



AROM

Advisering Ruimtelijke Ordening & Milieu

Boekelseweg 28-30
Gemert

Ruimtelijke onderbouwing

OPDRACHTGEVERS:

Dhr. J.J.G.A. Otten en mevr. J. Otten
Dhr. T.H.A. Slegers en mevr. H. Slegers

RAPPORTNUMMER:

17GEM-RUOB-R03

DATUM VRIJGAVE:

29 augustus 2017

OPSTELLER:

mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	HET PLAN	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijk	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	9
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.1.3	AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)	10
3.1.4	Beleid radar- en communicatieapparatuur	10
3.1.5	Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035	11
3.1.6	Erfgoedwet	12
3.1.7	Wet Natuurbescherming	12
3.2	Regionaal beleid	13
3.2.1	Regionaal woningbouwprogramma	13
3.3	Provincie Brabant	13
3.3.1	Structuurvisie	13
3.3.2	Verordening Ruimte	16
3.3.3	Cultuurhistorische Waardenkaart	18
3.4	Gemeente Gemert-Bakel	19
3.4.1	Structuurvisie+ 2011-2020 (2011)	19
3.4.2	Bestemmingsplan Gemert-Bakel 2010	20
3.4.3	Visie Plattelandsontwikkeling 2012	20
3.4.4	Woonvisie 2016-2020	21
3.4.5	Afwegingskader woningbouw kernrandgebieden en landelijk gebied (2012)	21
3.4.6	Archeologiebeleid Gemert-Bakel (2009)	22
4	OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Geluid	24
4.2.1	Aanleiding en doel	24
4.2.2	Doorwerking in het plan	24
4.3	Externe veiligheid	24
4.3.1	Aanleiding en doel	24
4.3.2	Doorwerking in het plan	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.4.1	Aanleiding en doel	25
4.4.2	Doorwerking in het plan	26
4.5	Bodem- en watertoets	27
4.5.1	Aanleiding en doel	27
4.5.2	Doorwerking in het plan	27
4.6	Geur	27
4.6.1	Aanleiding en doel	27
4.6.2	Doorwerking in het plan	27
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	29

➤ Aanleiding en doel.....	29
➤ Doorwerking in het plan.....	29
4.7 Vormvrij-m.e.r.-beoordeling	32
➤ Aanleiding en doel.....	32
➤ Doorwerking in het plan.....	33
4.8 Flora- en Fauna.....	33
➤ Aanleiding en doel.....	33
➤ Doorwerking in het plan.....	33
4.9 Bedrijven- en milieuzonering	35
➤ Aanleiding en doel.....	35
➤ Doorwerking in het plan.....	35
4.10 Verkeer en parkeren	35
➤ Aanleiding en doel.....	35
➤ Doorwerking in het plan.....	36
4.11 Kabels en leidingen	36
➤ Aanleiding en doel.....	36
➤ Doorwerking in het plan.....	36
5 UITVOERBAARHEID	37
5.1 Economische uitvoerbaarheid	37
5.2 Nut en noodzaak	37
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers, familie Otten en familie Slegers, wensen de bestaande woonboerderij aan de Boekelseweg 28-30 te splitsen in twee wooneenheden. Dit perceel is kadastraal bekend Gemert sectie O, nrs. 2743 en 2744.

Voor het splitsen van de woonboerderij is een geldende bouwvergunning (19 december 1952, nr. 368) aanwezig. Het huidige bouwplan wijkt hier echter, met name qua indeling, van af.

Het perceel is op dit moment bestemd als 'Wonen' waarbij 1 woning is toegestaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het bouwen en het gebruik, voor zover wordt afgeweken van de geldende bouwvergunning, ten behoeve van dubbele bewoning van de woonboerderij ter plaatse daarom niet mogelijk.

Hieronder is een luchtfoto van de bebouwing en projectlocatie opgenomen waarbij de projectlocatie met een blauwe lijn is weergegeven.



Figuur. Luchtfoto Boekelseweg 28-30 (Bron: Globespotter.nl)

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de doorgaande weg tussen Boekel en Gemert in de plaats Handel. Navolgend is de locatie in groter verband weergegeven.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2010', vastgesteld door de gemeenteraad, op 27 mei 2010, kent aan de gronden de bestemming 'Wonen' toe (artikel 15 Regels). Ter plekke is één woning toegestaan.

Afwijken bestemmingsplan

Het plan past niet binnen huidige woonbestemming zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijking voor het dubbele woongebruik is hiervoor niet gegeven, waardoor buitenplans dient worden afgeweken van het bestemmingsplan om het plan mogelijk te maken. In paragraaf 3.4.2 'Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010' wordt op dit onderwerp dieper in gegaan.

Wel is voor het vergroten van de inhoud van de woning een ontheffingsregel opgenomen in artikel 30 'Algemene ontheffingen' lid 12. Hierin staat dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen om bij boerderijen met de bestemming Agrarisch- bedrijf of voormalige boerderijen die de bestemming 'Wonen' hebben gekregen, het in pandige voormalige bedrijfsgebouwen, zoals de stal, te gebruiken voor woondoeleinden ook al betekent dit dat de inhoud van de woning daarmee groter wordt dan de toegelaten maximum inhoud.

Van deze regeling wordt gebruik gemaakt.

Motivering

Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo dient voorzien te zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en de te doorlopen procedure om de gewenste situatie mogelijk te maken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Tot slot gaat hoofdstuk 4 in op de uitvoerbaarheid, waaronder de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

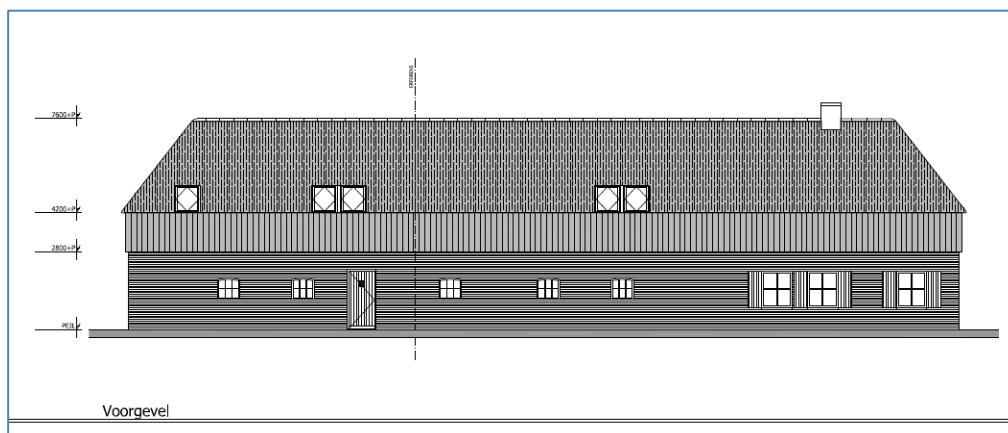
2 HET PLAN

Het is de bedoeling om, zoals hierboven aangegeven, de huidige boerderij op te splitsen. Hieronder is een afbeelding opgenomen van de boerderij op de projectlocatie.

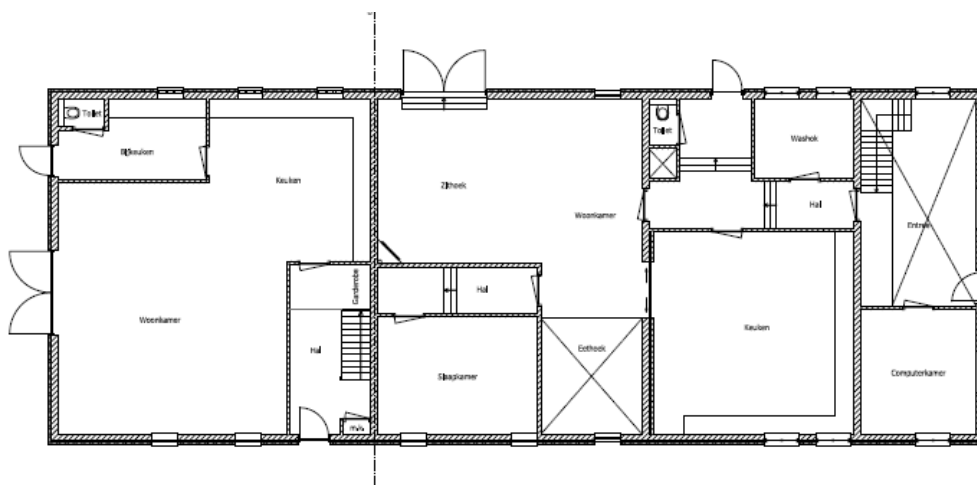


Figuur. Projectlocatie vanaf de Boekelseweg gezien.

Hieronder is een tekening weergegeven waarop te zien is waar de boerderij wordt opgesplitst.



Figuur. Te splitsen woonboerderij



Figuur. Bovenaanzicht splitsing woonboerderij.

Locatie

Boekelseweg 28-30 ligt in een bocht aan de doorgaande weg N605 tussen Boekel en Gemert. In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen en agrarische bedrijven met vrijstaande woningen op grote percelen gesitueerd.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijk

In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en, (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ten aanzien van het plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, uit de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten voor ontwikkellocaties moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is geborgd in het Bro.

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het plan ziet op een toevoeging van één woning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de ‘ladder’ van toepassing is.

3.1.3 AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

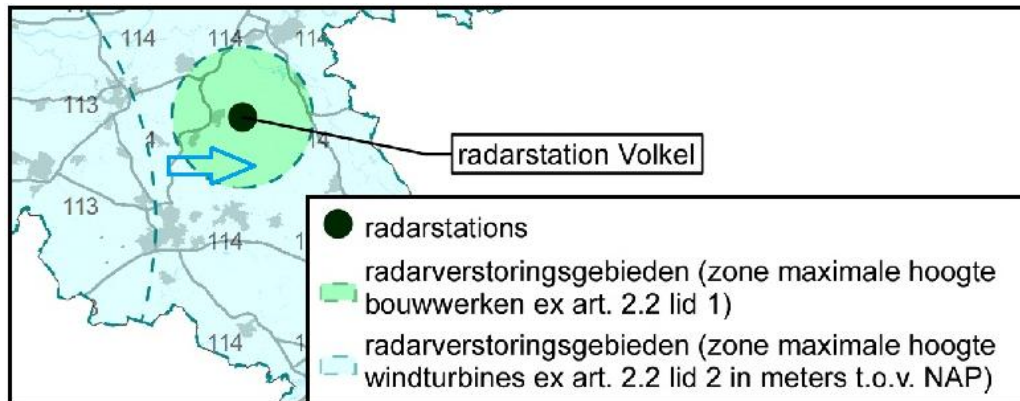
Ten aanzien van het plangebied

Op onderhavig plangebied zijn geen onderdelen uit het Barro van toepassing. Het plan is daarmee dan ook in overeenstemming.

3.1.4 Beleid radar- en communicatieapparatuur

In het Barro is in artikel 2.6.9 (militaire radarstations, beperkingen rondom een radarstation en beoordeling gevolgen van bouwwerken) geregeld dat bij de eerstvolgende herziening van een

bestemmingsplan dat betrekking heeft op een radarverstoringsgebied voor een radarstation, geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het plangebied is gelegen in de radarverstoringsgebieden van Volkel, Soesterberg en AOCS Nieuw Milligen. Op de hieronder staande afbeelding zijn de verstoringsgebieden weergegeven. De blauwe pijl geeft bij benadering het plangebied weer.



Figuur. Uitsnede bijlage Barro t.a.v. radarstations

Ten aanzien van plangebied

Het plangebied is gelegen in de radarverstoringsgebieden van Volkel voor wat betreft het realiseren van bouwwerken. Daarnaast ligt de locatie in radarverstoringsgebieden Soesterberg en AOCS Nieuw Milligen voor wat betreft het bouwen van windturbines.

Binnen het radarverstoringsgebied van Volkel dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Het plan maakt geen windturbine mogelijk.

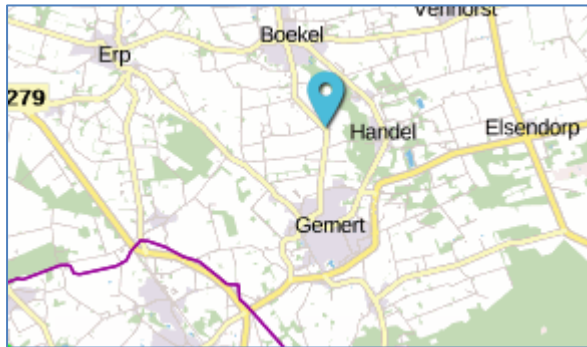
Conclusie ten aanzien van het plan

De projectlocatie ligt 16 m +NAP. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 50,80 m + NAP (65 m +NAP +/- 14,2 m +NAP). Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd. Ook de andere radarverstoringsgebied worden niet belemmerd.

3.1.5 Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken). De dichtstbijzijnde strook is op 1,5 km gelegen vanaf het plangebied.

Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen met de ligging van de strook (paars), waarbij het plangebied met blauwe pijl is aangeduid.



Figuur. Ligging buisleidingenstrook ten opzichte van plangebied.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

3.1.6 Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Rijksmonumenten worden beschermd in de Erfgoedwet. De cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd.

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het plangebied

Met het splitsen van de woonboerderij kan het pand duurzaam in stand gehouden worden. Het uiterlijk van de boerderij en het aanzicht vanaf de weg wijzigt niet. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in strijd is met dit beleid.

3.1.7 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) zijn beschermd onder de Wet Natuurbescherming.

Ten aanzien van het plangebied

Het projectgebied is niet binnen een straal van 3 km van 'Natura 2000'-gebied.

Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie met bebouwing is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Regionaal woningbouwprogramma

Op 29 oktober 2009 is het regionaal woningbouwprogramma vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma voor 'landelijke gebied' zoals de gemeente Gemert-Bakel zijn als volgt:

- De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

Conclusie

Het toevoegen van één woning is niet in strijd met de regionale woningbouwafspraken.

