

PLANOLOGISCHE ONDERBOUWING

**HILAKKER 1
HILAKKER 10
EN
HILAKKER 10A**

0 Inhoud

0	INHOUD	1
1	INLEIDING	3
1.1	GESCHIEDENIS	3
1.2	PLANGEBIED	3
1.3	VOORGENOMEN ONTWIKKELING	3
2	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	PLANOLOGISCHE SITUATIE	5
2.1.1	<i>Hilakker 1</i>	6
2.1.2	<i>Hilakker 10 en Hilakker 10A</i>	6
3	HERZIENING BUITENGEBIED, OKTOBER 2010	7
3.1	HILAKKER 1	8
3.2	HILAKKER 10 EN HILAKKER 10A	8
3.3	GRONDEN VOOR VERNIETIGING	8
4	FEITELIJKE SITUATIE	9
4.1	HILAKKER 1	9
4.2	HILAKKER 10	9
4.3	HILAKKER 10A	9
5	GEWENSTE SITUATIE	13
5.1	HILAKKER 1	13
5.2	HILAKKER 10	14
5.3	HILAKKER 10A	14
5.4	VISUALISATIE	14
6	BELEIDSKADERS	15
6.1	RIJKSBELEID	15
6.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	15
6.1.2	<i>Nota Mensen, Wensen, Wonen</i>	16
6.2	PROVINCIAAL BELEID	16
6.2.1	<i>Structuurvisie Brabant</i>	16
6.2.2	<i>Verordening Ruimte 2014</i>	18
6.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
6.3.1	<i>Structuurvisie+</i>	20
6.3.2	<i>Beeldkwaliteitplan</i>	22
6.3.3	<i>Gebiedsvisie Bakel-Zuid</i>	24
7	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
7.1	GEUR	29
7.1.1	<i>Locatie Hilakker 3 “op slot”</i>	29
7.1.2	<i>Achtergrondbelasting</i>	29
7.1.3	<i>Voorgrondbelasting</i>	30
7.1.4	<i>Aanvaardbaar woon- en leefklimaat</i>	31
7.2	LUCHTKWALITEIT	32
7.3	GELUID	32
7.3.1	<i>Wegverkeerslawaaai</i>	33
7.3.2	<i>Industrielawaaai</i>	33
7.4	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	33
7.4.1	<i>Cultuurhistorische Waardenkaart provincie (CHW)</i>	33

7.4.2	<i>Cultuurhistorische beleid Gemeente Gemert-Bakel</i>	33
7.4.3	<i>Cluster Hilakker</i>	34
7.4.4	<i>Archeologie</i>	35
7.5	NATUUR EN FLORA & FAUNA	36
7.5.1	<i>Natuur</i>	36
7.5.2	<i>Flora & Fauna</i>	36
7.6	BODEM EN WATER	37
7.7	VERKEER EN PARKEREN	37
7.8	EXTERNE VEILIGHEID	37
8	UITVOERBAARHEID	39
8.1	PLANOLOGISCHE REGELING	39
8.2	EXPLOITATIE	39
8.3	PLANSCHADE	39
9	BIJLAGEN	41
	BIJLAGE 1 – UITSpraak RAAD VAN STATE, HERZIENING OKTOBER 2010	43
	BIJLAGE 2 – VISUALISATIE GEWENSTE SITUATIE	47
	<i>Hilakker 1</i>	47
	<i>Hilakker 10 en Hilakker 10A</i>	48
	<i>Concept Verbeelding</i>	49

1 Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een planologische verantwoording voor het herbestemmen van de locaties Hilakker 1, Hilakker 10 en Hilakker 10A naar de bestemming “*wonen*”. Tot voor kort waren ter plaatse twee veehouderijen gevestigd en gelde de bestemming “*agrarijsch – agrarijsch bedrijf*” op deze locaties. Door de gestaakte bedrijfsvoering voor beide bedrijven moeten beide locaties herbestemd worden met de best passende bestemming. Dat is “*wonen*” voor de drie reeds bestaande (voormalige bedrijfs-) woningen.

1.1 Geschiedenis

In 2010 heeft de gemeente reeds de gewenste bestemming opgelegd. In goed overleg met alle betrokkenen. Hieraan ten grondslag heeft onder meer het herbouwen van de beeldbepalende boerderij Hilakker 10A en het saneren van het agrarische bedrijf aan Hilakker 1 gelegen.

In de beroepsprocedure voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010, oktober 2010, is uiteindelijk voor alle drie de woningen de bestemming “*wonen*” grotendeels vernietigd. De doorslaggevende en enige overweging hiervoor was het feit dat de gemeente onvoldoende heeft onderzocht en onderbouwd of er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gegarandeerd en of de agrarische bedrijfsvoering aan Hilakker 3 niet wordt gehinderd.

Inmiddels zijn er vijf jaren verstreken sinds het vorige plan en hebben de betreffende eigenaren nog steeds de wens een bij het feitelijke gebruik passende bestemming te krijgen. Hierbij moet opgemerkt worden dat op de locatie Hilakker 1 nu geen extra woning meer wordt gevraagd.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de eigendommen behorende bij de locaties Hilakker 1, Hilakker 10 en Hilakker 10A. Het betreft de kadastrale percelen bekend als sectie M, nummer 1540, sectie N, nummers 2211, 2212 en 1446. In bijlage 2 - Concept Verbeelding is het plangebied aangegeven.

1.3 Voorgenomen ontwikkeling

De betrokken initiatiefnemers hebben op hoofdlijnen nog altijd het zelfde voornemen voor hun locaties als in 2010: ze willen allemaal een positief bestemde woonfunctie op de locatie met de daarbij behorende gebruiks- en bebouwingsrechten. Dit in overeenstemming met het feitelijke gebruik van alle locaties.

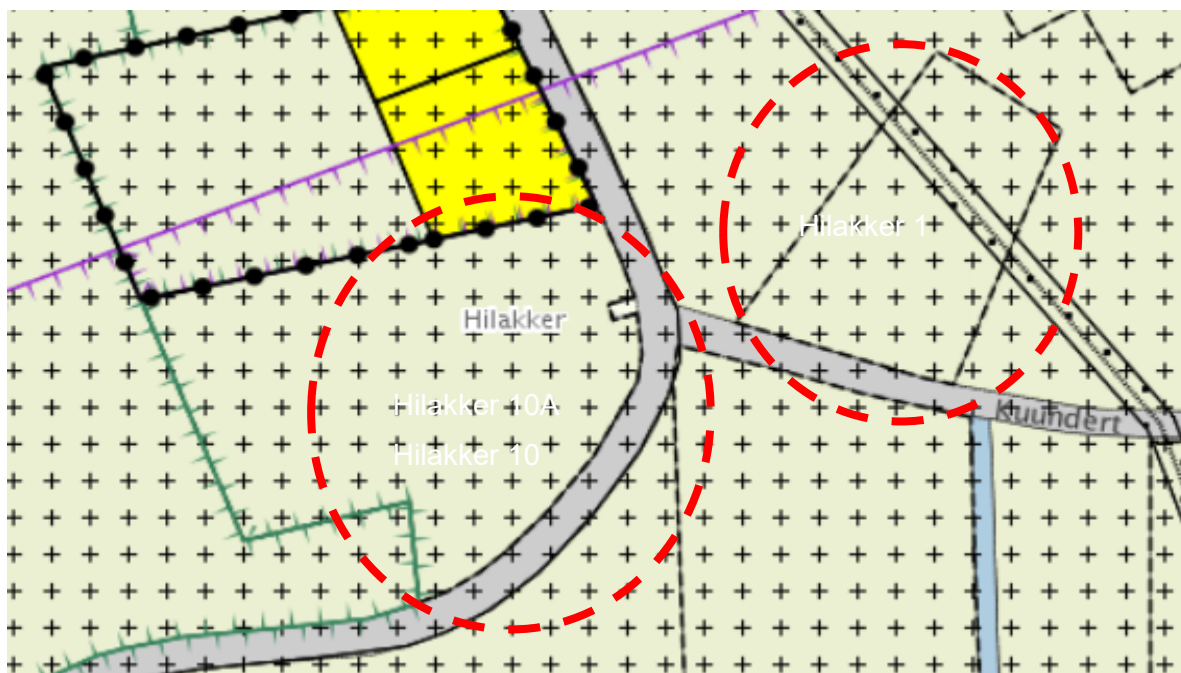
Ten aanzien van de locatie Hilakker 1 staat de ontwikkeling ook nog altijd ten dienste van het behouden en mogelijk herstellen van de waardevolle historische boerderij die op die locatie nog aanwezig is. Om dit (gedeeltelijk) te kunnen financieren zal er in pand een passende functie moeten komen.

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de feitelijke en planologische situatie beschreven anno 2015. De planologische situatie is voor alle locaties samen beschreven.

2.1 Planologische situatie ¹

De planologische situatie wordt bepaald door het geldende bestemmingsplan: bestemmingsplan “*Gemert-Bakel, Buitengebied 2010*”. Voor het plangebied is het bestemmingsplan vastgesteld op 27 mei 2010, besluitnummer 41 (gemeenteraad van Gemert-Bakel). De verbeelding is in Figuur 1. Uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2010. weergegeven.



Figuur 1. Uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Voor alle locaties geldt de enkelbestemming “*Agrarisch - Agrarisch bedrijf*”. Daarnaast gelden er meerdere aanduidingen en dubbelbestemmingen:

- a. Dubbelbestemming “*Waarde - Oude akker*”
- b. Dubbelbestemming “*Waarde – Archeologie*”
- c. Maatvoering: Maximaal aantal wooneenheden:
 - a. “*2*” voor Hilakker 10 en Hilakker 10A tezamen;
 - b. “*1*” voor Hilakker 1
- d. Functieaanduiding
 - a. “*specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden bedrijf*” voor Hilakker 10 en Hilakker 10A tezamen
 - b. “*intensieve veehouderij*” voor Hilakker 1
- e. Gebiedsaanduiding “*luchtvaartverkeerzone – funnel*”
- f. Gebiedsaanduiding “*reconstructiewetzone – verwevingsgebied*”

¹ In deze paragraaf worden navolgende planherzieningen in de directe omgeving van of binnen het hier relevante plangebied nog buiten beschouwing gelaten, te weten de bestemmingsplan herziening “*Gemert-Bakel, Buitengebied oktober 2010*” en (ontwerp) “*Wijzigingsplan Hilakker 6a + 8 in Bakel*”.

Op de locatie Hilakker 1 geldt daarnaast nog een:

- g. Dubbelbestemming "*Leiding*", met de bijhorende figuuraanduiding "*hartlijn leiding – riool*"

Voor de specifieke (on)mogelijkheden die het bestemmingsplan hiermee biedt verwijzen wij naar de betreffende regels uit het betreffende bestemmingsplan.

Op hoofdlijnen biedt het geldende bestemmingsplan de volgende mogelijkheden voor de locaties.

2.1.1 Hilakker 1

Binnen het bestemmingsvlak van Hilakker 1 is het mogelijk om een agrarisch bedrijf te voeren of te vestigen, daaronder begrepen een grondgebonden agrarische bedrijf en een intensieve veehouderij. Er mag één bedrijfswoning met bijhorende aan- en bijbouwen, bedrijfsgebouwen en o.a. 1.000m² ondersteunende kassen worden gebouwd. Het gebruik van gebouwen, anders dan de bedrijfswoning, voor bewoning wordt gezien als strijdig gebruik.

Ten aanzien van de bedrijfswoning moet hier vermeld worden dat het niet toegestaan is deze woning te (laten) gebruiken voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting daar niet noodzakelijk is, gelet op de bestemming van de gronden. Er mag dus alleen iemand wonen die betrokken is bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

2.1.2 Hilakker 10 en Hilakker 10A

Het bestemmingsvlak voor de locaties Hilakker 10 en Hilakker 10A vormt één planologische vlak. Beide locaties behoren dus tot elkaar.

Binnen het bestemmingsvlak van Hilakker 10 en 10A is het mogelijk om een agrarisch bedrijf te voeren of te vestigen, daaronder begrepen een grondgebonden agrarische bedrijf en niet-grondgebonden agrarische bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij. Er mogen binnen het bouwvlak twee bedrijfswoningen met bijhorende aan- en bijbouwen, bedrijfsgebouwen en o.a. 1.000 m² ondersteunende kassen worden gebouwd. Het gebruik van gebouwen, anders dan de bedrijfswoning, voor bewoning wordt gezien als strijdig gebruik.

Ten aanzien van de bedrijfswoningen moet hier vermeld worden dat het niet toegestaan is deze woningen te (laten) gebruiken voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting daar niet noodzakelijk is, gelet op de bestemming van de gronden. Er mag dus alleen iemand wonen die betrokken is bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

3 Herziening Buitengebied, oktober 2010

Nadat het bestemmingsplan Buitengebied in 2010 een beleidsrijke aanpassing heeft gehad, is in oktober van dat jaar een herziening hiervan in procedure gebracht. Deze was onder meer gericht op het regelen van enkele veranderde situaties in dat buitengebied. Dit werd mede ingegeven door het nieuwe beleid van de provincie voor de veehouderij én de mogelijkheden die werden geboden met de Beleidsregeling “Buitengebied in Ontwikkeling”. Zoals eerder al vermeld heeft voor het gehucht Hilakker een deel van de nieuwe bestemmingen de eindstreep niet gehaald door beroep van een omwonende.

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling beschreven. Verderop in deze planologische verantwoording wordt nog ingegaan op de juridische aspecten van de uiteindelijke uitspraak en vernietiging door de Afdeling bestuursrechtspraak (zie hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied herziening oktober 2010" vastgesteld (besluitnummer 118). Dit plan voorzag onder meer in de herbestemming van de agrarische bouwvlakken voor de locaties Hilakker 1 en Hilakker 10, Hilakker 10A en Hilakker 12. De beoogde bestemmingen was in alle gevallen “Wonen”. Echter, door beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State is dit plandeel grotendeels vernietigd. Alleen de woonbestemming op Hilakker 12 en een klein deel van de nieuwe bestemming op Hilakker 1 is in stand gebleven (zie Figuur 2**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

De beoogde woonbestemmingen voor Hilakker 1, Hilakker 10 en Hilakker 10A zijn er dus nooit gekomen door dat beroep. Wel op de locatie Hilakker 12, welke in deze onderbouwing verder buiten beschouwing blijft.



Figuur 2. Uitsnede verbeelding herziening Buitengebied, oktober 2010.

De situatie voor de vernietigde locaties moet echter nog altijd planologische geregeld worden, nu de onderliggende bestemmingen niet meer actueel zijn. De juridische gronden van het vernietigingsbesluit verdienen specifieke aandacht. Wij verwijzen hiervoor naar de volgende paragrafen en hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

3.1 Hilakker 1

Voor Hilakker 1 is het achterste deel van het perceel inmiddels gewijzigd van bestemming “Agrarisch / agrarisch bedrijf” naar “Agrarisch”. De dubbelbestemming “Leiding”, met de bijhorende figuuraanduiding “hartlijn leiding – riool” is hierbij in stand gehouden. Ook aan de voorzijde van het perceel is een klein stukje van de eigendommen van Raijmakers inmiddels bestemd tot “Agrarisch”. De overige gronden binnen het eigendom van Raijmakers behoren nog tot het eerdere planologische regiem van het moederplan uit 2010.

3.2 Hilakker 10 en Hilakker 10A

Voor Hilakker 10 en 10A is het gehele perceel uiteindelijk vernietigd door de Afdeling. Ook hier geldt dus nog altijd de bestemming “Agrarische - agrarisch bedrijf”, zoals opgenomen in paragraaf 2.1. Een en ander houdt in dat ter plaatse een agrarisch bedrijf gevestigd mag zijn en daarbij twee vergunde bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn. Strikt genomen moeten deze woningen bewoond worden door mensen die een relatie hebben met de agrarische bedrijfsvoering die op de locatie uitgeoefend wordt.

3.3 Gronden voor vernietiging

Uit de uitspraak van de Afdeling volgt een aantal zaken. Enerzijds heeft de Afdeling bevestigd dat een aantal zaken aanvaardbaar zijn en voldoende onderbouwd en juridisch geborgd waren. Anderzijds is het besluit volgens de Afdeling door de raad onzorgvuldig voorbereid en onderbouwd. Ten aanzien van de locatie Hilakker 1 zijn de overwegingen onder nummer 2.11 van de uitspraak relevant. Hierin staan de overwegingen die het bestemmingsplan uiteindelijk hebben vernietigd (zie Bijlage 1 – Uitspraak Raad van State, herziening oktober 2010)

In het kort komt het er op neer dat onvoldoende is onderzocht en onderbouwd waarom de betreffende woningen Hilakker 1, Hilakker 10, Hilakker 10A én de mogelijk op te richten woning(en) in de oude langgevelboerderij bij Hilakker 1 binnen een kortere afstand dat 50 meter van de landbouwinrichting aan Hilakker 3 zouden mogen liggen. Hierdoor wordt de locatie Hilakker 3 onevenredig in zijn bedrijfsvoering aangetast. Ook heeft de raad niet aangetoond dat het agrarische bedrijf aan Hilakker 3 geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft noch de mogelijkheid om binnen het bouwblok nieuwe bebouwing voor het houden van landbouwhuisdieren op te richten heeft. Slechts in dat geval kan gemeten worden vanaf de grens van de bebouwing. Daarnaast heeft de raad niet onderzocht of het plan er niet toe leidt dat het bedrijf aan Hilakker 3 de voorschriften uit het Besluit landbouw, specifiek 3.3.2 van de bijlage bij het BIm, nog wel kan naleven.

4 Feitelijke situatie

4.1 Hilakker 1

Hilakker 1 wordt sinds jaren bewoond door Raijmakers, de voormalige varkenshouder op die locatie. In overleg met de gemeente is deze gestopt met het voeren van de varkenshouderij en heeft de ondernemer ook gronden verkocht aan de gemeente ten behoeve van grondruil voor het woningbouwplan in Bakel-zuid.

Op dit moment woont de heer Raijmakers alleen nog maar ter plaatse. Met de vernietiging van het plan in 2010 zijn de mogelijkheden voor het restaureren van de waardevolle boerderij aan Hilakker 1 geheel uit het zichtveld geraakt. Het pand staat er nog wel, maar mag en kan op die plaats nooit een milieugevoelige functie krijgen, zonder daarbij de rechten van de agrarische rundveelocatie Hilakker 3 aan te tasten. Dit is ook de rode draad van de uitspraak van de Afdeling gebleken.

De huidige eigenaar gebruikt de bestaande woning nog altijd als woonruimte. De oude langgevelboerderij wordt beperkt gebruikt voor wat privé opslag en het stallen van wat materieel dat voor het onderhoud van het perceel wordt gebruikt.

De bouwtechnische toestand van de oude boerderij vraagt echter op korte termijn om het nodige onderhoud. Het dak zal (deels) vervangen moeten worden en buitenmuren, ramen en kozijnen vragen om groot onderhoud en her en der om herstelwerkzaamheden. De bouwtechnische en visuele toestand van het waardevolle pand laat te wensen over.

4.2 Hilakker 10

Hilakker 10 is de voormalige bedrijfswoning aan de zuidzijde van het perceel Hilakker 10 en 10A. deze woning is destijds gebouwd in ruil voor het “ontmantelen” van de oude langgevelboerderij aan Hilakker 10A als bedrijfswoning. Bij deze woning staat een bijgebouw en is recentelijk een vergunning vrije aanbouw geplaatst door de huidige eigenaar. Deze eigenaar heeft deze woning begin deze eeuw aangekocht van de voormalige agrarische ondernemer op Hilakker 10 en 10A. Er is geen relatie meer met enige agrarische activiteiten. Daarvoor is het perceel Hilakker 10 ook veel te klein.

4.3 Hilakker 10A

Op Hilakker 10A staat een herbouwde langgevelboerderij met beeldbepalende waarden. Zowel voor wat betreft locatie als voor wat betreft bouwstijl en kenmerken van het pand zelf, alsmede het nog te herbouwen bakhuis / bijgebouw. De huidige eigenaar is de voormalig agrarisch ondernemer die ter plaatse een varkenshouderij heeft gevoerd met zijn vader. Deze familie Vriens kent in deze boerderij het ouderlijke huis.

Op 14 februari 2006 is door de gemeente Gemert-Bakel een bouwvergunning afgegeven voor het herbouwen van het waardevolle pand en is hierbij tevens door de gemeente een nieuwe woonfunctie toegekend. De grond hiervoor is gelegen in het herstellen van het waardevolle pand in oude glorie. Hierbij heeft de eigenaar in nauw overleg met de betrokken architect en de lokale monumentencommissie en het Monumentenhuis Brabant het pand in ere hersteld. Op dit moment wordt voor het onderhoud van het pand nog altijd subsidie door de gemeente verstrekt.



Figuur 3. Aanzicht Hilakker 10A vanuit het zuiden.

De familie Vriens heeft in 2013 op nadrukkelijk verzoek van de gemeente en conform de afspraken die eerder tussen partijen waren gemaakt, de agrarische activiteiten die ter plaatse nog waren vergund ingetrokken en feitelijk ook gestaakt. Er wordt op dit moment alleen nog maar gewoond ter plaatse.

De woonboerderij is in overeenstemming met het historische ontwerp opgedeeld in een woongedeelte aan de westzijde van het pand en een stalgedeelte aan de oostzijde van het pand. Zo is het altijd ook geweest. In het stalgedeelte vindt privé opslag plaats en wordt materieel gestald voor het onderhoud van het perceel.



Figuur 4. Herbouw van Hilakker 10A

5 Gewenste situatie

In dit hoofdstuk worden de regelingen beschreven zoals de eigenaren wensen te realiseren. Alle locaties zullen uiteindelijk een woonbestemming krijgen, mede op grond van de toezeggingen en vergunningen die voor deze functie zijn verleend in het verleden. Alleen ten aanzien van de locatie Hilakker 1 is er een enigszins afwijkende wens ten opzichte van de standaardregelingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Gemert-Bakel.

5.1 Hilakker 1

De eigenaar van de locatie Hilakker 1 wil graag een woonbestemming op de locatie, waarbij de aanwezige waardevolle boerderij in de huidige vorm en op de huidige plaats een passende functie krijgt. Gezien de milieubeperkingen die volgen uit de uitspraak van de Afdeling zal het gebruik van deze boerderij beperkt moeten blijven tot een niet milieugevoelige functie, zolang er sprake is van vigerende milieurechten van derden. De eigenaar is zich hiervan bewust en is niet voornemens om andere functies in deze boerderij te gaan uitvoeren.

De woning moet voor burgerbewoning gebruikt kunnen worden. Hierbij zal geregeld moeten worden dat derden niet in hun recht aangetast kunnen worden. Wel met respect voor de woonfunctie die op de voormalige bedrijfswoning sinds jaar en dag bij recht bestaat en vergund is. Destijds in de oude boerderij en later in de vervangende woning die nu nog steeds bewoond wordt.

Hierbij vraagt de eigenaar niet meer dan de standaard regeling die voor de bestemming “*Wonen*” in het moederplan is opgenomen. In afwijking daarvan moet ten behoeve van behoud en herstel van de oude boerderij het oppervlak van dit beeldbepalende pand als extra oppervlak aan bijgebouwen bij een burgerwoning worden toegestaan. Er mag dan dus 100 m² aan (aangebouwd of vrijstaand) bijgebouw worden gerealiseerd + 50 m² vergunning vrije bijgebouwen of aanbouwen + het bestaande oppervlak van de oude boerderij mag als dusdanig worden gebruikt.

Op deze locatie is ook een dubbelbestemming “*Leiding*” gelegen. Deze riooltransportleiding is inmiddels door de beheerder ter plaatse verwijderd en deze bestemming met bijhorende beperkingen moet van het perceel worden verwijderd.

Tot slot vraagt de eigenaar een dermate ruime woonbestemming en bouwvlak op het eigendom, dat er mogelijkheden blijven / komen om de bestaande woning eventueel op een meer verantwoorde afstand van het agrarische bedrijf aan Hilakker 3 kan worden herbouwd, hetgeen recht doet aan de vereiste milieuafstanden die in acht moeten worden gehouden. Het zelfde geldt voor het eventueel verplaatsen en anders gaan gebruiken van de waardevolle boerderij die op het perceel nog aanwezig is. De planologische regeling hoeft op dit moment niet te voorzien in een flexibiliteitsregeling daarvoor, maar wel in de juiste bestemming om een dergelijke ontwikkeling op termijn niet te verstoren of onnodig te belemmeren: een voldoende ruime woonbestemming.

De vraag is derhalve een woonbestemming met de volgende mogelijkheden:

- maximaal 600 m³ inhoud van de woning, tenzij er reeds meer is vergund, welke inhoud dan behouden mag worden.
- maximaal 100 m² (aangebouwde of vrijstaande) bijgebouwen bij de woning en 50 m² vergunning vrije aanbouwen / bijgebouwen, plus het gebruik van de oude waardevolle boerderij als bijgebouw / opslag voor privé doeleinden.
- mogelijkheid voor een aan huis gebonden beroep / praktijkruimte / kantoor.
- Een voldoende ruim bouwvlak en bestemmingsvlak "Wonen" om mogelijkheden voor herbouw van de huidige woning en verplaatsen van oude boerderij voor een eventuele nieuwe functie open te houden.

5.2 Hilakker 10

De eigenaar van Hilakker 10 heeft niets meer en niets minder als wens om de eerder opgelegde bestemming "Wonen" alsnog op het perceel te krijgen. Er zijn geen afwijkende wensen ten aanzien van de mogelijkheden die binnen deze bestemming gebruikelijk zijn en zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 of enige herziening daarvan. De vraag is derhalve een woonbestemming met de volgende mogelijkheden:

- maximaal 600 m³ inhoud van de woning.
- maximaal 100 m² (aangebouwde of vrijstaande) bijgebouwen bij de woning en 50 m² vergunning vrije aanbouwen / bijgebouwen.
- mogelijkheid voor een aan huis gebonden beroep / praktijkruimte / kantoor.

5.3 Hilakker 10A

De eigenaar van de locatie Hilakker 10A wil een woonbestemming op de locatie. Hierbij wordt niets meer gevraagd dan het behoud van de woonfunctie op de boerderij voor wat betreft het woongedeelte (het voormalige voorhuis). Het achterhuis van de woonboerderij behoudt de opslag functie voor privé doeleinden. Op het perceel mag verder binnen de standaard regeling uit het moederplan vrijstaande bijgebouwen worden gerealiseerd en gebruikt. De vraag is derhalve een woonbestemming met de volgende mogelijkheden:

- maximaal 600 m³ inhoud van de woning, tenzij er reeds meer is vergund, welke inhoud dan behouden mag worden.
- maximaal 100 m² (aangebouwde of vrijstaande) bijgebouwen bij de woning en 50 m² vergunning vrije aanbouwen / bijgebouwen.
- mogelijkheid voor een aan huis gebonden beroep / praktijkruimte / kantoor.

Aanvullend hierop moeten er mogelijkheden blijven ten behoeve van behoud en herstel van de waardevolle bebouwing bestaande uit de vergunde woonboerderij en de vergunde maar nog niet gerealiseerde bijgebouwen. Indien dit betekent dat rechten van derden in het gedrang komen, dan moeten deze mogelijkheden beperkt blijven tot functies of gebieden waarbij geen inbreuk gedaan wordt op rechten van derden. Gedacht moet worden aan een milieuzonering met beperkte mogelijkheden voor gevoelige functies.

5.4 Visualisatie

In de bijlagen is een visualisatie opgenomen van de gewenste situatie per perceel, met daarbij aangegeven het beoogde gebruik van de (aanwezige) bebouwing.

6 Beleidskaders

6.1 Rijksbeleid

Het Rijk bemoeit zich tegenwoordig veel minder met ruimtelijke ontwikkelingen op lokaal niveau dan afgelopen jaren het geval was. De rijksoverheid heeft vrijwel alle ruimtelijke taken gedelegeerd aan de lagere overheden sinds de nieuwe Wro in 2008 van kracht werd. Het Rijk beperkt zich nog tot landelijke doelen en opgaven die van nationaal belang worden geacht. Deze zijn beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid is verder ook de visie “*Mensen, Wensen, Wonen*” van belang.

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk hanteert een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een groot deel van de uitvoering en uitwerking ligt bij de lagere overheden. Hiermee moet er maatwerk ontstaan en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan.

Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Onderweg naar 2040 kunnen nieuwe ontwikkelingen en opgaven vragen om bijstelling van de rijksdoelen.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit waren gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De *structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige én transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Kernbegrippen hierin zijn *gebruikswaarde*, *toekomstwaarde* en *belevingswaarde*. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Deze aspecten zullen in deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde komen.

Het voorliggende plan Hilakker speelt op een dusdanige kleine schaal en in een niet relevante omgeving voor het nationale belang, dat de geformuleerde nationale belangen uit de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet in het gedrang komen. Verdere uitwerking daarvan doet hier dan ook niet ter zake.

6.1.2 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de *Nota Mensen, Wensen, Wonen* opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het nieuwe beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen, en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf hoofdpunten voor het Rijk zijn hierin opgenomen:

- I. Het vergroten van de zeggenschap over de woning van de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- II. Het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- III. Het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en -instellingen;
- IV. Het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- V. Het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan de groene woonwensen, onder andere nieuwe landgoederen en 'Ruimte voor Ruimte'.

In het plan Hilakker gaat het specifiek over het herbestemmen van de bestemming “Agrarisch bedrijf” naar de bestemming “Wonen” in samenhang met de sanering van de agrarisch bedrijven en de verbetering van de woon- en leefkwaliteit in het hele bebouwingscluster Hilakker. Het project past wat dat betreft goed onder de vijfde doelstelling uit de *Nota Mensen, Wensen, Wonen*.

6.2 *Provinciaal beleid*

Het provinciale ruimtelijke beleid is vertaald in de Structuurvisie Brabant en de Verordening Ruimte 2014. De regels uit de verordening zijn bindend voor gemeenten en ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden in Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de doelstellingen van het beleid aan, maar is niet bindend voor andere partijen dan de provincie zelf. Daar waar het provinciale belang eventueel geraakt wordt, kan een ontwikkeling alleen worden voorkomen als dat belang via de regels uit de verordening als dusdanig beschermd wordt. In het geval dat de verordening niet uitsluitend is, dan kunnen de geformuleerde doelstellingen uit de structuurvisie worden gebruikt om hier uitsluitend over te verkrijgen.

6.2.1 *Structuurvisie Brabant*

De provincie geeft in de structuurvisie Brabant de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie haar instrumenten inzet om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen. De laatste partiële herziening is in maart 2014 in werking getreden.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (op hoofdlijnen de agrarische bedrijven die stoppen versus de doorzettende schaalvergroting en intensivering in de landbouw) vragen om een verscheidenheid aan ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden en op onderdelen ook de ruimte laten aan de lokale overheden. Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

De provinciale ruimtelijke belangen en beleidskeuzes zijn in vier structuren geordend:

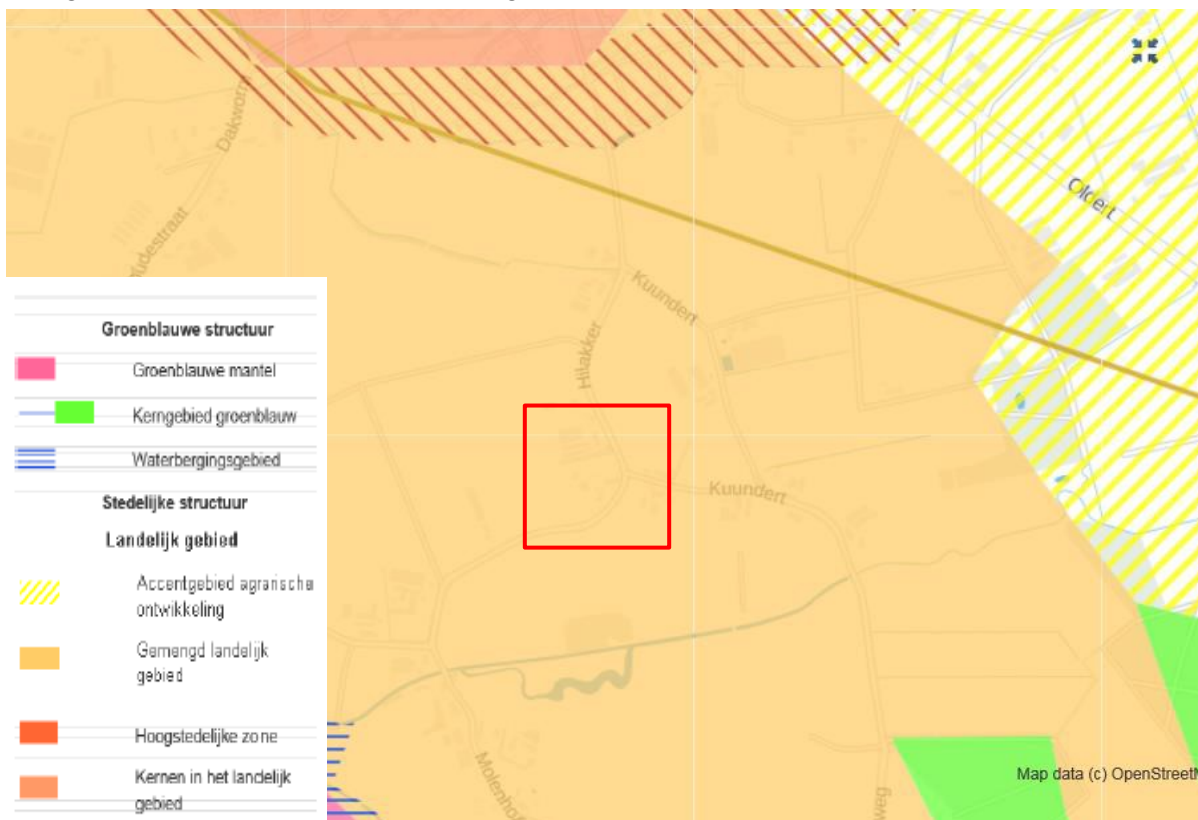
- I. De groenblauwe structuur;
- II. Het landelijk gebied;
- III. De stedelijke structuur;
- IV. De infrastructuur.

Het plangebied is gelegen in het “*Landelijk gebied*” (zie figuur hieronder). Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruijme voor zowel de land- en tuinbouw, de natuur, water, recreatie en toerisme, maar ook kleinschalige stedelijke functies, zoals wonen en kleine bedrijffjes. In het “*landelijk gebied*” wil de provincie het volgende bereiken:

- ☐ Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- ☐ Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
- ☐ Versterking van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven. Enerzijds is er een perspectief van een “*gemengd landelijk gebied*”. Anderzijds zijn er gebieden waar het “*accent op agrarische ontwikkeling*” ligt. De planlocatie is gelegen in het “*gemengd landelijk gebied*”.

De *gemengde landelijke gebieden* zijn gebieden waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom ook gevraagd om deze primaire agrarische gebieden te beschermen en te reserveren voor de agrarische toekomst en ontwikkeling. Dat betekent dat bepaalde functies die ten koste



Figuur 5. Uitsnede structuurvisiekaart Brabant, 2014.

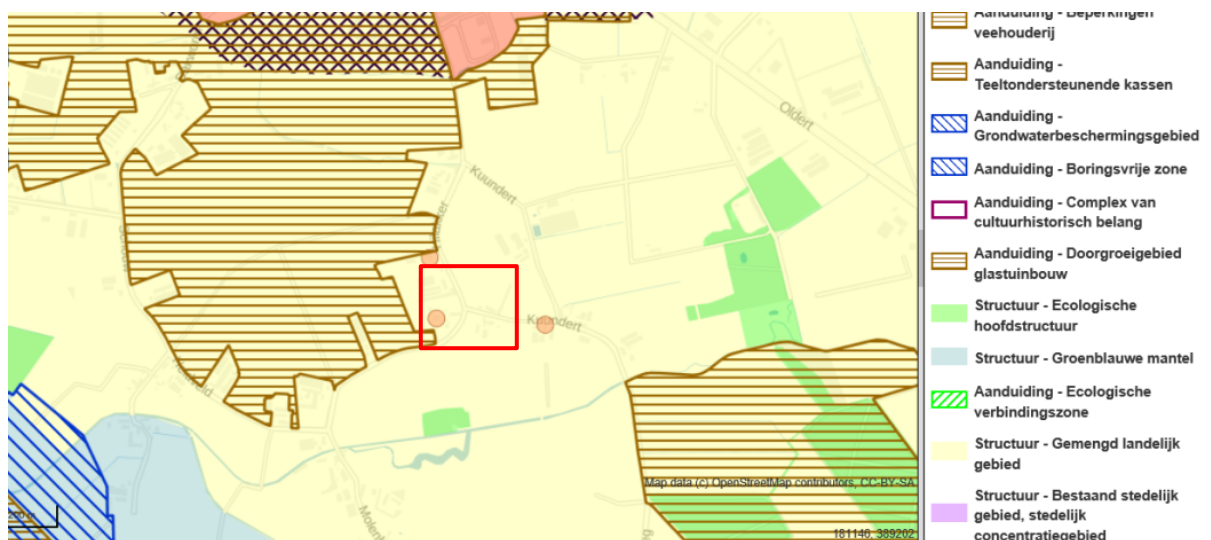
gaan van het agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich nog wel beperkt enkele veehouderijen en andere agrarische bedrijven, maar over het algemeen trekt de agrarische sector ter plaatse zich terug. De laatste jaren zijn diverse agrarische bedrijven, met name varkensbedrijven, gestopt, gesaneerd en ook herbestemd. Vooral naar woonfuncties. Het aandeel aan overige niet agrarische functies is beperkt. Hierdoor is er een situatie ontstaan met vooral grondgebonden agrarische bedrijven, een enkele melkveehouderij en diverse woningen die er verspreid tussenin zijn gelegen en grotendeels zijn ontstaan uit gestopte agrarische functies. Er is duidelijk sprake van een gemengd landelijk gebied met vooral woonfuncties en een terugtrekkende agrarische functie.

6.2.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie 2014 en is door de Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 15 juli 2015 in werking getreden. De provinciale belangen zijn in de verordening vertaald in regels die ongewenste ontwikkelingen moeten tegengaan en voorwaarden stellen aan gewenste ontwikkelingen. Bij de verordening horen diverse kaarten en regels die al dan niet aan functies of gebieden zijn gekoppeld.

Uitgangspunt zijn de vier hoofdstructuren: de stedelijke structuur, ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Het plangebied ligt in het “*gemengd landelijk gebied*”. De gemeenten moeten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met de regels die in de verordening voor die gebieden zijn opgenomen.



Figuur 6. Uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied ligt in de structuur “*gemengd landelijk gebied*”. Binnen dit gebied is het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie toegestaan. Hierbij is de ontwikkeling van landbouw van belang, maar ook andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Om voor de agrarische sector voldoende ruimte te kunnen bieden naar de toekomst toe, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Dit is echter niet in de vorm van een limitatieve lijst of anderszins in de verordening opgenomen. Wat wel en

niet passend en aanvaardbaar is, is aan de gemeenten om in het bestemmingsplan in te vullen en te onderbouwen.

Artikel 7.7 (Wonen)

Voor het gebied is derhalve artikel 7 van de Verordening in hoofdzaak bepalend. Aangezien het hier gaat om het wegbestemmen van twee agrarische bouwvlakken en het positief bestemmen van de overblijvende drie bedrijfswoningen die allen vergund zijn, is artikel 7.7 concreet van toepassing.

7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
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 bouwperceel 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 aanwezige, inmiddels afgestoten 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 bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - 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, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid 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.
6. 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.

Gezien artikel 7.7 en de feitelijke ontwikkeling is lid 5 van dit artikel voor alle drie de bestaande bedrijfswoningen van toepassing. Het plan Hilakker voldoet aan beide voorwaarden die daarin zijn opgenomen voor alle drie de woningen:

- a. Er vindt geen splitsing in meerdere woningen plaats;
- b. Alle overtollige bebouwing ter plaatse wordt (is feitelijk al) gesloopt;

Hierbij moet in ogenschouw worden gehouden dat zowel de woonboerderij aan Hilakker 10A met het nog op te richten bakhuisje, als de oude langgevelboerderij aan Hilakker 3, dus niet de feitelijke woning, aangewezen zijn als cultuurhistorisch waarde volle objecten door

de gemeente. Behoud van deze waardevolle objecten rechtvaardigt een eventuele overmaat aan bijgebouwen of inhoud van de woning. Overigens zegt de verordening daar verder in artikel 7 helemaal niets over.

Daarnaast is bij alle ontwikkelingen het algemene beleid van de verordening van toepassing: artikel 3.1 (Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) en artikel 3.2 (Kwaliteitsverbetering van het landschap).

Artikel 3.1 – Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Hieraan wordt voldaan doordat het initiatief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn omgeving. De ruimtelijke kwaliteit wordt aanzienlijk verbeterd door het saneren van twee agrarische bedrijfslocaties in een omgeving waar feitelijk vooral gewoond wordt. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan er op beide locaties (Hilakker 1 en Hilakker 10-10A) nog altijd een nieuw agrarisch bedrijf worden opgestart. Gezien de fysieke omstandigheden en de kwaliteiten van de omgeving is dit niet het meest gewenste beeld.

Dit zal verderop in deze onderbouwing nog nader worden beargumenteerd. Ook het behoud en herstel van beide waardevolle panden (op termijn) is direct gekoppeld aan het saneren van de agrarische activiteiten. Door de nieuwe burgerwoonfuncties worden ook middelen gegenereerd om te kunnen investeren in deze waardevolle panden. Tot slot wordt er in het plan geen overbodige perceeloppervlak verhard of bebouwd met nieuwe opstallen en wordt gebruik gemaakt van de feitelijk bestaande bebouwing (zuinig ruimtegebruik).

Artikel 3.2 – Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de huidige situatie is het plangebied al goeddeels landschappelijk ingepast. Alle locaties hebben al de nodige groene erfinrichting. Mede door het jarenlang gevoerde beleid van de gemeente om bij alle ontwikkelingen een erfbeplanting te verlangen van de initiatiefnemer. Aangezien het hier ook gaat om het bestemmen van drie voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen, waarbij de sloop van alle bijgebouwen reeds volledig is uitgevoerd en ten minste één beeldbepalend pand in ere al is hersteld, kan alleen maar geconcludeerd worden dat er al uitvoering is gegeven aan een voldoende kwalitatieve verbetering van het landschap.

In de bestemmingsregels van het buitengebied in Gemert-Bakel is al sinds jaar en dag opgenomen dat alle nieuwe bebouwing en planologische ontwikkelingen altijd vergezeld moeten gaan met een erfinrichtingsplan. Dit moet aansluiten bij het beeldkwaliteitsplan van de gemeente en het lokale erfbeplantingsbeleid. Hiermee is ook voor elke toekomstige ontwikkeling of nieuwe bebouwing een kwaliteitsverbetering van het landschap gewaarborgd. In het vervolg van deze onderbouwing komt dit aspect nog verder aan bod, met name onder de paragraaf “*Beeldkwaliteitsplan*”.

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Structuurvisie+

In de Structuurvisie+ voor de periode 2011-2021 beschrijft de gemeente het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen voor de gemeente. De doelstelling van deze visie is daarin beschreven.

De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De afwegingen welke worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos- driehoek: mensen, ruimte & middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

Dit is een document op hoofdlijnen; een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie.

In de samenvatting van de Structuurvisie+ worden de volgende relevante hoofdlijnen aangegeven:

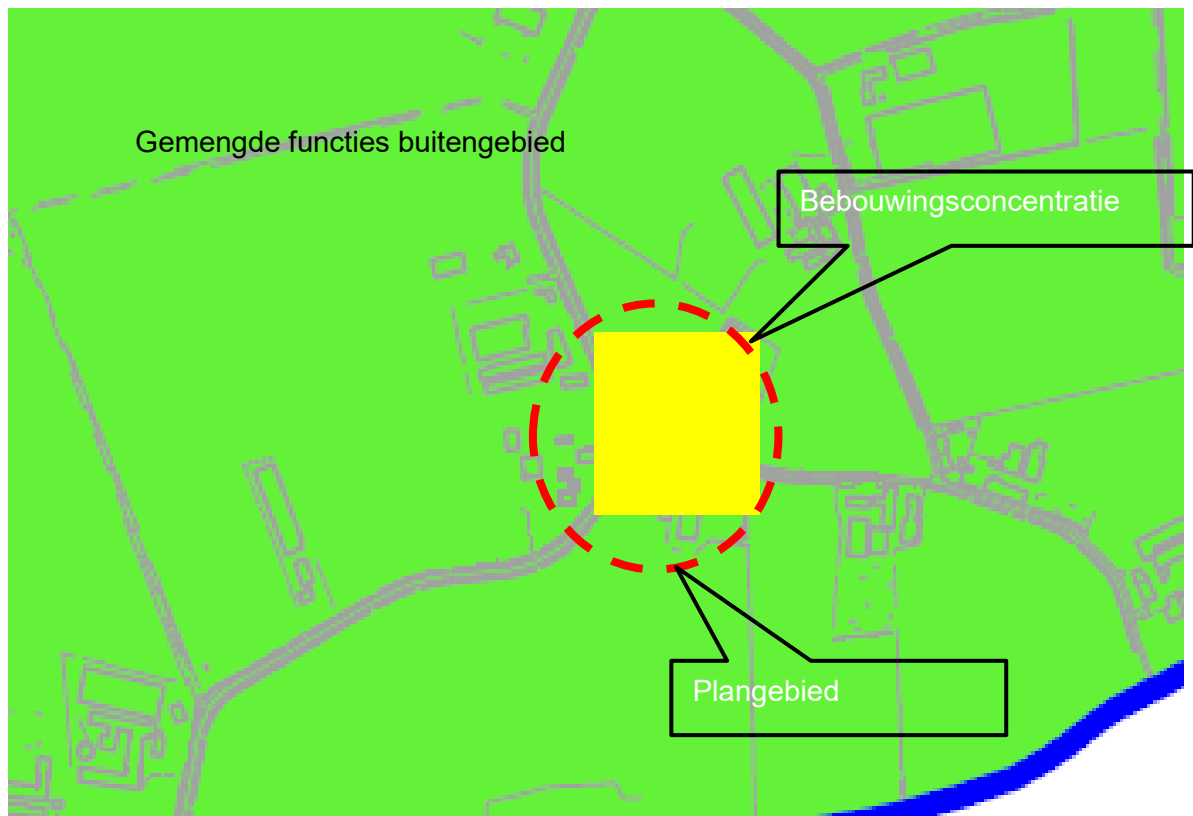
- ☐ Cultuurhistorie: cultuurhistorie is van belang. De gemeente wil oude gehuchten versterken.
- ☐ Woningbehoefte en -voorraad: Het inwoneraantal zal gaan afnemen. Het is noodzaak hier op te anticiperen, onder meer door woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.
- ☐ Werken: kleinschalige ondernemingen krijgen ruimte bij de woon- en leefplek. Hierdoor wordt de vitaliteit binnen de gemeenschap geborgd.
- ☐ Landbouw: De gemeente wil de landbouw verduurzamen. Bedrijven kunnen verder ontwikkelen in landbouwon ontwikkelingsgebieden en bestaande bedrijven behouden het verwevingsgebied. Voorwaarde is duurzaam ondernemen. Er moet een meer kwalitatieve benadering komen.
- ☐ De gemeente wil van een agrarisch- en intensieve veeteelt naar een meer toeristisch en recreatief aantrekkelijke gemeente.

Ten aanzien van het aspect “verbetering” stelt de Structuurvisie+ specifiek het volgende:

Verbetering

Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan gebiedsvisies of beeldkwaliteitplannen. Maatschappelijk worden er samen met de sociale partners inspanningen gedaan om met nieuwe ideeën te komen die recht doen aan de dorps cultuur en gemeenschap, maar ook de ontheemden en vereenzaamden betreft.

Over het aspect cultuurhistorie stelt de structuurvisie+ dat oude en nieuwe bebouwingsclusters versterkt kunnen worden door onder meer de beëindiging van de veehouderij. Ook het herstel van historische wandelpaden in en om de dorpen versterkt dit. Cultuurhistorie moet beleefbaar worden. Dit moet de identiteit van plek en mensen versterken en de geschiedenis visualiseren.



Figuur 7. Uitsnede uit de verbeelding van de Structuurvisie+

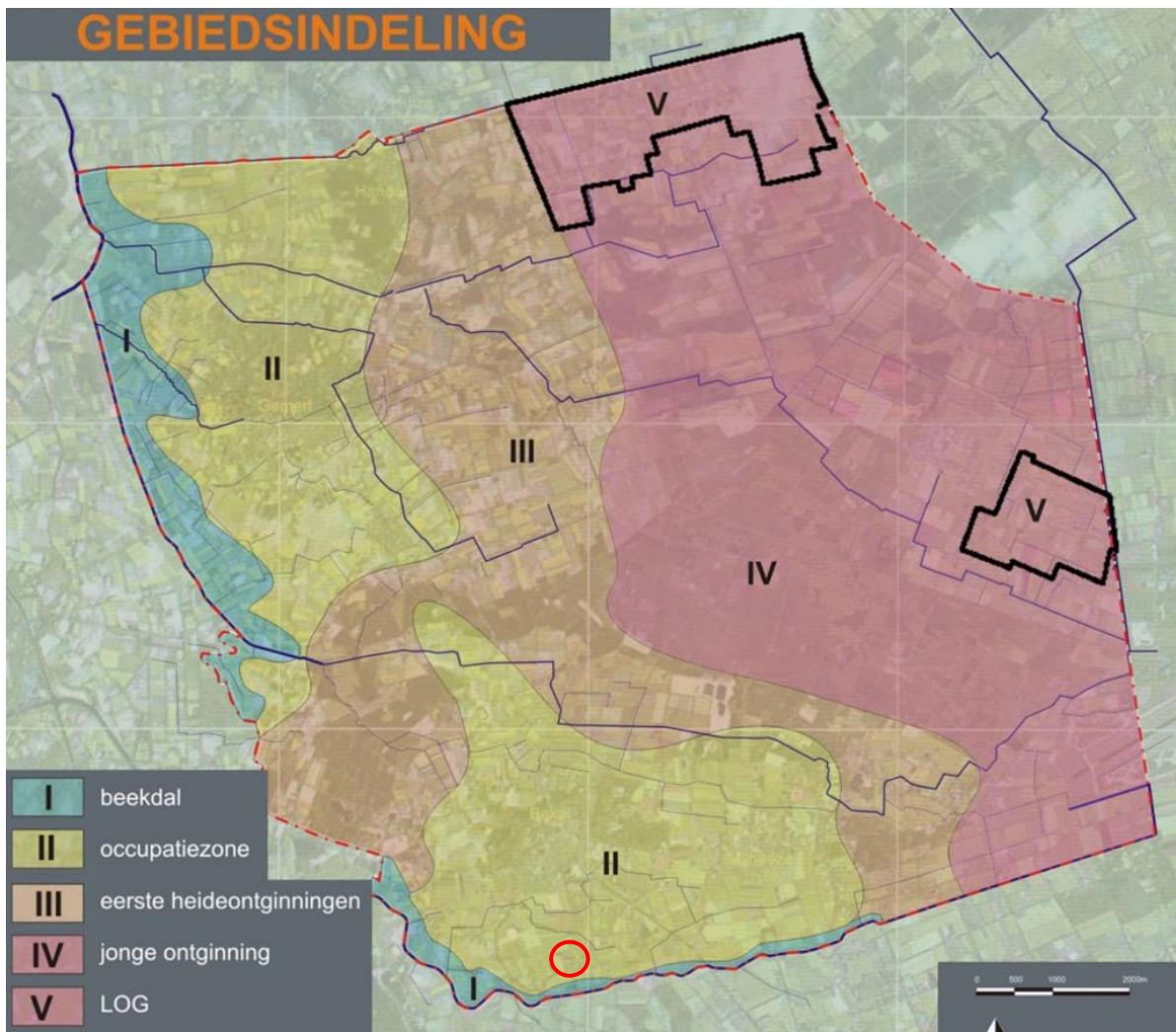
Voor de woonfuncties wordt onder meer gesteld dat er ruimte is voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied op basis van bestaande regelingen. Met name de kernrandzones en in historisch waardevolle gehuchten is ruimte hiervoor. De structuurvisie gaat uit van verdere detaillering van gebieden in deelvisies. Per thema en/of per gebied. Voor het voorliggende plangebied zijn met name het beeldkwaliteitplan (2006) en de gebiedsvisie Bakel-Zuid (2010) van belang.

6.3.2 Beeldkwaliteitplan

Bij het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel hoort ook een beeldkwaliteitplan. In het beeldkwaliteitplan worden richtlijnen gegeven voor de bebouwing en de erven in de verschillende gebieden. Ontwikkelingen en (nieuwe) bebouwing moet oog hebben voor de kwaliteit en details die met betrekkelijk geringe inspanningen versterkt en gerealiseerd kunnen worden in die verschillende gebieden. De bestaande beeldkwaliteit is de basis voor de gewenste beeldkwaliteit: nieuwe bebouwing moet op een gebiedseigen wijze worden ingepast in het landschap. De gebied specifieke kwaliteiten vinden hun basis in het historische beeld dat het gebied kent. Maar het laat ook ruimte voor het ontwikkelen van een nieuwe gebiedseigenheid.

Occupatiezone

De planlocatie ligt in de "Occupatiezone". Deze bestaat op hoofdlijnen uit de oude dorpen en oudste ontginningen. Deze zijn al in de middeleeuwen ontgonnen ten westen van de breukzone. De belangrijkste landschappelijke structuurdragers zijn de dekzandruggen en beeklopen. Het reliëf en de waterlopen die de occupatie-as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van wegen en perceelindeling. De fijnmazigheid van de percelering is erg herkenbaar en volgt uit het steeds weer verdelen van percelen door verkoop of overerving. Karakteristiek in het agrarisch gebied zijn de oude/bolle



Figuur 8. Beeldkwaliteitplan - zoneringskaart.

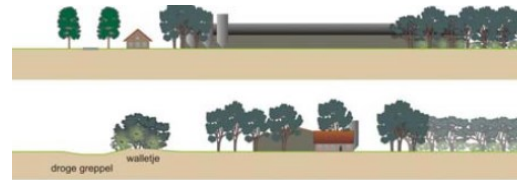
akkercomplexen, zoals de Hilakker, en de afwisseling met de kampontginningen, zoals langs de Kaweische loop.

De planlocatie ligt aan de rand van de oude akker “Hilakker” en het begin van de kampontginningen langs de Kaweische loop. Het gebied heeft een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen, zoals het clusters aan de Hilakker.

Visie & Streefbeeld

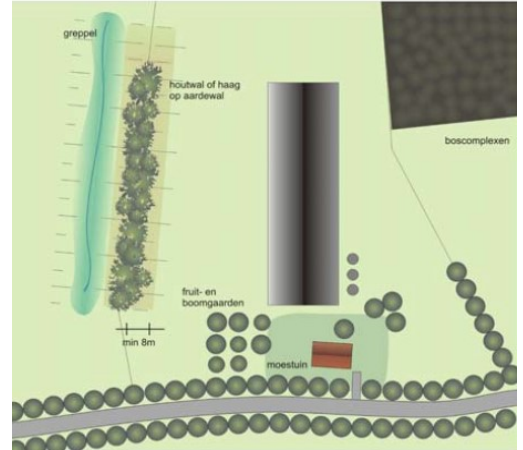
Het streven is een versterking van de ruimtelijke afwisseling van het kampen- en essenlandschap. De oude akkers moeten als ruimtelijke eenheid herkenbaar blijven. Een open akkercomplex met alleen aan de randen bebouwing en beplanting langs de randen. In de kampen moet vooral de beslotenheid van het landschap hersteld worden: Bebouwing wordt gekoppeld aan de weg en de kavelgrens- en erfbeplantingen worden gehandhaafd en versterkt. Waar mogelijk kunnen de perceelsranden geaccentueerd worden met houtwallen en hakhoutsingels. Rondom de oude akkers kunnen de perceelsranden eveneens versterkt worden door houtwallen en doornstruiken. Het agrarische gebruik van de gronden moet worden behouden voor weiland en akkers. Nieuw groen, in welke vorm dan ook, sluiten aan bij de biotopen van het occupatiegebied. Deze worden hersteld en versterkt. Gestreefd

wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselrijke bodem nodig hebben: struwelen van soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Hondсроos, Heggeroos, Brem, Wilde Appel en/of Vuilboom.



Erfinrichting

Ook de erfbeplanting sluit aan bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. Bijgebouwen staan bij voorkeur met de nok loodrecht op de as van de weg. Met een langwerpige vorm en naar verhouding meer dak dan gevel. De woning past bij de karakteristieke type boerderijen in dit gebied, te weten verschillende typen lang- en kortgevelboerderijen met de nok evenwijdig aan de weg. De beplanting op het erf maakt onderscheid tussen de voorkant en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen. Op de perceelgrens staan houtwallen, eventueel in combinatie met een zink voor eventuele waterinfiltratie.



*Figuur 9. Voorbeeld erfinrichting
Occupatiezone*

Beeldkwaliteit bebouwingsconcentraties

Beeldkwaliteit is van groot belang bij het bepalen van de waarden van bebouwingsconcentraties in de gemeente en de extra mogelijkheden die dergelijke gebieden bieden voor ontwikkeling. Deze concentraties zijn nader uitgewerkt door de gemeente in meer gedetailleerdere visies. Het beeldkwaliteitplan legt in ieder geval vast dat ook het cluster Hilakker gezien moet worden als een bebouwingsconcentratie. De **gebiedsvisie Bakel-Zuid** gaat hier verder op in.

Beeldkwaliteit van bijzondere panden

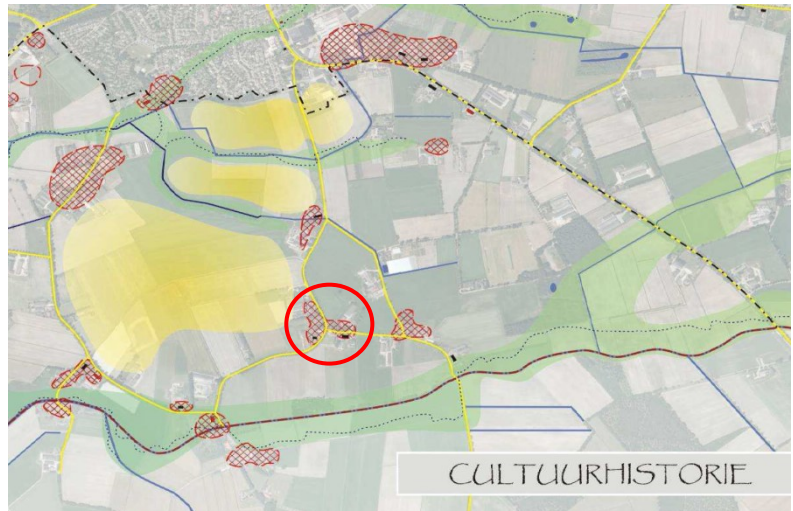
Naast monumenten bestaan er beeldbepalende panden (BBP). Deze panden staan op een gemeentelijke lijst. Het zijn panden die wel waardevol zijn, maar geen monumentale status hebben. Hieronder vallen in ieder geval ook alle boerderijen van voor 1950. Zij hebben een beeldbepalende waarde omdat ze door de architectonische vormgeving en ligging in het landschap laten zien hoe er vroeger gewoond en gewerkt werd in het landelijke gebied. En hoe het gebied ontstaan is en zich ontwikkeld heeft. De panden Hilakker 10A en de oude boerderij bij Hilakker 1, maar ook de boerderijen aan Hilakker 3 en Hilakker 8 behoren tot de beeldbepalende panden in Gemert-Bakel.

6.3.3 Gebiedsvisie Bakel-Zuid

In deze gebiedsvisie is een nadere uitwerking gemaakt voor het gebied ten zuiden van Bakel, tot aan de gemeentegrenzen. Het gebied heeft van oudsher hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, maar kent een hoge dynamiek. Deze dynamiek heeft tot ongewenste veranderingen geleid en nog meer werd in 2010 verwacht. In 2010 heeft de gemeente de gebiedsvisie vastgesteld. Hiermee wil ze inspelen op veranderingsprocessen en de kansen hiervan benutten.

Mogelijkheden voor ontwikkeling

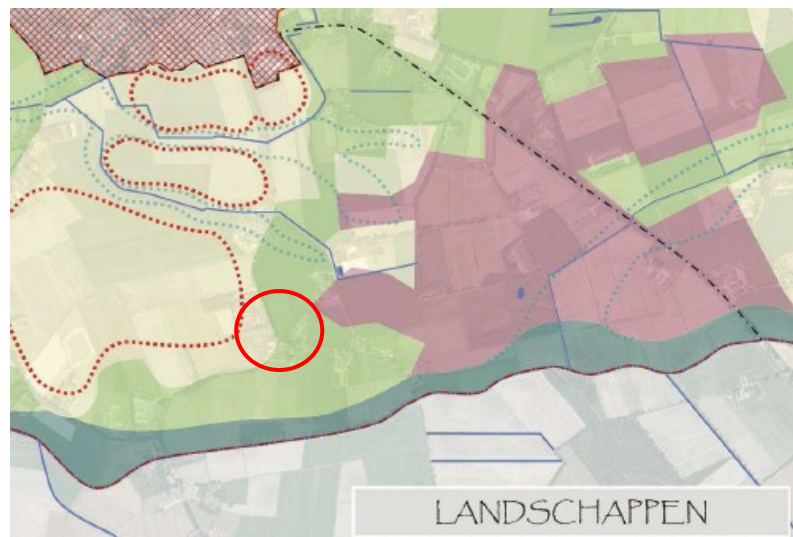
In deze visie is bekeken welke gebiedskenmerken versterkt kunnen worden en waar bestaande bebouwingsconcentraties uitgebreid zouden kunnen worden. Binnen de rode contouren is bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat er binnen elke rode contour altijd het toevoegen nieuwe bebouwing mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen.



Figuur 12. A: Cultuurhistoriekaart uit gebiedsvisie Bakel-Zuid.

Beschrijving

In de donkergroene gebieden worden landschappelijke verbeteringsmogelijkheden aangegeven. De kaart bij de gebiedsvisie laat duidelijk zien dat Hilakker een bebouwingscluster betreft. De gebiedsvisie geeft aan dat het hier een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur aan een kruispunt betreft. Er zijn een aantal beeldbepalende panden aanwezig waardoor het een cultuurhistorisch waardevol gehucht betreft.

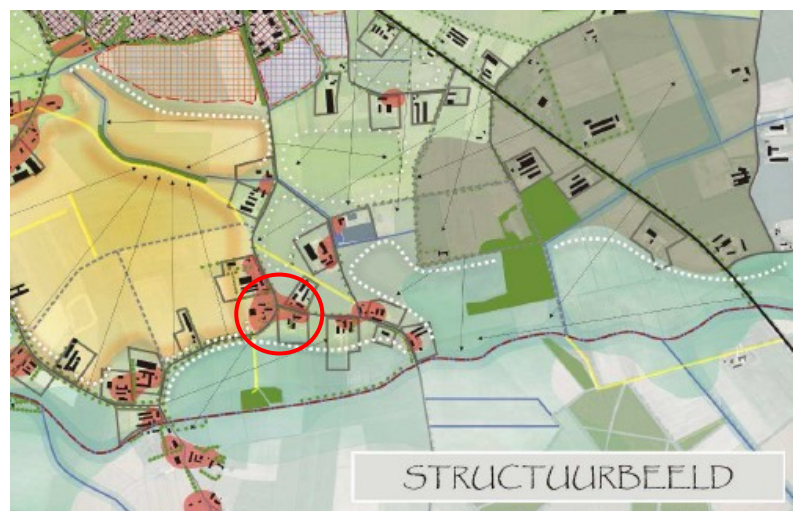


Figuur 12. B: Landschappenkaart uit gebiedsvisie Bakel-Zuid.

Deze structuur wordt voor een deel door recente grootschalige bebouwing (met name stallen van veehouderijen) verdrongen. Door deze te verwijderen wordt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gehucht hersteld.

Ontwikkelingen

Op de actuele luchtfoto anno 2010 op de volgende pagina is goed te zien dat het gehucht flink is uitgebreid met woningen, maar ook met bedrijfsbebouwing. De bebouwing is aan het kruispunt geklit waardoor het een gehuchtvorm heeft gekregen.



Figuur 12. C: Structuurkaart uit gebiedsvisie Bakel-Zuid.

Inmiddels zijn er meer, vooral agrarische, bedrijven in de directe omgeving gesaneerd. En herbestemd.



Figuur 13. Luchtfoto omgeving Hilakker anno 2010.

Zo is de locatie Hilakker 8 van “*agrarisch bedrijf - veehouderij*” herbestemd naar “*wonen*” en geheel gesaneerd. Het agrarische bedrijf aan Hilakker 1 was beoogd een zelfde ontwikkeling reeds in 2010 te ondergaan, net als Hilakker 10 en 10A. Door de beroepsprocedure is di echter planologisch nog niet geregeld. De bebouwing die beide varkensbedrijven hadden is inmiddels wel geheel gesaneerd.

Streefbeeld

In de visie Bakel-Zuid is een streefbeeld opgenomen voor de ontwikkeling van het gebied. In dit streefbeeld moet worden gezocht naar een goede balans tussen de agrarische dynamiek binnen het gebied en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten en dragers. Rode en groene programmaonderdelen, zowel kwalitatief als kwantitatief, moeten worden geïntegreerd in samenhang met de gebiedsvisie.

Het landschap is een resultaat van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Het landschap moet wat dat betreft weer meer beleefbaar worden. Niet alles moet per se zoals in 1950 hersteld worden, maar het gaat om het borgen van een landschap dat past bij de onderliggende structuren, die het landschap hebben gevormd.

Het streefbeeld geeft met de kaart aan waar nieuwe opgaande groenstructuren wenselijk zijn, maar ook behoud van openheid tussen bebouwde kom en buitengebied en tussen de verschillende clusters. Het streefbeeld geeft ook aan waar het wenselijk is om landschapselementen toe te voegen, maar ook wat herstel van paden en andere structuren kan toevoegen aan kwaliteit voor recreatie, clusters, de agrarische sector en cultuurhistorische beleving.

De herbestemming van de drie woningen naar 'Wonen' sluit prima aan op de doelstellingen van de visie± het beleefbaar maken van de historische dragers en structuren van het gebied Bakel-Zuid. Met name het wegnemen van de verstorende grote varkensstallen en het open maken van de oude akkers, maar ook de doorzichten vanaf de wegstructuur de oude bolle akkers op draagt bij aan de gewenste kwaliteitsverbetering. Hierbij mag niet vergeten worden dat het beeldbepalende pand aan Hilakker 10A inmiddels door de eigenaar volledig herbouwd is in historische stijl in nauwe samenwerking met de gemeente en lokale heemkundekring.



Figuur 14. Uitsnede uit het Streefbeeld, gebiedsvisie Bakel-Zuid.

7 Planologische aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten beschreven die van belang zijn voor het plan. Zowel voor de herbestemming van de drie bedrijfswoningen naar “burgerwoning”, als voor de eventueel omliggende bedrijven. Hierbij wordt met name gekeken naar de locatie Hilakker 3, een melkveebedrijf dat op relatief korte afstand van het plan ligt. Ook zal er een verband worden gelegd met de uitspraak van de Afdeling in het kader van de herziening van oktober 2010.

7.1 Geur

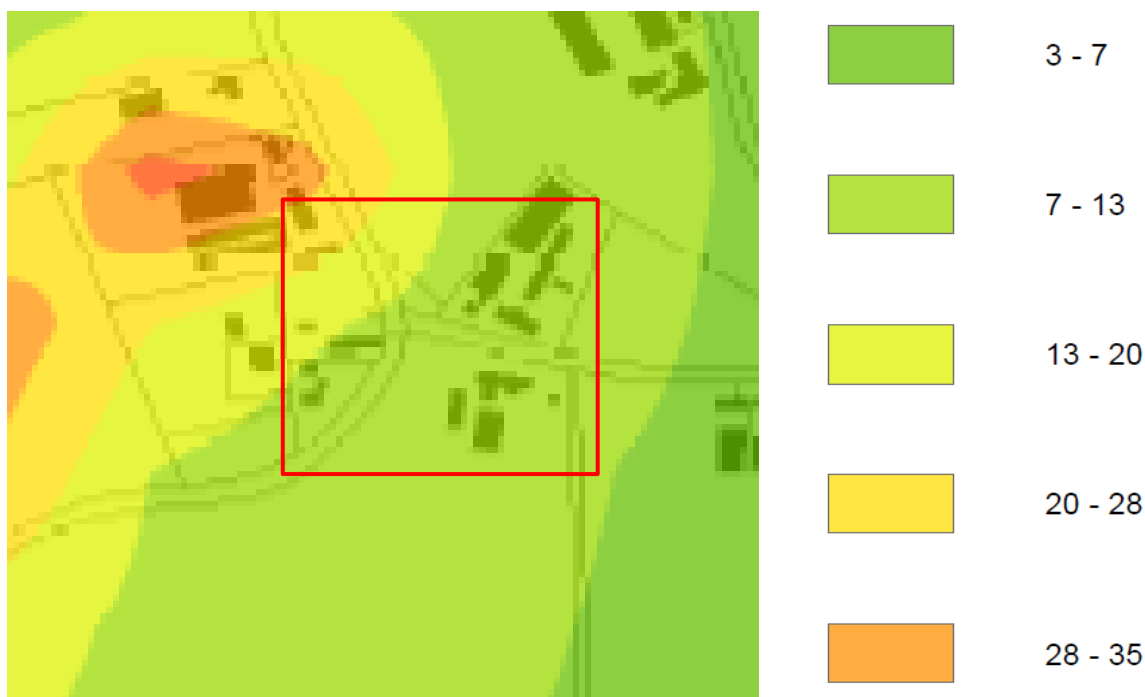
De geldende voorgrondnorm voor de Hilakker 1, 10 en 10A is 14,0 Ou_E. Dit is in de gemeentelijke geurverordening vastgelegd. In de directe omgeving zijn geen veehouderijen meer aanwezig die dieren houden met vastgestelde geuremissies. In de omgeving zijn nog wel enkele (melk) rundveebedrijven aanwezig. Het betreft dan met name de locaties Kuundert 2 en Hilakker 3. Voor deze bedrijven gelden de zogenaamde vaste afstanden als uitgangspunt.

7.1.1 Locatie Hilakker 3 “op slot”

Gezien het feit dat het agrarische bedrijf aan Hilakker 3 reeds een kleinere afstand kent tot omliggende gevoelige objecten dan in het Activiteitenbesluit is voorgeschreven (50 meter) zit dit bedrijf “op slot”. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor dit bedrijf, tenzij de emissiepunten van de dierverblijven allemaal buiten de wettelijke voorgeschreven afstand worden gelegd.

7.1.2 Achtergrondbelasting

In 2014 heeft de gemeente de geurgebiedsvisie en –verordening vastgesteld. Hierbij is een analyse gemaakt van de bestaande geursituatie anno 2014. De onderstaande uitsnede geeft de achtergrondbelasting voor geur weer in de omgeving van het plangebied. Hieruit



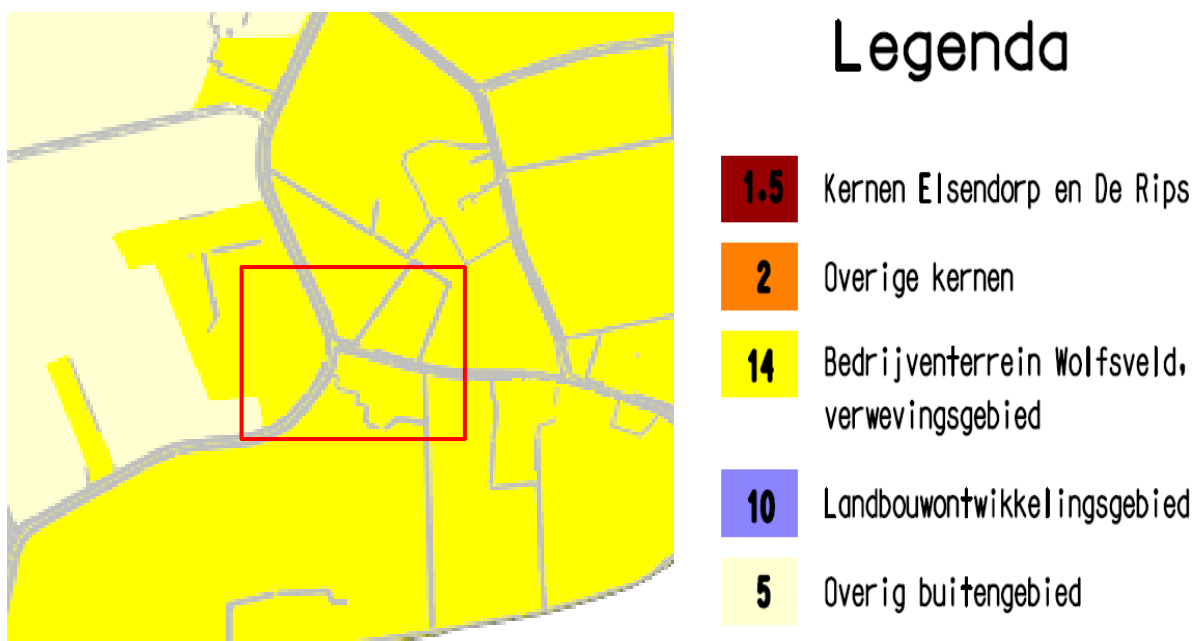
Figuur 15. Uitsnede geurgebiedsvisie. Achtergrondbelasting geur anno 2014.

blijkt dat alle bestaande (bedrijfs)woningen binnen het plan Hilakker in het gebied liggen met een geurbelasting tussen 7 en 13 Ou. Hierbij is het bedrijf aan Hilakker 8 nog als een actief varkensbedrijf meegenomen. Dit bedrijf is inmiddels geheel gesaneerd en ook de bestemming is herzien naar twee woonbestemmingen. Er is feitelijk en planologisch geen varkensbedrijf meer aanwezig.

Voor wat betreft de achtergrondbelasting voor geur is derhalve de conclusie dat er op zijn minst een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voor alle woningen binnen het plan Hilakker. Nu het naastgelegen melkveebedrijf aan Hilakker 3 ook op slot zit voor wat betreft de minimaal vereiste afstand voor dat bedrijf t.o.v. de woningen Hilakker 1, Hilakker 10 én Hilakker 10A en Hilakker 8 inmiddels bestemd is tot een burgerwoning kan ook op termijn een aanvaard geurniveau gegarandeerd worden.

7.1.3 Voorgrondbelasting

Onderstaande figuur geeft de gebiedsindeling weer die met de geldende geurverordening in werking is getreden. Binnen deze indeling ligt het plangebied in het zogenaamde “verwevingsgebied”. Dit betekent dat de gemeenteraad in z’n algemeenheid stelt dat een bedrijf geen hogere geurbelasting op gevoelige objecten mag veroorzaken dan 14 Ou_E.



Figuur 16. Uitsnede uit gebiedsindeling behorende bij Geurgebiedsvisie 2014.

Het plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe geurgevoelige objecten, anders dan objecten die feitelijk al aanwezig zijn en als woning mogen gebruikt worden. Daarbij betreft het drie woningen die voortkomen uit het saneren van een veehouderij na 19 maart 2000. Daarmee verandert er voor wat betreft de mogelijke belemmering van Hilakker 3 voor geur niets aan de situatie: er ontstaan geen nieuwe belemmerende objecten voor het bedrijf die op kortere afstand liggen dan feitelijk al aanwezige objecten. Hiermee gaat er geen belemmerende werking uit van het plan Hilakker ten opzichten van reeds bestaande veehouderijen of andere (agrarische) bedrijven.

7.1.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Gelet op bovenstaande en de feitelijke situatie is de raad van mening dat ter plaatse van de bestaande (voormalige bedrijfs-) woningen aan Hilakker 1, Hilakker 10 en Hilakker 10A een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen is.

Er is immers sprake van vaste afstandsnormen voor het bedrijf Hilakker 3. Dit bedrijf zit “op slot”, omdat de huidige afstanden van de dierverblijven tot aan de omliggende woningen al kleiner is dan de vereiste afstand uit het Activiteitenbesluit.

Om te voorkomen dat er wel een verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat, moet er in de verbeelding een aanduidingsvlak “**milieuzonering – beperking milieuhinder**” worden opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn nieuwe geurgevoelige objecten en functies niet toegestaan. Deze zonering ligt **ten minste 36,5 meter** rondom enig bestaand dierverblijf gelegen binnen de inrichting Hilakker 3.

Daarnaast moet voldaan worden aan een voldoende afstand tussen de aanwezige woningen en de bestaande kuilvoerplaten. Deze afstand moet ten minste 25 meter zijn conform het Activiteitenbesluit. Met name het object aan Hilakker 10A lijkt hier niet aan te kunnen voldoen. Echter, de feitelijke woning van dit pand is gevestigd in het meest westelijke deel van het object. Het oostelijke deel bestaat uit opslag en bergruimten (het oude stalgedeelte). Aldus is ook opgenomen in de bouwvergunning d.d. 20 juli 2006. Nu dit “*achterhuis*” feitelijk geen woonfunctie of –ruimte betreft, kunnen deze ruimten binnen het object ook niet gezien worden als geurgevoelig object.

Om te voorkomen dat er alsnog een verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat, moet er in de verbeelding een aanduidingsvlak “**milieuzonering – beperking milieuhinder**” worden opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn nieuwe geurgevoelige objecten en functies niet toegestaan. Deze zonering ligt **ten minste 25 meter** rondom de bestaand kuilvoerplaten gelegen binnen de inrichting Hilakker 3.

Uit de eerste conceptverbeelding (zie Bijlage 2 – Visualisatie gewenste situatie - Concept Verbeelding) blijkt bij een milieuzonering van 25 meter rondom het bouwvlak, dus een ruimere zonering dan noodzakelijk voor de kuilvoerplaten, dat de woning Hilakker 1 binnen deze zonering ligt. Geconstateerd is ook al dat deze woning op minder dan 50 meter van de dierverblijven aan Hilakker ligt, 36,5 meter namelijk. De woningen Hilakker 10 en Hilakker 10A liggen zowel buiten de 25 meter afstand voor de kuilvoerplaten, als buiten de 50 meter afstand voor de dierverblijven. Hiermee mag een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden verondersteld bij deze twee laatst genoemde woningen.

De gemeenteraad is daarnaast van mening dat deze situatie een vanuit historisch perspectief gegroeide en bestaande situatie betreft waarin geen verandering plaatsvindt. Slechts de bestemming wordt gewijzigd van “*agrarisch bedrijf*” naar “*wonen*”. Ook in de bedrijfsvoering van Hilakker 3 verandert niets met het plan. Noch bij andere omliggende bedrijven. Indien er sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zou zijn, dan zou dat in de oude planologische situatie ook het geval zijn. Dat is echter niet het geval. Er is geen enkele klacht, melding of anderszins bij de gemeente bekend waaruit een feitelijk onaanvaardbare situatie zou blijken. Tevens hebben alle drie de eigenaren van de woningen gevraagd om de herbestemming naar “*wonen*” met het oog op een passende bestemming voor het gebruik dat deze partijen zelf voor nu en voor de komende jaren voor ogen hebben. Wetende dat er op korte afstand een agrarisch bedrijf aanwezig is en

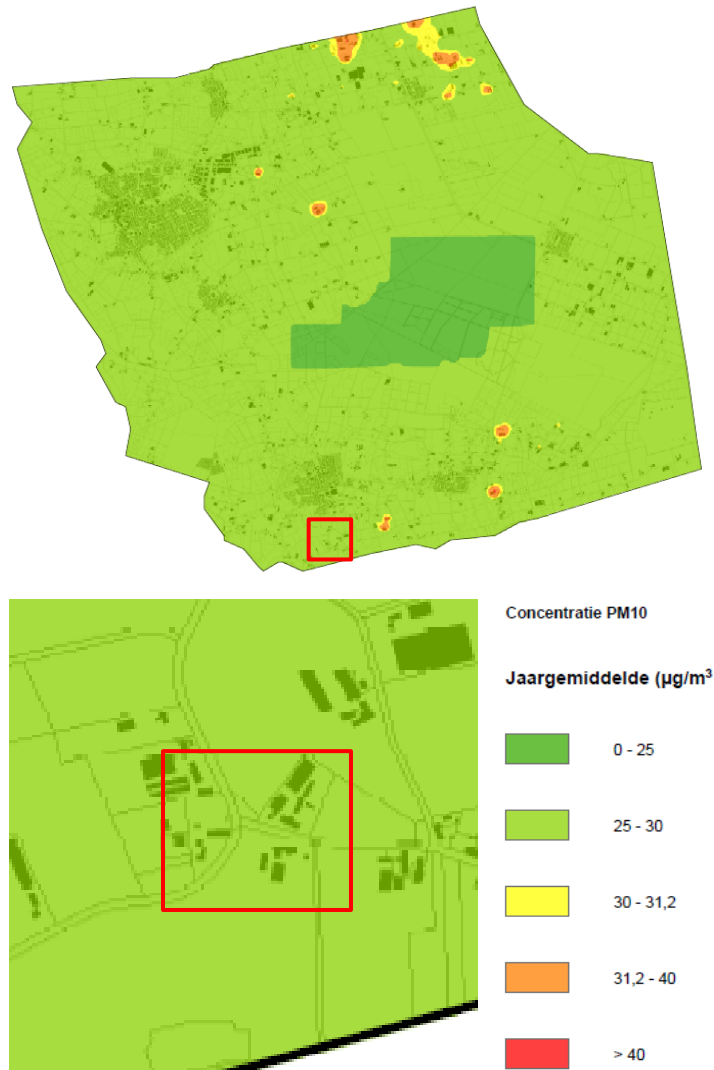
voorlopig ook nog zal blijven. Voorts is de overschrijding van de 25 norm voor de kuilvoerplaten zeer gering (ca 23 meter afstand tot Hilakker 1 in plaats van 25 meter) en is ook de overschrijding van de norm voor dierverblijven beperkt (ca 36 meter tot Hilakker 1 in plaats van 50 meter). De raad is tevens van mening dat het cluster Hilakker gekenmerkt wordt door een typische bebouwing en bebouwingspatroon rondom een historische “enk”. De ligging van de woningen en oude boerderijen past daarbij. Behoud van deze structuur acht de raad ook van waarde (zie ook paragraaf 6.3.3, 7.4.2 en 7.4.3).

7.2 Luchtkwaliteit

Ook ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is het relevant dat het bedrijf aan Hilakker 3 “op slot” zit. Zolang dat het geval is mag de milieubelasting door Hilakker 3 niet toenemen, zonder dat er voldaan gaat worden aan de afstanden die gerespecteerd moeten worden. De bestemming van de drie woningen doet daar niets aan af.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen moet ook de luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen op een aanvaardbaar niveau liggen. De gemeente Gemert-Bakel hanteert hierbij de landelijke normen. De achtergrondbelasting voor PM10 mag niet hoger zijn dan de wettelijk bepaalde norm van 31,2 jaargemiddelde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

In het figuur hiernaast is te zien dat de achtergrondbelasting voor PM10 (fijnstof) in Gemert-Bakel vrijwel overal voldoet aan de maximale norm van 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Slechts in enkele gebieden, in de directe nabijheid van bepaalde veehouderijbedrijven, wordt het jaargemiddelde overschreden.



Figuur 17. Achtergrondbelasting fijnstof. Situatie 2014.

Als naar het plangebied Hilakker wordt gekeken, blijkt dat het jaargemiddelde in de gehele omgeving niet hoger is dan 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt ruimschoots voldaan aan de maximaal aanvaardbare achtergrondbelasting voor PM10 (fijnstof).

7.3 Geluid

Ook voor het aspect geluid geldt dat niet aan de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan als gekeken wordt vanuit de inrichting Hilakker 3. Daarnaast is nog

relevant dat er een geluidsonderzoek is uitgevoerd voor deze inrichting en dat het wegverkeerslawaaï nog een rol speelt.

7.3.1 Wegverkeerslawaaï

Gelet op het feit dat de Hilakker een landbouwweg met een maximale snelheid van 60 km/h is, vormt geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaaï geen belemmering. Hierbij moet worden meegenomen dat de bestaande woningen allemaal reeds vergund zijn en destijds getoetst zijn aan de toenmalige eisen voor wegverkeerslawaaï. Er worden met dit plan geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd.

7.3.2 Industrielawaaï

De woning aan Hilakker 1 is de woning welke maatgevend is voor de veehouderij aan Hilakker 3. Er is in de vorige bestemmingsplanprocedure een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn de vergunde rechten van het bedrijf aan Hilakker 3 meegenomen. Sinds die tijd zijn er geen wijzigingen opgetreden in de bedrijfsvoering van het bedrijf. Het toenmalige onderzoek is nog altijd representatief. Ook hebben er met toestemming van de eigenaar van Hilakker 3 bronmetingen plaatsgevonden op zijn bedrijf. Gelet op het onderzoek (G&O consult, 31 augustus 2010) wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Ook wordt het bedrijf aan de Hilakker 3 niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering, zolang er geen nieuwe gevoelige functies of bebouwing wordt toegevoegd op een kortere afstand dan de bestaande woning aan Hilakker 1.

In het bestemmingsplan wordt een aanduidingsvlak **“milieuzonering – beperking milieuhinder”** opgenomen die regelt dat er geen nieuwe gevoelige functies of bebouwing wordt opgericht op een kortere afstand dan de nu bestaande gevoelige objecten.

7.4 Cultuurhistorie & Archeologie

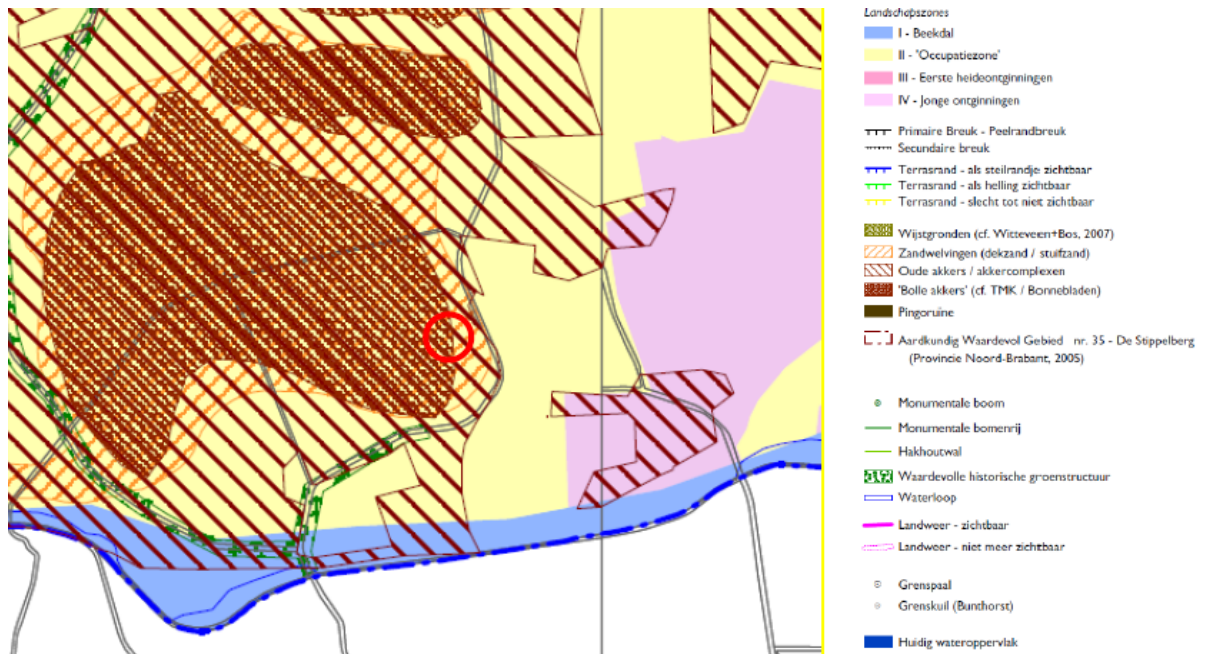
7.4.1 Cultuurhistorische Waardenkaart provincie (CHW)

In 2010 is door de provincie Noord-Brabant een nieuwe cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. De cultuurhistorische waardenkaart 2010 is hieronder opgenomen. Deze kaart behandelt cultuurhistorische regio's, -vlakken, -landschappen en -complexen. De planlocatie is niet gelegen binnen één van deze cultuurhistorische regio's, -vlakken, -landschappen en -complexen.

7.4.2 Cultuurhistorische beleid Gemeente Gemert-Bakel

De provinciale waardenkaart is door vertaald in de kaartlagen historisch landschap en bebouwing behorende bij de Gemeentelijke Erfgoedkaart. Binnen de kaart Historisch landschap is de planlocatie gelegen binnen de landschapszone II – “Occupatiezone”, de aanduiding “Oude akkers”, “Zandwelvingen” en “Bolle akkers”. Binnen de kaart Historisch bebouwing is de planlocatie gelegen binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur “De Kaweische Loop en Vlier”, en is aangeduid als “Karakteristiek gehucht”.

Aangezien het plan alleen betrekking heeft op het veranderen van de bestemming “Agrarisch bedrijf” naar “Wonen”, zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor de aanwezige waarden. Met het beëindigen van de agrarische bedrijven zullen de waarden juist worden versterkt.



Figuur 18. uitsnede Historisch landschapskaart, gemeente Gemert-Bakel.

7.4.3 Cluster Hilakker

De panden Hilakker 10A en de oude langgevelboerderij bij Hilakker 1 zijn cultuurhistorisch waardevolle panden. Hilakker 10A is op grond van die status geheel herbouwd in traditionele stijl en met al het aanwezige oude materiaal dat nog voor handen was. Hierdoor is de oude langgevel boerderij in ere hersteld. De langgevelboerderij aan Hilakker 1 heeft een vergelijkbare status en een nog groter historisch belang volgens het deskundigenrapport. Deze boerderij verkeerd echter in een slechte bouwtechnische staat en het ontbreekt de huidige eigenaar aan middelen en mogelijkheden om op dit moment de boerderij te kunnen herstellen. Behoud van dergelijke panden staat echter nog altijd hoog in het vaandel in Gemert-Bakel. Hier wordt dan ook naar gestreefd.

Op de bovenstaande historische kaart is duidelijk te zien dat zich rond 1900 al een cluster van boerderij had gevormd rondom de centrale enk op de Hilakker – Kuundert. Rond die tijd was er al een viertal boerderijen aanwezig rondom het knooppunt van wegen en paden in de omgeving. De oude verbindingen naar de Kaweische loop – Bruggen – Deurne en Heidveld – Muizenhol – Helmond kwamen hier bijeen op de route verder naar Bakel. In het midden van de boerderijen was een centrale enk gelegen met een gemeenschappelijke hof voor de boeregezinnen. Op die plek liggen nu de sleufsilo's van het melkveebedrijf Hilakker 3. Opvallend is ook dat de diepte van de kavels op deze kaart ongeveer overeenkomt met de diepte van de huidige situatie en die de eigenaren zelf ook voor ogen hebben. Ook de open ruimte tussen Hilakker 8 en 10A en de beplante perceel rand aan Hilakker 1 zijn nu nog zeer herkenbaar in het landschap.



Figuur 19. Historische kaart Hilakker e.o. anno 1900.

7.4.4 Archeologie

De gemeente heeft een gemeentelijke cultuurhistoriekaart vastgesteld. Hierin is ook de provinciale archeologische verwachtingenkaart nader gedetailleerd. De archeologiebeleidskaart, onderdeel van de cultuur-historiekaart, is op 28 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Deze beleidskaart is onderdeel van alle Gemertse bestemmingsplannen en vormt hierdoor het toetsingskader voor wat betreft archeologische waarden.

Op onderstaande uitsnede van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart is te zien dat het plangebied gelegen is in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Conform het vastgestelde archeologiebeleid is bij een middelhoge archeologische verwachting onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld.

De bodemingrepen die op basis van de nieuwe bestemmingen eventueel zouden kunnen plaatsvinden bedragen minder dan 2500m². Conform het gemeentelijk archeologiebeleid is archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk. Er zijn geen concrete nieuwe activiteiten voorzien of te verwachten op korte termijn. Zoals gebruikelijk zal de gemeente er wel op toezien dat met name ten aanzien van eventuele herbouw van de oude boerderij aan Hilakker 1 (op een andere plaats) toezicht wordt gehouden door een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring.



Figuur 20. Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart, 2010.

Omdat het een waardevolle boerderij betreft zal ook al voor vergunningverlening met de lokale heemkundekring worden overlegd hoe deze vergunning eventueel uit te voeren. Hiermee zijn de eventuele archeologische waarden voldoende gewaarborgd.

7.5 Natuur en Flora & fauna

Bescherming van de natuur is in Nederland geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten zijn een uitwerking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Daarnaast geldt er een gebiedsbescherming via de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (1990) van het Rijk en van regels wordt voorzien door de provinciale verordening.

7.5.1 Natuur

Het plan heeft slechts betrekking op het veranderen van de bestemming “Agrarisch bedrijf” naar “Wonen”, zijn negatieve effecten op de omliggende gebieden met natuurwaarden uitgesloten.

7.5.2 Flora & Fauna

De percelen zijn altijd al in gebruik geweest als agrarisch bedrijf c.q. burgerwoning. Het is niet te verwachten dat in het plangebied kwetsbare of beschermde soorten aanwezig zijn. Wel moet verstoring van vogels tijdens het broedseizoen voorkomen worden. Om verstoring van broedvogels zoveel mogelijk uit te sluiten gelden de algemene regels die in de Flora- en faunawet altijd gelden. Ongeacht of er een planologische ontwikkeling is: beschermde soorten dienen de bescherming te krijgen die wettelijk geldt en eventuele (mitigerende)

maatregelen zullen in overleg met deskundige uitgevoerd worden. Dit hoeft verder niet in het bestemmingsplan geregeld te worden. Indien er beplanting wordt verwijderd en / of aangelegd, dan gelden ook daarvoor de vastgestelde wettelijke bepalingen. Zo worden werkzaamheden als slopen en rooien van beplantingen bij voorkeur buiten het broedseizoen (half maart tot half augustus) uitgevoerd.

Overigens voorziet het bestemmingsplan niet in nieuwe of andere mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan die de flora en fauna in het plangebied meer zouden kunnen aantasten of bedreigen. De bebouwingsmogelijkheden worden zelfs een heel stuk minder.

In de bestaande situatie is het plangebied al voorzien van diverse vormen van landschappelijk ingepast: singel langs de perceelranden, erfbeplantingen in de vorm van groenten- en bloemenhofjes, laanbeplantingen langs de wegen en diverse andere groene elementen. Het plan verandert hier verder niets aan.

7.6 Bodem en Water

De nieuw bestemde maar reeds bestaande woningen zijn in het verleden vergund onder de toenmalig geldende regels. Het plan verandert verder niets aan deze woningen. Omdat het initiatief slechts betrekking heeft op het veranderen van de bestemming “Agrarisch bedrijf” naar “Wonen” vindt er voor wat betreft bodem en water geen feitelijke verandering plaats.

7.7 Verkeer en parkeren

Over het algemeen genereert een agrarisch bedrijf meer verkeersbewegingen dan een woning, zeker verkeersbewegingen van zware en grote landbouwvoertuigen. De bestemmingswijziging heeft qua verkeer dan ook een positief effect. Daarnaast is er binnen alle nieuwe bestemmingsvlakken voldoende ruimte beschikbaar voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming.

7.8 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen objecten die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. De nieuwe bestemmingen maken ook geen nieuwe activiteiten mogelijk die een risico voor de externe veiligheid zouden kunnen betekenen.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Planologische regeling

Het herbestemmen van de locaties is destijds in 2010 al meermaals besproken met de omwonenden en belanghebbenden. Toen zat er nog de mogelijkheid in het plan om in de oude langgevelboerderij aan Hilakker 1 een extra woning toe te voegen. Uit de eerste reacties toen bleek dat het plan op draagvlak in de directe omgeving kon rekenen. Echter heeft een omwonende alsnog bezwaar en beroep ingediend ten aanzien van het bestemmen van de woningen tot “burgerwoning”. Deze is uiteindelijk gedeeltelijk in het gelijk gesteld door de Afdeling.

Door het opnemen van extra beperkende planologische maatregelen, in de vorm van enkele milieuzoneringen, wordt in het huidige plan tegemoet gekomen aan de enige beroepsgrond die deze appellant overeind heeft gehouden bij de Afdeling. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan zijn recht. Hiermee is een groot deel van de uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

8.2 Exploitatie

Het betreft hier een herbestemming van drie reeds vergunde situaties. Er vindt geen concrete ontwikkeling plaats. Er hoeven derhalve noch door de gemeente, noch door de belanghebbenden financiële investeringen gedaan te worden of voorzieningen getroffen te worden om het plan uit te kunnen voeren. De financiële risico's komen ook geheel voor rekening van de belanghebbenden. De gemeente heeft ook geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de belanghebbenden.

8.3 Planschade

Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met de betrokkenen een planschadeovereenkomst gesloten.

9 Bijlagen

Bijlage 1 – Uitspraak Raad van State, herziening oktober 2010

Bijlage 2 – Visualisatie gewenste situatie

Hilakker 1

Hilakker 10 en Hilakker 10A

Concept Verbeelding

Bijlage 1 – Uitspraak Raad van State, herziening oktober 2010

Zaaknummer 201104247/1/R3

datum van uitspraak woensdag 21 maart 2012

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

[...]

2. Overwegingen

Het beroep van [appellant sub 1]

[...]

Het beroep van [appellant sub 2]

2.4. Ter zitting heeft [appellant sub 2] zijn beroepsgrond dat de in het plan voorziene woningen op de Hilakker in strijd zijn met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 ingetrokken.

2.5. [appellant sub 2] betoogt dat de wijze waarop de raad de naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb. Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken.

2.6. [appellant sub 2], die een agrarisch bedrijf exploiteert op het perceel Hilakker 3, komt in beroep tegen de plandelen met de bestemming "Wonen" die zien op de percelen Hilakker 1, Hilakker 10A, Hilakker 10 en 12. Volgens hem is de raad ten onrechte van het akoestisch rapport van 31 augustus 2010 uitgegaan, nu dit op verkeerde gegevens is gebaseerd. Zo is volgens [appellant sub 2] uitgegaan van te weinig verkeersbewegingen van en naar de voederkuilen op zijn perceel, aangezien het van en naar de voederkuilen rijden ten onrechte als één verkeersbeweging is aangemerkt. Voorts is in dat onderzoek geen rekening gehouden met de geluidsemissies van het wekelijks overpompen van mest en van de op zijn perceel aanwezige melkkoeling, nu deze ten tijde van de geluidsmetingen niet aanstond.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het heen- en terugrijden van en naar de voederkuilen dient te worden aangemerkt als één verkeersbeweging. Voorts is de koeling volgens hem in het rapport betrokken bij de beoordeling van de geluidsemissie van het perceel van [appellant sub 2]. Bij het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de bedrijfssituatie zoals door [appellant sub 2] geschetst. Hierbij is door hem kennelijk niet te kennen gegeven dat hij wekelijks mest overpompt, aldus de raad.

2.6.2. Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van het bedrijf van [appellant sub 2] op het beeldbepalende pand op het perceel Hilakker 1. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport van G&O Consult van 31 augustus 2010.

In het rapport is voor het aan- en afrijden naar de voederkuilen per beweging gerekend met vijf minuten bedrijfstijd. Door [appellant sub 2] is niet bestreden dat binnen deze tijd van en naar de voederkuilen kan worden gereden. Of het aan- en afrijden naar de voederkuilen moet worden gezien als één of twee verkeersbewegingen is derhalve niet van belang. Voorts is de melkkoeling in het rapport als puntbron 10 opgenomen. Blijkens paragraaf 5.4 van het rapport zijn de gehanteerde bronvermogens in het rapport afkomstig van het meetarchief van G&O Consult, danwel van bij het bedrijf van [appellant sub 2] uitgevoerde geluidsmetingen. Voor de melkkoeling is in het rapport een bronvermogen van 91 dB(A) gehanteerd. Het betoog dat met de geluidsemissie van de melkkoeling geen rekening is gehouden mist, gelet hierop feitelijke grondslag. Dat deze ten tijde van de metingen uitstond, kan, wat daarvan ook zij, hier niet aan af doen, nu in dat

geval een bronvermogen uit het archief van G&O Consult is gehanteerd. [appellant sub 2] heeft niet bestreden dat een bronvermogen van 91 dB(A) voor een melkkoeling juist is.

Ten aanzien van het overpompen van mest overweegt de Afdeling dat met het akoestisch onderzoek een bedrijfssituatie is berekend, zoals die door [appellant sub 2] is weergegeven. [appellant sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij daarbij ook te kennen heeft gegeven dat het wekelijks overpompen van mest deel uitmaakt van zijn bedrijfssituatie en dat dit daarom ten onrechte niet zou zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Het betoog faalt.

2.7. Voorts betoogt [appellant sub 2] dat het plan in strijd met hetgeen de raad heeft beoogd op het perceel Hilakker 1 in drie in plaats van twee woningen voorziet. De raad stelt in de Nota van zienswijzen weliswaar dat abusievelijk in de plantoelichting staat dat het plan op het perceel Hilakker 1 voorziet in drie woningen, maar dit volgt volgens [appellant sub 2] niet uit hoofdstuk 5 van de toelichting op het vastgestelde plan. Deze is naar aanleiding van zijn zienswijze niet aangepast, waardoor sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding, aldus [appellant sub 2].

2.7.1. De raad stelt dat het plan voorziet in twee woningen op het perceel Hilakker 1. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting staat abusievelijk dat het plan voorziet in drie woningen ter plaatse.

2.7.2. Aan het zuidoostelijke bestemmingsvlak op het perceel Hilakker 1 is de bestemming "Wonen" toegekend. Aan het zuidwestelijke bestemmingsvlak op het perceel is, voor zover hier van belang, de bestemming "Wonen" en de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bio" toegekend.

Ingevolge artikel 14, lid 14.1, aanhef en onder 2, van de planregels is op de voor "Wonen" aangewezen gronden per bestemmingsvlak één woning toegestaan. Voor bestemmingsvlakken met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" geldt het daarin aangegeven aantal als het maximum.

2.7.3. Gelet op het voorgaande en het ontbreken van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" op het perceel Hilakker 1 zijn op het perceel ingevolge de planverbeelding en de planregels twee woningen toegestaan. Dat in de plantoelichting staat dat op het perceel drie woningen zijn toegestaan, doet daar niet aan af, nu aan de plantoelichting geen bindende betekenis toekomt.

Het betoog faalt.

2.8. Voorts betoogt [appellant sub 2] ten aanzien van de in het plan voorziene buitengebied in ontwikkeling woning (hierna: BIO-woning) op het perceel Hilakker 1 dat niet wordt voldaan aan de op grond van de gemeentelijke BIO-regeling Bestemmingswinsten gemert-bakel (hierna: BIO-regeling) geldende voorwaarde dat de woning een inhoud van minstens 600 m³ heeft. Deze voorwaarde is ten onrechte niet opgenomen in de planregels, aldus [appellant sub 2].

2.8.1. Ingevolge artikel 14, lid 14.2, aanhef en onder 3, voor zover hier van belang, van de planregels mag op de voor "Wonen" bestemde gronden worden gebouwd met inachtneming van de regel dat voor de bestemmingsvlakken met de aanduiding "BIO" geen maximale inhoud geldt voor de woning.

2.8.2. In paragraaf 2 van de provinciale beleidsnota buitengebied in ontwikkeling staat dat vanuit het provinciale beleid geen beperkingen worden gesteld aan functies en/of maximaal toelaatbare oppervlakten van BIO-woningen. Van het gemeentebestuur wordt verwacht dat het aangeeft welke functies, en tot welke omvang, het passend vindt binnen de bebouwingsconcentraties.

In de BIO-regeling wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het bouwen van een woning in het buitengebied met een inhoud van meer dan 600 m³ en anderzijds het toevoegen van een burgerwoning aan een bebouwingscluster in het buitengebied, waarbij geen eisen aan de inhoud zijn gesteld. Blijkens bijlage 5 bij het plan heeft de raad de op de Hilakker voorziene of als zodanig bestemde woningen aangemerkt als een bebouwingscluster in het buitengebied, u sprake is van een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur aan een kruispunt. Dit standpunt acht de Afdeling niet onredelijk. Gelet hierop heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat voor de BIO-woning op het perceel Hilakker 1 geen voorwaarde in de planregels hoefde te worden opgenomen dat de woning een inhoud van minstens 600 m³ heeft.

Het betoog faalt.

2.9. Voorts betoogt [appellant sub 2] dat de plandelen met de bestemming "Wonen" die zien op de percelen Hilakker 10A en Hilakker 10 niet in overeenstemming zijn met de in april 2005 verleende milieuvergunning voor een geitenhouderij op het perceel Hilakker 10A (thans: Hilakker 10). Anders dan de raad stelt is volgens [appellant sub 2] geen sprake van het in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie.

2.9.1. Door de raad is ter zitting onweersproken gesteld dat de woningen op de percelen Hilakker 10A en Hilakker 10 reeds sinds 1999 als burgerwoning worden gebruikt en sindsdien meerdere malen onder het overgangsrecht zijn gebracht. Gelet hierop faalt het betoog van [appellant sub 2] dat de stelling van de raad dat de plandelen met de bestemming "Wonen" die zien op de percelen Hilakker 10A en Hilakker 10 niet in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie, onjuist is. Voorts overweegt de Afdeling dat met dhr Vriens van de percelen Hilakker 10A en Hilakker 10, is overeengekomen dat de milieuvergunning voor een geitenhouderij op zijn perceel wordt ingetrokken bij het onherroepelijk worden van het thans voorliggende bestemmingsplan. Door de raad is ter zitting onweersproken gesteld dat het besluit tot intrekking inmiddels is genomen.

Het betoog faalt.

2.10. Ten aanzien van de door [appellant sub 2] gestelde aantasting van zijn vrije uitzicht en woongenot overweegt de Afdeling dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht en niet aannemelijk is gemaakt dat ten gevolge van het plan zijn woon- en leefklimaat in zoverre onevenredig wordt aangetast.

Het betoog faalt.

2.11. [appellant sub 2] betoogt dat het plan ten onrechte voorziet in de bouw of het als zodanig bestemmen van burgerwoningen op de percelen Hilakker 1, Hilakker 10A, Hilakker 10 en 12 te Bakel, gemeente gemert-bakel. [appellant sub 2] stelt dat hij gelet op de afstand tussen zijn bedrijf en deze woningen door het plan onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. In dit verband wijst hij erop dat binnen een afstand van 50 m van zijn inrichting, die onder meer bestaat uit een verblijf voor landbouwhuisdieren en een kuilvoeropslag, woningen zullen worden gerealiseerd.

2.11.1. De raad stelt dat op het bedrijf van [appellant sub 2] het Besluit landbouw milieubeheer (hierna: Blm) van toepassing is, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen vanaf de inrichting een afstand van 50 m moet worden aangehouden om het Blm op de inrichting van [appellant sub 2] van toepassing te laten blijven. Een van de panden op het perceel Hilakker 1 valt weliswaar binnen deze afstand van 50 m, maar hierin mogen geen geurige activiteiten plaatsvinden, aldus de raad. Dit pand zal volgens de raad als woning worden herbouwd op een afstand van meer dan 50 m.

2.11.2. Ingevolge artikel 2, eerste lid, onder a, van het Blm is dit besluit van toepassing op een melkrundveehouderij.

Ingevolge artikel 4, tweede lid, aanhef en onder b, is dit besluit niet van toepassing op een inrichting als bedoeld in artikel 2 waar landbouwhuisdieren worden gehouden die is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van een object categorie III, IV of V.

Ingevolge artikel 1, eerste lid, wordt in dit besluit en de daarop rustende bepalingen verstaan onder object categorie IV, voor zover hier van belang: verspreid liggende niet-agrarische bebouwing.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, gelden de voorschriften, bedoeld in de hoofdstukken 1 tot en met 3 van de bijlage, voor degene die de inrichting drijft. Die draagt er zorg voor dat de voorschriften worden nageleefd.

Ingevolge voorschrift 2.3.2 van de bijlage bij het Blm, vindt de opslag van veevoeder in de open lucht plaats op ten minste 25 m afstand van een object categorie I, II, III, IV of V.

2.11.3. De Afdeling overweegt dat voor de vraag of het Blm op een inrichting van toepassing is ingevolge artikel 4, vierde lid, van het Blm de afstanden bedoeld in het tweede en het derde lid, weliswaar worden gemeten vanaf de buitenzijde van een object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf, maar dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel als meetpunt de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf dient te worden genomen. Binnen het gehele bouwvlak kan immers bedrijfsbebouwing tot

Planologische onderbouwing – Hilakker 1, Hilakker 10 en Hilakker 10A

stand komen waarin landbouwhuisdieren worden gehouden. Een uitzondering hierop kan slechts worden gemaakt als zeker is dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft noch de mogelijkheid om binnen het bouwblok nieuwe bebouwing voor het houden van landbouwhuisdieren op te richten. In het laatste geval kan gemeten worden vanaf de grens van de bebouwing. Niet kan worden uitgesloten dat op het bouwvlak van [appellant sub 2] bedrijfsbebouwing kan worden opgericht waarin landbouwhuisdieren worden gehouden, op een afstand van minder dan 50 m van op de percelen Hilakker 1, Hilakker 10A en Hilakker 10 toegestane geurgevoelige bebouwing. Niet duidelijk is derhalve of de hiervoor beschreven uitzondering zich voordoet. De raad heeft dit onvoldoende onderzocht. Daarom is ook niet duidelijk of het plan ertoe kan leiden dat het Blm niet meer op de inrichting van [appellant sub 2] van toepassing is.

Wat betreft het perceel Hilakker 12, dat ligt op een afstand van meer dan 50 m vanaf de perceelsgrens van het perceel van [appellant sub 2], staat vast dat op dat perceel geen geurgevoelige bebouwing kan worden opgericht die ligt op een afstand van minder dan 50 m van de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf.

Voorts heeft de raad niet onderzocht of, gelet op de planologische mogelijkheden tot aanleg van een kuilvoeropslag op het perceel van [appellant sub 2], het plan eraan in de weg staat dat [appellant sub 2] voorschrift 2.3.2 van de bijlage bij het Blm kan naleven.

2.11.4. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarbij de plandelen met de bestemming "Wonen" voor de percelen Hilakker 1, Hilakker 10A en Hilakker 10 zijn vastgesteld, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

[...]

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van [appellant sub 1] geheel en het beroep van [appellant sub 2] gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente gemert-bakel van 15 december 2010, kenmerk nr. 118, voor zover het betreft de vaststelling van:
 1. [...]
 2. de plandelen met de bestemming "Wonen" voor de percelen Hilakker 1, Hilakker 10A en Hilakker 10 te Bakel;
- III. draagt de raad van de gemeente gemert-bakel op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit tot vaststelling van het plan voor het onderdeel genoemd onder II, onder 1, te nemen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;
- IV. verklaart het beroep van [appellant sub 2] voor het overige ongegrond;
- V. [...]
- VI. [...]

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van staat.

w.g. Mondt-Schouten w.g. Lap

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 maart 2012

Bijlage 2 – Visualisatie gewenste situatie

Hilakker 1



Hilakker 10 en Hilakker 10A



Concept Verbeelding

