

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelende ambtenaren	:	C. van den Biggelaar ea.
Zaaknummer	:	20184-2018
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	20 november 2018

Onderwerp: bestemmingsplan partiële herziening Gemert-Bakel Buitengebied, december 2018

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan partiële herziening Gemert-Bakel Buitengebied, december 2018.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over de planontwikkelingen die in het bovengenoemde bestemmingsplan zijn opgenomen.

Inleiding

Op 5 juli 2018 is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” vastgesteld.

Ondertussen zijn er weer diverse ontwikkelingen in behandeling genomen en verder uitgewerkt. Deze ontwikkelingen zijn verwerkt in een voorontwerpbestemmingsplan en opgestuurd naar de Provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas voor vooroverleg. De nodige aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het bestemmingsplan.

Enkele plannen die wel onderdeel zijn geweest van het voorontwerpbestemmingsplan, zullen nu geen onderdeel meer zijn van het ontwerpbestemmingsplan. Dit vanwege het advies van de provincie of vanwege keuzes van de initiatiefnemer. Het gaat om de plannen aan de Nederheide 4 in Bakel (uitbreiding bestemmingsvlak) en Kapelweg ong. in Handel en de Greef ong. in Milheeze (bouw Ruimte voor Ruimte woning).

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen de partiële herziening voor het buitengebied met de volgende deelplannen:

1. Partiële herziening Gemert-Bakel Buitengebied, november 2018:

Ontwikkelingen:

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Paashoefsedijk 32-34, Gemert	Ontwikkellocatie	Realisatie Ruimte voor Ruimte woning
2.	Deel 70, Gemert	Legalisatie	Bouwblokvergroting tbv paardenstal en paardenbak
3.	Den Heikop ong., Elsendorp	Ontwikkellocatie	Realisatie 2 Ruimte voor Ruimte woningen
4.	Burgemeester Nooijenlaan 2, De Rips	Ontwikkellocatie	Bestemmen plattelandswoning
5.	Oudestraat 6-8, Bakel	Ontwikkellocatie	Beëindigen bedrijf en realisatie 2 Ruimte voor Ruimte woningen
6.	Bakelsebrug 6, Milheeze	Ontwikkellocatie	Boerderijsplitsing
7.	Nuijeneind 18, Bakel	Ontwikkellocatie	Bedrijfsbeëindiging en boerderijsplitsing
8.	Kaweide 8, Milheeze	Ontwikkellocatie	Afsplitsen boerderij als burgerwoning
9.	Schutboomsestraat ong., Milheeze	Ontwikkellocatie	Realisatie Ruimte voor Ruimte woning
10.	Schutsboom ong., Milheeze	Ontwikkellocatie	Realisatie Ruimte voor Ruimte woning

11.	Landgoed Nieuwenhuys, De Mortel	Ontwikkellocatie	Splitsen van drie landhuizen in twee wooneenheden.
12.	Milschot 43, De Mortel	Herstelactie	Aanpassing bestemmingsvlak cf. vorig bestemmingsplan

Een korte toelichting van de plannen is als bijlage bij deze informatienota gevoegd.

Vervolgstappen

- Inzage

Vanaf 3 december 2018 wordt het ontwerp van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, december 2018” ter inzage gelegd (6 weken);
Het bestemmingsplan is in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;

- Zienswijzen

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzagetermijn, betrokken bij het voorstel aan het college en de raad voor het vast te stellen bestemmingsplan. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan te wijzigen;

- Technisch beraad/Commissie Ruimte

Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;

Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;

- Raad

Na instemming van het college van B&W wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

- Aanwijzing en beroep

Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie vanwege de wettelijke aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;

Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 20 november 2018.

Inhoud

Bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Buitengebied, december 2018”	4
1. Paashoefsedijk 32-34, Gemert	4
2. Deel 70, Gemert (legalisatie)	6
3. Den Heikop ong., Elsendorp (ontwikkellocatie)	10
4. Burgemeester Nooijenlaan 2, De Rips (ontwikkellocatie)	12
5. Oudestraat 6-8, Bakel (ontwikkellocatie)	14
6. Bakelsebrug 6, Bakel	17
7. Nuijeneind 18, Bakel (ontwikkellocatie)	19
8. Kaweide 8, Milheeze (ontwikkellocatie)	22
9. Schutboomsestraat ong., Milheeze (ontwikkellocatie)	28
10. Schutsboom ong., Milheeze (ontwikkellocatie)	30
11. Landgoed Nieuwenhuys (ontwikkellocatie)	33
12. Milschot 43, De Mortel (herstelactie)	36

Bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Buitengebied, december 2018”

1. Paashoefsedijk 32-34, Gemert

1.1. Planbeschrijving

- Initiatief

De eigenaar/initiatiefnemer is voornemens om, met gebruikmaking van de regeling Ruimte-voor-Ruimte, één woning te realiseren op een weiland aan de Paashoefsedijk. Voor de nieuw te realiseren woning is een bouwtitel gekocht.

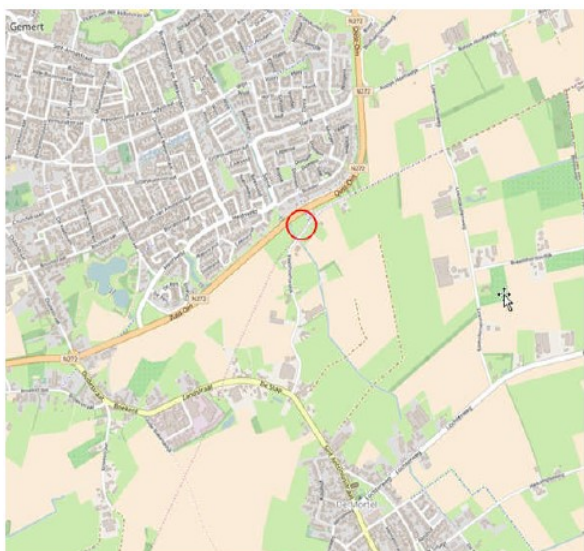
Het voornemen is om binnen het plangebied één woning te realiseren.



Schetsontwerp: bron Buro SRO

- Plangebied

Het plangebied ligt aan de Paashoefsedijk in een weiland ten westen van de Paashoefsedijk 32-34. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied (rode cirkel) in de omgeving.



1.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Stedenbouw

De stedenbouwkundige opzet van het initiatief sluit aan op het landelijke karakter van de omgeving. Het plangebied krijgt de uitstraling van een landelijk gelegen erf. De woning die met voorliggend plan wordt geregeld, is een schuurwoning. De schuurwoning ligt iets verder naar achteren op het erf en ligt achter het aan te leggen boomgaardje.

Landschappelijke inpassing

Het gehele perceel is omzoomd met groen. Langs de Paashoefsedijk is sprake van verspreide bomen (eik, els) en een bestaande beuken haag. Aan de zijde van het fietspad (oostgrens plangebied) staan verschillende bomen waaronder twee monumentale eikenbomen en een enkele els en wilg. Aan de zijde van de Zuid-Om en de beek De Rips is sprake van een houtwal met inheemse struiken (lijsterbes, vlierbes, sleedoorn, Gelderse roos, braam) en inheemse bomen (berk, eik, els, es, wilde appel, noot). De houtwal is circa 20 jaar geleden aangeplant in het kader van stimuleringsregeling van de gemeente voor de aanleg van erfbeplanting. Het bestaande groen rondom het perceel (de houtwal en overige bomen) blijft behouden en wordt niet met nieuw groen aangevuld. Door handhaving van het bestaande groen blijft het perceel landschappelijk goed ingepast. Als erfscheiding aan de zuidzijde (wegzijde) wordt de bestaande beukenhaag ingepast. Op de noordzijde van het perceel komt een grondtalud met houten scherm. De grondwal zal worden voorzien van beplanting die aantrekkelijk is voor bijen en voor bes-etende vogels. Aan de voorzijde van de schuurwoning zal een boomgaard met fruitbomen worden aangeplant. Op het erf vindt aanplant van verschillende hagen plaats om de erfopzet vorm te geven. Op het achtererf is ruimte voor de aanplant van een solitaire boom van een soort die kenmerkend is voor een boerenerf (kastanje, walnoot, linde of beuk). Aan de westzijde ligt op de erfgrans een bestaande poel die in stand gehouden wordt.

Geluid

Door het initiatief wordt er één geluidsgevoelig object aan het plangebied toegevoegd. In het kader van de aanwezigheid van de N272 in de nabijheid van het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De voorkeursgrenswaarde wordt met 6 dB overschreden. Een afschermende maatregel tussen weg en gevel van tenminste 3,5 meter hoog zal een reductie geven van circa 7 dB. Met het toepassen van deze afscherming zal behalve op de achtergevels en linkerzijgevels aan de voorkeursgrenswaarde kunnen worden voldaan.

Voorliggend initiatief is gelegen in een gebied dat als zodanig is aangeduid in het op 31 mei 2016 vastgestelde beleid 'Oude akkers'. De planlocatie is gelegen in het omvangrijke akkercomplex Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker. Doordat de omgeving van het plangebied deels is verstedelijkt en het plangebied zelf geheel is herverkaveld, is het oorspronkelijke landschap niet meer herkenbaar. De inhoudelijke kwaliteit, de beleving en de representativiteit van de weides in het plangebied zijn van lage waarde voor het gehele akkercomplex. De lintbebouwing aan de Paashoefsedijk, de route richting het noorden ten westen van het plangebied en de monumentale eiken en het gemeentelijk monument, het oorspronkelijke voorhuis aan de Paashoefsedijk 32-34 (zie bijgaande foto), dragen wel nog bij aan de cultuurhistorische waarde van het akkercomplex. Met de ontwikkeling wordt er nieuwe bebouwing toegevoegd in het plangebied, vergelijkbaar met de recent gebouwde woningen aan de overzijde van de Paashoefsedijk. Deze bebouwing zorgt er niet voor dat er cultuurhistorische waarden van het akkercomplex worden aangetast. Het fietspad dat de oude route markeert blijft aanwezig en het verloop van de Paashoefsedijk blijft oorspronkelijk. De oude eiken blijven behouden. Het zicht op de direct oostelijk gelegen boerderij aan de Paashoefsedijk 32-34 blijft onveranderd. Bij de situering van de woning in het plangebied is hiermee rekening gehouden. Het initiatief vormt daarmee geen belemmering op het gebied van cultuurhistorie.

1.3. Informeren van de buurt

De initiatiefnemer is in overleg getreden met zijn buurgenoten om het plan te bespreken. Niet alle buurtbewoners kunnen zich vinden in de planontwikkeling. Met name het uitzicht op de woningen wordt als bezwaar gezien, zo blijkt uit een verslag van het gesprek met de omwonenden.

1.4. Vooroverleg

De provincie kan een ruimte-voor-ruimte woning op deze locatie voorstellen. Wel wordt opgemerkt dat geen specifieke aanduiding rvr-woning woning is opgenomen terwijl de overige ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen wel een dergelijke aanduiding op de verbeelding hebben. Omwille van de uniformiteit is het aan te bevelen hier één lijn in te trekken.

Deze aanduiding wordt op de verbeelding opgenomen.

2. Deel 70, Gemert (legalisatie)

2.1. Planbeschrijving

- Initiatief

De initiatiefnemer exploiteert op de locatie Deel 70 te Gemert (hierna: het plangebied) een tuinbouwbedrijf voor de teelt van preiplanten in zowel de vollegrond als in kassen.

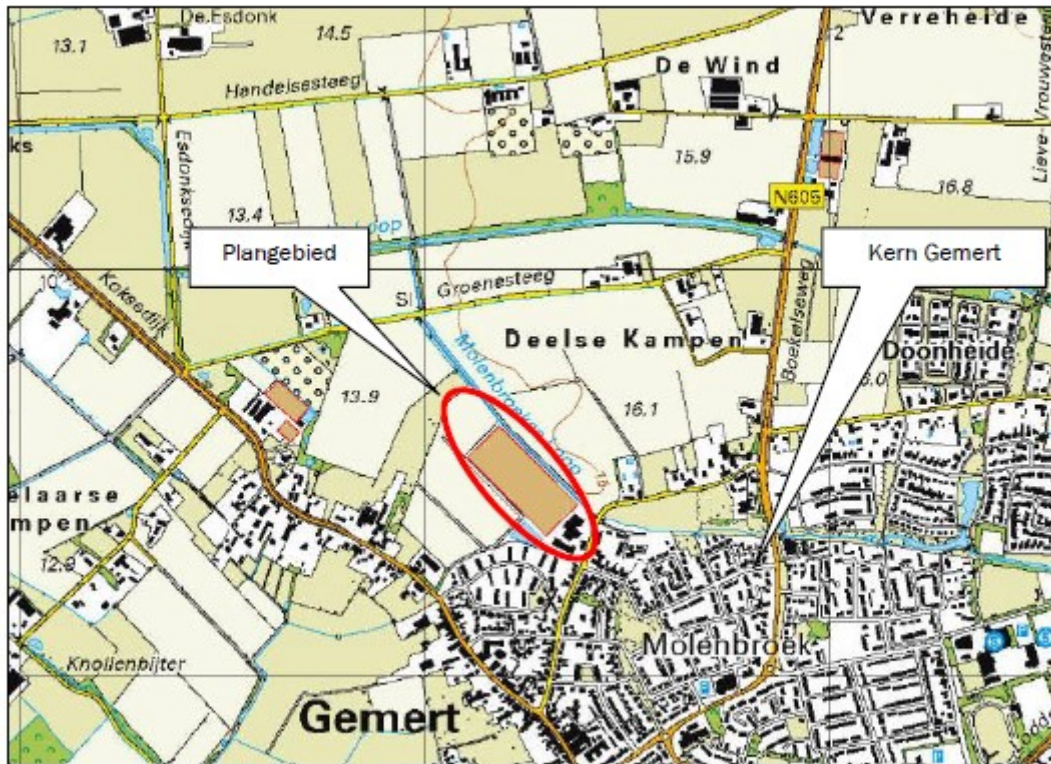
Er is een paardenstal in aanbouw direct ten noorden van het bestemmingsvlak op gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan. Om dit gebouw (90 m²) te legaliseren en een buitenbak mogelijk te maken dient het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te worden vergroot.



Figuur 4: Situatieschets beoogde situatie

- Plangebied

Het plangebied wordt ontsloten via de weg Deel, die de zuidoostelijke grens van het plangebied vormt. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de Molenbroekse Loop. Aan de noordgrens grenst het aan een bossingel, een belangrijk landschapselement dat als zodanig is bestemd. Aan de zuidwestzijde zijn agrarische gronden en woningen aan Den Elding gelegen. De volgende figuren tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied

2.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Landschappelijke inpassing

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een robuuste bossingel/-plantsoen aangelegd, bestaande uit een viertal rijen beplanting. Deze bestaat uit diverse inheemse soorten. De breedte van deze singel bedraagt circa 6 meter en is parallel gelegen aan de Molenbroekse Loop. Aan de noordzijde loopt deze bossingel uit een vogelbosje, dat grenst aan de noordelijk gelegen houtwal (bestemd als 'Natuur' met aanduiding 'landschapselement'). Hierdoor ontstaat er een gesloten geheel aan landschapselementen. Aan de noordzijde van de kassen is een bestaande elzenhaag gelegen. In de naastgelegen weide worden drie landschapsbomen geplant (eik) in een groepje. Aan de zuidzijde van de paardenstal wordt een strook bosplantsoen van 5 meter breed geplant, bestaande uit 3 rijen opgaande inheemse beplanting. Parallel hieraan wordt een zaksloot gerealiseerd ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater. Door middel van deze beplanting aan de randen worden de paardenstal en rijbak gecamoufléerd. In de paardenwei wordt kruidenrijk- en faunarijk grasland gerealiseerd. Dit gaat samen met extensieve beweiding.



Figuur 12: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

2.3. Informeren van de buurt

Met de buurtbewoners die het meeste zicht hebben op de nieuwe paardenstal (Bewoners van de Pandelaar) is de initiatiefnemer in gesprek geweest. Het plan is toegelicht en als verslag is het gemeentelijke formulier hiervoor ingevuld door de buurtbewoners. Uit de verslagen blijkt dat er in eerste instantie geen bezwaren zijn tegen de plannen.

2.4. Vooroverleg

De planregels behorende bij de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' maken het oprichten van een paardenstal van 90 m² niet mogelijk.

De vergroting van het bestemmingsvlak waar de paardenstal komt mag niet worden gebruikt ten behoeve van de glastuinbouw, aangezien deze oppervlakte al meer dan 3 hectare bedraagt. Dit deel van het bestemmingsvlak wordt dan ook met een functieaanduiding aangeduid, met bijbehorende regels. Het beoogde gebruik voor het hobbymatig houden van paarden wordt dan in de regels voor alleen die gronden met die aanduiding mogelijk gemaakt. Het bouwen van een paardenstal is dan binnen de bouwregels (met een afwijkingsvergunning voor erfbeplanting) wel mogelijk.

- In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt 1,2 ha bestemd als 'Groen'. Het overgrote deel van deze gronden zal gebruikt worden als paardenwei. Een paardenwei valt echter niet te kwalificeren als kwaliteitsverbetering van het landschap in de zin van artikel 3.2 Vr. Als gevolg hiervan is de berekende kwaliteitsverbetering te laag en levert dit strijd met artikel 3.2 Vr op.

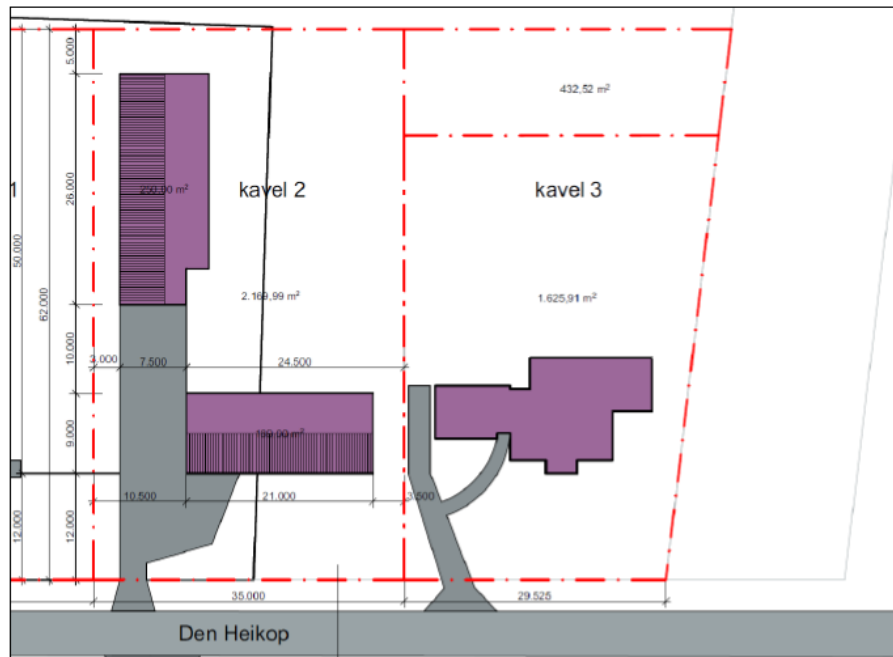
De genoemde paardenwei is wel degelijk onderdeel van de landschappelijke inpassing en derhalve kwaliteitsverbetering. Bovendien sluit de beplanting aan bij de bestaande singel en vormt het een mooi geheel met de Molenbroekseloop. Gezien de nieuwe beplanting en het doel hiervan (landschappelijke inpassing) achten wij dit wel een onderdeel van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3. Den Heikop ong., Elsendorp (ontwikkellocatie)

3.1. Planbeschrijving

- Initiatief

De eigenaar is voornemens twee woningen te realiseren op het perceel aan Den Heikop ongenummerd te Elsendorp, in het buitengebied van Gemert-Bakel. Deze wens borduurt voort op het in 2011 gerealiseerde plan om één woning aan Den Heikop te realiseren.



Figuur 4. Beoogde ontwikkeling met toevoeging van twee woningen

- Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ten zuidoosten van de Kern Elsendorp.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (rood omkaderd)

3.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing voor deze ontwikkeling sluit aan op de eerder voorgestelde en vastgestelde landschappelijke inpassing die in het kader van de ruimtelijke procedure voor de woning aan de noordzijde is opgesteld. Hierdoor is sprake van uniformiteit en robuustheid met betrekking tot de landschappelijke uitstraling van de omgeving. De stedenbouwkundige opzet en bijbehorende landschappelijke inpassing van de drie woningen (waarvan één reeds juridisch is geborgd) is in lijn met de rationele structuur van het gebied en zorgt voor een geleidelijke overgang van het ontginningsdorp richting de landgoederen.



Figuur 6. Landschappelijke inpassing kavel 2 & 3 aan Den Heikop ong. te Elsendorp

3.3. Informeren van de buurt

Aan de initiatiefnemer is kenbaar gemaakt in overleg te treden met omwonenden/belanghebbenden om de plannen kenbaar te maken. Vooralsnog heeft de gemeente nog niet vernomen of er een gesprek heeft plaatsgevonden en wat de uitkomsten hieruit zijn.

3.4. Vooroverleg

- Een gedeelte van het perceel waar de twee ruimte-voor-ruimte woningen zijn voorzien is onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan van het naastgelegen ruimte-voor-ruimte perceel (dat nog niet ontwikkeld is). Het is onduidelijk hoe voorliggend plan zich verhoudt tot de bestaande verplichtingen die voortvloeien uit het naastgelegen ruimte-voor-ruimte perceel; *Het is een terechte opmerking dat dit niet duidelijk is. Dit is in de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpplan nader uitgewerkt/toegelicht.*

- Het perceel heeft de provinciale aanduiding 'cultuurhistorisch vlak'. Ons is onduidelijk in hoeverre voorliggend plan rekening houdt met deze aanduiding. *Dit wordt in de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpplan nader uitgewerkt/toegelicht.*

4. Burgemeester Nooijenlaan 2, De Rips (ontwikkellocatie)

4.1 Planbeschrijving

- Initiatief

Op de locatie Burgemeester Nooijenlaan 2a te De Rips staat een woning die begin jaren-80 gebouwd is. Hier is destijds vergunning voor afgegeven door de gemeente en bekend bij het kadaster. Het betreft een tweede bedrijfswoning die een band had met het agrarische bedrijf ter plaatse, Burgemeester Nooijenlaan 2. Het agrarisch bedrijf met de eerste bedrijfswoning en bijhorende grond is 21 jaar geleden apart van deze woning verkocht. Hierdoor is een strijdigheid ontstaan. De eigenaren van de 'tweede bedrijfswoning' wensen nu het gebruik van deze woning te legaliseren door deze aan te merken als plattelandswoning. Hierdoor kunnen personen zonder functionele band met het agrarische bedrijf de woning gebruiken.

- Plangebied

De planlocatie is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Burgemeester Nooijenlaan 2 en 2a te De Rips. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Gemert-Bakel, sectie K, perceel 4284 (2) en 4425 (2a).

Figuur 1
Topografische kaart van
de locatie.



Figuur 3
Luchtfoto plangebied



4.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Agrarisch bedrijf

De huidige eigenaar en vergunninghouder van de agrarische inrichting is zich aan het beraden over de toekomst van het agrarisch bedrijf. Er zijn nog geen concrete plannen, laat staan lopende procedures in het kader van de Wro of Wabo. Derhalve kan in voorliggende procedure hier nog geen relatie mee worden gelegd. Wel is er goed contact tussen de beide partijen en heeft de eigenaar van het agrarisch bedrijf een 'akkoordverklaring' ondertekend in relatie tot de plattelandswoning.

4.3. Informeren van de buurt

Uit de verslagen van de gesprekken die hebben plaatsgevonden blijkt dat er geen directe bezwaren zijn tegen dit plan, mits het de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven niet wordt gehinderd door deze bestemmingswijziging.

4.4. Vooroverleg

Op 22 augustus 2018 heeft de provincie Noord-Brabant te kennen gegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het deelplan Burgemeester Nooijenlaan 2 in De Rips.

5. Oudestraat 6-8, Bakel (ontwikkellocatie)

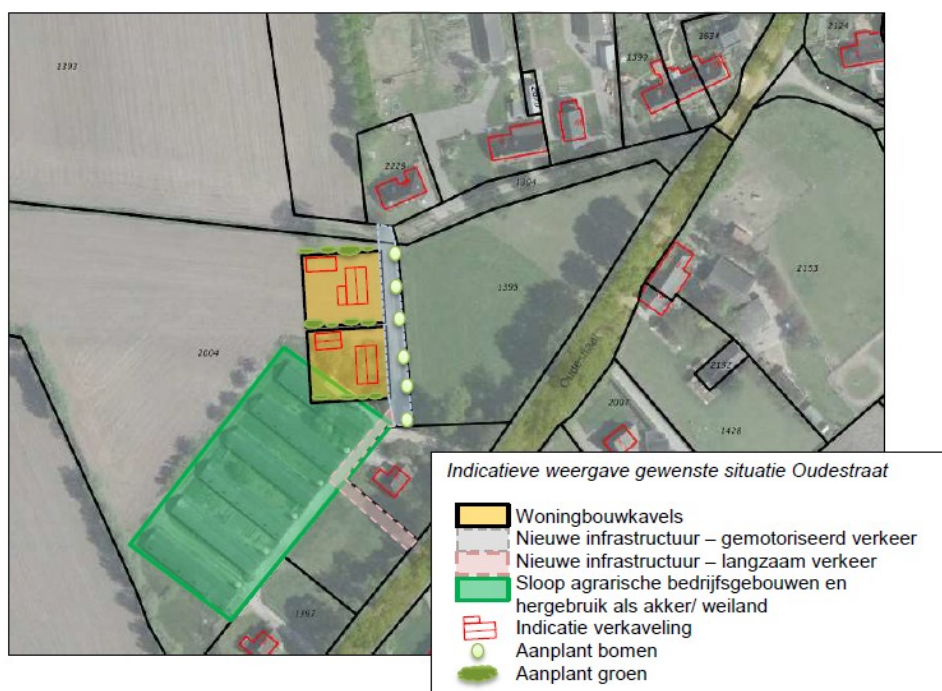
5.1. Planbeschrijving

- Initiatief

Aan de Oudestraat te Bakel, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie N, nummer 2004, wordt een vleesvarkensbedrijf geëxploiteerd. Op de locatie zijn 6 stallen gelegen. Ook de twee (bedrijfs-)woningen Oudestraat 6 en 8 maken onderdeel uit van het agrarisch bouwvlak. Deze plek, in een bebouwingsconcentratie aan de rand van Bakel, is geen duurzame locatie voor een veehouderij. Verzocht is de beëindiging van het varkensbedrijf te combineren met het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen. De stallen zullen worden gesloopt en, samen met overige agrarische gronden, in gebruik worden genomen als agrarische productiegrond.

Het initiatief voorziet dan ook in het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte woningen (ca. 1.000 m² per kavel). Als 'tegenprestatie' worden de zes bestaande varkensstallen gesloopt en de omliggende verharding verwijderd. Het gaat hierbij om een oppervlakte van circa 2.100 m² (exclusief verharding). Door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf en de realisatie van twee nieuwe woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie versterkt. De bestaande bedrijfswoningen binnen het agrarisch bouwvlak worden herbestemd als burgerwoningen.

In onderstaande afbeelding is de gewenste inrichting indicatief weergegeven.



Afbeelding 12. Indicatieve weergave gewenste situatie Oudestraat

- Plangebied

De locatie bevindt zich in het zuidwesten van de gemeente Gemert-Bakel op een afstand van circa 400 meter van het dorp Bakel. De totale omvang van het plangebied bedraagt ruim 2 ha. De omvang van het agrarisch bouwvlak is zo'n 1,8 ha, waarvan ongeveer 1.600 m² behoort tot het perceel van Oudestraat 6 en ca. 2.000 m² tot het perceel van Oudestraat 8.



Afbeelding 2. Ligging plangebied Oudestraat e.o. in ruimere omgeving (bron: pdok.nl)



Afbeelding 1. Luchtfoto huidige situatie Oudestraat e.o. (Bron: pdok.nl) – geel omrande is indicatieve weergave plangebied

5.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Stedenbouwkundige inpassing

Stedenbouwkundig zal er een aanzienlijke wijziging plaatsvinden binnen het plangebied. De huidige varkenshouderij wordt beëindigd en bijbehorende, verouderde bedrijfsgebouwen

(stallen) worden gesloopt. Waar het zicht tussen de bedrijfswoningen Oudestraat 6 - 8 nu bepaald wordt door de varkensstallen, ontstaat met de ontwikkeling zicht op het open agrarisch gebied. De huidige (bedrijfs-)woningen zullen door deze ruimtelijke wijziging meer nadrukkelijk naar voren komen en beter tot hun recht komen. Ook het beeld aan de noordzijde van het plangebied wijzigt sterk. De twee nieuwe bouwkavels worden gerealiseerd aan een nieuwe ontsluiting, die doorloopt vanuit het doodlopend deel van de Oudestraat in zuidelijke richting. Per kavel is een vrijstaande woning, met bijgebouwen toegestaan. De kavels hebben een omvang van 1.000 m² en de maatvoering van de nieuwe woningen is in de planregels bepaald op een maximum inhoud van 1.500 m³, een goothoogte van 4,5 m en bouwhoogte van 8 m. Voor bijgebouwen geldt een maximale omvang van 150 m².



*Afbeelding 24a + 24b
Impressie beoogde bouwstijl*

Landschappelijke inpassing

De nieuwe bouwkavels uit voorliggend plan worden aan de voorzijde wel zorgvuldig ingepast met gebiedseigen beplanting. Ook de nieuw aan te leggen infrastructuur aan de zijde van de brink wordt beplant, om het ruimtelijk (en historisch) beeld te versterken.

5.3. Informeren van de buurt

De initiatiefnemer heeft de buurt zowel individueel als in groepsverband gesproken en de plannen toegelicht. Uit deze gesprekken blijken geen zwaarwegende bezwaren tegen de plannen. De reacties waren positief.

5.4. Vooroverleg

- In het plan ontbreekt een onderbouwing (onder andere met betrekking tot de vereiste kwaliteitsverbetering) met betrekking tot het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen;

In de ruimtelijke onderbouwing van het plan is een nadere toelichting opgenomen. De bestaande woningen blijven in het plan gehandhaafd en zullen enkele een andere bestemming (woonbestemming i.p.v. agrarische bedrijfswoning) krijgen.

- Op de plankaart staat een aanduiding die niet voorkomt in de legenda;
Dit zal worden aangepast.

6. Bakelsebrug 6, Bakel

6.1. Planbeschrijving

- Initiatief

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij Bakelsebrug 6 te Bakel (hierna: het plangebied) te splitsen in een tweetal wooneenheden. Een van de voorwaarden is dat splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere functies is toegestaan, indien deze is gericht op het behoud en herstel van deze cultuurhistorische waarden.

- Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 1,2 kilometer ten zuidwesten van de kern Bakel en circa 760 meter van de Helmondse wijk Dierdonk. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie K, nummer 1505 en 1506 (beide gedeeltelijk). Het plangebied is gelegen binnen het gehucht Muizenhol/Bakelsebrug. De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen.