3.3 Provincie Brabant

3.3.1 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden, wat een actualisatie is van de structuurvisie die in 2010 werd vastgesteld. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

De provincie geeft haar visie op het landschap vorm via gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Onderhavig plangebied is op de structurenkaart van de structuurvisie aangewezen als 'Gemengd gebied'.



Figuur. Uitsnede Visiekaart behorende bij Structuurvisie.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruijnte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. De voorgenojnen bestemmingswijziging vindt plaats op een (voormalige) agrarische locatie, waardoor er geen sprake is van een nieuwe locatie.

In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden onderbouwd dat er geen sprake is van belemmering van andere functies.

Ambitie voor het landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruijnte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw.

Wat wil de provincie bereiken?

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap

Landschapsontwikkeling

Bij de ontwikkeling van het landschap spelen de kwaliteitsverbetering van het landschap, de cultuurhistorische landschappen en de gebiedspaspoorten een belangrijke rol. De provincie stimuleert uitwerking op regionaal schaalniveau en daarmee regionaal maatwerk en regionale samenwerking.

De provincie ziet een belangrijke rol voor de landbouw, recreatie en toerisme in de gebiedsgerichte en integrale aanpak in het buitengebied.

Perspectief gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.

Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen de Landschappen van Allure of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Wonen, werken, cultuurhistorie, recreatie, natuur en water.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Uitwerking structuurvisie

De provincie geeft haar visie op het landschap vorm via gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Ten aanzien van het plangebied

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor agrarische bedrijfsvoering. De ontwikkeling past in het idee om het platteland duurzaam te ontwikkelen. Door de dubbele woning is het behoud van de historische boerderij voor generaties verzekerd.

3.3.2 Verordening Ruimte

In de Verordening ruimte 2014 zoals deze luidt per 1 januari 2017 zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen.

Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (geconsolideerde versie 1-1-2017) schrijft voor waaraan, onder meer, bestemmingsplannen aan dienen te voldoen. In de PRV zijn de beleidsregels vastgelegd die dienen te zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

De PRV is bindend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die zijn aangemerkt als provinciaal belang.

Ten aanzien van het plangebied

Hieronder is de ligging van het plangebied op de kaart van de Provinciale Verordening Ruimte weergegeven.

Het plangebied is op het kaartbeeld van de Verordening ruimte 2014 onder meer opgenomen als 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur. Uitsnede kaart 'Verordening Ruimte 2014'



Figuur. Uitsnede kaart 'ontwikkeling intensieve veehouderij'; 'Verordening Ruimte 2014'

Uitgangspunt in de Verordening ruimte is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied (artikel 7.7 eerste lid sub a). Alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan.

Het begrip 'bestaand' wordt in artikel 2 'Werking van deze verordening' lid 3 nader uitgewerkt:

'Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

- a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:
 - I. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of
 - II. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.
- b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

In de toelichting op de Verordening ruimte wordt in hoofdstuk 2 'Toelichting op inleidende regels' uitleg gegeven over de vraag wanneer de verordening van toepassing is (artikel 2 Verordening ruimte).

'Basis voor de toepassing van de verordening is datgene wat op grond van het vigerende bestemmingsplan 'bestaand' is. Dit is in het derde lid opgenomen. Op grond van vaste jurisprudentie betekent 'bestaand' datgene wat rechtstreeks op grond van het bestemmingsplan is toegelaten zonder toepassing van flexibiliteitsbepalingen'.

'Als vaststaat dat handhaving wegens strijd met het bestemmingsplan niet meer mogelijk is: er zijn specifieke gevallen waarvan op voorhand vaststaat dat het niet langer mogelijk is om handhavend op te treden tegen met het bestemmingsplan strijdig gebruik', aldus de toelichting.

Naast de erkenning van de bestaande rechten biedt de Verordening ruimte, in gemengd landelijk gebied, de mogelijkheid voor de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing (artikel 7.7 lid 3 sub b Verordening ruimte).

Ten aanzien van het plangebied

Zoals aangegeven is voor het splitsen van de woonboerderij een geldende bouwvergunning (19 december 1952, nr. 368) aanwezig. Deze is door A. van de Bosch aangevraagd voor 'het splitsen van een woning' op de locatie gemeente Gemert, sectie A, nummer 336. Op de tekening behorende bij het besluit staat dat het gaat om een 'woningsplitsing'. Dit maakt dat er in 1952 twee zelfstandige woningen zijn vergund. Deze vergunning is onherroepelijk.

Deze geldende bouwvergunning maakt dat handhavend optreden tegen het principe van de splitsing niet meer succesvol mogelijk is. Er is in deze zin dan ook sprake van een bestaande vergunde situatie, waarvan wordt aangenomen dat die onder de werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan valt.

De Verordening Ruimte biedt de mogelijkheid om karakteristieke langgevelboerderijen te splitsen. Het pand is opgenomen op de lijst voor beeldbepalende panden. Voor een beschrijving van de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar paragraaf 4.6 'Cultuurhistorie en archeologie'. In het bijbehorende besluit en het toekomstig bestemmingsplan zullen de waarden, in dit geval de vormgeving van de langgevelboerderij, worden beschermd. Dit zal dan in het besluit cq. de planregels tot uitdrukking komen.

Conclusie

De woningsplitsing voldoet aan de regels van de Verordening ruimte 2014. Met de splitsing worden geen provinciale belangen aangetast.

3.3.3 Cultuurhistorische Waardenkaart

De provincie koestert haar ruimtelijk erfgoed, zoals landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestingwerken, monumentale bomen en bodemvondsten.

Ze ziet dit erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Het plangebied maakt op basis van de CHW-kaart onderdeel uit van de regio Peelrand.

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

De strategie voor het gebied bestaat uit behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Daarnaast is het doel om de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Daarnaast is het van belang om het bodemarchief duurzaam en in samenhang te behouden. Tenslotte dient meer aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap.

Ten aanzien van het plangebied

Met het plan om de boerderijwoning te splitsen wordt de cultuurhistorische waarde, zoals hierboven beschreven, niet aangetast. Het plan is niet in strijd met het beleid op dit punt.

3.4 Gemeente Gemert-Bakel

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de volgende ruimtelijke beleidsstukken: het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010, de Structuurvisie+ 2011-2020 en de Visie plattelandsontwikkeling 2012.

3.4.1 Structuurvisie+ 2011-2020 (2011)

De Structuurvisie+ 2011-2020 (vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2011) is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

De nieuwe Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. De visie geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Het onderdeel 'uitvoering' geeft aan hoe de beleidsdoelen behaald zullen worden. In het onderdeel 'exploitatie' wordt beschreven op welke manier de gemeente een aantal projecten financiert.

Hieronder is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven.



Figuur. Uitsnede structuurvisie+

In de Visie is de projectlocatie primair aangewezen als woon- en leefgebied.

Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

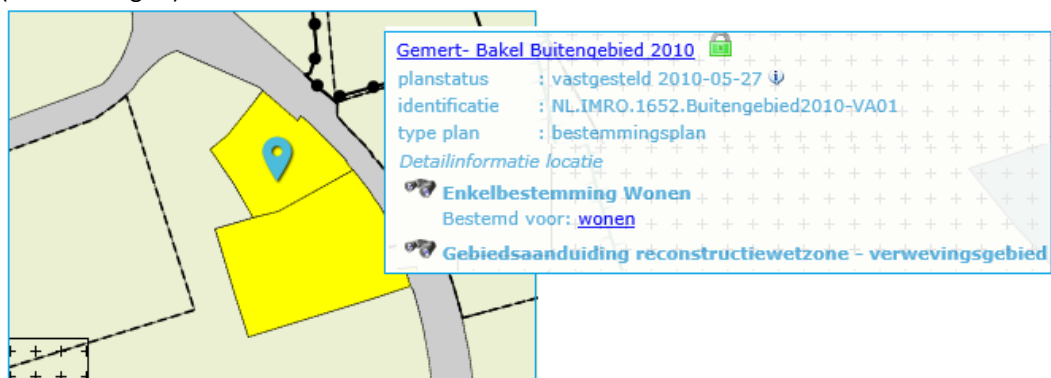
Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig.

Ten aanzien van het plangebied

Door het toevoegen van een woning in een bestaande woonboerderij is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het toevoegen van de woning is passend binnen het aantal te realiseren woningen. Bovendien is de tweede woning al in de cijfers opgenomen, omdat er reeds eerder een bouwvergunning voor is verstrekt. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de visie van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het aspect 'Wonen'.

3.4.2 Bestemmingsplan Gemert-Bakel 2010

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2010', vastgesteld door de gemeenteraad, op 27 mei 2010, kent aan de gronden de bestemming 'Agrarisch' toe (artikel 4 Regels).



Figuur. Uitsnede bestemmingsplan 'Bakel Buitengebied 2010'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft.

Ten aanzien van plangebied

Het splitsen van de woning is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan. Ook wordt niet voldaan aan de maximale inhoudsmaat van het bestemmingsplan, alhoewel de inhoudsmaat zoals vergund zal zijn toegestaan onder de werking van het bouwovergangsrecht van het voorgaande en vigerende bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijking is voor de dubbele bewoning van het plan niet gegeven. Derhalve is het noodzakelijk om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wel is voor het vergroten van de inhoud van de woning een ontheffingsregel opgenomen in artikel 30 'Algemene ontheffingen' lid 12. Hierin staat dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen om bij boerderijen met de bestemming Agrarisch- bedrijf of voormalige boerderijen die de bestemming 'Wonen' hebben gekregen, het in pandige voormalige bedrijfsgebouwen, zoals de stal, te gebruiken voor woondoeleinden ook al betekent dit dat de inhoud van de woning daarmee groter wordt dan de toegelaten maximum inhoud. Van deze regeling wordt gebruik gemaakt.

3.4.3 Visie Plattelandsontwikkeling 2012

Op 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad de visie Plattelandsontwikkeling vastgesteld.

Deze visie geeft een duidelijke richting: een milieuvriendelijker werkwijze in de landbouw en de inzet op meer leefbaarheid, toerisme, recreatie en zorg in de buitengebieden. Op deze

manier wil de gemeente weer evenwicht brengen in het buitengebied, voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

Ten aanzien van het plangebied

De beoogde toevoeging van de woning sluit om aan op de visie van de Gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het aspect van een leefbaar en vitaal platteland.

3.4.4 Woonvisie 2016-2020

De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2020. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien.

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. De gemeente heeft de beschikking over de instrumenten herstructurering, sloop, splitsing en opplussen om de bestaande woningvoorraad beter in overeenstemming te brengen met de vraag.

Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Ten aanzien van het plangebied

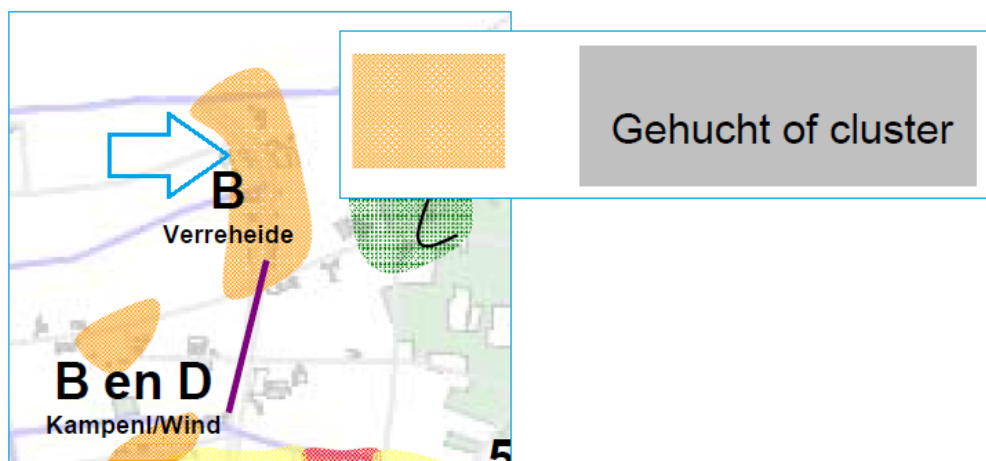
Het plan past binnen de woonvisie.

Afwegingskader woningbouw kernrandgebieden en landelijk gebied (2012)

De gemeenteraad heeft op 5 april 2012 het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied' vastgesteld. Het afwegingskader bestaat uit een viertal kaarten met een toelichting daarop:

1. Ruimtelijke programmakaart;
2. Risico- en beperkingenkaart;
3. Landschap- en bebouwingskaart;
4. Integrale afwegingskaart.

Op de 'landschap- en bebouwingskaart' is het projectgebied aangeduid als gelegen in een 'gehucht of cluster'. Hierbinnen zijn rode ontwikkelingen toegestaan.



Figuur. Ligging in 'Landschap- en bebouwingskaart'

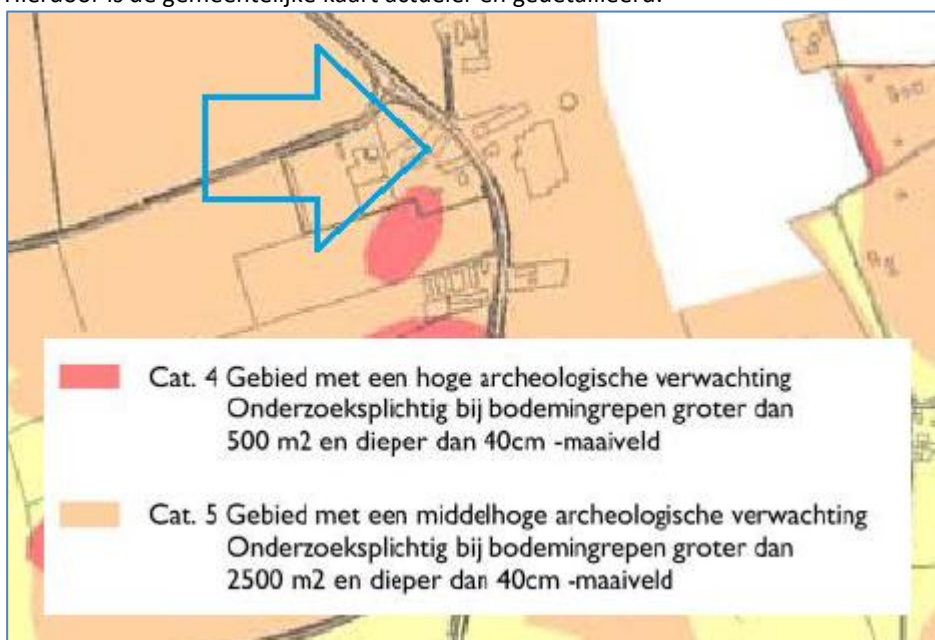
Ten aanzien van het plangebied

Het plan is in overeenstemming met het afwegingskader t.a.v. woningbouw.

3.4.5 Archeologiebeleid Gemert-Bakel (2009)

De Gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologiebeleidskaart vastgesteld. Dit beleid is op 10 december 2015 geactualiseerd door de gemeenteraad.

Deze archeologie beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.



Figuur. Uitsnede beleidskaart archeologie.

Het plangebied is gelegen in een locatie dat is aangeduid als 'Gebied met middelhoge verwachting'(categorie 5). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Om deze reden is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 onder maaiveld.

Ten aanzien van het plangebied

Er zullen geen bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper reiken van 0,4 m. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in strijd is met dit beleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

➤ *Aanleiding en doel*

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Dit bestemmingsplan maakt een geluidgevoelig object (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidhinder) mogelijk. Voor geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

➤ *Doorwerking in het plan*

De woning heeft reeds een woonbestemming. Aan de achterzijde wordt een wooneenheid toegevoegd. Deze wooneenheid is aan de achterzijde, vanaf de weg gezien, gelegen. Dit is de geluidluwe zijde. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Externe veiligheid

➤ *Aanleiding en doel*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

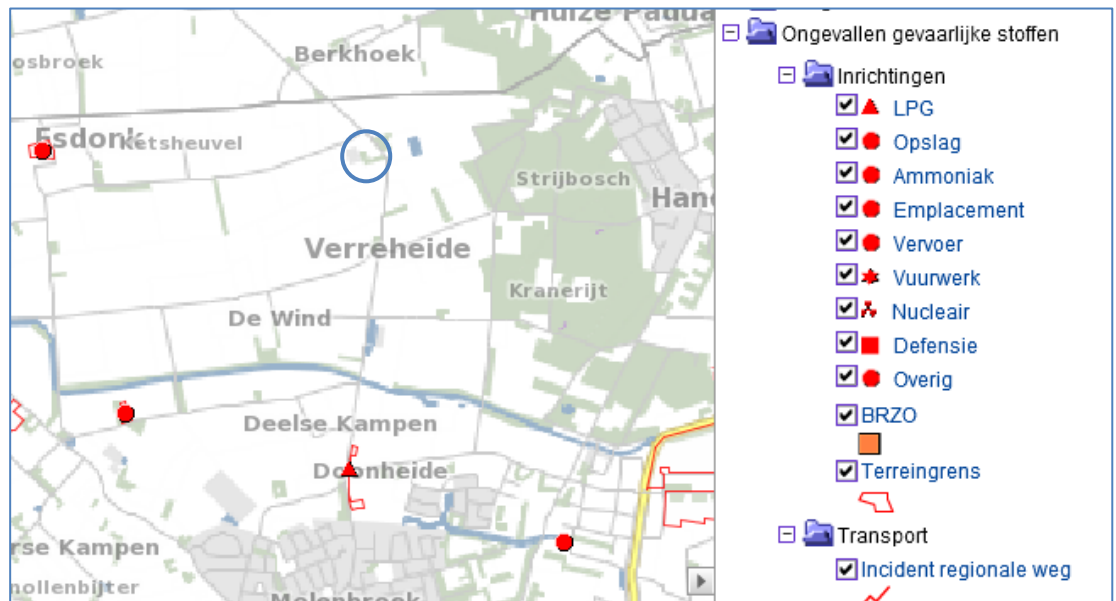
➤ *Doorwerking in het plan*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop

het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant de nabijheid geen bedrijf gevestigd met een invloedssfeer tot in het plangebied. Hieronder is uitsnede van de kaart weergegeven. De projectlocatie is globaal blauw omkaderd.



Figuur. Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

In de direct nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten.

Conclusie ten aanzien van het plan

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid'.

4.4 Luchtkwaliteit

➤ Aanleiding en doel

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft

getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m ³)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeef fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

➤ Doorwerking in het plan

Door de realisatie van een extra woning is er in beperkt mate sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

Hoewel er geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen, verdient het voor het betreffende plan de voorkeur om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en wordt verlengd tot 2017. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven.

Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de N605 (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen.

Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

4.5 Bodem- en watertoets

➤ *Aanleiding en doel*

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. De watertoets ziet op een vertaling van het belang van water, zowel in kwantiteit als kwaliteit, in het ruimtelijk proces.

➤ *Doorwerking in het plan*

In het verleden heeft er altijd een woning gestaan binnen het plangebied. Voor de splitsing van de woonboerderij is in het verleden reeds een vergunning verstrekt. Omdat het initiatief alleen betrekking heeft op de splitsing van een bestaande woning vindt er vanuit het aspect bodem en water geen feitelijke verandering plaats.

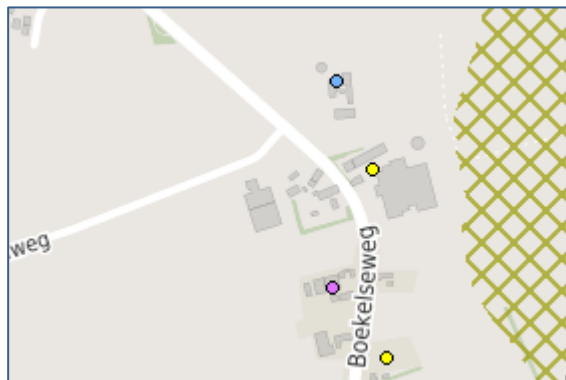
4.6 Geur

➤ *Aanleiding en doel*

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Het realiseren van een woning kan gezien worden als een geurgevoelige functie.

➤ *Doorwerking in het plan*

Op de Veehouderijkaart (<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Kaartbank>) van de provincie is de ligging van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Aan de Boekelseweg zijn verschillende actieve veehouderijbedrijven gelegen (blauwe en paarse stip).



Figuur. Uitsnede kaartenbank provincie

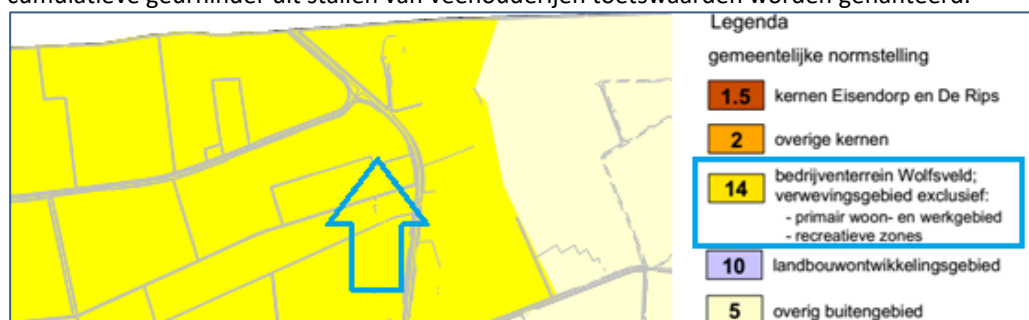
Het dichtstbijzijnde emissiepunt van veehouderij ligt op een afstand van meer dan 100 m ten opzichte van de gevel van de te bouwen woning in het plangebied.

Op grond van artikel 4, lid.1 van de Wet geurhinder en veehouderij dient rekening gehouden te worden gehouden met een minimaal aan te houden vaste afstanden van 50 meter tussen een veehouderij en geurgevoelig object indien een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, zoals in onderhavig geval, is gelegen. Binnen 50 meter van de projectlocatie zijn geen veehouderijen gelegen.

Er is gelet op deze afstand geen sprake van te verwachten hinder van aanwezige veehouderijbedrijven. Omgekeerd vormt het toevoegen van de woning geen belemmering voor in de omgeving liggende veehouderijbedrijven.

Gemeentelijk geurbeleid

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013” vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen als vertaling van het criterium “een aanvaardbaar woon- en leefklimaat” voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen toetswaarden worden gehanteerd.



Figuur. Gemeentelijke normstelling geur, 6 februari 2014.

In de Geurverordening is rond de kom van Gemert een aantal gebieden aangewezen waar een afwijkende norm (14 Odeur Units) geldt. In deze gebieden ontstaan daardoor mogelijkheden voor woningbouw.

Conclusie ten aanzien van het plan

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect ‘geur’.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

➤ *Aanleiding en doel*

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

➤ *Doorwerking in het plan*

Cultuurhistorie

De bestaande woonboerderij heeft cultuurhistorische waarde. Deze boerderij blijft behouden. Hieronder volgt een beschrijving van de cultuurhistorische waarden.

De boerderij wordt getypeerd als een kortgevelboerderij onder rieten wolfdak met pannen voet. De kern van de boerderij is ouder dan 1832. De voorgevel is volledig vernieuwd. De linkerzijgevel lijkt tenminste deels nieuw opgetrokken met hergebruikte stenen. Ramen en deuren zijn van (relatief) recente aard. Hieronder volgen foto's van het pand.



Figuur. Boerderij Boekelseweg 28-30

De boerderij is, tezamen met andere boerderijen in de gemeente, beoordeeld op haar waarde in een quick scan.

Hieronder is een uitsnede van die waardering weergegeven.

Waarderingstabel					
Handel					
Nr.	Adres	AHW	CHW	RS	Gaafheid
1.	Boekelseweg 20	+/-	+	+	+/-
2.	Boekelseweg 22	+/-	+	+	+/-
3.	Boekelseweg 24	-	+	+	+/-
4.	Boekelseweg 25	+	+	+	+/-
5.	Boekelseweg 27	nvt	nvt	nvt	nvt
6.	Boekelseweg 29	nvt	nvt	nvt	nvt
7.	Boekelseweg 30	+/-	+	+	+/-
8.	Boekelseweg 31	+	+	+	+

AHW = Architectuurhistorische waarde
CHW = Cultuurhistorische waarde
RS = Ruimtelijke samenhang, stedenbouwkundige waarde, ensemblewaarde

Figuur. Uitsnede waarderingstabel.

Beoordelingscriteria Quickscan	
Architectuurhistorische waarde Beoordeling van het oorspronkelijke ontwerp	
++	Bijzondere stijluitdrukking, monumentaliteit
+	Duidelijke stijluitdrukking
+/-	Eenvoudige stijluitdrukking
-	Zeer eenvoudige stijluitdrukking
--	Geen stijluitdrukking
Cultuurhistorische waarde Beoordeling van het belang dat het object van oorsprong had voor de omgeving	
++	Bijzondere herinneringswaarde (beroemde inwoner), pionierskarakter, unieke/zeldzame uitdrukkingen van het sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden
+	Duidelijke samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden, bijv. winkels, boerderijen, industrie, Bijzondere typologie.
+/-	Gemiddelde samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden, bijv. woonhuizen
-	Weinig samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden
--	Geen samenhang sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden
Ruimtelijke samenhang/landschappelijke waarde Beoordeling van de heden ten dage aanwezige samenhang tussen object en omgeving	
++	Bijzondere plek en samenhang/ensemblewaarde
+	Duidelijke samenhang/ensemblewaarde
+/-	Samenhang/ensemblewaarde gedeels herkenbaar
-	Samenhang/ensemblewaarde gedeels verloren
--	Samenhang/ensemblewaarde geheel verloren
Gaafheid Beoordeling van de huidige staat van de hoofdvorm en detailleringen van het object	
++	Geen wijzigingen
+	Beperkte wijzigingen
+/-	Hoofdvorm gaaf, detaillering in stijl gewijzigd
+/-	Hoofdvorm gaaf, detaillering verstorend gewijzigd
-	Hoofdvorm aangetast, detaillering verstorend gewijzigd
--	Ingrijpend gewijzigd

Figuur. Beoordelingscriteria quick scan, waarbij de relevante beoordeling voor de Boekelseweg 28/30 zijn omlijnd.

Uit de quick scan blijkt dat de gaafheid en architectonische waarde van de boerderij beperkt is door de aanpassingen die zijn verricht in het verleden. De ruimtelijke samenhang, landschappelijke waarde en cultuurhistorische waarde wordt daarentegen positief beoordeeld.

Beoordelingscriteria Quickscan

Architectuurhistorische waarde

Beoordeling van het oorspronkelijke ontwerp

- ++ Bijzondere stijldrukking, monumentaliteit
- + Duidelijke stijldrukking
- +/- Eenvoudige stijldrukking
- Zeer eenvoudige stijldrukking
- Geen stijldrukking

Cultuurhistorische waarde

Beoordeling van het belang dat het object van oorsprong had voor de omgeving

- ++ Bijzondere herinneringswaarde (beroemde inwoner), pionierskarakter, unieke/zeldzame uitdrukkingen van het sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden
- + Duidelijke samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden, bijv. winkels, boerderijen, industrie. Bijzondere typologie.
- +/- Gemiddelde samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden, bijv. woonhuizen
- Weinig samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden
- Geen samenhang sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden

Ruimtelijke samenhang/landschappelijke waarde

Beoordeling van de heden ten dage aanwezige samenhang tussen object en omgeving

- ++ Bijzondere plek en samenhang/ensemblewaarde
- + Duidelijke samenhang/ensemblewaarde
- +/- Samenhang/ensemblewaarde gedeeltelijk herkenbaar
- Samenhang/ensemblewaarde gedeeltelijk verloren
- Samenhang/ensemblewaarde geheel verloren

Gaafheid

Beoordeling van de huidige staat van de hoofdvorm en detailleringen van het object

- ++ Geen wijzigingen
- + Beperkte wijzigingen
- +/- Hoofdvorm gaaf, detaillering in stijl gewijzigd
- +/- Hoofdvorm gaaf, detaillering verstorend gewijzigd
- Hoofdvorm aangetast, detaillering verstorend gewijzigd
- Ingrijpend gewijzigd

Ontstaanswijze

De ontstaanswijze van het landschap is beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Gemert-

Bakel. Het plan benoemt het landschap in groter verband op basis van historische kenmerken. Onderscheiden zijn verschillende landschapstypen. Het plangebied in de Occupatiezone.

De occupatiezone vormt een langgerekt gebied met hogere zandgronden, dorpen, oude ontginningen, beeklopen en hoofdwegen met een historisch bebouwingspatroon.

Karakteristiek voor de Occupatiezone zijn de overgebleven elementen van het oorspronkelijke essen- en kampenlandschap. De essen bestonden uit open bolle akkercomplexen met bebouwing en houtopstanden langs de randen.

Kenmerkend voor de kampen was een kleinschalig mozaïekpatroon gevormd door éénmansessen (kampen). Deze essen en kampen ontstonden door eeuwenlange ophoging met organisch materiaal en bezanding (zwarte enkeerdgrond of esdek). De gronden zijn hoger gelegen, betrekkelijk droog (GWT VI) en ontsloten met zandpaden.

Ten noorden van de Peelse Loop waren zeer kleine rechthoekige akkers (kampen) omzoomd door singels. Karakteristieke zandpaden met houtwallen ontsloten het gebied. Aan de oostkant lag een grote dekzandrug met bos (bron: Archeologisch onderzoek Doonheide te Gemert). In de 20e eeuw wordt een meer intensieve agrarische bedrijfsvoering mogelijk. De ruilverkaveling Gemert (voltooid in 1986) resulteert in een grootschaliger en rationeler landschap. De Stichting Landschap Gemert-Bakel zet zich in voor herstel van het oorspronkelijk cultuurlandschap.

Structuur kenmerken

De dorpen en verbindende (hoofd)wegen met historisch bebouwingspatroon geven structuur aan het gebied. Op een lager niveau structureren de historische zandpaden met hun karakteristieke randbeplanting het gebied. Tezamen met de tussengelegen akkers en weilanden bepalen deze elementen de ruimtelijke structuur van het gebied en daarmee in hoofdzaak de beleving van het landschap (beeldbepalende elementen).

De structuurelementen worden gekenmerkt door:

- de grote stuifzand op dekzandrug van Handel door reliëf en bossen;
- de kleinere dekzandrug van Doonheide door lintbebouwing;
- de Peelse Loop door een zone met beekbegeleidende beplantingen en poelen;
- de historische wegen (Handelseweg, Boekelseweg, Doonheide en Oude Peeldijk) door karakteristieke bebouwing en / of laanbeplanting;
- de historische zandpaden door houtwallen en singels (Lievevrouwensteeg, Kranerijt, Oude Handelseweg en Peelweg).

Ten aanzien van het plangebied

Aan de Boekelseweg liggen, naast de boerderij op nr. 28/30, nog enkele boerderijen met cultuurhistorische waarden. Deze verdienen extra aandacht. Zij hebben een beeldbepalende waarde omdat ze door de architectonische vormgeving en ligging in het landschap laten zien hoe er vroeger gewoond en gewerkt werd in het landelijke gebied.

Conclusie

Het project tast de bestaande cultuurhistorische waarde van de boerderij niet aan. Door de dubbele bewoning van de boerderij en de gedeelde lasten is het behoud ook voor de komende decennia verzekerd.

Aangezien voor de uitvoering van het plan geen graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn is nader onderzoek naar archeologie is niet noodzakelijk.

4.7 Vormvrij-m.e.r.-beoordeling

➤ **Aanleiding en doel**

Op grond van de Wet milieubeheer dient voor alle plannen en besluiten (projecten), die mogelijk grote gevolgen voor het milieu kunnen hebben, een procedure milieueffectrapportage (m.e.r.) te worden doorlopen.

Dit is bedoeld om bij het opstellen van plannen en projecten de milieugevolgen expliciet af te wegen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-plichtige activiteiten waarvoor een milieueffectrapport dient te worden opgesteld en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten, waarbij dient te worden afgewogen of er sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Nieuw element daarin is de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ingevolge het gewijzigde artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten indicatief. Het gaat om die activiteiten die wel worden genoemd in kolom 1 van de D-lijst, maar die in omvang blijven onder de drempelwaarden zoals aangegeven in kolom 2 van de D-lijst. Dit betekent dat ook onder de m.e.r.-beoordelingsnorm zoals opgenomen in kolom 2, moet worden gemotiveerd waarom geen m.e.r. noodzakelijk is.

➤ **Doorwerking in het plan**

De realisatie van 1 woning kan niet worden gezien als 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder nr. 11.2 in kolom 1 van de D-lijst. De daarbij in kolom 2 aangegeven drempels worden ruimschoots onderschreden (2000 woningen of meer). Op basis daarvan geldt geen verplichting tot een m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Voor de ontwikkelingen aan de Boekelseweg is geen vormvrije-m.e.r.-beoordeling van toepassing omdat de ontwikkeling niet genoemd worden in de D-lijst onder kolom 1 en dus geen bedreiging vormen voor het milieu.

4.8 Flora- en Fauna

➤ **Aanleiding en doel**

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

De Natuurwet regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

➤ **Doorwerking in het plan**

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. In direct omgeving van het plangebied enkele EHS-gebieden. Het plangebied is zelf niet gelegen in een EHS of

stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, woonpercelen afgewisseld met verspreid gelegen bebouwing.

Gelet op de ligging en aard van de planvorming vallen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden niet te verwachten. Negatieve effecten op beschermde natuur door ontwatering of stikstofemissie en -depositie vallen hier niet te verwachten.

Soortenbescherming

De boerderij wordt niet gesloopt. Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

➤ *Aanleiding en doel*

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder verblijfseenheden. Hieronder is het plan beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

➤ *Doorwerking in het plan*

Rondom het plangebied zijn verscheidene bedrijfsactiviteiten gevestigd.

Boekelseweg 24 Handel – intensieve veehouderij

Boekelseweg 31 Handel – grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

Boekelseweg 35 Handel – intensieve veehouderij

St.-Magdalenaweg 6 Handel – grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

Conclusie

Rondom de te realiseren zijn dichterbij deze bedrijven reeds woningen gevestigd. De realisatie van de woning vormt geen belemmering voor het bestaande in de buurt van het plangebied gevestigde agrarische bedrijven. Omgekeerd kan hiermee op de projectlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied actief, waarvan de milieuzone reikt tot in het plangebied.

Conclusie

De realisatie van het plan vormt geen belemmering voor de in de omgeving gelegen gevestigde bedrijven. Ook kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 Verkeer en parkeren

➤ *Aanleiding en doel*

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het van een 'goede ruimtelijke ordening'.

➤ ***Doorwerking in het plan***

Het pand is goed ontsloten via de Boekelseweg en de St Magdalenaweg. Deze wegen zijn zodanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van de voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

Als vuistregel kan voor de bouw van een vrijstaande woning de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangehouden.

Er is ruimte voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de minimumnorm. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er geen parkeerproblemen te verwachten zijn.

Conclusie

Het plan voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'

4.11 Kabels en leidingen

➤ ***Aanleiding en doel***

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

➤ ***Doorwerking in het plan***

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de woning wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Het splitsen van de bestaand woonboerderij buiten de bebouwde kom voorziet in een behoefte. Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functietoevoeging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actueel huisvestingsvraagstuk.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Provincie Noord-Brabant

In het kader van het vooroverleg is de provincie om een reactie gevraagd. De provincie heeft bij brief d.d. 14-07-2017 (kenmerk: C2209187/4210647), in het kort, als volgt gereageerd.

Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (in gemengd landelijk gebied)

Artikel 7.7 lid 3b van de Verordening bepaalt dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is dus voorstelbaar op deze locatie.

Omdat gekozen is voor de planvorm 'omgevingsvergunning', in plaats van het bestemmingsplan, dient bij de huidige planopzet te worden gekozen voor een voorwaardelijke gebruiksbepaling in het besluit. In die voorwaardelijke verplichting kan dan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing worden vastgelegd.

Conclusie

Vooralsnog is deze omgevingsvergunning niet in overeenstemming met artikel 7.7, lid 3.b van de Verordening. Wij verzoeken u om de onderdelen van de omgevingsvergunning die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen.

Reactie

Uitgangspunt in de Verordening ruimte is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied (artikel 7.7 eerste lid sub a). Alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan.

De insteek van het project is de planologische reparatie van de onjuiste weergave van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse dient niet één woning rechtstreeks mogelijk te zijn, maar twee woningen. Dit is vanwege de in 1952 verleende bouwvergunning voor het splitsen van de woning in twee zelfstandige wooneenheden. Uitgangspunt is dus, in tegenstelling tot de oorspronkelijke tekst in de ruimtelijke onderbouwing, niet het behoud van cultuurhistorische waarde van de boerderij.

Vanwege de onherroepelijke vergunning is er sprake van een 'bestaande situatie' als bedoeld in de verordening (artikel 2 'Werking van deze verordening' lid 3), namelijk datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is (sub b).

Daarnaast kunnen wij ons vinden in de stelling om het verzoek te zien als een splitsing van een beeldbepalend pand. Het pand is opgenomen op de lijst voor beeldbepalende panden. De Verordening Ruimte biedt de mogelijkheid om karakteristieke langgevelboerderijen te splitsen. Met de splitsing worden geen provinciale belangen aangetast.

In het toekomstig bestemmingsplan zullen de waarden, in dit geval de vormgeving van de langgevelboerderij, worden beschermd. Dit zal dan in de planregels tot uitdrukking komen.

Aanpassing tekst ruimtelijke onderbouwing

De tekst in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 3.3.2 Verordening ruimte) is hierop als volgt aangepast. In paragraaf 4.6 'Cultuurhistorie en archeologie' is een beschrijving opgenomen van de 'quick scan' die door de gemeente is uitgevoerd op historische waardevolle boerderijen, waaronder de boerderij op Boekelseweg nr. 28/30. Verder is een relatie gelegde de cultuurhistorische waarde van het landschap waarin de boerderij is gelegen.

Daarnaast is paragraaf 3.3.2 Verordening ruimte als volgt aangevuld:

Uitgangspunt in de Verordening ruimte is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied (artikel 7.7 eerste lid sub a). Alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan.

Het begrip 'bestaand' wordt in artikel 2 'Werking van deze verordening' lid 3 nader uitgewerkt:

'Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

- a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:*
 - i. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of*
 - ii. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.*

b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

In de toelichting op de Verordening ruimte wordt in hoofdstuk 2 'Toelichting op inleidende regels' uitleg gegeven over de vraag wanneer de verordening van toepassing is (artikel 2 Verordening ruimte).

'Basis voor de toepassing van de verordening is datgene wat op grond van het vigerende bestemmingsplan 'bestaand' is. Dit is in het derde lid opgenomen. Op grond van vaste jurisprudentie betekent 'bestaand' datgene wat rechtstreeks op grond van het bestemmingsplan is toegelaten zonder toepassing van flexibiliteitsbepalingen'.

'Als vaststaat dat handhaving wegens strijd met het bestemmingsplan niet meer mogelijk is: er zijn specifieke gevallen waarvan op voorhand vaststaat dat het niet langer mogelijk is om handhavend op te treden tegen met het bestemmingsplan strijdig gebruik', aldus de toelichting.

Naast de erkenning van de bestaande rechten biedt de Verordening ruimte, in gemengd landelijk gebied, de mogelijkheid voor de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing (artikel 7.7 lid 3 sub b Verordening ruimte).

Ten aanzien van het plangebied

Zoals aangegeven is voor het splitsen van de woonboerderij een geldende bouwvergunning (19 december 1952, nr. 368) aanwezig. Deze is door A. van de Bosch aangevraagd voor 'het splitsen van een woning' op de locatie gemeente Gemert, sectie A, nummer 336. Op de tekening behorende bij het besluit staat dat het gaat om een 'woningsplitsing'. Dit maakt dat er in 1952 twee zelfstandige woningen zijn vergund. Deze vergunning is onherroepelijk.

Deze geldende bouwvergunning maakt dat handhavend optreden tegen het principe van de splitsing niet meer succesvol mogelijk is. Er is in deze zin dan ook sprake van een bestaande vergunde situatie, waarvan wordt aangenomen dat die onder de werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan valt.

De Verordening Ruimte biedt de mogelijkheid om karakteristieke langgevelboerderijen te splitsen. Het pand is opgenomen op de lijst voor beeldbepalende panden. Voor een beschrijving van de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar paragraaf 4.6 'Cultuurhistorie en archeologie'. In het bijbehorende besluit en het toekomstig bestemmingsplan zullen de waarden, in dit geval de vormgeving van de langgevelboerderij, worden beschermd. Dit zal dan in het besluit cq. de planregels tot uitdrukking komen.

Conclusie

De woningsplitsing voldoet aan de regels van de Verordening ruimte 2014. Met de splitsing worden geen provinciale belangen aangetast.

Zienswijzeprocedure

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing zullen tezamen met concept-besluit gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen tegen het plan worden ingediend.

Colofon

Projectgegevens

Project Broekstraat 21 Gemert
Projectnummer 17-RUOBGEM
Revisie 03
Datum augustus 2017

Opdrachtgevers

Dhr. J.J.G.A. Otten en mevr. J. Otten
Dhr. T.H.A. Slegers en mevr. H. Slegers

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter