort in Bakel. Het veld bestaat uit rijen palen die verbonden zijn met dragen waarlangs de hop omhoog klimt. Alleen de vrouwelijke planten worden door gebruikt voor de teelt. Op biologische wijze worden op het hopveld aan de Hollevoort nu 5 soorten hop verbouwd: taurus, comet, cascade, tradition en perle. Elk ras heeft zijn eigen specifieke smaak. De lupuline uit hop geeft bier een bittere smaak en dient als conserveermiddel.

Naast het hopveld is een eigen brouwgerstveld aangelegd. Om het bier echt lokaal te maken, is er in de zomer van 2017 een waterput geslagen. Gelegen aan de peelrandbreuk, moest de put extra diep worden geslagen om het ijzerrijke wijstwater te omzeilen en bij het goede grondwater te komen.

### Het eindproduct

Op deze manier zijn de belangrijkste ingrediënten van het bier helemaal in eigen hand en van het eigen land een lokaal gebrouwen biertje dus.

## Toezegging 2 en 3: geluidsonderzoek

De gemeenteraad heeft verzocht om een akoestisch onderzoek aan te leveren inclusief het geluid van de dorsmachine. Hieraan is de initiatiefnemer tegemoet gekomen om meer inzicht te geven in de geluidsbelasting.

De ruimtelijke procedure is ingezet met als uitgangspunt dat de dorsmachine buiten het bouwvlak wordt geplaatst. Op deze manier is het ruimtelijk een landbouwvoertuig en geen onderdeel van de inrichting. Daarnaast heeft de verplaatsing voordelen voor de omliggende geluidsgevoelige objecten. De afstand tussen de naastgelegen mogelijkheid tot een woning wordt hiermee vergroot wat een goed woon- en leefklimaat ten goede zal komen. Ruimtelijk is dit een juiste benadering.

### Uitgangspunten van het onderzoek:

- De dorsmachine draait maximaal 12 dagen per jaar. In de berekening is uitgegaan van een belasting die continue aanwezig is;
- Alle geluidsbelastingen van de inrichting en de dorsmachine zijn cumulatief opgeteld (uitgezonderd de piekbelasting) ;
- Metingen zijn verricht voor de aanpassingen van de dorsmachine. Initiatiefnemer heeft in de loop van de tijd veel gedaan om de geluidsproductie van de machine te verminderen;
- Er is geen sprake van verschillende standen van de dorsmachine (en daarmee verschillende geluidsniveaus). 25 september 2021 heeft familie Manders de fracties nog uitgenodigd om de situatie ter plekken te komen bekijken en eventuele onduidelijkheden verder toe te lichten.

### Beoordeling metingen:

Er zijn 2 berekeningen uitgevoerd:

*Dorsmachine op locatie A (binnen de inrichting).*

Uit de berekening blijkt dat de belastingen inclusief dorsmachine de norm van 45 dB(A) belasting op de gevel wordt overschreden.

*Dorsmachine op locatie B (buiten de inrichting):*

De geluidsbron is bij deze berekening toegevoegd aan

De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning is 45 dB(A). En de boerderijcamping is dat 46 dB(A).

Ter plaatse van de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) wordt voldaan aan de streefwaarde van 45 dB(A) voor het buitengebied. Daarnaast gaat het met de dorsmachine om landbouwactiviteiten die 12 dagen per jaar uitgevoerd worden. Zoals eerder aangegeven is in dit geval uitgegaan van een belasting die continu aanwezig is.

De camping is geen geluidgevoelige bestemming, maar met 46 dB(A) overdag kan geconcludeerd worden, dat dit niet voor overlast zorgt.



*Figuur 6 situering dorsmachines*

#### Conclusie onderzoek

Door het verplaatsen van de dorsmachine buiten de inrichting kan een beter woon- en leefklimaat voor de geluidsgevoelige objecten in de omgeving worden gegarandeerd.



## **Toezegging 4: informatie raad herziening ruimte-voor-ruimte woning procedure 2010**

Het gaat in dit geval over het realiseren van een BIO-woning.  
Zoals eerder overlegd hierbij alle stukken welke ook in te zien zijn via  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Toelichting:

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01/t\\_NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01.pdf](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01/t_NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01.pdf)

Bijlage bij toelichting:

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01/b\\_NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01\\_tb.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01/b_NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01_tb.html)

Regels

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01/r\\_NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01/r_NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01.html)

Besluit:

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01/vb\\_NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01.pdf](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01/vb_NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01.pdf)

Daarnaast nog de verslagen van de commissie en raadsvergadering. Deze zijn als bijlage toegevoegd.