Commissie R&M 24 februari 2021 toezeggingen n.a.v. behandeling bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied, herziening oktober 2020

Toezegging Leemskuilendijk
Betreft berekening van de kwaliteitsverbetering van Leemskuilendijk

De complete toelichting met betrekking tot kwaliteitsverbetering is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing op blz. 24 t/m 26:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied102020-ON01/b_NL.IMRO.1652.Buitengebied102020-ON01_tb9.pdf

Samenvatting:
De kwaliteitsverbetering is op te splitsen in 3 aspecten:

- Standaard kwaliteitsverbetering conform handboek. Daarin is het uitgangspunt dat agrarisch grond (€ 5,- per m2) wordt omgezet naar agrarisch verwante bestemming (€ 25,- per m2). Voor elke ontwikkeling geldt deze vorm van kwaliteitsverbetering;
- Extra vergroten oppervlakte bedrijfsbebouwing. Conform het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om de bedrijfsbebouwing met maximaal 25% uit te breiden (826,25 m2). In dit geval is gezocht naar een locatie waar de oppervlakte die hier gebouwd wordt op een andere locatie wordt gesloopt. Hierdoor neemt per saldo de oppervlakte van bebouwing niet toe. Conform de toelichting van het ontwerp wordt 548,58 m2 gesloopt. De oppervlakte die gecompenseerd moet worden betreft conform het ontwerpbestemmingsplan 548,75 m2;
- 0,17 m2 wordt momenteel nog niet gecompenseerd. Conform het handboek staat het slopen van stallen gelijk aan € 25,- per m2. Er wordt nog een extra investering van € 25,- x 0,17 m2 = € 4,25 gedaan.

Ambtshalve is de berekening in een later stadium nog iets aangepast, waarbij per saldo het ‘maximum bebouwd oppervlak (m2)’ voor de locatie Geneneind is vergroot van 1.832 m² naar 1.895,5 m². De systematiek van de berekening is daarbij gelijk gebleven. In navolgend overzicht is deze aanpassing inzichtelijk gemaakt.

		Zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan
nummer	Gebouw/bouwwerk	Oppervlakte in m2
1	Paarden	882
2	Paarden	176
3	Paarden/ jongvee	220
4	Mestsilo	131
5	Schuur	122
6	Melkveestal	460
7	Woning	206
8	Bijgebouw	28
8a	Gerealiseerde/vergund bedrijfsgebouw	122
9	Varkensstal	324
10	Te realiseren paardenstal	200,5
11	Te realiseren stapmolen (bouwwerk, geen gebouw zijnde)	113
12	Te realiseren bedrijfsgebouw	42
	Totaal bebouwing huidige situatie (1 t/m 9)	2.671
	Totaal bebouwing huidige situatie excl. woning en bijgebouw (1 t/m 9, excl. 7 en 8)	2.437
	Totaal te slopen bebouwing (6 en 9)	784
	Totaal nog te realiseren bebouwing (10, 11 en 12)	355,5
	Totaal aanwezige bebouwing toekomst (excl. woning en bijgebouw) (1 t/m 12, excl. 6, 7, 8, 9)	2.008,5
	Totaal aanwezige bebouwing toekomst (excl. woning, bijgebouw en stapmolen) (1 t/m 12, excl. 6, 7, 8, 9 en 11)	1.895,5
	Bruto sloop (alle bebouwing)	**428,5**
	Netto sloop (uitsluitend gebouwen)	**541,5**
Verklaring kleuren		
	Blijft behouden	
	Wordt gesloopt	
	Nieuw te realiseren	
	Gewijzigde situatie t.o.v. voorgaande tabellen	

Aanpassing:
De kwaliteitsverbetering die plaatsvindt op de locatie Geneneind 6 in Bakel is 541,5 m² en de maximum oppervlakte toegestane bedrijfsbebouwing (gebouwen) wordt vastgelegd op 1.895,5 m².
Ter plaatse wordt meer kwaliteitsverbetering uitgevoerd dan waar in eerste instantie vanuit is gegaan. Berekend is dat de initiatiefnemer een opgave heeft om een kwaliteitsverbetering uit te voeren van 548,75 m². Met de kwaliteitsverbetering ter plaatse van Geneneind wordt daar bijna aan voldaan. Het verschil is 7,25 m² wat neer komt op een kwaliteitsverbetering ter plaatse van de NNB op de locatie Leemskuilendijk 4 (7,25 * 25 =) € 181,25 wat ten goede komt aan de versterking van de robuustheid van Natuurnetwerk Brabant. Voor het gevoel, dat komt neer op circa 40 m² extra natuur.

Toezegging Wijnboomlaan
Betreft vraag over de regel in het paraplubestemmingsplan n.a.v. plan Wijnboomlaan, of uitbreiding mogelijk wordt dan wel 300 m2 bijgebouwen gerealiseerd mag worden

Het huidige BP Buitengebied 2017 bevat al een afwijkingsbevoegdheid om de 'oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen' onder voorwaarden te verruimen naar maximaal 300 m^2 (zie artikel 32.16). In het geval van de Wijnboomlaan wordt echter aan één voorwaarde niet voldaan, namelijk dat de beeldkwaliteit door sloop wordt vergroot, omdat er conform deze regeling géén sprake mag zijn van een dubbeltelling (de te slopen stallen worden al ingezet voor de ruimte-voor-ruimte woningen).
Hierop is er door de initiatiefnemer een zienswijze ingediend, met het verzoek alsnog 300 m² aan bijgebouwen mogelijk te maken in combinatie met een andere vorm van kwaliteitsverbetering. Deze zienswijze is intern besproken en de gedachte is dat, mits er gecompenseerd wordt conform de 'handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap', dit mogelijk moet zijn.
Om deze mogelijkheid in het gehele buitengebied toepasbaar te maken is inmiddels een paraplubestemmingsplan in voorbereiding waarin deze extra mogelijkheid in de afwijkingsbevoegdheid wordt verwerkt. Het is aan de gemeenteraad om hier een besluit over te nemen. In de voorontwerpversie van het paraplubestemmingsplan, dat in het kader van het vooroverleg nu van commentaar wordt voorzien, is de volgende regeling voorgesteld (groen gemarkeerd de voorgestelde aanvullingen).

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte van 150 m² die geldt voor bijbehorende bouwwerken bij woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. alle bestaande overtollige bijbehorende bouwwerken en/of voormalige bedrijfsgebouwen worden in één keer gesloopt, met uitzondering van beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
b. de beeldkwaliteit wordt door sloop vergroot;
c. 40% van de te slopen oppervlakte mag teruggebouwd worden. De eerste 150 m² (reeds gebouwd of niet) waar men zonder afwijking recht op heeft wordt niet meegenomen in de te slopen oppervlakte;
d. indien geen of onvoldoende overtollige bijbehorende bouwwerken en/of voormalige bedrijfsgebouwen zonder beeldbepalende en/of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, wordt een extra inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan overeenkomstig de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
e. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na toepassing van de afwijking mag per woning maximaal 300 m² bedragen;
f. bij woningen met de aanduiding 'rijksmonument', 'gemeentelijk monument', 'monument', 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' of 'beeldbepalend pand', die geen onderdeel zijn van een gesplitste boerderij of gesplitste woning, is vergroting van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan indien de aanwezige cultuurhistorische waarden daardoor niet worden verstoord;
g. het betreft niet woningen en/of wooneenheden, die onderdeel zijn van een gesplitste boerderij of gesplitste woning, met de aanduiding 'rijksmonument', 'gemeentelijk monument', 'monument', 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' of 'beeldbepalend pand'. Bij deze woningen/wooneenheden is vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;
h. de ruimtelijke ontwikkeling dient altijd landschappelijk ingepast te worden overeenkomstig de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.