

Gemeenteraad van Gemert-Bakel
Postbus 40
5845 ZG Gemert

Beek en Donk, 24 november 2014

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening , Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 20 november jl. heeft ondergetekende een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening , Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014", dat van 13 oktober tot en met 24 november 2014 ter inzage ligt. De zienswijze heeft betrekking op de ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Heuvel 62 te Gemert waar de herbouw van een bestaande boerderij mogelijk wordt gemaakt middels wijziging van de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" in de bestemming "Wonen".

Tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure is een aanwijzingstraject gestart voor het aanwijzen van het bijbehorende bakhuisje als gemeentelijk monument, waartoe het college onlangs heeft besloten. Dit besluit ligt van 17 november tot en met 28 december 2014 ter inzage.

Op 20 november jl. heeft een gesprek plaatsgevonden tussen ondergetekende en wethouder Van Extel - Van Katwijk over de status van het bakhuisje. Zij gaf tijdens dit gesprek aan dat het college voornemens is het bakhuisje toch **niet** als gemeentelijk monument aan te wijzen. Wel is afgesproken dat het bakhuisje op een andere locatie op het bouwperceel wordt herbouwd. Het college neemt hierover nog een besluit. Hierop heeft ondergetekende telefonisch overleg gehad met behandelend ambtenaar mevrouw Van Berlo. Zij adviseerde een aangepaste zienswijze in te dienen.

Gelet op deze ontwikkeling in de procedure dienen wij bij deze een nieuwe zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze van 20 november jl. kan dan ook als niet verzonden worden beschouwd.

Onderhavige zienswijze heeft concreet betrekking op de volgende punten:

- In de regels van de bestemming "Wonen" staat in artikel 7.2.1 lid c (bouwregels) geschreven: "het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per (bouw)perceel mag niet meer bedragen dan 30% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1" tot een maximum van 350 m², uitzondering hierop vormt het totale bebouwingspercentage Heuvel 62 in Gemert waarbij het maximum van 350 m² mag worden opgehoogd met de bestaande oppervlakte van het aangewezen gemeentelijk monument (± 8m²)."

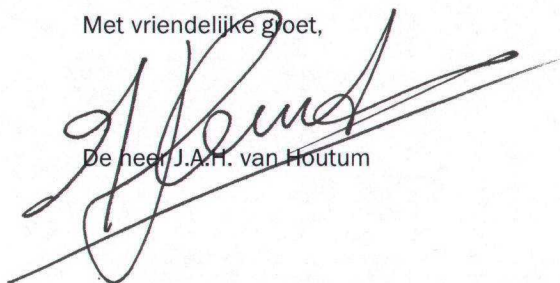
Wij zijn het eens met de ophoging van de maximale oppervlakte, maar de zinsnede "aangewezen gemeentelijk monument" is door het (nog te nemen) besluit van het college over het niet aanwijzen als gemeentelijk monument niet meer actueel.

Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om de zinsnede "aangewezen gemeentelijk monument" te vervangen door "te herbouwen bakhuisje", waardoor de ophoging van het maximale bebouwingsoppervlak toch gehandhaafd blijft in de regels;

- Het plan is om het bakhuisje te herbouwen op de locatie van de garageberging, die in het oorspronkelijke ontwerp ten oosten van de boerderij zou worden opgericht. Deze garageberging komt te vervallen en zal op een andere locatie (vergunningvrij) worden gebouwd.
Het bakhuisje wordt in oude stijl herbouwd, zo veel mogelijk gebruik makend van de oorspronkelijke materialen. Eventueel tekort komende materialen (zoals bakstenen) worden aangevuld met materialen afkomstig van de reeds gesloopte wasruimte.
Stedenbouwkundig gezien levert de nieuwe locatie van het bakhuisje een versterking van de boerderij op; vanaf de weg vormt het een zichtbaar geheel aan bij elkaar horende gebouwen. Bovendien is het bakhuisje, in tegenstelling tot de bestaande situatie, in de nieuwe situatie ook zichtbaar voor de burgers van de gemeente Gemert-Bakel.
Een situatieschets van de nieuwe beoogde situatie is bijgevoegd als bijlage bij deze brief.
Wij verzoeken u vriendelijk het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan deze nieuwe opzet.
- In de ruimtelijke onderbouwing voor het plan Heuvel 62 die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd staan verschillende passages waarin wordt geanticipeerd op de situatie dat het bakhuisje als een gemeentelijk monument is aangewezen en dat het bestaande ensemble aan bijgebouwen gehandhaafd blijft. Deze passages dienen te worden herschreven op basis van de aangepaste beoogde situatie. De aanpassingen zijn in de bijlage bij deze zienswijze gevoegd (in gele arcering).
Wij vragen u deze wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan voor de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

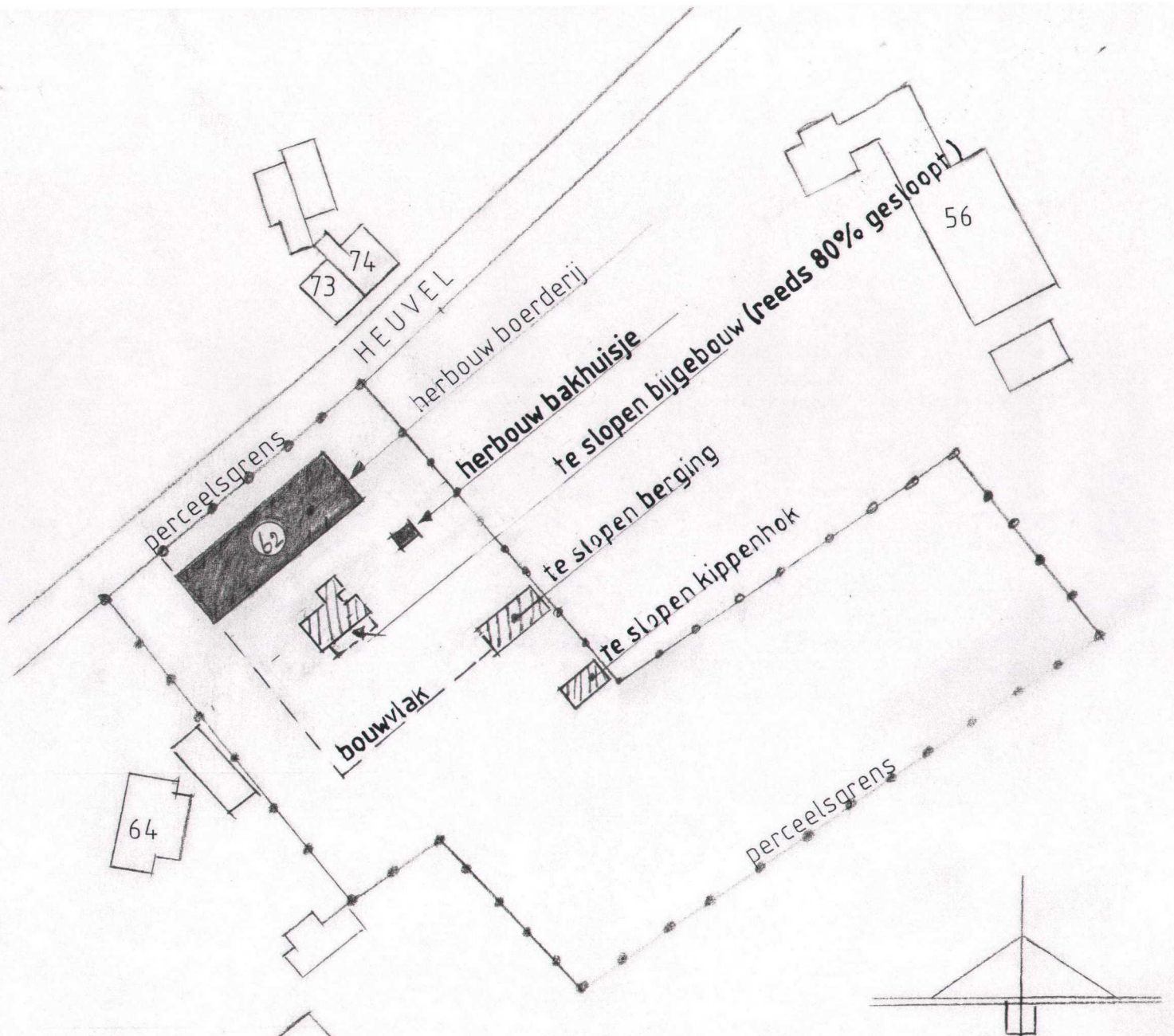
Wij gaan ervan uit dat u bovenstaande verzoeken meeneemt in de verdere procedure van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



De heer J.A.H. van Houtum

Bijlage:- ruimtelijke onderbouwing plan Heuvel 62 met gearceerde te wijzigen passages
- situatieschets nieuwe beoogde situatie



bijlage

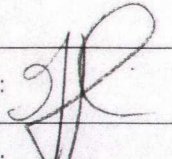
NIEUWE TOESTAND



vanHoutumarchitecten

5469 EA Erp
 T 0413 211758
 F 0413 212615
 E info@vanhoutumarchitecten.nl
 I www.vanhoutumarchitecten.nl
 CRUIJGENSTRAAT 21

Aanvrager:
 J.v.HOUTUM
 TOLENTIJNSTRAAT 5
 5469 NE BOERDONK GEM. VEGHE

getekend: 

schaal 1:1000

Plan:
 HERBOUW BOERDERIJ AAN HEUVEL 62
 5421 EN GEMERT

datum : 24 nov.2014

werknr. : 1315

wijz. A

wijz. B

wijz. C

Bestemmingsplan

**“Herziening Woongebied Gemert 2011,
Heuvel 62 Gemert”**

Projectlocatie

Heuvel 62 te Gemert

Omschrijving project

Toelichting bestemmingsplan "Herziening Woongebied Gemert 2011, Heuvel 62 Gemert"

Projectnummer

H008.R001

Datum rapportage

7 oktober 2014, versie 06

Opdrachtgever

De heer J.A.H. van Houtum
Tolentijnstraat 5
5469 NE Boerdonk

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl



Toelichting bestemmingsplan Herziening
Woongebied Gemert 2011,
Heuvel 62 Gemert



Figuur 5: Langgevelboerderij Heuvel 62



Figuur 6: Bestaande situatie plangebied

2.2 Gewenste situatie

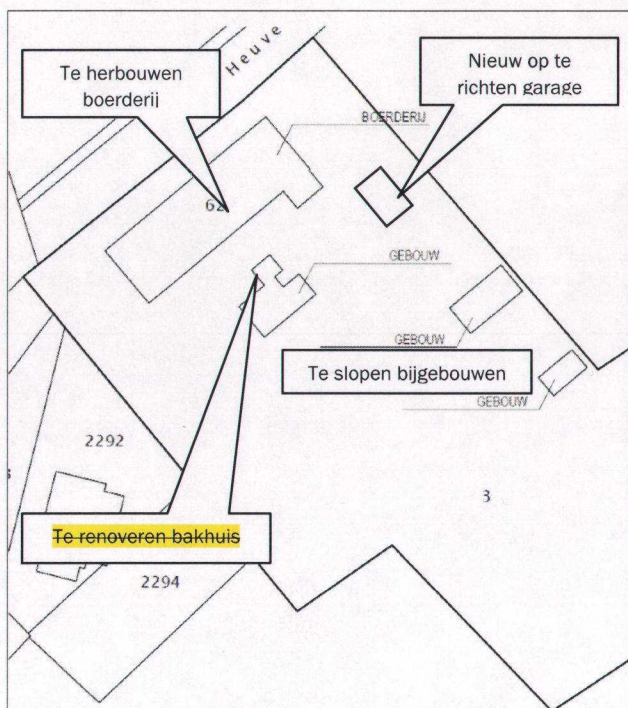
Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de herbouw van de langgevelboerderij aan de Heuvel 62 mogelijk te maken. Voor het plangebied betekent dit het volgende.

De bestaande langgevelboerderij wordt gesloopt en op de bestaande fundering teruggebouwd met hergebruik van bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (zie paragraaf 2.3).

Het bakhuisje blijft behouden op dezelfde locatie en wordt gerenoveerd (gestabiliseerd en winddicht gemaakt). Het huisje wordt aangewezen als gemeentelijk monument; hiertoe wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een aanwijzingstraject gestart.

De sterk verouderde en in slechte staat verkerende bijgebouwen (dierenverblijven) ten zuidoosten van de bestaande boerderij worden gesloopt. Ten slotte wordt ten oosten van de boerderij een nieuwe garageberging opgericht.

De volgende figuur toont de gewenste situatie.



Figuur 7: Beoogde situatie plangebied

Het perceel wordt bestemd als “Wonen”; hierop zijn de regels uit het bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” van toepassing. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 0,19 hectare.

De woning wordt in het landschap ingepast middels een beplantingsplan.

Per brief d.d. 9 december 2013 heeft de gemeente laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Naast bouwtechnische eisen en specifieke architectonische uitvoering van de nieuw op te richten bebouwing betreft een van de voorwaarden dat de plaatselijke heemkundekring “De Kommanderij Gemert” akkoord is met het plan. Met de Heemkundekring heeft overleg plaatsgevonden over het ontwerp. Zij heeft onder voorwaarden een positief advies gegeven met betrekking tot de herbouw van de langgevelboerderij.

2.3 Stedenbouwkundige uitwerking

De bestaande langgevelboerderij Heuvel 62 maakt deel uit van de gemeentelijke lijst beeldbepalende panden. Dit is echter niet planologisch doorvertaald in het bestemmingsplan.

Om deze reden heeft het college van burgemeester en wethouders, alvorens tot haar besluit te komen, de heemkundekring De Kommanderij Gemert en de monumentencommissie om nader advies gevraagd.

Op 26 februari 2014 heeft een overleg met de Heemkundekring plaatsgevonden waarin het ontwerp is besproken. De Heemkundekring heeft een positief advies gegeven op het ontwerp. Het college heeft op basis van dit advies besloten medewerking te verlenen aan het initiatief, mits de langgevelboerderij wordt herbouwd op dezelfde locatie naar de oorspronkelijke **bouwtekeningen en stijl bouwmassa, gedeeltelijk** gebruik makend van de originele materialen.

De herbouw van de bijgebouwen is tevens besproken. In het kader van de beoordeling van het ensemble van bebouwing is de achterliggende gedachte dat een historisch gebouw of complex aan gebouwen ook als zodanig beleefd moeten kunnen worden. Bij een oud cultuurhistorisch waardevol gebouw als een boerderij

horen bijgebouwen als een bakhuis. Vanuit dit oogpunt dient het bestaande ensemble aan bijgebouwen gehandhaafd te blijven.

De hierboven beschrevene heeft geleid tot het inrichtingsplan dat als bijlage 2 is bijgevoegd.

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

*De verbetering wordt in onderhavig plan aangebracht in de vorm van landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in het buitengebied en een investering in extra werkzaamheden betreffende het terugbrengen van cultuurhistorisch waardevolle elementen bij de herbouw van de langgevelboerderij en **renovatie van het bakhuis**. Er worden enerzijds landschapselementen toegevoegd die de landschapsstructuur versterken en anderzijds activiteiten die gericht zijn op het herstel en behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.*

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

In onderhavig initiatief is kwaliteitsverbetering van het landschap reeds financieel, juridisch en feitelijk verzekerd, waardoor een financiële bijdrage in het landschapsfonds niet nodig is.

Het initiatief voldoet aan de regels met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

Wonen in gemengd landelijk gebied

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen met betrekking tot wonen binnen gemengd landelijk gebied.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

- a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;

Niet van toepassing; het betreft de herbouw van een langgevelboerderij en de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Niet van toepassing.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwvlak of bestemmingsvlak mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
- b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;

Niet van toepassing; het betreft geen oprichting van een bedrijfswoning.

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwen bestemmingsvlak, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Onderhavige ontwikkeling betreft de herbouw van een karakteristieke langgevelboerderij **en behoud van het bijbehorende bakhuis**. Het pand is planologisch niet bestemd als beeldbepalend, maar staat wel op de lijst van beeldbepalende panden. Gezien de slechte bouwkundige staat van het pand heeft het college van burgemeester en wethouders, op basis van advies van de heemkundekring "De Kommanderij Gemert", besloten tot herbouw van de boerderij op dezelfde locatie waarbij de oorspronkelijke bouwtekening en hergebruik van materialen en elementen als basis gelden.

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Het huidige pand is aangewezen als beeldbepalend. Echter, het pand bevindt zich in een zeer slechte bouwkundige staat. Derhalve is besloten tot herbouw van de langgevelboerderij in plaats van renovatie. De cultuurhistorisch waardevolle elementen worden teruggebracht in de nieuwbouw; de oorspronkelijke stijl en vormgeving komen terug in het ontwerp en materialen en elementen worden hierin hergebruikt. Daarnaast worden de sterk verouderde bijgebouwen gesloopt. **Het bakhuisje wordt gerenoveerd en daarmee in ere hersteld.**

4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

5. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Niet van toepassing.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

Ten aanzien van wonen in het buitengebied is in de structuurvisie opgenomen dat er ruimte is voor de ontwikkeling van "landelijk wonen" in het buitengebied, onder andere op basis van de regeling "ruimte-voor-ruimte". Dit kan in de kernrandzones en op bepaalde locaties in het gebied tussen de kernen. De planlocatie is gelegen in de zone "primair woon- en leefgebied" waar landelijk wonen mogelijk wordt gemaakt (zie figuur 10).

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Binnen de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" is slechts een bedrijfswoning mogelijk met een inhoud van 750 m³. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt indien de bestemming wordt gewijzigd van "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" in "Wonen". Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Per brief d.d. 9 december 2013 heeft de gemeente laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

- 1) De herbouw van de boerderij op dezelfde locatie (rooilijn) op basis van de oorspronkelijke stijl en bouwtekeningen conform het advies van heemkundekring "De Kommanderij Gemert" en de wens van de initiatiefnemer;
- 2) De boerderij wordt herbouwd op basis van de oorspronkelijke bouwtekening, met inbegrip van hergebruik van materialen, dezelfde maatvoering van kozijnen, kleurstelling, metsel- en voegwerk; *De boerderij wordt op basis van de bestaande bouwmassa op dezelfde locatie herbouwd, op basis van de oorspronkelijke stijl en bouwtekeningen, zoals de Heemkundekring dit heeft geadviseerd. Hierbij worden de oorspronkelijke elementen als de originele bakstenen, dakpannen, onderdelen van de eiken kap- en draagconstructie en het voordeurkozijn met twee stuks stalpoorten teruggebracht, **het bakhuisje gerenoveerd** en de beeldengroep "Vlucht naar Egypte" teruggeplaatst. Tevens krijgt het dak een karakteristieke rieten dakbedekking zoals dit was in 1905.*

Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

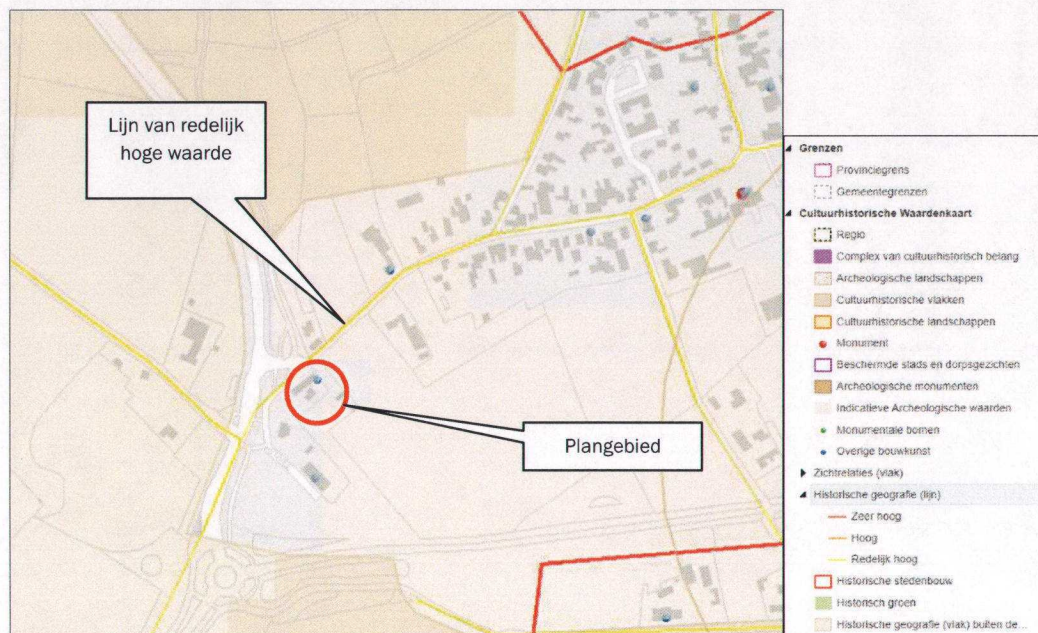
- 3) Ingestemd wordt met de wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar de bestemming "Wonen" waarbij het mogelijk wordt het woongedeelte te verruimen mits voldaan wordt aan de gestelde eisen (onder andere goedgekeurd akoestisch onderzoek etc.) en onder voorwaarden dat:
 - De nieuwe woning binnen het bouwvlak wordt gebouwd;
 - Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*De nieuwe woning wordt binnen het bestaande bouwvlak op de plaats van de bestaande fundering herbouwd. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en volledig herbouwd (inclusief bijgebouwen). **Het ensemble aan gebouwen wordt hiermee in tact gelaten.***
- 4) Na aanlevering van de benodigde planstukken en de uitvoering van nader gestelde voorwaarden door de initiatiefnemer, het plan in een eerste volgende herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel, Stedelijke gebieden" op te nemen;
- 5) Een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatieovereenkomst op te stellen; in de exploitatieovereenkomst kwalitatieve verplichtingen op te nemen waarin de initiatiefnemer zich conformeert aan de gemaakte afspraken, vernoemd in punt 1 en 2;
- 6) Het principebesluit is gedurende één jaar van toepassing.

Aanvullend op dit besluit heeft het college op 30 september 2014 een besluit met deels gewijzigde voorwaarden genomen. Hieronder wordt een overzicht gegeven van het totaal aan voorwaarden:

- 1) **Het bakhuisje dient op dezelfde locatie worden behouden en beschermd. Onder beschermd wordt verstaan: het bakhuisje te stabiliseren en weer- en wind dicht te maken. Ten behoeve hiervan wordt aan aanwijzingstraject tot een gemeentelijke monument gestart;**
- 2) De bestaande bakstenen en dakpannen worden hergebruikt voor de herbouw;
- 3) De bestaande eikenhouten dak- en draagconstructies worden gedeeltelijk hergebruikt;
- 4) De beeldengroep "Vlucht naar Egypte" wordt teruggeplaatst;
- 5) In de nieuwe boerderij wordt het voordeurkozijn met voordeur en de twee stalpoorten naar voorbeeld van de oorspronkelijke boerderij uit 1905 teruggebracht;
- 6) Het dak van de nieuwe boerderij wordt voorzien van rieten dakbedekking naar voorbeeld van de oorspronkelijke boerderij uit 1905;

De wegen Heuvel en een deel van de West-Om zijn aangemerkt als lijnen van redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

Het pand Heuvel 62 is in de categorie “overige bouwkunst” aangewezen als een straatbeeldtyperend pand met cultuurhistorische waarde uit 1900. Het pand bezit een aantal elementen, zowel intern als extern, die cultuurhistorisch waardevol zijn (zesruits schuifvensters, opgeklampte deur met gedeeld bovenlicht, opgeklampte deeldeuren, in de langgevel een kistkapel, opkamer, bakhuis op erf).



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

Motivering herbouw

Het pand Heuvel 62 is een beeldbepalend pand (op basis van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart, vastgesteld op 28 januari 2010). Het pand verkeert echter in een bouwkundig zeer slechte staat. Derhalve is het initiatief ontstaan de boerderij volledig te herbouwen op basis van de oorspronkelijke bouwtekeningen op de plaats van de bestaande fundering, met behoud en herstel van de cultuurhistorische waardevolle elementen.

De volgende maatregelen worden getroffen ter compensatie van de cultuurhistorische waarden:

- 1) De boerderij wordt op exact op dezelfde historische bouwlocatie herbouwd;
- 2) Het bakhuisje wordt op dezelfde locatie worden behouden en beschermd. Onder beschermd wordt verstaan: het bakhuisje te stabiliseren en weer- en wind dicht te maken. Ten behoeve hiervan wordt aan aanwijzingstraject tot een gemeentelijke monument gestart;
- 3) De bestaande bakstenen en dakpannen worden hergebruikt voor de herbouw;
- 4) De bestaande eikenhouten dak- en draagconstructies worden gedeeltelijk hergebruikt;
- 5) De beeldengroep “Vlucht naar Egypte” wordt teruggeplaatst;
- 6) In de nieuwe boerderij wordt het voordeurkozijn met voordeur en de twee stalpoorten naar voorbeeld van de oorspronkelijke boerderij uit 1905 teruggebracht;
- 7) Het dak van de nieuwe boerderij wordt voorzien van rieten dakbedekking naar voorbeeld van de oorspronkelijke boerderij uit 1905;
- 8) In de nieuwe boerderij wordt het siermetselwerk, rollagen, strekkenlagen en dunne lint- en stootvoegen naar voorbeeld van de oorspronkelijke boerderij uit 1905 teruggebracht;
- 9) Door middel van het goedgekeurde beplantingsplan wordt het omliggende erf ingericht als historisch boerenerf met hagen en hoogstamfruitbomen;

- 10) De investering die wordt gedaan om de cultuurhistorisch waardevolle elementen en kenmerken terug te brengen en te herstellen in de nieuwe boerderij wordt gebruikt in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- 11) Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Op deze manier wordt het verlies aan de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden van de boerderij gecompenseerd en gedeeltelijk hersteld. De authenticiteit van de bestaande gevelboerderij wordt zo goed als mogelijk teruggebracht. Na realisatie van de herbouw wordt de boerderij op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart verwerkt.

De Heemkundekring en monumentencommissie hebben onder voorwaarden een positief advies gegeven op het ontwerp. Deze voorwaarden zijn hierboven als maatregelen opgesomd. Het college heeft op basis van dit advies besloten medewerking te verlenen aan het initiatief, mits de langgevelboerderij wordt herbouwd op dezelfde locatie naar de oorspronkelijke bouwtekeningen en stijl, gebruik makend van de originele materialen.

De herbouw van de bijgebouwen is tevens besproken. In het kader van de beoordeling van het ensemble van bebouwing is de achterliggende gedachte dat een historisch gebouw of complex aan gebouwen ook als zodanig beleefd moeten kunnen worden. Bij een oud cultuurhistorisch waardevol gebouw als een boerderij horen bijgebouwen **als een bakhuis. Vanuit dit oogpunt dient het bestaande ensemble aan bijgebouwen gehandhaafd te blijven.**

De investering die wordt gedaan om de cultuurhistorisch waardevolle elementen en kenmerken terug te brengen en te herstellen in de nieuwe boerderij wordt gebruikt in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De ontwikkeling ziet op een zo goed mogelijk behoud en herstel van de bestaande cultuurhistorische waarden van het pand.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De inrichting is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld een omgevingsvergunning met vooraf een verkennend archeologisch onderzoek is vereist. De locatie waar de langgevelboerderij is gesitueerd is aangewezen als gebied zonder archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 17).

ONTVANGSTBEVESTIGING

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw poststuk.
Het betreffende poststuk is:

... poststuk t.a.v.: de raad Gemeert-Bakel

Onderwerp: geplande zienswijze ontwerp
bpl oktober 2014 en toelichting
bpl. Heuvel 62

Afzender: V. Houtum sr.

GEMEENTE GEMERT-BAKEL
RIDDERPLEIN 1
5421 CV GEMERT
0492-378500