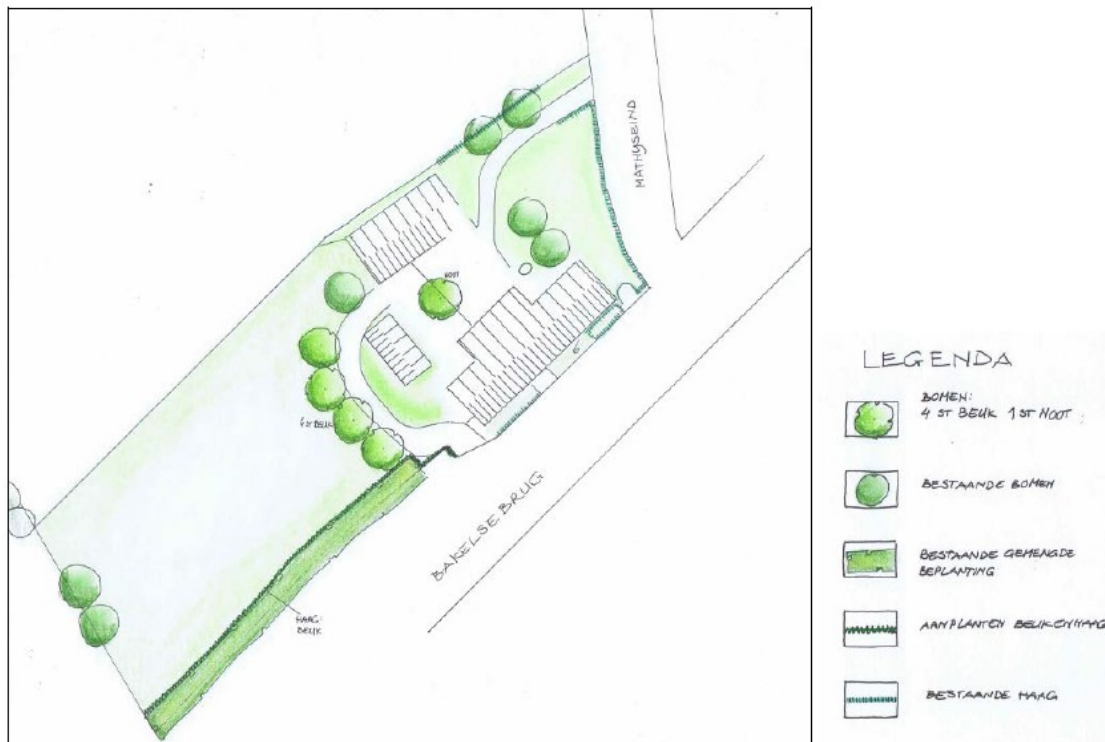


Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied

6.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Landschappelijk inpassingsplan

De volgende figuur toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 13: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Cultuurhistorie

Onderhavig pand is opgenomen in deze (concept)monumentenlijst onder de categorie 'beeldbepalend pand'. De gemeente is voornemens op termijn voor elk beeldbepalend pand bekijken welk pand een gemeentelijke monumentenstatus krijgt en welk pand geen status. De langgevelboerderij betreft een boerderij op een locatie waar reeds rond 1900 een boerderij stond.

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op Bakelsebrug 6 bestaat uit de volgende elementen, karakteristieken en waarden:

- Het hoofdvorm van het pand is gebouwd in de klassieke vorm van langgevelboerderij;
- Het pand is beeldbepalend voor de omgeving als boerderij in het straatbeeld;
- De stal- en het woongedeelte zijn goed herkenbaar;
- Het pand vertegenwoordigt een duidelijke boerderijfunctie.

Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' opgenomen ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle aspecten.

Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Bakelsebrug (N607), Mathijseind en Ravensgat. Voor de weg Bakelsebrug (N607) geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op bijna alle toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt, met uitzondering van de achtergevel, niet overschreden. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. Om toch woningbouw te kunnen realiseren is het mogelijk de geveldelen als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Dit betekent derhalve dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan, met

uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning (waaronder tevens de "doof" uit te voeren geveldelen) een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

6.3. Informeren van de buurt

Onlangs hebben er tussen de initiatiefnemer en omwonenden gesprekken plaatsgevonden met betrekking tot het plan. Hieruit zijn geen directe bezwaren gebleken.

6.4. Vooroverleg

In de regels en op de verbeelding dient te worden geborgd dat maximaal twee wooneenheden mogen worden opgericht binnen het bestemmingsvlak. Daarnaast dienen het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden te worden geborgd middels een specifieke aanduiding op de verbeelding. Vanuit oogpunt van kwaliteitsverbetering van het landschap dient een landschappelijk inpassingsplan te worden toegevoegd aan het plan. Dit dient tevens als voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen in de regels van het plan.

In het plan zijn twee aanduidingen toegevoegd op de verbeelding en in de regels ('specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' en 'maximum aantal wooneenheden (2)'). Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan toegevoegd dat voldoet aan het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan en de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.

7. Nuijeneind 18, Bakel (ontwikkellocatie)

7.1. Planbeschrijving

- Initiatief

Initiatiefnemers zijn voornemens om de vigerende agrarische bestemming van de locatie Nuijeneind 18 te Bakel te wijzigen in de bestemming Wonen. Op deze locatie is van oudsher een agrarisch bedrijf gevestigd, een kwekerij. De agrarische bedrijfsactiviteiten wenst men te beëindigen, en de locatie her te bestemmen. De bestaande bedrijfswoning is van het type langgevel boerderij. Deze boerderij wenst men in twee woningen te splitsen. Hiermee wordt beoogd om beide eigenaren zelfstandig in de boerderijwoning te laten wonen en om daarmee ook dit beeldbepalend gebouw in stand te houden.

- Plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel aan de Nuijeneind 18 te Bakel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie K, nr. 886. Het plangebied is 1,5 hectare groot.



Figuur 1-1: Situering plangebied

Het bestaande agrarische bouwvlak van 1,5 hectare komt als gevolg van de herbestemming te vervallen. De nieuwe bestemming wordt afgestemd op de nieuwe situatie. Dit betekent dat het agrarische bouwvlak komt te vervallen en vervangen wordt door drie andere bestemmingen:

- Wonen ten behoeve van 2 woningen (splitsing) op een perceel van 2.650 m²
- Agrarisch (onbebouwd)
- Groen



Figuur 2-5: Beoogde situatie

Bebouwing

Fysiek vinden er geen wijzigingen plaats. De bestaande bebouwing blijft grotendeels gehandhaafd. Alleen de afhang bij de bedrijfsloods zal verdwijnen.

De woning aan de westzijde heeft een inhoud van ca. 650 m³ en als bijgebouw de voormalige bedrijfsloods met een oppervlakte van 160 m². De woning aan de oostzijde heeft een inhoud van ca. 900 m³ en als bijgebouwen de garage/berging met een oppervlakte van 60 m² en het bakhuis met een oppervlakte van 16 m².

7.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Landschappelijke inpassing

Het perceel is reeds fraai landschappelijk ingepast met haagbeplanting, opritten met bomen en een tuinrichting rond de boerderijwoning. Voor het perceel is een beplantingsplan opgesteld.



Figuur 2-6: Landschappelijk inpassingsplan

Cultuurhistorie

Voor de boerderij, het bakhuis en waterput is een cultuurhistorische waardestelling gemaakt door het Monumentenhuis Brabant. Uit de waardestelling blijkt dat de krukboerderij cultuurhistorisch van waarde is als onderdeel van de agrarische geschiedenis en sociaal economische ontwikkeling van het buitengebied van Bakel. De verschillende onderdelen hebben samen een grote erf ensemble waarde en een bijzondere situationele waarde vanwege de ligging van een oude structuur in het buitengebied van Bakel. De boerderij is van beeldbepalende betekenis voor zijn omgeving. Hoewel er diverse aanpassingen hebben plaats gevonden, is de hoofdvorm deels bewaard gebleven en is het oorspronkelijke gebruik van het gebouw goed afleesbaar. De krukboerderij wordt getypeerd als een redelijk zeldzame typologie in de omgeving van Oost-Brabant. De historische erfinrichting met de boerderij, bakhuis en waterput blijft behouden.

7.3. Informeren van de buurt

Uit de verslagen van de gesprekken met de buurt blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de plannen.

7.4. Vooroverleg

Geconstateerd is dat het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische bebouwing niet is veiliggesteld.

Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' opgenomen en aan de regels de volgende sub toegevoegd: 'ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', tevens voor behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle aspecten, zoals deze zijn benoemd in bijlage X.'

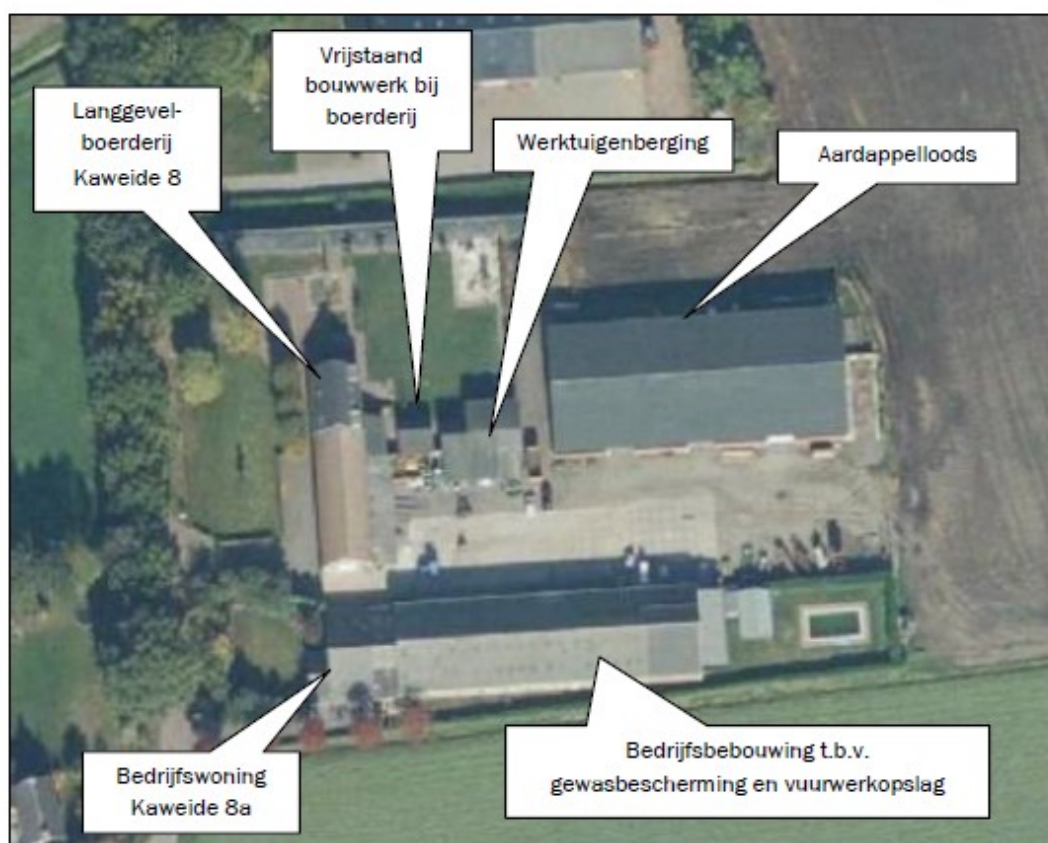
8. Kaweide 8, Milheeze (ontwikkellocatie)

8.1. Planbeschrijving

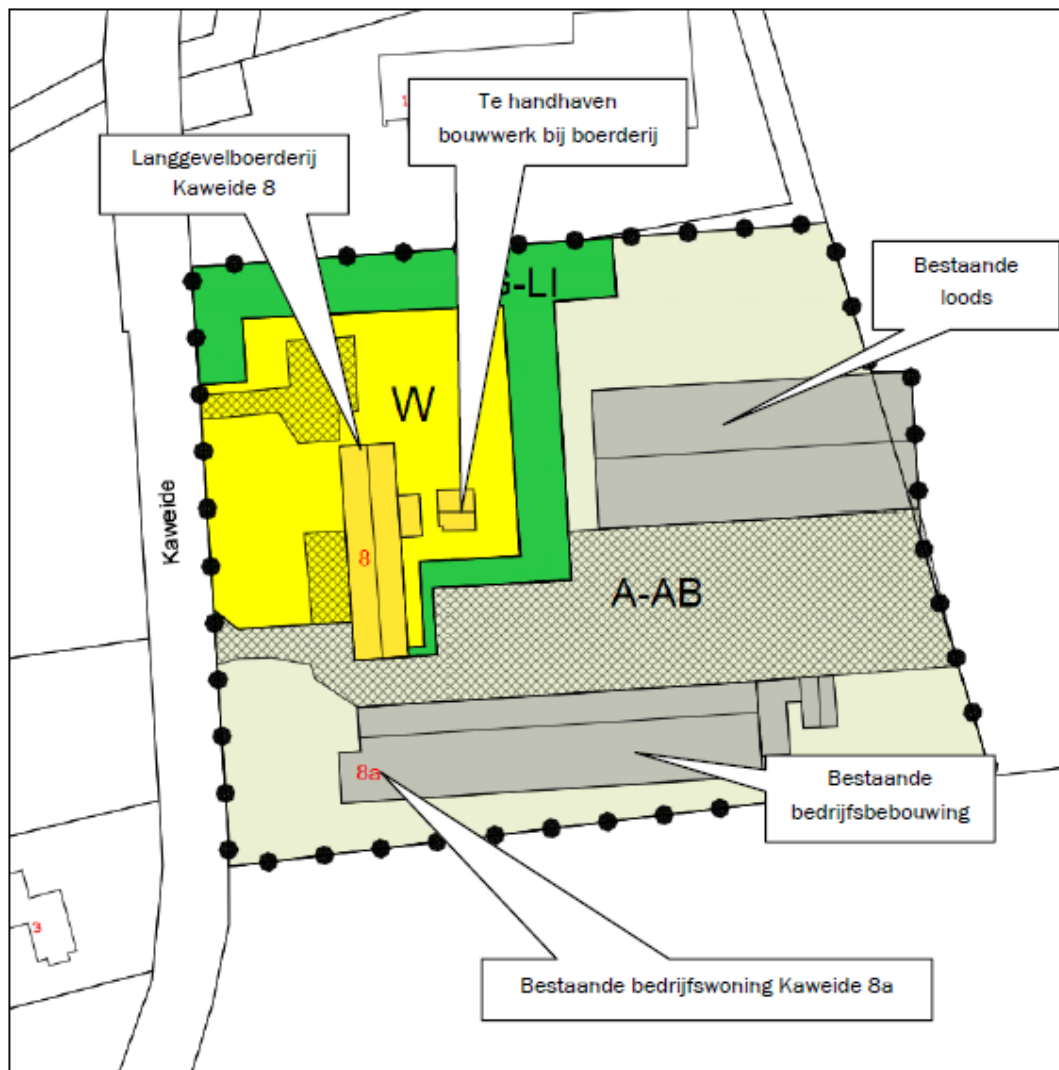
- Initiatief

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij Kaweide 8 te Milheeze af te splitsen van het agrarisch bedrijf Kaweide 8a. Momenteel wordt een akkerbouwbedrijf en gewasbeschermingsbedrijf geëxploiteerd. Binnen de agrarische inrichting is een tweetal woningen aanwezig. De langgevelboerderij Kaweide 8 betreft de oorspronkelijke bedrijfswoning; deze is momenteel in gebruik als recreatiewoning. De huidige agrarische bedrijfswoning Kaweide 8a is circa 30 jaar geleden gerealiseerd.

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij planologisch af te splitsen van het agrarisch bedrijf en hier een aparte woonbestemming aan geven. Het agrarisch bedrijf wordt voortgezet. Er wordt geen nieuwbouw opgericht. De totale bebouwingsoppervlakte neemt af door de sloop van een aangebouwd bijgebouw bij de boerderij en de werktuigenberging ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap.



Figuur 3: Bestaande situatie



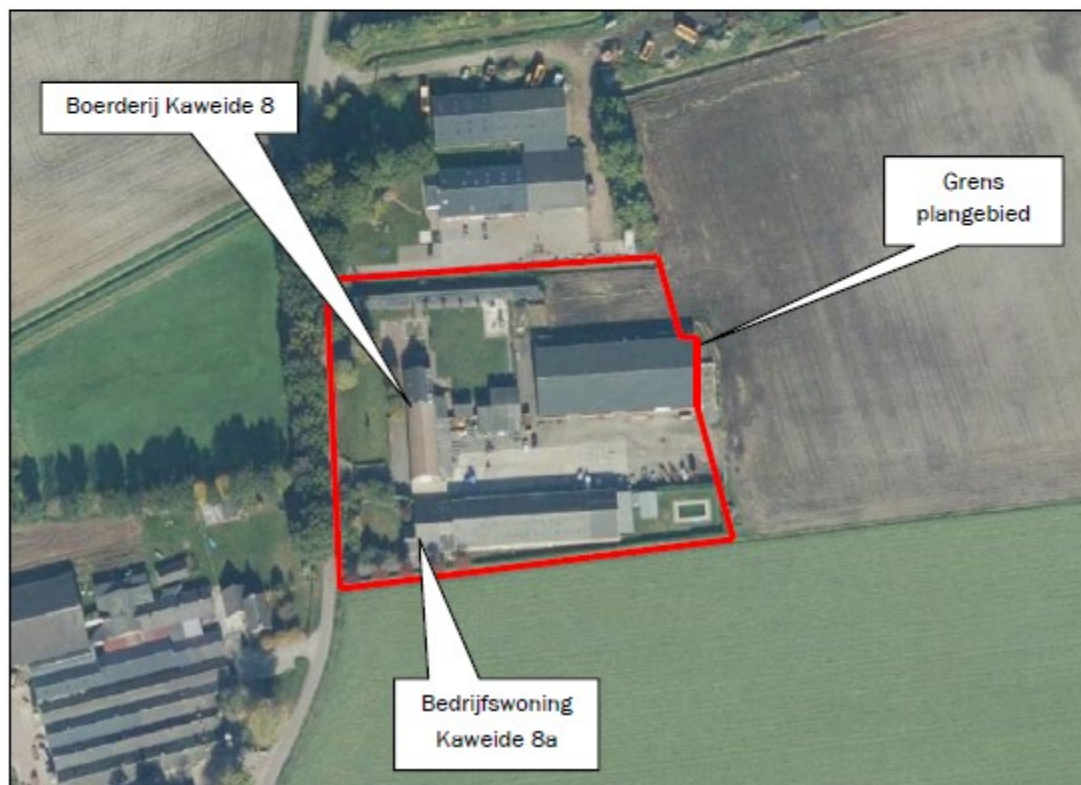
Figuur 4: Situatieschets beoogde situatie

- Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 700 meter ten zuidwesten van de kern Milheeze en circa 1,1 kilometer ten zuidoosten van de kern Bakel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummer 1933. De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermingswaardig oud akkercomplex Kaweide. De volgende figuren tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied

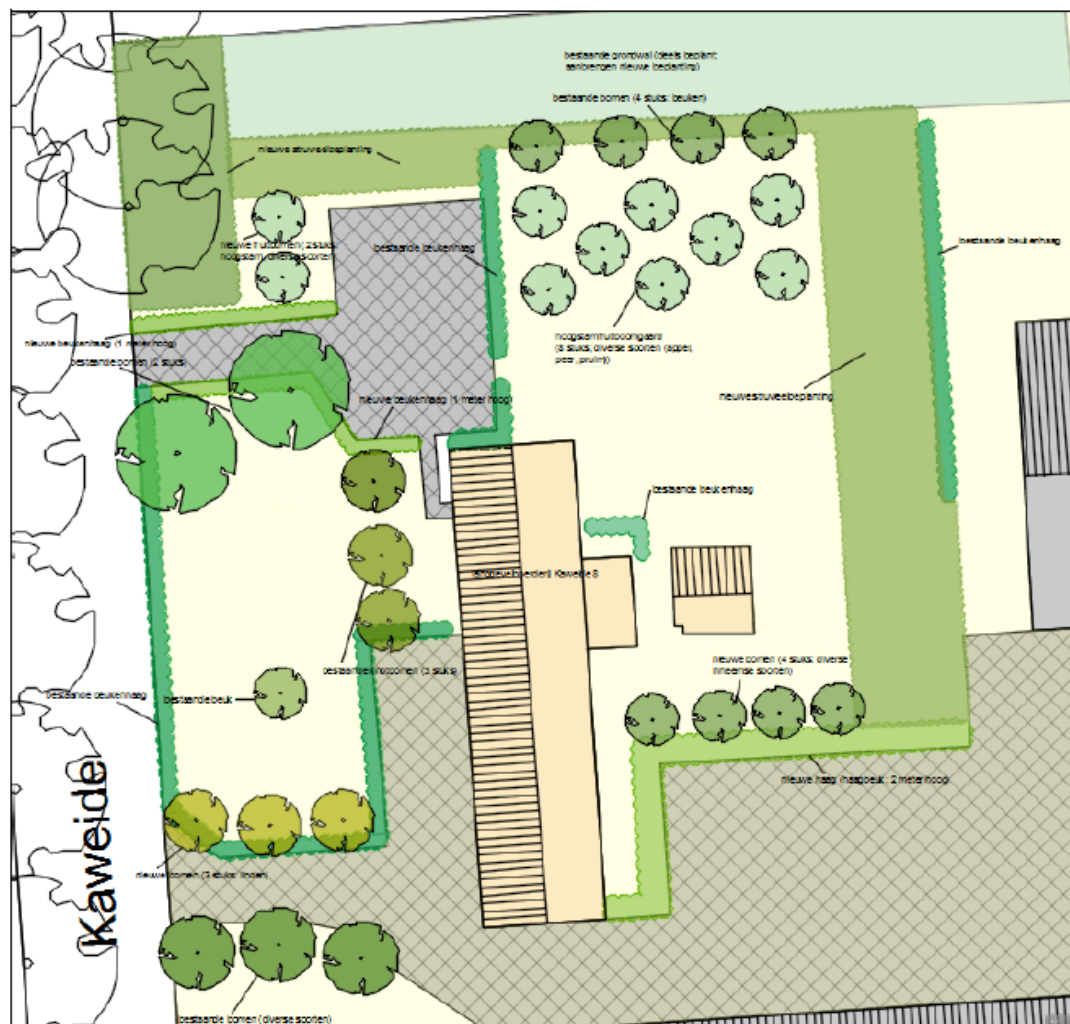


Figuur 2: Luchtfoto plangebied

8.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Landschappelijke inpassing

Met het landschappelijk inpassingsplan is aangesloten op de kwaliteiten van het kampenlandschap waarvan het oude akkercomplex deel uitmaakt. Voor een beschrijving hiervan wordt verwezen naar de rapportage van het plan in de bijlage.



Figuur 12: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Monumenten

In het principebesluit van het college is besloten om de langgevelboerderij op de conceptlijst voor potentiële gemeentelijke monumenten te plaatsen. De cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij zijn onderbouwd. Om de cultuurhistorische waarden van het pand te behouden en te herstellen zullen maatregelen aan het pand worden uitgevoerd:

Sloop bebouwing

Rondom de boerderij wordt storende, niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt. Aan de oostzijde van de boerderij is een aanbouw aanwezig, in vroeger tijden gebruikt als dierenverblijf. Deze aanbouw wordt gesloopt, waardoor de boerderij haar oorspronkelijke vorm terugkrijgt. Daarnaast wordt een van de verouderde bedrijfsgebouwen (werktuigenberging) ten oosten van de boerderij gesloopt.

Door de sloop van deze gebouwen wordt de boerderij 'ontdaan' van storende niet-oorspronkelijke elementen en komt de boerderij vrij te staan van het agrarisch bedrijf, als een los element in het landschap, waardoor deze beter tot zijn recht komt.

Oude Akker

Conform de 'Notitie omschrijving oude akkercomplexen' van de gemeente is het plangebied gelegen binnen het oude akkercomplex Kaweide (zie volgende figuur). Het akkergebied betreft een oude hoeve Kaweide met bijbehorende huisakkers. Vermoedelijk dient de ontginning van dit gebied in de 14e of 15e eeuw geplaatst te worden. De genoemde bijzondere kenmerken worden door het initiatief niet aangetast. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Er wordt slechts storende bebouwing gesloopt, wat een kwaliteitsverbetering oplevert voor het akkercomplex. Middels een landschappelijk inpassingsplan wordt ingezet op een versterking van een verbinding tussen de karakteristieke boerderij en de oude akker.

Bedrijven en milieuzonering

Voor de veehouderijen op de adressen Kaweide 5, Wolfskamp 5 en Oldert 9 wordt voldaan aan de richtafstanden. Voor wat betreft de andere bedrijven wordt in beginsel niet aan de richtafstanden voldaan. Het plangebied is echter gelegen in een cluster van bebouwing rondom de weg Kaweide, waar de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNGbrochure (functiemenging). Hier zijn agrarische, niet-agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen gelegen, een menging van relatief dicht bij elkaar gelegen functies. De richtafstanden uit de publicatie kunnen dan ook met een afstandstap worden verlaagd. Voor de varkenshouderij Kaweide 3 betekent dit dat nu nog niet aan de richtafstand voor geluid en geur wordt voldaan. Echter, zoals reeds beschreven in paragraaf 5.5 (geurhinder) is het geurgevoelig object Kaweide 8 meegenomen in de meest recente vergunning voor het bedrijf (5 april 2013); de woonfunctie vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering en er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ten aanzien van het aspect geluid is in het kader van de vergunning voor bedrijf een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin het object Kaweide 8 is meegenomen. Hierin wordt voldaan aan de geluidnormen. Het aspect geluid vormt vanuit dit bedrijf dan ook geen belemmering.

Het loonwerkbedrijf Kaweide 10 wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid (na verlaging van de afstand). Echter, bij de vergunningverlening voor dit bedrijf zijn de omliggende gevoelige objecten betrokken. Daarnaast is aan de noordzijde van het plangebied reeds een grondwal gerealiseerd die dient als geluidafschermende maatregel. De geluiduitstraling vanuit dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Doordat de langgevelboerderij wordt afgesplitst van het agrarisch bedrijf Kaweide 8a en geen onderdeel meer uitmaakt van de inrichting, dient de nieuwe woonbestemming beschouwd te worden als een hindergevoelige functie. Er dient gekeken te worden naar de uitstraling vanuit het akkerbouw- en gewasbeschermingsbedrijf op de nieuwe bestemming.

Na verlaging van de richtafstand wordt voor het aspect geluid niet voldaan aan de richtafstand (10 meter voor het akkerbouwbedrijf en 30 meter voor het gewasbeschermingsbedrijf). Echter, het woongedeelte van de boerderij bevindt zich in het noordelijke gedeelte van de boerderij op een afstand van circa 30 meter tot de bedrijfsbebouwing. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden. Het gedeelte van het bedrijf waar de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk plaatsvindt is als zodanig aangeduid in het bestemmingsplan. Deze inpandige ruimte in een van de loodsen is gelegen op een afstand van 27 meter van de nieuwe woonbestemming. Na verlaging van de afstandstap wordt voldaan aan de richtafstand.

8.3. Informeren van de buurt

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met zijn buurgoten om het plan te bespreken. Uit de verslagen blijkt dat er niet direct bezwaren zijn tegen de planontwikkeling.

8.4. Vooroverleg

- Afgevraagd wordt of de huidige bedrijfswoning legaal opgericht/in gebruik is. Daartoe ontbreken in het plan de noodzakelijke gegevens;

Ten behoeve daarvan is een separate bijlage bij het plan gevoegd. Uit de stukken (vergunningen) die al als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd waren, blijkt hoe de situatie in elkaar zit. En derhalve twee woningen zijn vergund.

- Bij de berekening van de verplichte basisinspanning is als uitgangspunt genomen 100 euro voor de eerste 1000 m² (woonbestemming). Naar onze mening is dit bedrag erg laag. Doorgaans wordt voor de eerste 1000 m² uitgegaan van plm. 225 euro. Verzocht wordt dan ook een herberekening te maken;

Naar aanleiding van informatie van diverse externe adviseurs alsmede van een gerenommeerd makelaar uit de regio, is deze waarde van wonen later, bij de vaststelling van de handreiking door het college (20 februari 2018), aangepast van € 280/m² naar € 100/m² voor de eerste 1000 m² van het bestemmingsvlak. Vervolgens is de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied samen met de aangepaste handreiking op 5 juli 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De provincie wordt een berekening voorgelegd (zie bijlagen 'waarde berekeningen' en 'motivatie aanpassing waarde woonbestemming') op basis waarvan de waarden zoals opgenomen in de Handreiking is gerekend.

- De totale investering in kwaliteitsverbetering is ruim 3.000 euro minder dan de berekende verplichte basisinspanning. Bovendien zit er onderhoud van bestaand groen bij en worden kosten van het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan meegerekend. Dit zijn kosten die geen onderdeel kunnen uitmaken van de investering in het kader van de kwaliteitsverbetering;

De berekening zal worden aangepast, waarbij het onderhoud van de bestaande beplanting wordt verwijderd en ook de kosten voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan.

- De vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is op grond van artikel 7.7 Vr toegestaan als dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Uit het plan (en de berekening van de kwaliteitsverbetering/investering) volgt nu niet dat hier sprake van is. Een berekening van de investering in het kader van het behoud en/of herstel van de langgevelboerderij ontbreekt nog, net als de noodzakelijke borging in de planregels;

In het kader van het waarborgen van het behouden van de cultuurhistorische bebouwing worden enkele voorwaarden opgesteld, welke verankerd zullen worden in het bestemmingsplan. Er zal een kostenoverzicht opgesteld worden met de werkzaamheden die aan de boerderij zullen worden gedaan in verband met de cultuurhistorische waarden. Deze kosten zullen dan uiteindelijk ook onderdeel uitmaken van de invulling van de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

- Ten overvloede wordt opgemerkt dat GS in het kader van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' een zienswijze hebben ingediend tegen een planologische ontwikkeling op deze locatie. Wij maken u er op attent dat wij in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan mogelijk beroep zullen overwegen als blijkt dat niet aan onze zienswijze tegemoet is gekomen.

Op verzoek van de provincie voegen wij aanvullende de planstukken ten behoeve van de vergunde loods toe. Daarbij merken we nogmaals op, eveneens als reactie op de zienswijze op het bestemmingsplan Buitengebied 2017, dat deze bestaande rechten niet ingeperkt kunnen worden omdat het provinciaal beleid op dit gebied is aangepast en met name is aangescherpt. Een vergunninghouder mag er op vertrouwen dat, zolang een vergunning niet wordt ingetrokken, deze kan worden uitgevoerd. Zonder dat er in de toekomst ineens beperkingen op

worden gelegd (door bijvoorbeeld vormverandering, wat gezien kan worden als verkleining van de bestaande rechten) omdat het provinciaal beleid is aangescherpt. Wij zien nu geen aanleiding om hier een ander standpunt over in te nemen.

9. Schutboomsestraat ong., Milheeze (ontwikkellocatie)

9.1. Planbeschrijving

- Initiatief

De planlocatie kent in de huidige situatie een agrarisch grondgebruik. Beoogd wordt ter plaatse van de planlocatie een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' te ontwikkelen. Op de planlocatie wordt één vrijstaande woning met bijgebouw opgericht. Hiervoor wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. De planlocatie bevindt zich te midden van een bebouwingsconcentratie in Milheeze, gemeente Gemert-Bakel.

- Plangebied

De planlocatie is gelegen ten westen van de kern Milheeze in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, ten oosten van de locatie Schutboomsestraat 7. De locatie maakt onderdeel uit van bebouwingsconcentratie 'Schutsboom'.



Figuur 1: Ligging planlocatie in omgeving

9.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Stedenbouwkundig inpassing

Ter plaatse van de planlocatie is in de huidige situatie sprake van een oude open akker. Met de herontwikkeling van de planlocatie zal rekening worden gehouden met het behoud van de waarden van deze akker.

De op te richten woning zal met de kopgevel aan de weg worden gesitueerd, achter de achtergevelrooilijn van de boerderijwoning aan Schutboomsestraat 7. Daarmee wordt een boerenerf gecreëerd met als hoofdgebouw de langgevelboerderij aan Schutboomsestraat 7 en als één van de bijgebouwen de nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning. De uitvoering van de Ruimte voor Ruimte woning zal geschieden middels het concept van 'schuurwoning' dan wel 'erfwoning'.

Navolgende figuur geeft een indicatief beeld van de beoogde situatie na herontwikkeling.



Figuur 8: Beoogde situatie na herontwikkeling

Landschappelijke inpassing

Tussen de planlocatie en de Schutboomsestraat is een bomenrij aanwezig. Deze bomenrij maakt geen onderdeel uit van de planlocatie en blijft dan ook behouden.

De landschappelijke inpassing ter plaatse zal plaatsvinden middels de aanplant van lage knip- en scheerhagen en een hoogstam (fruit)boomgaard op het oostelijke deel van de woningbouwlocatie. Door verspreide aanplant blijft daarmee doorzicht vanaf de Schutboomsestraat behouden en in combinatie met gebruikmaking van inheemse beplanting wordt een landelijk karakter gecreëerd.

Oude akker

Deze planlocatie is gelegen in het akkercomplex 'Milheeze Zuid / Pottingen'. Het akkercomplex 'Milheeze Zuid / Pottingen' ligt ten zuiden van de weg Hof- Kerkeind-MilheesestraatPeeldijk. De cultuurhistorische waardering is hoog vanwege de gaafheid en zichtbaarheid en beleefbaarheid van het akkergebied. Het akkergebied vormt een groot open akkercomplex. Het is dé akker van Milheeze. Het grote open akkergebied heeft een bloksgewijs gegroepeerde strokenverkaveling, diverse akkerrandwallen en een centrale noord-zuid akkerweg, met de nodige zijwegen. De akker wordt doorsneden door een waterloop die waarschijnlijk gegraven is en in een ondiep dalletje ligt. Deze ruimtelijke structuur is vermoedelijk in de 11de of 12de eeuw ontstaan en is als zodanig nog beleef- en herkenbaar.

De planlocatie is ten noorden van de landschappelijk corridor en ten westen van de zichtlijn gelegen. Er zal ter plaatse van de planlocatie geen bebouwing worden toegestaan op het zuidelijke, noordelijke en oostelijke deel van de planlocatie. De op te richten woning zal met kopgevel aan de weg worden gesitueerd, achter de achtergevelrooilijn van de boerderijwoning aan Schutboomsestraat 7. Daarmee kan de landschappelijke corridor behouden blijven. Tevens blijft een ruim doorzicht in het oostelijke deel van het plangebied behouden met een frontbreedte van meer dan 30 meter tot de oostelijk gelegen kapel, dit is exclusief de strook van 9 meter aan 'groenbestemming' in het oostelijke deel van het perceel. De beoogde herontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan de aanwezige kwaliteit.

Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Schutboomsestraat en de Schutsboom. Voor de Schutboomsestraat geldt dat de voorkeursgrenswaarde op de voorgevel en (gedeeltelijk) de zijgevels wordt overschreden. De geluidbelasting is ter hoogte van de beoogde woning onder de maximale ontheffingswaarde gelegen. Op basis van de uiteindelijke positionering van de woning zal worden bepaald of het al dan niet doof uitvoeren van de gevel(s) aan de orde is. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal een ontheffing hogere grenswaarden worden aangevraagd.

9.3. Informeren van de buurt

Door initiatiefnemer is met omwonenden op informele wijze een omgevingsdialoog gevoerd. Er zijn geen zwaarwegende bezwaren op de plannen gebleken.

9.4. Vooroverleg

Er zijn in het kader van vooroverleg geen opmerkingen gemaakt op dit plan.

10. Schutsboom ong., Milheeze (ontwikkellocatie)

10.1. Planbeschrijving

- Initiatief

De initiatiefnemers zijn eigenaar van de percelen kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummers 1996 en 1997, gelegen aan Schutsboom ong. te Milheeze in de gemeente Gemert-Bakel. De initiatiefnemers zijn voornemens om op dit perceel één vrijstaande woning te realiseren door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. p de planlocatie wordt een vrijstaande woning met bijgebouw opgericht. Hiervoor wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht.

- Plangebied

De planlocatie is gelegen direct ten westen van de kern Milheeze, aan de doorgaande weg Schutsboom ong. Navolgende figuur betreft een kaart met de ligging van de planlocatie ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Ligging planlocatie in omgeving

10.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Landschappelijke inpassing

Beoogd wordt ter plaatse van de planlocatie een Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Deze zal georiënteerd zijn op de Schutsboom.

De locatie is reeds behoorlijk landschappelijk ingepast. Bij de beoogde herontwikkeling van het plangebied blijven alle gezonde Eiken behouden. Met de situering van de woning, bijgebouwen en erfverharding zal hiermee rekening worden gehouden.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde landschappelijke inpassing.



Figuur 7: Impressie beoogde situatie

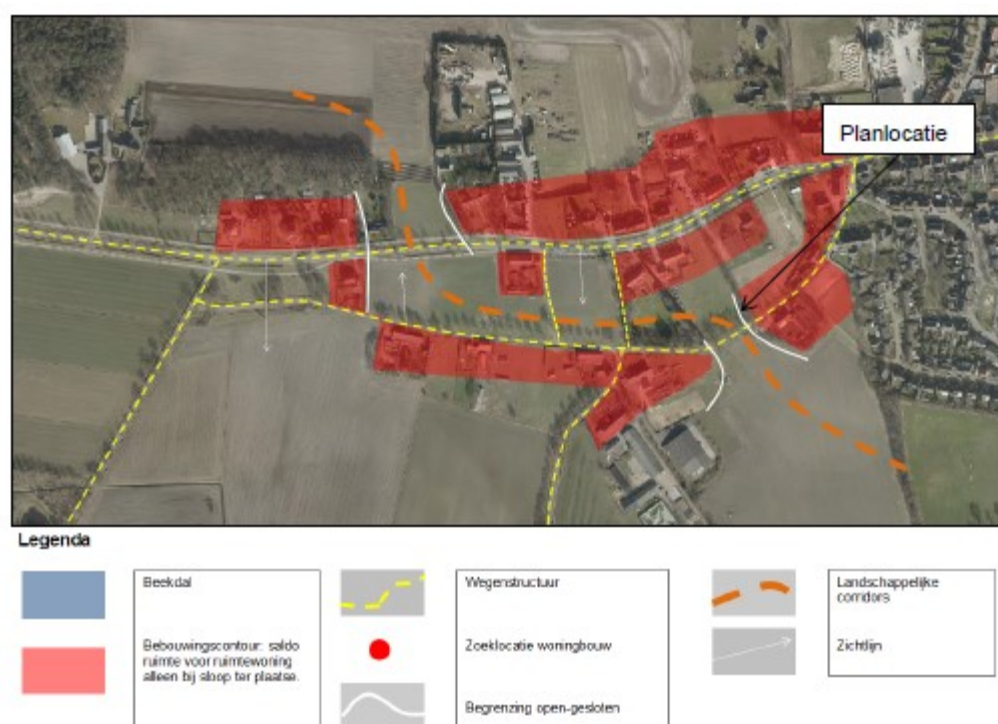
Beeldkwaliteit woning

Bij het realiseren van de toe te voegen woning zal aangesloten worden op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwing in de omgeving, namelijk een ruime vrijstaande woning op een grote kavel. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: rechthoekig grondplan, uitgevoerd met 1 tot 1,5 bouwlaag met kap en gedekt met een zadeldak.

Oude Akker

Ter plaatse van de planlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Oude Akker'. De voor 'Waarde - Oude Akker' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden zijn hoog vanwege de gaafheid en zichtbaarheid en beleefbaarheid van het akkergebied. Het akkergebied vormt een groot open akkercomplex. Het is dé akker van Milheeze. Het grote open akkergebied heeft een bloksgewijs gegroepeerde strokenverkaveling, diverse akkerrandwallen en een centrale noord-zuid akkerweg, met de nodige zijwegen. De akker wordt doorsneden door een waterloop die waarschijnlijk gegraven is en in een ondiep dalletje ligt. Deze ruimtelijke structuur is vermoedelijk in de 11de of 12de eeuw ontstaan en is als zodanig nog beleef- en herkenbaar. Ter plaatse van de bebouwingsconcentraties Hoberg en

Schutboom heeft de gemeente eveneens inzichtelijk gemaakt dat de landschappelijke corridor van openheid behouden dient te blijven. Op navolgende figuur is deze corridor inzichtelijk gemaakt.



Figuur 22: Corridor ter plaatse van de bebouwingsconcentratie Hoberg/Schutboom

De beoogde woning wordt gesitueerd aan de oostzijde van het perceel. Ten westen van de woning blijft een strook van circa 33 meter ruimte open voor zichtlijnen. Ook aan de oostzijde van de woning blijft een zichtlijn open richting de Schutboomsestraat. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op verdere afbreuk van de bestaande verkaveling maar op versterking van de aanwezige kwaliteit. Tevens wordt de planlocatie zo ingepast dat zichtlijnen richting de Schutboomsestraat behouden blijven. De planlocatie is gelegen aan een akker die oorspronkelijk te typeren was als bolle es. Het bolle karakter van de akker is echter reeds verloren gegaan door het afgraven van de akker circa 50 jaar geleden.

10.3. Informeren van de buurt

De initiatiefnemer heeft het plan besproken met de buurt. Gebleken is dat er geen zwaarwegende bezwaren zijn op het plan. Eén buurtbewoner heeft te kennen gegeven zich niet te kunnen vinden in de ontwikkeling omdat hiermee het gebied dichter gebouwd wordt en men dus minder vrij woont.

10.4. Vooroverleg

Betreft de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning aan Schutboom ong. in het buurtschap Schutboom, ten westen van de kern Milheeze. Afgevraagd wordt of de locatie een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie is. Het betreft een solitair gelegen woning op een locatie die volgens de verbeelding op pagina 33 van de ruimtelijke onderbouwing is aangewezen als landschappelijke corridor en open gebied. Hoe verhoudt zich dit tot het plaatsen van een woning op deze locatie. Vooral nog acht de provincie de locatie niet voldoende gemotiveerd.

Op grond van onderstaande motivering vanuit stedenbouwkundig oogpunt alsmede op basis van het gemeentelijk beleid 'afwegingskader woningbouw kernranden en buitengebied', kenmerken wij de locatie wel als bebouwingsconcentratie. In het gemeentelijk beleid wordt de omgeving van de locaties o.a. aangeduid als 'lintgehucht aan of nabij een wegenkruising of beek' en als 'lint kernrand'. Op stedenbouwkundig/ruimtelijk vlak geeft de onderbouwing een motivering voor de ruimte voor ruimte woning op deze plek. Dit zou aangevuld mogen worden met nadere omschrijving van de positie van de locatie in de bebouwingsconcentratie. De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Schutsboom. Deze concentratie bestaat uit bebouwing aan de Schutsboom, Ossenstaart en Schutboomsestraat. Deze bebouwingsconcentratie ligt niet helemaal los van de kern van Milheeze, maar vormt meer een soort overgangsgebied naar het landschap toe, waar de bebouwing verspreid en versnipperd langs de wegen ligt. De beoogde locatie is gelegen in het centrum van deze concentratie. Toevoeging van deze woning heeft daarmee een verdichting van de bebouwingsconcentratie tot gevolg en niet een uitbreiding hiervan naar het landschap toe. Dat is stedenbouwkundig verantwoord.

11. Landgoed Nieuwenhuys (ontwikkellocatie)

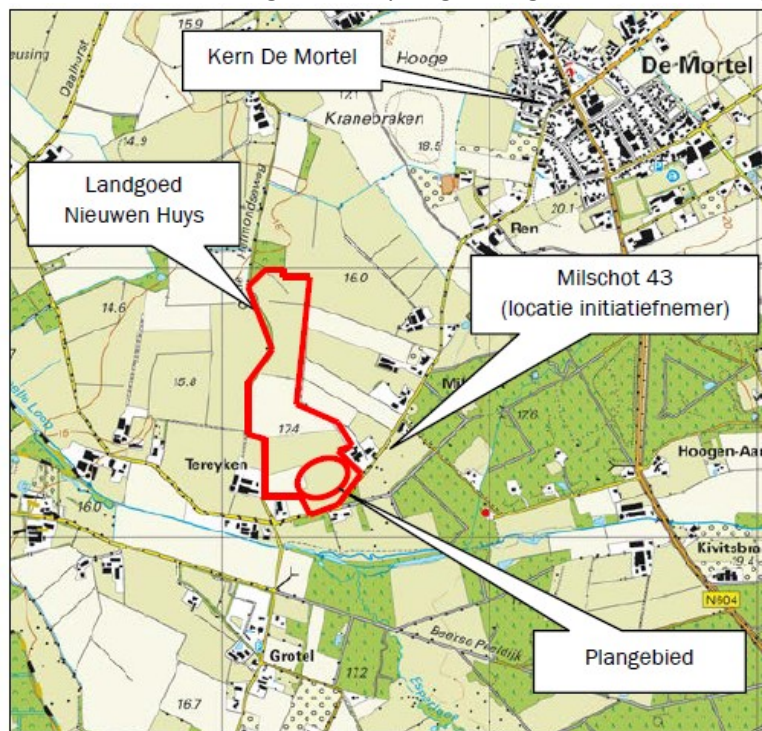
11.1. Planbeschrijving

- Initiatief

Aan de Milschot te De Mortel is Landgoed Nieuwen Huys gelegen, dat middels de provinciale landgoederenregeling is ontwikkeld. De initiatiefnemer is voornemens een drietal reeds bestemde (nog niet gerealiseerde) landhuizen op te splitsen in totaal zes wooneenheden (twee wooneenheden per landhuis).

- Plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel ten zuidwesten van de kern De Mortel (afstand circa 1,3 kilometer). Het plangebied omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Gemert, sectie G, nummers 1736 (gedeeltelijk), 1738, 1739, 1740 en 1741. Aan de noord-, oost- en westzijde grenst het plangebied aan de gronden die onderdeel uitmaken van het landgoed. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de weg Milschot.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart

11.2. Belangrijke ruimtelijke aspecten

Landschappelijke inpassing

In het kader van de ontwikkeling van het landgoed is een landschapsplan opgesteld; het oorspronkelijke landschapsplan is op enkele punten aangepast op advies van Brabants Landschap (onder andere aan te planten soorten (voorbeelden: de gewone es is vervangen in verband met de essentakkenziekte en woekersoorten zijn verwijderd).

Dit landschapsplan vormt de basis voor de inpassing van het landgoed en de gesplitste landhuizen en voldoet tevens aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied.

Bij de inrichting van het landgoed is uitgegaan van bestaande cultuurhistorische- en natuurwaarden. Voor de gewenste landgoedontwikkeling zijn de agrarische gronden grotendeels opnieuw ingericht en is extra aandacht gegeven aan de aanwezige cultuurhistorische elementen. De inrichting bestaat uit:

- Nieuw bos (3,9 ha);
- Poel (0,05 ha);
- Struweel (0,09 ha);
- Extensief beheerd grasland (5,5 ha);
- Laan (0,24 ha);
- Bomenweide (0,5 ha);
- Boomgaard (0,3 ha);
- Perceel landbouwgrond (7,4 ha).

Om de realisatie van het totale landgoed zeker te stellen is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente Gemert-Bakel opgesteld waarin de verplichting is vastgelegd dat minimaal 60% van de vereiste natuurinrichting op het landgoed gerealiseerd is (zijnde 60% van 10 hectare is 6 hectare), alvorens een omgevingsvergunning voor de bouw van de landhuizen wordt verleend. De verkoop van de kavels hangt namelijk samen met de financiering van de kosten voor waardedaling van de landbouwgrond, bouwrijp maken van de bouwkavels, plankosten en de inrichtingskosten van de bossen, natuurlijke graslanden en landschapselementen.

Vormgeving gebouwen en beeldkwaliteit

Bij het ontwerp en vormgeving van de woningen wordt enerzijds uitgegaan van de bouwregels voor de landhuizen die reeds in het vigerend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' zijn verwerkt en anderzijds van randvoorwaarden die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan buitengebied (hieraan voldoen de bouwregels uit het bestemmingsplan). Verder wordt aangesloten bij de Gereedschapskist Gemert-Bakel. De verschijningsvorm van de gebouwen heeft allure. Aan de vormgeving en uitstraling van de gebouwen wordt een eigentijdse draai gegeven. Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa. Ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen (zoals hout en/of bakstenen). De nieuwe bebouwing levert een bijdrage aan de streekeigenheid. De volgende figuur toont een impressie van de vormgeving en architectuur van een van de op te richten landhuizen (adres Milschot 51; kavel 1).



Figuur 5: Impressies landhuis Milschot 51

11.3. Informeren van de buurt

De initiatiefnemer heeft een informatieavond gehouden. Uit de verslagen is gebleken dat er met name vragen zijn gesteld over de verkeersintensiteiten en andere veranderingen door de plannen.

11.4. Vooroverleg

Er zijn in het kader van vooroverleg geen opmerkingen gemaakt op dit plan.

12. Milschot 43, De Mortel (herstelactie)

12.1. Planbeschrijving

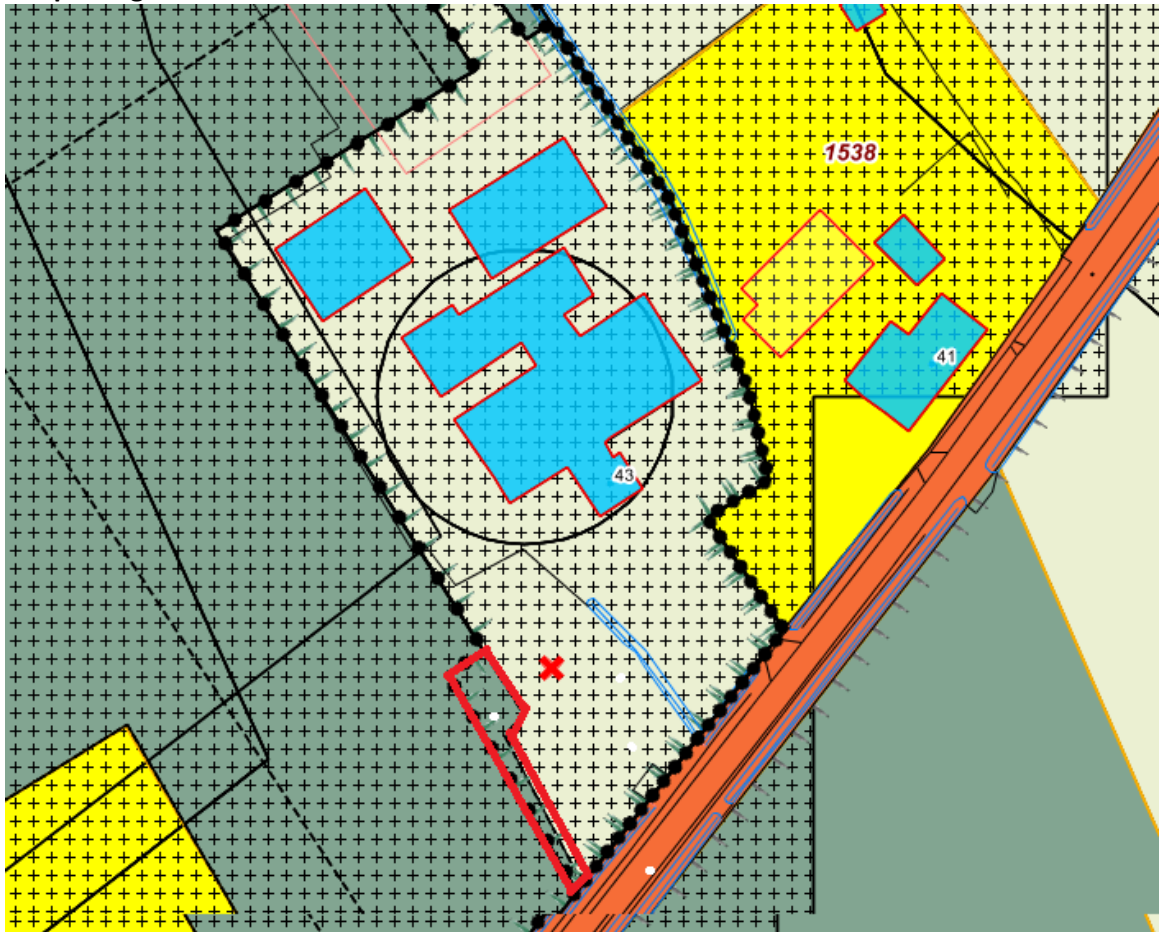
- Initiatief

Op 29 juni 2011 is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2011” vastgesteld. De wijziging van het bestemmingsvlak aan de Milschot 43 in De Mortel was hier onderdeel van. De reden voor deze kleine wijziging van het bestemmingsvlak van de agrarische bedrijfsbestemming was dat het agrarische bouwblok niet overeen kwam met het bebouwingsplan en het beeldkwaliteitsplan bij het landgoed. Aan de weg (westen van het bouwblok) moest een strook van 12.5 meter bij 1.4 meter worden toegevoegd. Op die manier kon de geplande bedrijfswoning meer richting het zuidwesten gerealiseerd worden. Hij past daarmee beter in het straatbeeld van de Milschot.

Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Echter abusievelijk is deze wijziging van het bestemmingsvlak niet correct overgenomen in de integrale herziening “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”. Dit wordt met deze herziening hersteld.

- Plangebied

Aanpassing:



Rood omlijnde gedeelte komt bij het Agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak.