

Ruimtelijke Onderbouwing

Boekelseweg 27, Handel

augustus 2013

Ruimtelijke Onderbouwing

Boekelseweg 27, Handel

Initiatiefnemer:

Dhr. Verhagen
Boekelseweg 27
5423 XA

Locatie:

Boekelseweg 27
Handel

Gemeente: Gemert-Bakel
Sectie: O
Nummer(s): 900-901-898

Opgesteld door:

ROBA Advies
Ir. D. Derks
Postbus 330
5750 AH Deurne
tel. 0493-326030

augustus 2013

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Plangebied.....	4
1.3.	Planopzet.....	5
2.	Beleid.....	6
2.1.	Rijksbeleid	6
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.	Uitvoerbaarheid	12
3.1.	Cultuurhistorie & Archeologie.....	12
3.2.	Natuur	13
3.3.	Verkeer en parkeren	14
3.4.	Milieu.....	14
3.4.1.	Geurhinder en veehouderij.....	14
3.4.2.	Luchtkwaliteit	14
3.4.3.	Geluid	15
3.4.4.	Bodem en Water	15
3.4.5.	Externe veiligheid	15
3.5.	Economische uitvoerbaarheid.....	15
3.5.1.	Financiële uitvoerbaarheid.....	15
3.5.2.	Planschade.....	16

1. Inleiding

1.1. *Aanleiding*

Ten behoeve van de locatie Boekelseweg 27 is momenteel het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' geldend waarbij de locatie wordt aangeduid met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Gemert-Bakel op 27 mei 2010.

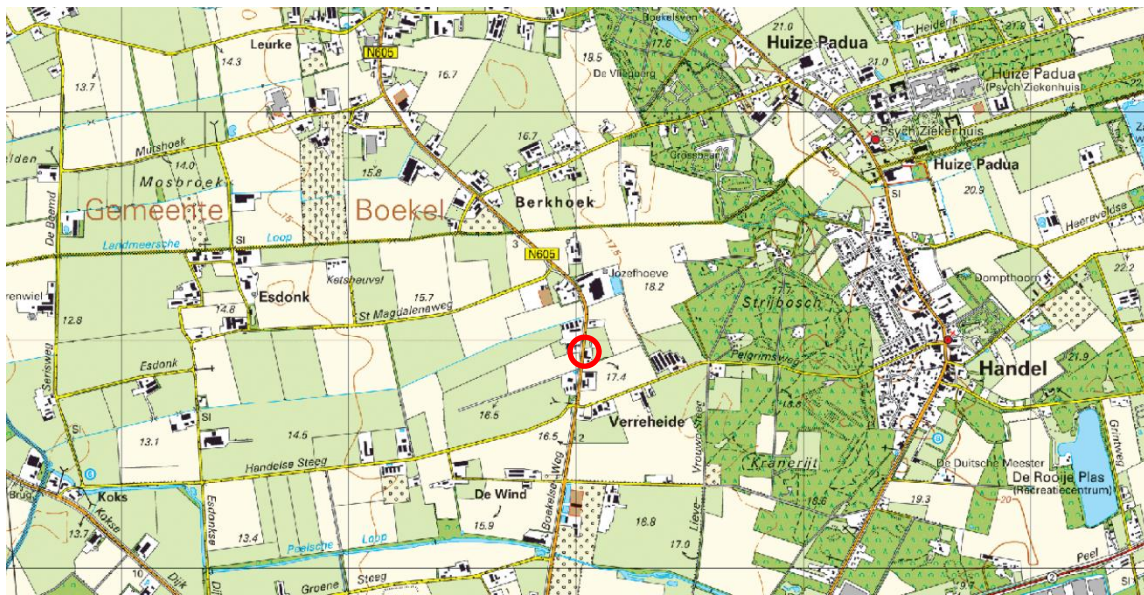
Op de locatie Boekelseweg 27 te Handel is reeds op 26 maart 2006 een bouwvergunning verleend voor de herbouw van een woonboerderij. Deze bouwvergunning is tot op heden nog niet volledig gerealiseerd vanwege privéomstandigheden, echter staat dhr. Verhagen op het punt om dit jaar de bouw van de woonboerderij verder te zetten. De locatie is echter op dit moment aangewezen als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dhr. Verhagen heeft reeds in een gesprek bij de gemeente te kennen gegeven dat hij geen agrarische bedrijfsvoering zal gaan exploiteren. Daarmee bestemt het huidige bestemmingsplan niet het feitelijke gebruik. Als de locatie Boekelseweg 27 de bestemming 'Wonen' krijgt, wordt deze situatie opgelost. Zodoende vraagt dhr. Verhagen dan ook de bestemming op deze locatie te wijzigen in 'Wonen'.

In het bestemmingsplan Buitengebied is in artikel 31.13 een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming om te zetten in de bestemming 'Wonen'. Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 22 juli 2013 besloten in principe mee te werken aan het verzoek om de bestemming 'Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Deze ruimtelijke onderbouwing zal duidelijk maken dat het verzoek past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid en voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.2. *Plangebied*

De locatie is gelegen aan de Boekelseweg 27 te Handel. Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen welke bekend zijn als gemeente: Gemert Bakel, sectie: O, nummers: 900, 901 en 898 (figuur 1).



Figuur 1 Topografische kaart locatie Boekelseweg 27

1.3. Planopzet

Hierboven is de aanleiding van de bestemmingsplan wijziging en het plangebied beschreven. Het volgende hoofdstuk gaat in op het beleid vanuit nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan vanuit diverse oogpunten.

2. Beleid

2.1. *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in de volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde komen.

Nota Mensen Wensen Wonen

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

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

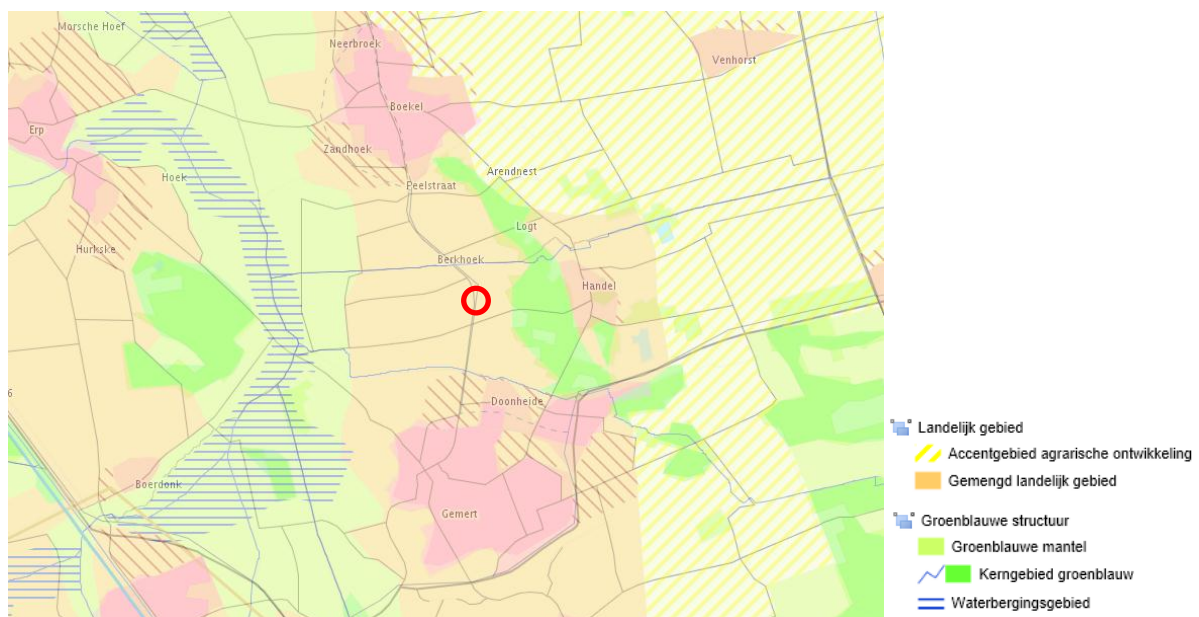
De omschakeling van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' in samenhang met de sanering van een agrarisch bedrijf wordt kwaliteit in het landelijke gebied toegevoegd. Het project past dus zeer goed in de visie zoals verwoord in de Nota Mensen, Wensen, Wonen.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijk Ordening (SVRO)

De nieuwe structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid in de Interimstructuurvisie 2008 blijft actueel en ongewijzigd. Zo ook het principe van concentratie van verstedelijking en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. De inrichting is gelegen in het landelijk gebied waarbij de inrichting is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.



Figuur 2 Uitsnede structuurvisiekaart

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. 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 voorgenomen 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.

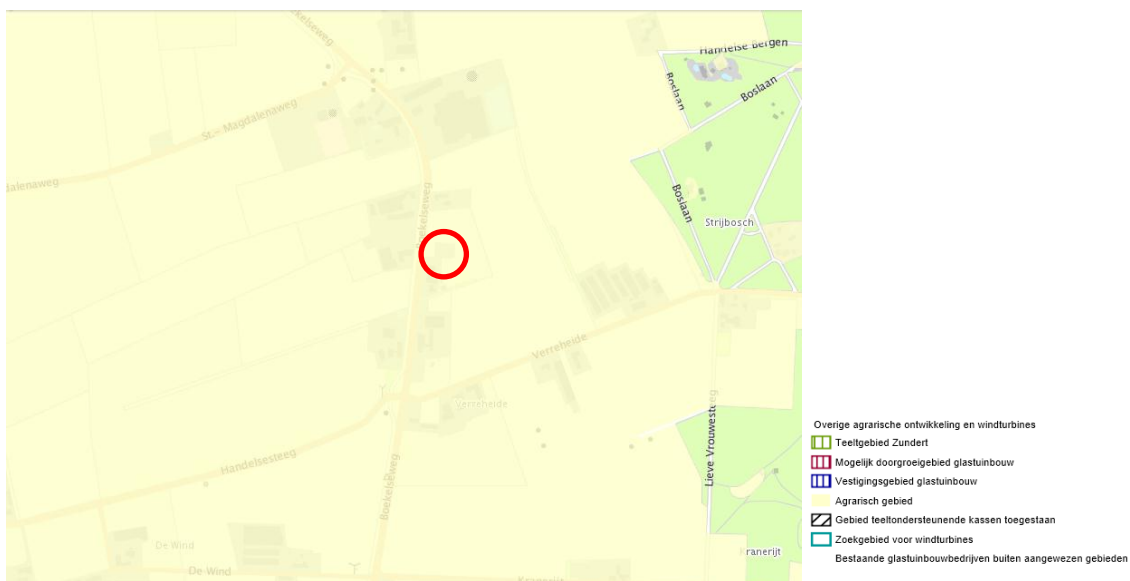
Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en het rijk. Dit kan de provincie doen middels het opstellen van een 'provinciale planologische verordening'. Hiertoe heeft Gedeputeerde Staten van de provincie op 23 april 2010 de eerste fase van de Verordening Ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Als aanvulling hierop heeft Provincie Noord-Brabant een ontwerp van de tweede fase van deze verordening opgesteld. Deze tweede fase van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 22 juni 2010. De gehele Verordening Ruimte is vastgesteld door Provinciale Staten van de Provincie Noord-Brabant op 17 december 2010 en is op 8 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012.

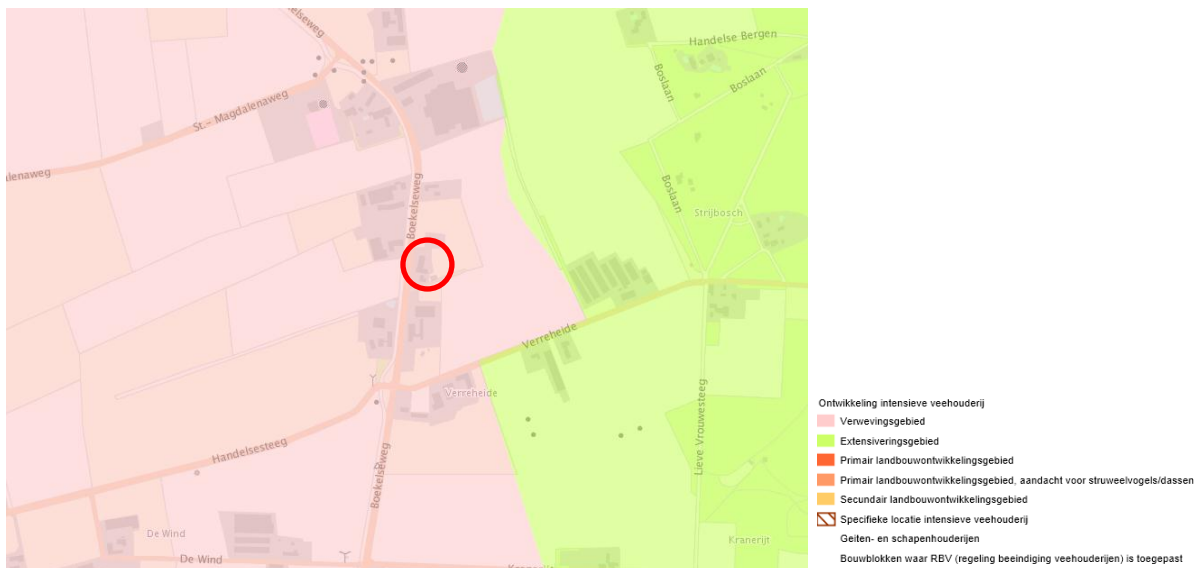
De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de (intensieve) veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De planlocatie is gelegen buiten de 'stedelijke ontwikkeling' en binnen het 'agrarisch gebied' en 'verwevingsgebied' (zie figuur 3 en 4).



Figuur 3 Uitsnede kaart "overige ontwikkelingen" Verordening Ruimte



Figuur 4 Uitsnede kaart "ontwikkeling intensieve veehouderij" Verordening Ruimte

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.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In artikel 3.5 van de Verordening ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

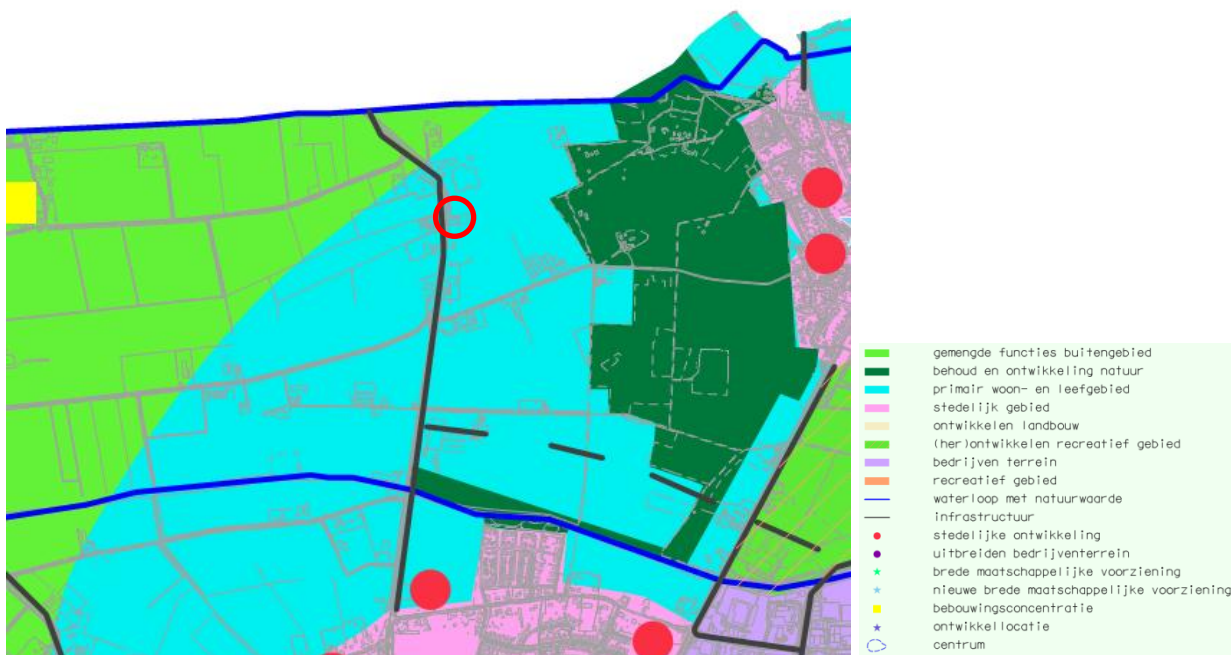
Verder stelt de Verordening ruimte dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

Artikel 11.1 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen. Voor het gebruik van een voormalige bedrijfswooning als burgerwoning wordt een uitzondering gemaakt, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Bij dit initiatief wordt aan beide voorwaarden voldaan.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021

Op 29 juni 2011 is de structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021 vastgesteld. In de verbeelding behorend bij deze structuurvisie, is de planlocatie aangeduid als primair woon- en leefgebied. De wijziging van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' past dan ook binnen deze structuurvisie.



Figuur 5 Uitsnede structuurvisie kaart

Visie Plattelandsontwikkeling

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.

In deze visie wordt de beëindiging van agrarische bedrijven op niet-duurzame locaties ondersteund. Deze locatie aan de Boekelseweg 27 is gelegen nabij diverse woonbestemmingen en andere functies. Zodoende kan de locatie worden aangemerkt als niet-duurzaam. Het opheffen van de agrarische bedrijfsbestemming past dan ook binnen de visie Plattelandsontwikkeling.

Bestemmingsplan Buitengebied

De locatie Boekelseweg 27 maakt deel uit van bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied'. Hierin is de locatie aangeduid met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden'. In het bestemmingsplan is in artikel 31.13 een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden deze bestemming om te zetten in de bestemming 'Wonen'. Hieronder zijn deze voorwaarden weergegeven tezamen met een beschrijving op welke manier bij dit initiatief aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1. Het bestemmingsvlak is niet gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied;

Als weergegeven in figuur 4 is het bestemmingsvlak niet gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied maar in een verwevingsgebied.

2. Het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de agrarische bestemming vanuit ruimtelijk en/of milieu hygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming Wonen vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;

Op de betreffende locatie is geen volwaardige bedrijfsvoering meer aanwezig daarnaast zijn er in de directe omgeving reeds meerdere woonbestemmingen aanwezig. Daarmee is het opnieuw oprichten van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering in deze omgeving niet meer wenselijk.

3. Andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;

Uit intern onderzoek van de gemeente Gemert-Bakel blijkt dat de omliggende bedrijven niet nader zullen worden belemmerd. Dit blijkt tevens uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4. Overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, tenzij deze van cultuurhistorische waarde zijn;

Ten behoeve van de voormalige bedrijfsgebouwen is reeds een sloopvergunning aangevraagd en verleend. Voor het grootste deel zijn deze gebouwen ook daadwerkelijk gesloopt. Op dit moment is er nog een gebouw (circa 100 m²) aanwezig, welke in gebruik is voor opslag van bouwmaterialen ten behoeve van de in aanbouw zijnde woning. Nadat de bouw gerealiseerd is zal ook dit gebouw, conform de verleende sloopvergunning, worden gesloopt.

3. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

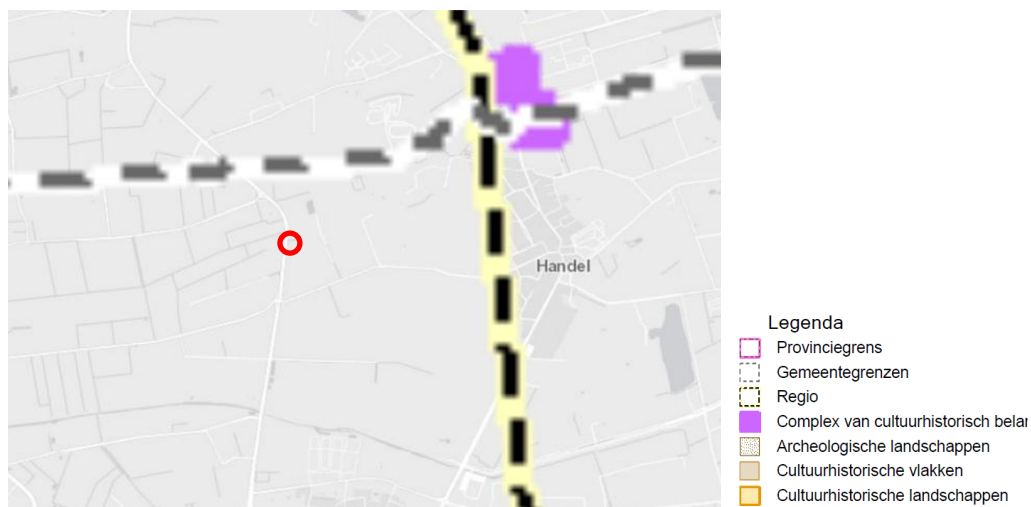
3.1. Cultuurhistorie & Archeologie

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De locatie valt niet onder een UNESCO-werelderfgoed, kenmerkend stads- en dorpsgezicht, nationaal landschap, rijksmonument of cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. Zodoende zijn er vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen belemmeringen op de gewenste ontwikkelingen.

Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Provincie Noord-Brabant

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



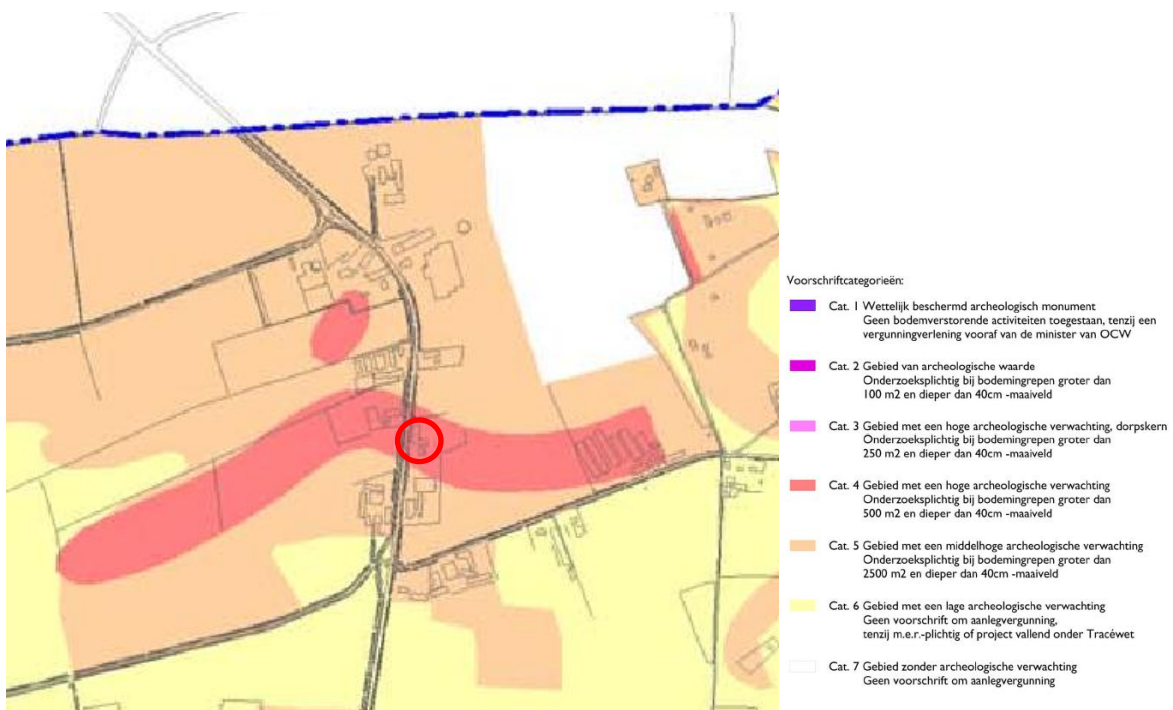
Figuur 6 Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Provincie Noord-Brabant

Archeologische beleidskaart Gemeente Gemert-Bakel

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De Wet schrijft onder meer voor dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de archeologische (verwachtings)waarden van de gronden. Vanaf de inwerkingtreding van de wet zijn de gemeenten bevoegd gezag op het gebied van archeologie. De raad van de gemeente Gemert-Bakel heeft binnen dit kader in 2010 een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog, laag) zijn toegekend. Daarnaast heeft de raad een onderzoekskader vastgesteld. Afhankelijk van de aan de gronden toegekende (verwachtings)waarden wordt

hierbij aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is. In dat verband zijn van belang de diepte van de bodemingreep en de omvang van het plangebied respectievelijk de omvang van de bodemingreep.

Volgens de gemeentelijke archeologiebeleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting, categorie 4. In onderstaande uitsnede is deze verwachting aangegeven. Voor deze verwachting geldt enkel een onderzoekplicht in het geval bij bodemingrepen groter zijn dan 500 m² en dieper dan 40cm -maaiveld. Er is reeds een bouwvergunning verleend voor het herbouwen van de bedrijfswoning, hierbij is dit onderdeel beoordeeld. Buiten de herbouw van deze bedrijfswoning vinden er geen verdere bodemingrepen plaats. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Figuur 7 Uitsnede archeologische beleidskaart

3.2. Natuur

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk.

Aangezien het wijzigingsplan slechts betrekking heeft op het veranderen van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', zijn negatieve effecten op de omliggende gebieden met natuurwaarden uitgesloten. Daarnaast zijn er geen objecten meer aanwezig binnen het plangebied, welke worden gesaneerd en waar zich beschermde soorten in kunnen bevinden.

3.3. Verkeer en parkeren

Over het algemeen genereert een agrarisch bedrijf meer verkeersbewegingen dan een woning, zeker verkeersbewegingen van zware en grote landbouwvoertuigen. De bestemmingswijziging heeft qua verkeer dan ook een positief effect. Daarnaast zal er binnen het bestemmingsvlak voldoende ruimte beschikbaar zijn ten behoeve van de parkeervoorziening.

3.4. Milieu

3.4.1. Geurhinder en veehouderij

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw of ingebruikname van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

De huidige bedrijfswoning heeft tot 19 maart 2000 deel uitgemaakt van een veehouderij, zodoende is er sprake van een afwijkend toetsingskader in de Wet geurhinder en veehouderij en hoeft er niet getoetst te worden op de voorgrondbelasting. Voor deze woningen geldt zodoende een minimum afstand van 50 meter (in het buitengebied) tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object. Ook ten behoeve van de belangen van de omliggende veehouderijbedrijven is sprake van het afwijkende toetsingskader. Hiertoe dient een minimumafstand van 50 meter (in het buitengebied) in acht gehouden te worden tussen de buitenzijde van de woning en het bouwblok van de omliggende veehouderijbedrijven.

Binnen 50 meter van de woning zijn geen dierenverblijven dan wel bouwblokken behorend behorende bij een veehouderij gelegen. Het aspect geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor deze bestemmingswijziging.

3.4.2. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Een dergelijk initiatief draagt niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit omdat het aantal vervoersbewegingen naar de woning niet toe- of afneemt. In vergelijking met een agrarisch bedrijf is de woonfunctie zelfs een verbetering voor wat betreft luchtkwaliteit omdat er geen sprake meer zal zijn van verkeersbewegingen van vrachtwagens, tractoren en landbouwwerktuigen die erg vervuilend kunnen zijn.

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) licht de concentratie PM_{10} ter plaatse tussen de 22-24 $\mu g/m^3$, en licht de concentratie NO_2 ter plaatse tussen de 15 – 20 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende voor de woonfunctie.

3.4.3. Geluid

In het kader van deze bestemmingswijziging is het conform de Wet geluidhinder noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

De bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object. Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wgh geen bepalingen bevat over het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.4.4. Bodem en Water

In het verleden heeft er altijd een bedrijfswoning gestaan binnen het plangebied. Momenteel vindt herbouw plaats van de woning volgens een reeds verleende bouwvergunning. Omdat het initiatief alleen betrekking heeft op het veranderen van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' vindt er vanuit het aspect bodem en water geen feitelijke verandering plaats.

3.4.5. Externe veiligheid

Doordat er alleen sprake is van een functieverandering leidt het initiatief niet tot een toename van het aantal personen. Er gelden derhalve dan ook geen consequenties voor het plan uit oogpunt van externe veiligheid.

3.5. Economische uitvoerbaarheid

3.5.1. Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van het bouwplan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

3.5.2. Planschade

Bij de toepassing van een bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen. Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure wordt met de gemeente Gemert-Bakel dan ook een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten.