

Informatienota voor de raad

Portefeuillehouder	:	A. van Extel
Behandelend ambtenaren	:	C. v.d. Biggelaar
Zaaknummer	:	1263-2017
Bijlagen	:	
Datum B&W vergadering	:	24-01-2017

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017”

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2017” zoals deze per 30 januari 2017 ter inzage ligt.

Inleiding

Sinds begin 2015 zijn we bezig met de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Inmiddels is er op 10 november 2016 een voorbereidingsbesluit genomen door de gemeenteraad ten aanzien van nieuw beleid voor de ontwikkelingsruimte voor de geitenhouderij. Dit zorgt ervoor dat de integrale herziening vertraging oploopt. Inmiddels waren er wel al 8 plannen gereed voor procedure. Hiervoor was de planning om deze in het ontwerp van de integrale herziening op te nemen en in januari 2017 in procedure te brengen. Middels de integrale herziening is dit niet meer haalbaar en is er daarom voor gekozen om voor deze plannen nog een aparte partiele herziening op te starten.

Deze partiele herziening is nu gereed om als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te gaan.

Kernboodschap

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, januari 2017” ligt met ingang van 30 januari 2017 gedurende een periode van 6 weken ter inzage. Hiermee worden 8 nieuwe planontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel mogelijk gemaakt conform de planning die eerder aan de ontwikkelaars is kenbaar gemaakt. Gedurende zes weken kan eenieder zijn of haar zienswijze(n) op de plannen bij de gemeenteraad indienen.

In de bijlage is een korte uitleg gegeven van de inhoud van de plannen.

Vervolgstappen

- Op 30 januari 2017 wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld de bestemmingsplannen aangepast aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Daarnaast wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd (technisch beraad) in de week van 20 maart 2017 om het bestemmingsplan en de daarop ingediende zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- Daarna is het mogelijk om het plan in de Commissie Ruimte van 30 maart 2017 te bespreken;
- Het (aangepaste) definitieve bestemmingsplan wordt vervolgens via het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;

- Na de vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financiën

De ambtelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedure van de diverse planontwikkelingen in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017” worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Eveneens eventuele planschadevergoedingen zullen voor rekening van de aanvrager zijn.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.

BIJLAGE

BP Herziening Buitengebied januari 2017

De Bleek 16 in De Mortel

De aanleiding is het voornemen om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren op het perceel naast de huidige woning van de initiatiefnemer De Bleek 16 in De Mortel.

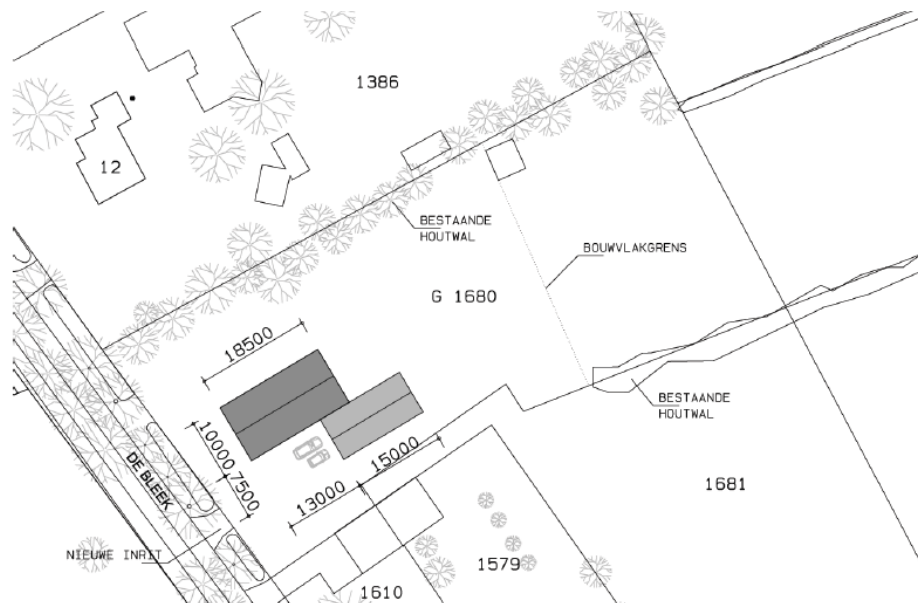
In de vergadering van 30 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor het realiseren van de ruimte-voor-ruimte woning. Hierbij worden voorwaarden gesteld aan de situering van de woning, inrichting van het perceel en vormgeving van de woning en dient de benodigde bouwtitel hiervoor aangekocht te worden.

In de volgende figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden is een schetsplan opgesteld. Bij het plan is tevens aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel. Het schetsplan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. In onderstaande afbeelding is een bovenaanzicht opgenomen van de situering van de nieuwe woning.



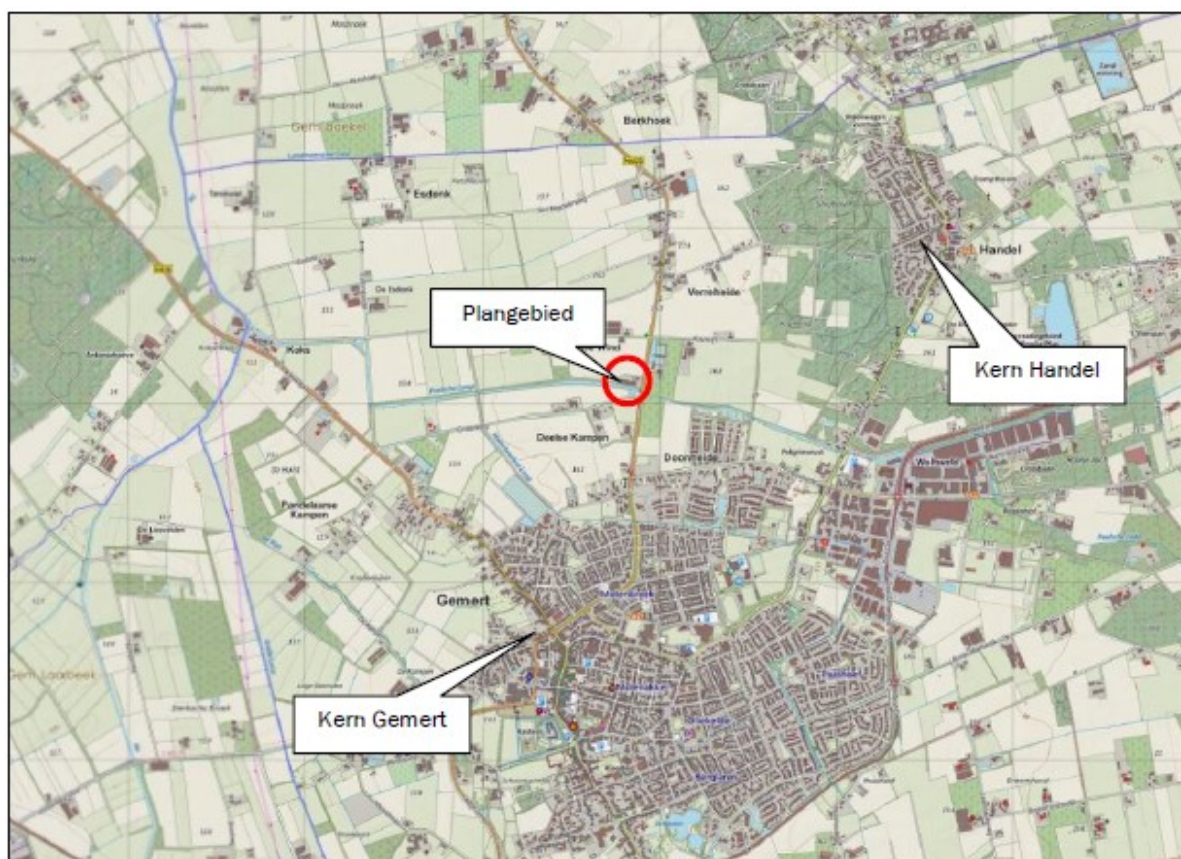
Afbeelding 6 Bovenaanzicht nieuwe situatie



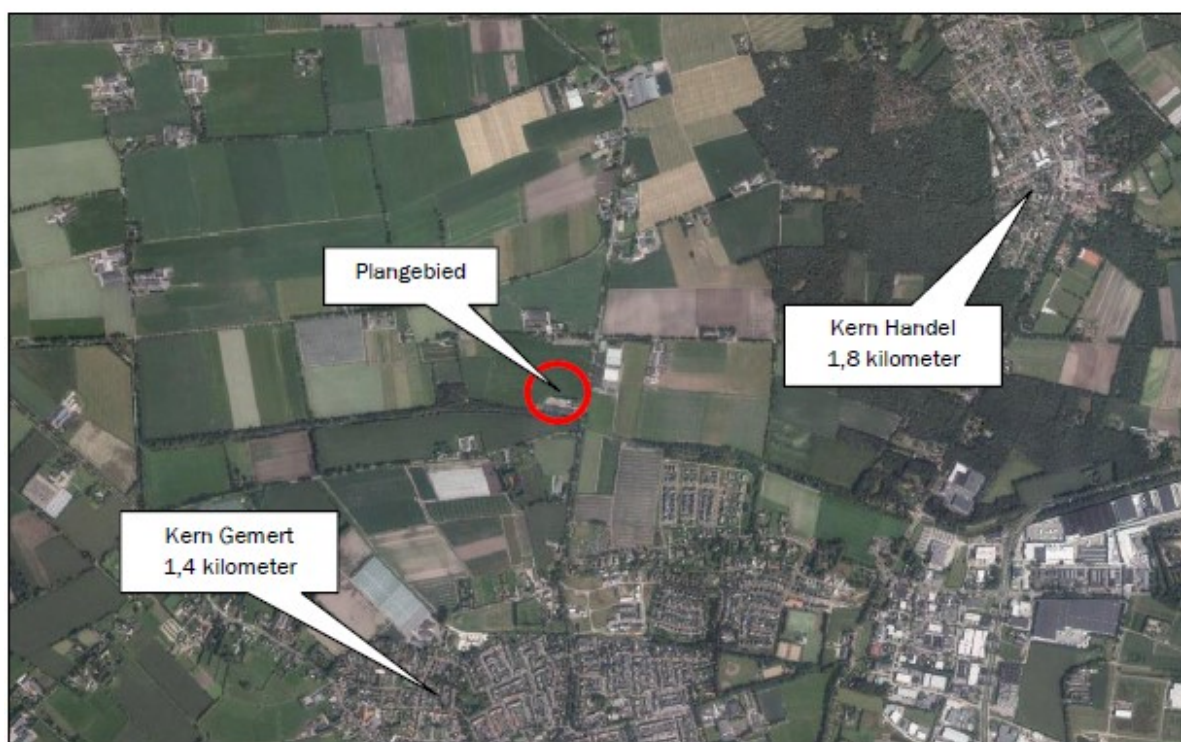
Afbeelding 8 Inrichting plangebied

Boekelseweg 14 in Gemert

De initiatiefnemer is voornemens het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te vergroten ten behoeve van de oprichting van een machineloods, een kuilplaat en het aanbrengen van erfverharding. De erfverharding is noodzakelijk om de machines op een efficiënte manier in de loods te kunnen stallen. Binnen de huidige vorm van het bouwvlak kan de beoogde uitbreiding niet gerealiseerd worden. Derhalve is vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. Het beoogde bouwvlak heeft een omvang van 1,5 hectare.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied (bron: gigapan.com)



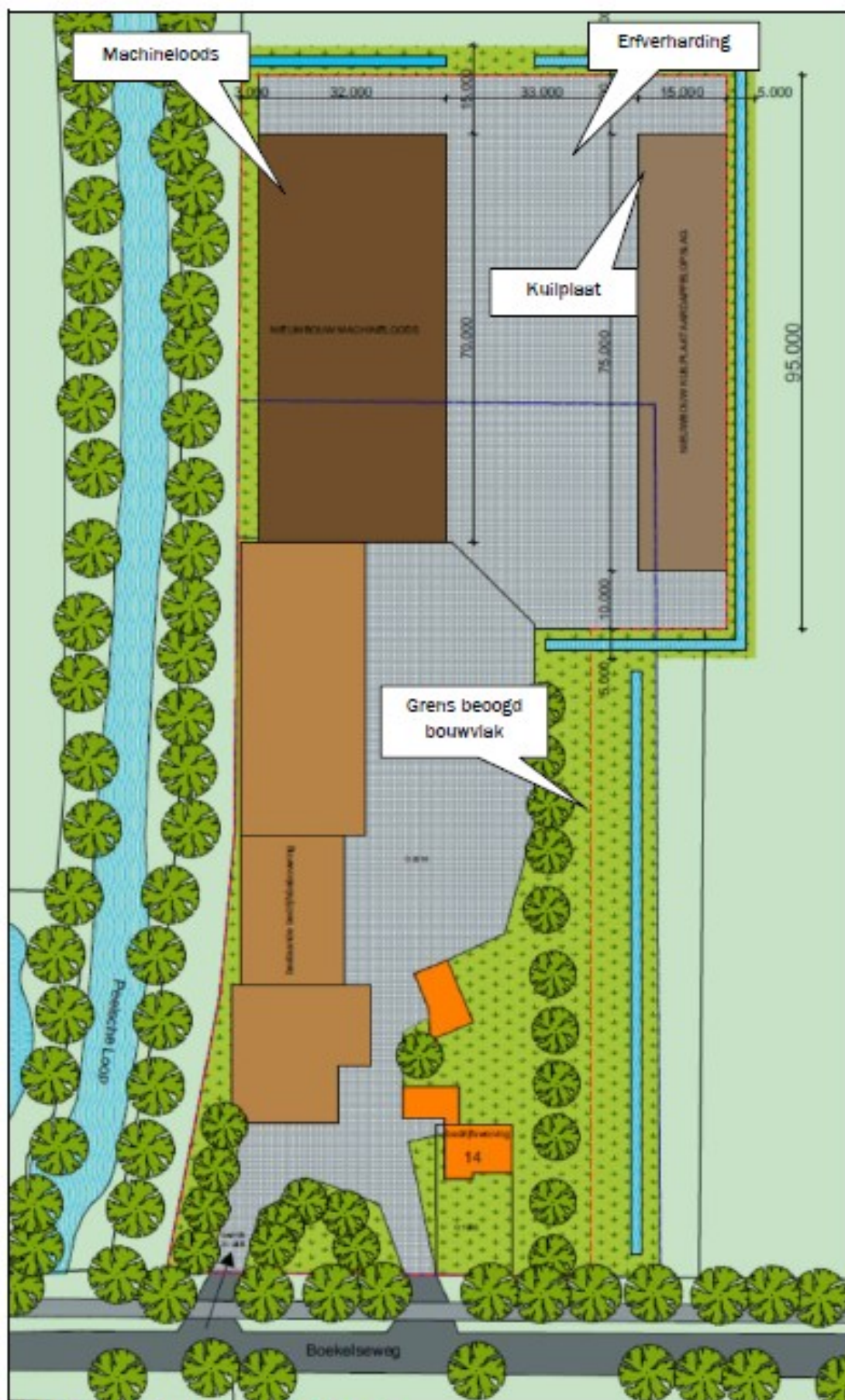
Figuur 2: Luchtfoto omgeving plangebied (bron: pdokviewer.pdok.nl)



Figuur 3: Luchtfoto plangebied (bron: pdokviewer.pdok.nl)

Op de locatie Boekelseweg 14 te Gemert is een akkerbouwbedrijf gevestigd; de initiatiefnemer teelt aardappelen. Het bouwvlak van de bedrijfsinrichting heeft een omvang van circa 1,1 hectare. Binnen de inrichting is de volgende bedrijfsbebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Bedrijfsbebouwing (loodsen);
- Tweetal bijgebouwen: ten behoeve van privéopslag.



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

Daalhorst 38 in Gemert

De initiatiefnemers hebben het voornemen om het bestaande agrarische bedrijf op hun perceel Daalhorst 38 te Gemert te beëindigen en willen graag dat de huidige agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van het filmproductiebedrijf van de heer Van de Wetering, dat reeds met een verleende omgevingsvergunning is gevestigd in de voormalige mantelzorgwoning op genoemd perceel. Tevens willen zij in de thans nog als agrarische bedrijfswoning aangemerkte woning blijven wonen.

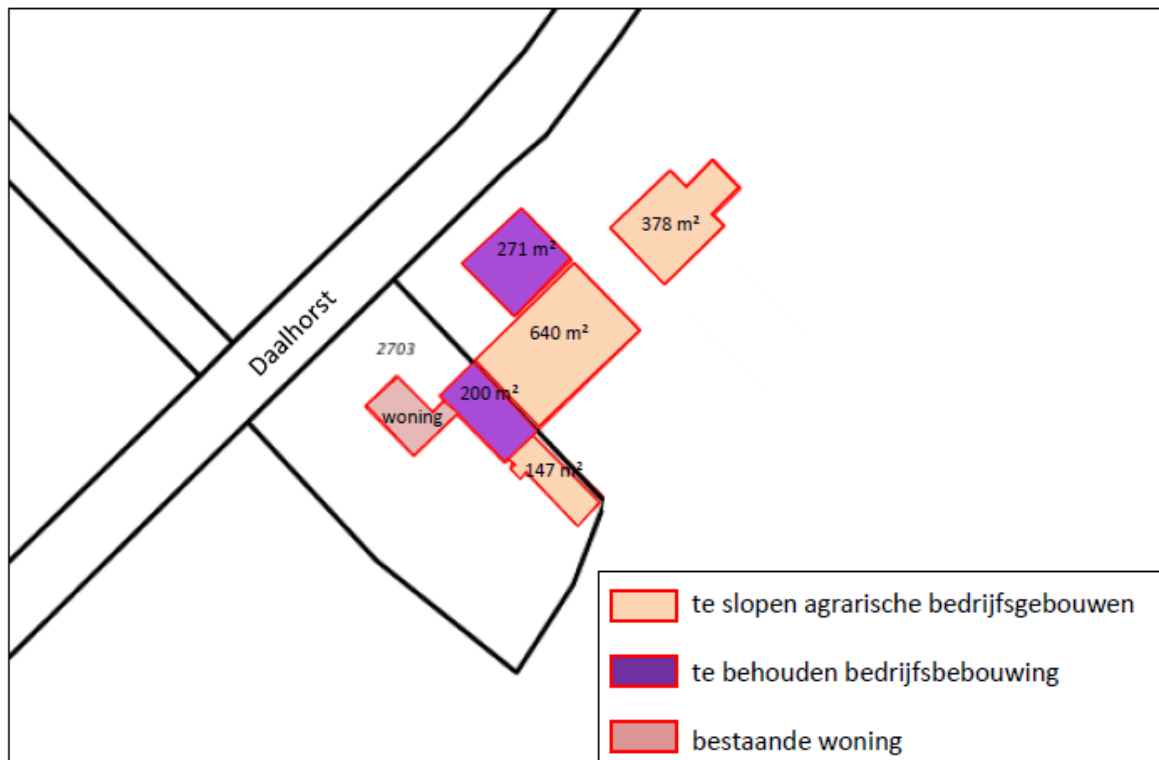


Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Bestaande bebouwing en erfinrichting plangebied

De ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorziet in de sloop van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met behoud van circa 470 m² ten behoeve van het filmproductiebedrijf, amovering van achter de bedrijfsgebouwen gelegen sleufsilo en verharding. De aanwezige woning op het perceel blijft gehandhaafd. Op onderstaande overzichtstekening is de bestaande bebouwing op het perceel Daalhorst 38 weergegeven, waarbij is aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt en welke bebouwing gehandhaafd blijft.



Overzichtstekening bestaande bebouwing Daalhorst 38

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling wordt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsbestemming, waarbij het agrarische bestemmingsvlak van circa 1,5 hectare wordt teruggebracht naar een niet-agrarische bedrijfsbestemmingsvlak van 5.000 m². Het resterende deel van het agrarische bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming agrarisch (zonder agrarisch bedrijf).

Egelmeer 26-28 in Milheeze

Binnen het gebied de Bocht, dit gebied maakt onderdeel uit van het gebied Milheeze-Noord, zijn planologische bouwtitels aan de Egelmeer gerealiseerd in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze- Noord.

Aan de Egelmeer 26 en 28 te Milheeze (hierna: plangebied) mogen ingevolge het vigerende bestemmingsplan binnen het bestemmingsvlak twee aaneengesloten woningen worden gerealiseerd. Door de huidige marktsituatie is de verkoop van deze woningen niet succesvol gebleken. Initiatiefnemer wil dan ook de “twee-onder-een-kap kavel” omzetten naar twee vrijstaande kavels.

De oppervlakte van de huidige woonbestemming en de oppervlakte van het bestemmingsvlak blijft gelijk. Het perceel heeft de enkelbestemming “wonen” met de

bouwaanduiding “twee-aaneen”. Deze bouwaanduiding dient gewijzigd te worden in de bouwaanduiding “vrijstaand”.
Bij de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bouwmogelijkheden zoals deze zijn beschreven in de planregels voor het plan Milheeze Noord en het Buitengebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving kavel Egelmeer 26 en 28 Milheeze



Figuur 2: Luchtfoto kavel Egelmeer 26 en 28 Milheeze

De volgende figuur geeft de beoogde verkaveling weer.



Figuur 4: Gewenste verkaveling Egelsemeer 26 en 28 Milheeze

Kruisberglaan 17 in De Rips

Initiatiefnemer wil de voormalige agrarische bedrijfswoning Kruisberglaan 17 in De Rips in gebruik kunnen nemen als burgerwoning. Aanleiding hiervoor is het gegeven dat in de huidige situatie ter plaatse één woning is toegestaan. De voormalige bedrijfswoning, die in 2000 vervangen is door de huidige woning Kruisberglaan 17, is onder het overgangsrecht terecht gekomen. Initiatiefnemer heeft verzocht om deze woning alsnog positief te bestemmen, zodat ter plaatse twee woningen zijn toegestaan.

In het kader van het Reconstructiebeleid zijn in het verleden tussen gemeente Gemert-Bakel en familie Van der Heijden afspraken gemaakt over de verplaatsing en sanering van enkele locaties van hun varkenshouderij. Daarvan maakten de locaties Klotterpeellaan 2a en Kruisberglaan 17 deel uit. Op beide locaties zijn de veehouderijen inmiddels verdwenen en zijn deze herbestemd tot Wonen.

Specifiek met betrekking tot de locatie Kruisberglaan 17 is nog aan de orde de status van de oorspronkelijke bedrijfswoning. In de huidige planologische situatie is op deze locatie één woning toegestaan. Dit zouden er twee moeten zijn, in het kader van de gemaakte afspraken met de gemeente Gemert-Bakel over de bedrijfsverplaatsing en de door het College van B & W gedane toezeggingen hierover. Daarbij wordt verwezen naar de besluitenlijst van de B&W vergadering van 24 juni 2008, waarin dit expliciet opgenomen is.

In 2000 is er een vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning aan de Kruisberglaan 17. In de vergunningsvoorwaarden stond dat de bestaande bedrijfswoning gesloopt wordt. In verband met de verplaatsing van de varkenshouderij van cliënt is er gebruik gemaakt van de provinciale verplaatsingsregeling V.I.V. Bij de verplaatsing was het beleid van de gemeente dat er een gemeentelijke toeslag komt van 20% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de familie Van der Heijden is de 20% benut in de vorm van ruimtelijke medewerking door de gemeente ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning.

Uit het voorgaande blijkt dat er op grond van gemeentelijk beleid de opdracht ligt voor het behoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning, waardoor met de opbrengst hiervan de verplaatsing van de bedrijven mede mogelijk zou zijn. Echter, ondanks deze constructie is de

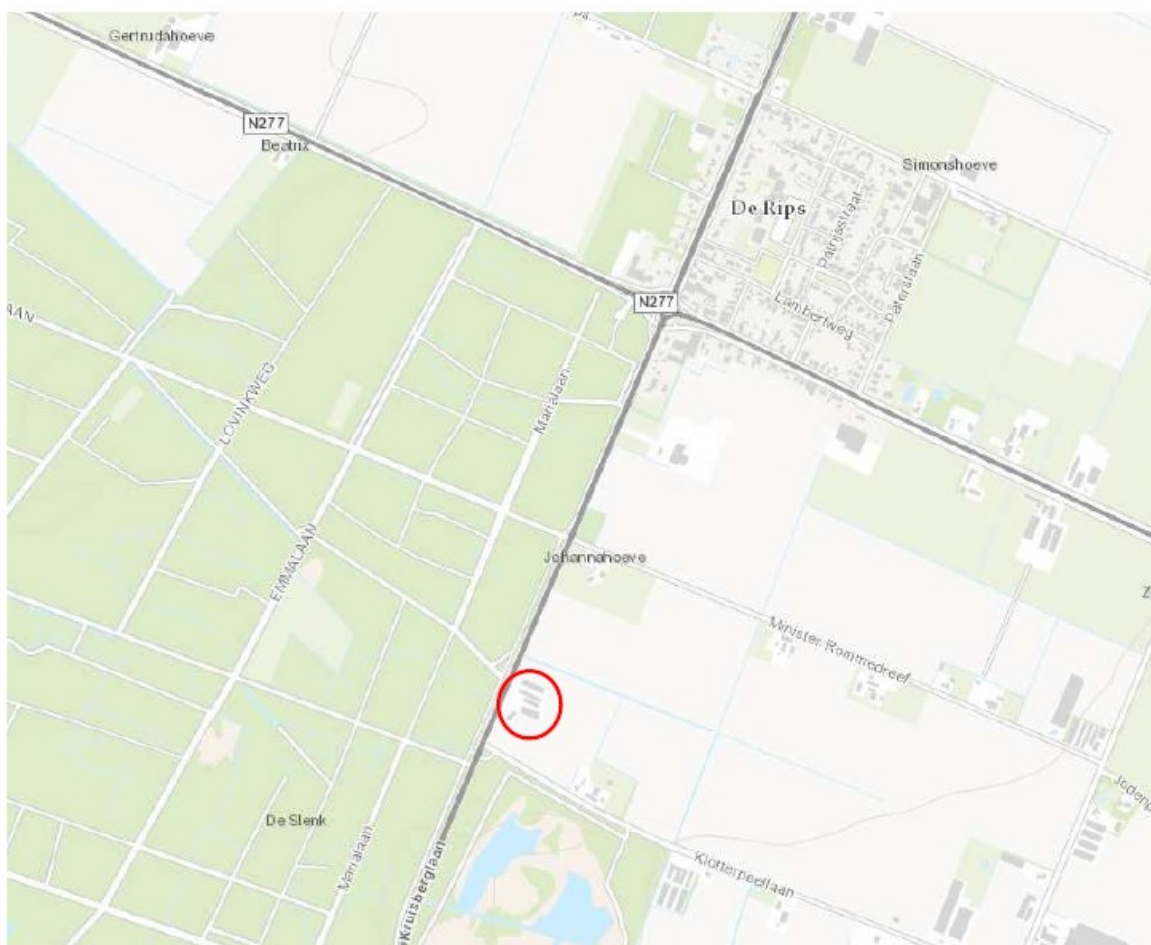
juridische status van de tweede woning nog steeds niet geformaliseerd binnen het geldende planologisch regime.

Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemer is door het College van Burgemeester en Wethouders op 1 september 2015 het besluit genomen dat de gemeente zich wil inspannen om deze woning positief te bestemmen.

Het plan om de twee woningen aan de Kruisberglaan 17 in De Rips positief te bestemmen, was onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, juli 2016” (de vorige partiele herziening). De provincie acht dit in strijd met de Verordening Ruimte omdat hier niet gesproken kan worden van een bestaand recht waar niet meer handhavend tegen kan worden opgetreden. Na overleg met de portefeuillehouder is er toen in juli 2016 voor gekozen om dit plan nog niet verder in procedure te brengen, maar eerst in overleg te treden met de provincie.

Inmiddels heeft er overleg plaatsgevonden met de Gedeputeerde. Aan gedeputeerde Van Merrienboer is gevraagd om nogmaals de situatie te beoordelen. Het is ongewenst om de tweede woning onder het overgangsrecht te laten bestaan. Dit zal leiden tot het verval van de bestaande woning en een ruimtelijk ongewenste situatie. Ook vinden wij dat met het besluit uit 2008 dat de woning niet gesloopt hoeft te worden, zonder deze te legaliseren in het bestemmingsplan, onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de heer Van der Heijden.

In een gesprek met de gedeputeerde is aangegeven dat de provincie geen medewerking zal verlenen aan het plan. Echter omwille van de belangen van de eigenaar is ervoor gekozen de procedure toch voort te zetten en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het risico hiervan is dat de provincie een zienswijze indient en daarna eventueel een reactieve aanwijzing geeft of in beroep gaat tegen het plan. De reactieve aanwijzing is het meest zware middel en zal er voor zorgen dat het plan (op dit onderdeel) niet in werking treedt. Om dit duidelijk te krijgen en de mogelijkheid om hiertegen in beroep te gaan, is het toch noodzakelijk de procedure te starten.



figuur: situering plangebied (bron: Topografische Kaart)



figuur: luchtfoto bestaande situatie, na sloop bedrijfsgebouwen. Rood omkaderd de oorspronkelijke bedrijfswoning.



Foto: huidige situatie

Paradijs 49 in Elsendorp

De initiatiefnemer wil zijn bedrijf aan het Paradijs 49 verder ontwikkelen en vernieuwen. Hij wil de melkveetak nog enigszins uitbreiden om op die manier een toekomstbestendig bedrijf te creëren. De huidige jongveeststal dient hiervoor vergroot te worden. Deze wordt in westelijke richting uitgebreid. De achtergevel van de stal, zoals deze in de nieuwe situatie wordt, loopt gelijk met de achtergevel van de varkensstal.

Naast uitbreiding van de jongveeststal wil de initiatiefnemer de varkens omzetten naar overig rundvee (vleesvee). Hierdoor is het mogelijk om de varkensstal nog enige jaren te gebruiken. In de toekomst (na vergroting van de jongveeststal, tweede deel van de planperiode van het bestemmingsplan) wil initiatiefnemer de varkensstal slopen c.q. ombouwen naar een veldschuur/werktuigenberging.

In de nieuwe situatie beschikt het bedrijf over een capaciteit van 135 melkkoeien, 126 stuks jongvee en 80 stuks overig rundvee.

De gevel van de jongveeststal aan de wegzijde wordt doorgetrokken. Er wordt aangesloten bij de bestaande materialisering. Vanaf de wegzijde gezien zal de verandering qua beeld dan ook gering zijn.

Een melkveehouderij is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer. Een toename in aantal dieren betekent ook een grotere behoefte aan ruwvoeropslag. In de beoogde situatie is aan de achterzijde van het perceel nog ruimte voor twee sleufsilo's.

Gezien de gewenste uitbreiding van de jongveeststal is een vergroting van het bouwvlak aan het Paradijs 49 aan de westzijde gewenst. Ook de bestaande, in 1995 vergunde, varkensstal wordt binnen het bouwvlak gesitueerd. Dit geldt ook voor de twee sleufsilo's ten zuiden van de varkensstal, die nu gedeeltelijk buiten het bouwvlak liggen.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding locatie Paradijs 49 (bron: www.pdokviewer.pdok.nl)



Figuur 2.1.1: Bestaande situatie locatie Paradijs 49

Gemeentelijk geurbeleid

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht. (OUe/m³). De normstelling van de geurnorm is in het concentratiegebied, buiten de bebouwde kom, 14 OUe/m³. Binnen de bebouwde kom is dit 3 OUe/m³. In de niet-concentratiegebieden zijn dit respectievelijk 8 OUe/m³ en 2 OUe/m³.

De Wet geurhinder en veehouderijen biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen. De ruimte uitgedrukt in OUe/m³ waarbinnen gemeentes beleidsvrijheid hebben, is als volgt weer te geven:

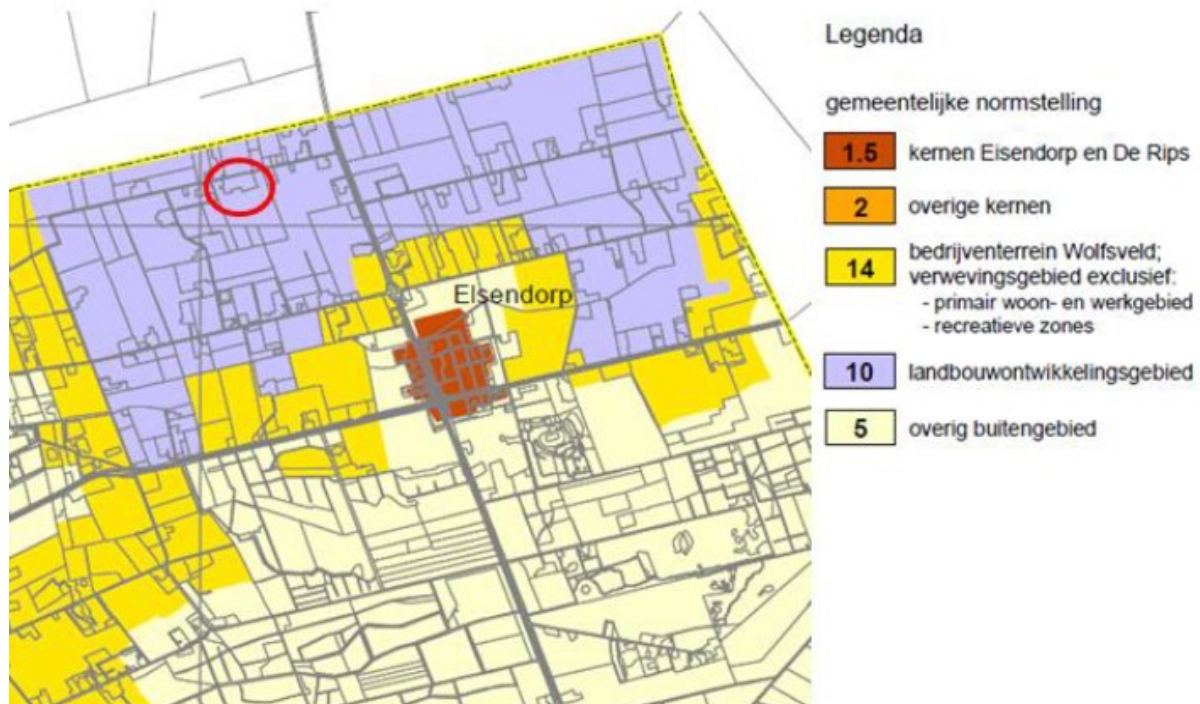
Tabel 4.6.1.1: Normstellingen geurconcentratie

	Concentratiegebied			Niet-concentratie gebied		
	Minimum	Norm	Maximum	Minimum	Norm	Maximum
Buiten bebouwde kom	3	14	35	2	8	20
Binnen bebouwde kom	0,1	3	14	0,1	2	8

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft in de gemeenteraadsvergadering van 6 februari 2014 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. Vanaf deze datum is de geurverordening in werking getreden. De verordening geldt voor het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel. Op grond van de verordening is voor een aantal gebieden een afwijkende norm opgenomen.

In de afbeelding is een uitsnede van de kaart, behorende bij geurverordening voor de omgeving van de locatie Paradijs 49 te Elsendorp, weergegeven. Hieruit blijkt dat de gemeentelijke geurnorm ter plaatse van Paradijs 49 10,0 OUe bedraagt.

De omgeving zelf kan worden getypeerd als een agrarische omgeving met verwevenheid van enkele objecten met een woonfunctie, de zogenaamde geurgevoelige objecten.



figuur 4.6.1: Uitsnede kaartbeeld "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013".

Voor de berekening van de geurbelasting als gevolg van de bestaande agrarische activiteiten op het perceel Paradijs 49 te Elsendorp wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting ('Bijlage milieuaspecten'). In de beoogde situatie worden geen dieren meer gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Dit betekent dat voldaan moet worden aan de minimale vaste afstanden uit de Wgv. In bijlage 3 is gemotiveerd dat hieraan wordt voldaan.

Tegelijk met de gemeentelijke geurverordening heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In deze beleidsregel zijn toetswaarden opgenomen, die door de gemeente gehanteerd worden bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Tabel 4.6.1.2: Toetswaarden gemeente Gemert-Bakel voor beoordeling 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' (bron: 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013')

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verwevingsgebied	Bedrijventerrein, landbouwonwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 - 8	0 - 13	0 - 20
Voldoende (toetswaarde)	9 - 11	9 - 13	14 - 20	20 - 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

In bijlage 3 is een berekening opgenomen van de achtergrondbelasting in de huidige situatie ter plaatse van de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten in de directe omgeving en ter plaatse van de kern Elsendorp. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de objecten Paradijs 57, 60 en 64 wordt door de gemeente als 'onvoldoende' beoordeeld. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het object Paradijs 69 en ter plaatse van de kern wordt als 'voldoende' beoordeeld.

In bijlage 3 is tevens een berekening opgenomen van de achtergrondbelasting in de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie worden geen dieren meer gehouden waarvoor een

geuremissie is vastgesteld. De berekening van de achtergrondbelasting in de nieuwe situatie is dus gedaan zonder Paradijs 49.

In het geval van de ontwikkeling aan Paradijs 49 is er ter plaatse van het object Paradijs 57 en 60 sprake van een achtergrondbelasting die zowel in de huidige als in de nieuwe situatie als 'onvoldoende' wordt geclassificeerd. Er is echter sprake van een significante verbetering van de situatie ter plaatse, aangezien gestopt wordt met de varkens op de locatie. In de plaats daarvan wordt in de nieuwe situatie overig rundvee gehouden, een diercategorie zonder geuremissie.

Ter plaatse van Paradijs 57 en 60 neemt de geurbelasting licht af. De ontwikkeling aan Paradijs 49 levert een maximale bijdrage aan de afname. In de nieuwe situatie is er immers geen eigen bijdrage meer. Uit deze berekening blijkt duidelijk dat de bijdrage van het bedrijf aan Paradijs 49 op de huidige achtergrondbelasting zeer beperkt is.

Het initiatief draagt ook bij aan een duurzame ontwikkeling. Er is sprake van een forse daling van de ammoniakemissie. Daarnaast is er geen sprake meer van een geuremissie en neemt de fijnstofemissie fors af. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV). Met de voorgenomen ontwikkeling aan het Paradijs 49 wordt een 7,05 gescoord.

Zand 1 in Bakel

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Zand 1 te Bakel te wijzigen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming om hier het reeds gevestigde bouwbedrijf planologisch vast te leggen.

Op de locatie zijn de agrarische activiteiten reeds beëindigd. De activiteiten ten behoeve van het bouwbedrijf vinden plaats binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

In de huidige situatie is op de locatie Zand 1 te Bakel sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak van een voormalige veehouderij, met een oppervlakte van circa 1,3 hectare. Het agrarisch bedrijf is sinds 2003 beëindigd. De bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de activiteiten van het gevestigde bouwbedrijf, dat door de initiatiefnemer wordt geëxploiteerd.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto omgeving plangebied



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

Binnen het plangebied is aan bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Drietal voormalige rundvee- en varkensstallen.

In de beoogde situatie wordt de oppervlakte van het bestemmingsvlak teruggebracht naar maximaal 5.000 m². Binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsvlak zijn de volgende gebouwen en voorzieningen aanwezig:

- Bestaande bedrijfswoning: dit betreft een beeldbepalende boerderij;
- Werkplaats: ten behoeve van de bouwactiviteiten van het bedrijf: oppervlakte circa 620 m²;
- Kantoor: oppervlakte circa 100 m²;
- Tweetal bedrijfsgebouwen: ten behoeve van opslag van materialen en materieel: oppervlakte
 - gebouw 1: 350 m² ;
 - oppervlakte gebouw 2 (voormalige aardappelschuur): 200 m²;
- Terrein ten behoeve van de buitenopslag van materialen en materieel ten behoeve van de bedrijfsvoering.

De bestaande en vergunde bedrijfsgebouwen blijven in tact. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats; enkel het gebruik van de gebouwen wordt gewijzigd.

De volgende figuur geeft een weergave van de beoogde situatie



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

Zand 9 in Bakel

Op de locatie Zand 9 te Bakel was een voormalig agrarisch grondgebonden bedrijf gevestigd. De bestaande langgevelboerderij is door de gemeente Gemert-Bakel in de monumentenverordening 2010 aangemerkt als een beeldbepalend pand met cultuurhistorische waarden. Het doel is om het agrarisch perceel te herbestemmen om de vestiging van twee woningen mogelijk te maken via een boerderijsplitsing van de bestaande cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij.

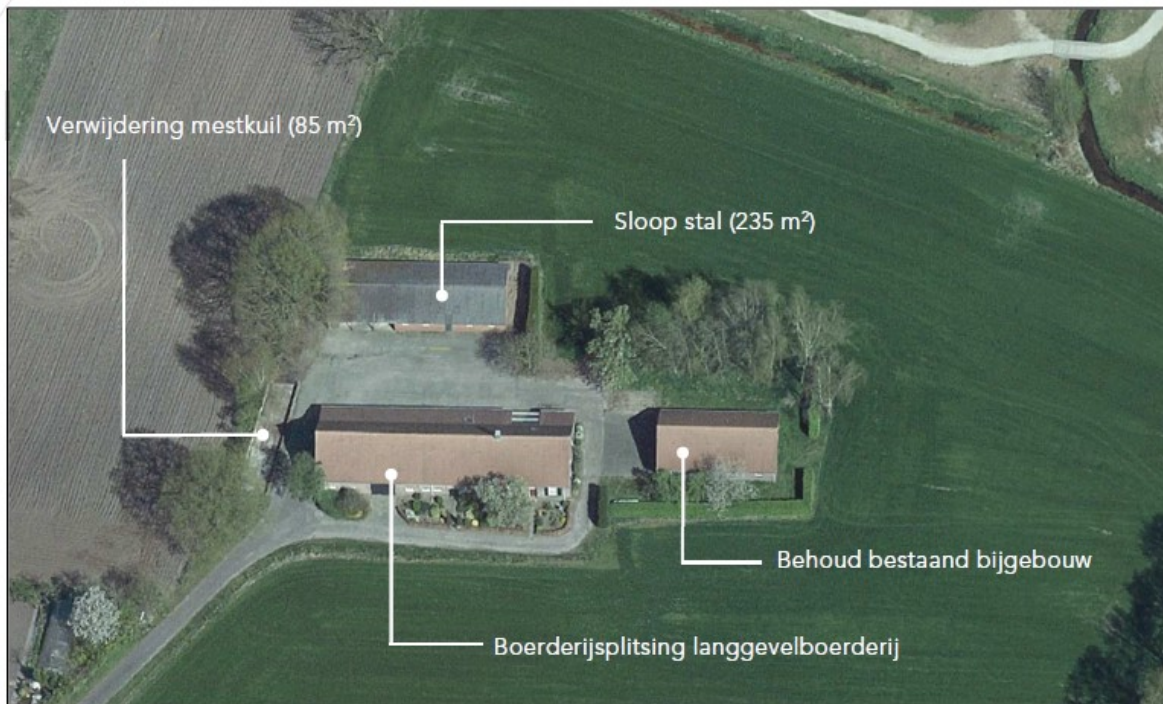
De totale omvang van het plangebied bedraagt 11.265 m² en wordt aan de noordzijde begrensd door de Esperloop en het terrein behorend tot de golfbaan Stippelberg gesitueerd. De doorgaande verkeerstructuur van het Zand is gesitueerd ten zuiden en oosten van het perceel. De overige begrenzing van het plangebied bestaat uit de omliggende agrarische landbouwgronden.



figuur 2: ligging en begrenzing plangebied (bron: Globespotter)

Het doel is om het agrarisch perceel te herbestemmen om de vestiging mogelijk te maken van twee woningen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Het uitgangspunt is om de uitstraling van het beeldbepalend pand te behouden. Door een restauratie en interne verbouwing worden de woningen van elkaar gescheiden en de benodigde voorzieningen gerealiseerd. In dit stadium is een concreet bouwplan nog niet beschikbaar. Het bouwplan wordt pas nader uitgewerkt nadat de juridisch-planologische basis aanwezig is om de boerderijsplitsing daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Afgezien van de renovatie en interne verbouwing van de langgevelboerderij zelf vindt tevens een algehele herinrichting plaats van het plangebied. Het doel is om een aantrekkelijk woonperceel te creëren dat aansluit op de sfeer en uitstraling van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Tot dit doel worden allereerst alle opstallen verwijderd die niet langer benodigd zijn ofwel afbreuk doen aan de uitstraling van het perceel. Dit betreft de sloop van de stal op het achterterrein (235 m²) en de mestkuil ten westen van de langgevelboerderij (85 m²).



Figuur 7: vogelvlucht planlocatie incl. de te behouden en te slopen bebouwing en verharding

Met de sloop en verwijdering van de overvloedige bebouwing en verharding ontstaat de ruimte om de landschappelijke inpassing rondom het bebouwingsensemble te verbeteren. Dit door het behoud en versterking van de bestaande landschapselementen. Het principe van een boerenerf wordt hierbij versterkt door de toepassing van een groene erfafscheiding. Tot slot wordt nabij de Esperloop een bloemrijke akkerrand met een omvang van circa 400 m² gerealiseerd.



1. Cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij
2. Behoud gevelaanzicht van én naar het buitengebied
3. Behoud en versterking houtwal

4. Behoud en versterking bestaande laurierhaag
5. Behoud waardevolle boom
6. Realisatie bloem- en kruidenrijke akkerrand (Cruydt-Hoek, zadenmengsel M1)

7. Behoud struik- en boomvormers
8. Sloop stal
9. Verwijderen mestkuil

Figuur 8: landschapsinrichtingsplan Zand 9