

**WIJZIGINGSPLAN
GEMERT-BAKEL BUITENGEBIED 2017
WIJZIGING ESP 3**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Januari 2022

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Gemert-Bakel Buitengebied 2017 wijziging Esp 3
Imro-idn:	NL.IMRO.1652.
Versie voorontwerp	Mei 2020
Versie ontwerp	Februari 2022
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	Guido Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van het plangebied	7
1.3	Begrenzing plangebied	8
1.4	Juridische status van het plangebied	8
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Cultuurhistorische waarde boerderij	13
2.3	Toekomstige situatie	14
2.3.1	Algemeen	14
2.3.2	Stedenbouwkundig erfinrichtingsplan	17
2.3.3	Erfbeplantingsplan	18
2.4	Verkeer en parkeren	25
3	BELEIDSKADER	26
3.1	Europees- en Rijksbeleid	26
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	26
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	26
3.2	Provinciaal beleid	27
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	27
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	27
3.3	Gemeentelijk beleid	31
3.3.1	Structuurvisie+	31
3.3.2	Woonvisie 2016-2020	31
3.3.3	Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied	31
3.3.4	Welstandsnota Gemert-Bakel	32
3.3.5	Beeldkwaliteitplan Buitengebied	32
4	TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	34
4.1	Wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing	34
4.2	Toets wijzigingsbevoegdheid voor herbestemming van het plangebied	35
4.3	Conclusie	36
5	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	37
5.1	Geurhinder	37

5.1.1	Inleiding	37
5.1.2	Gemeentelijk beleidskader	37
5.1.3	Veehouderijen in de omgeving	38
5.1.4	Voorgrondbelasting	41
5.1.5	Achtergrondbelasting	41
5.2	Gezondheid in relatie tot de veehouderij	42
5.2.1	Inleiding	42
5.2.2	Toets aan de handreiking	43
5.3	Niet-agrarische bedrijvigheid	44
5.4	Akoestiek	44
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	45
5.5.1	Cultuurhistorie	45
5.5.2	Archeologie	45
5.6	Bodem	47
5.7	Luchtkwaliteit	48
5.7.1	Inleiding	48
5.7.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	48
5.7.3	Blootstelling aan verontreiniging	48
5.8	Externe veiligheid	50
5.8.1	Inleiding	50
5.8.2	Bedrijven	50
5.8.3	Transport	51
5.9	Flora en fauna	51
5.9.1	Inleiding	51
5.9.2	Gebiedsbescherming	52
5.9.3	Soortenbescherming	52
5.10	Water	55
5.10.1	Inleiding	55
5.10.2	Principes waterschap Aa en Maas	55
5.10.3	Beleidskader	55
5.10.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	57
6	FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	58
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	58
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.3	Wettelijk vooroverleg	58
6.4	Zienswijzen	58

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Flora en fauna onderzoek
- Bijlage 3: Historisch waardestellend onderzoek
- Bijlage 4: Erfinrichtingsplan
- Bijlage 5: Mitigatieplan huismus Esp 3 te Bakel

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de herbestemming van de locatie Esp 3 te Bakel. Navolgend wordt gesproken over het plangebied. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' bestemd als 'Wonen'. De initiatiefnemer is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse een duurzame toekomstbestemming te geven door de boerderij, ten behoeve van instandhouding van deze boerderij, te splitsen in twee wooneenheden.

Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Artikel 17.8.2 van het vigerende bestemmingsplan biedt echter, onder voorwaarden, de mogelijkheid om het plangebied te bestemmen naar een woonbestemming met de maatvoering voor twee wooneenheden. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt hierbij gesplitst in twee wooneenheden.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft bij besluit d.d. 11 december 2019 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde splitsing. Hiertoe is dit wijzigingsplan opgesteld. Dit wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, de regels en een verbeelding. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Verantwoord wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 17.8.2 van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' en dat het plan binnen het beleidskader en milieu-planologisch kader past.

1.2 Ligging van het plangebied

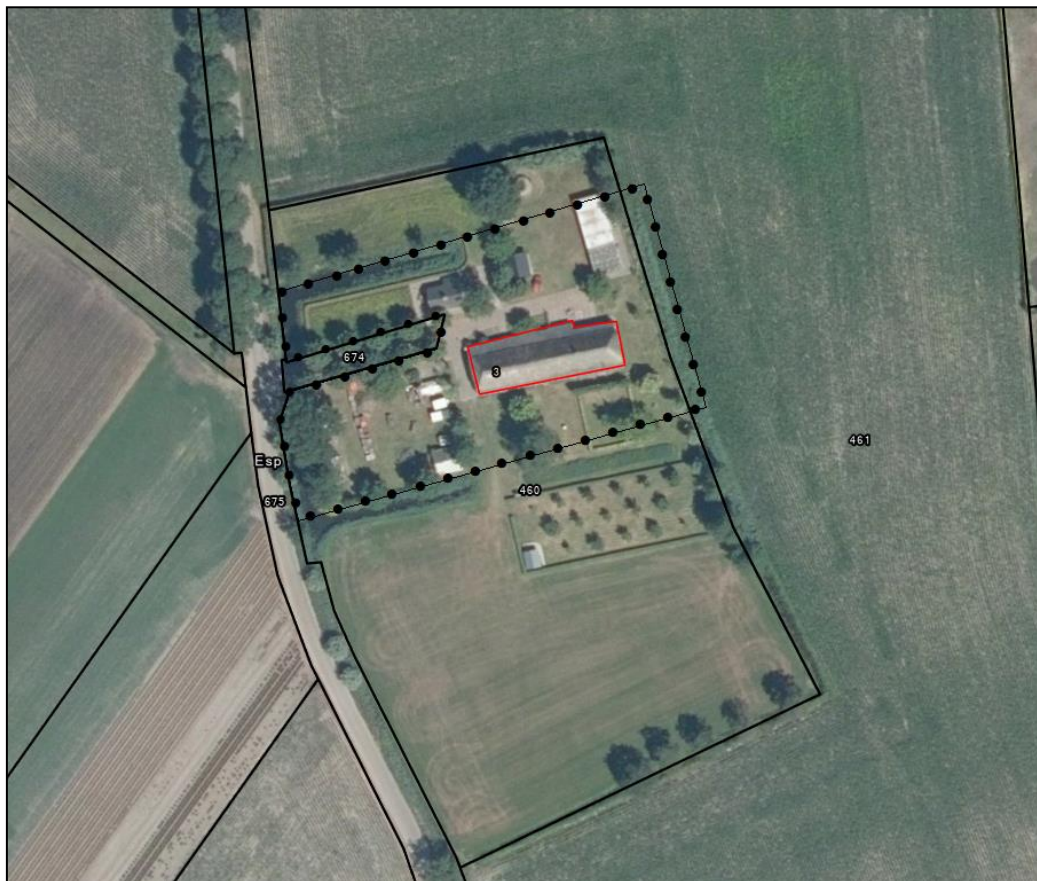
Het plangebied is gelegen aan Esp 3 te Bakel in het buurtschap Esp. Navolgende luchtfoto geeft een overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied (aangeduid met een bolletjeslijn) in omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een gedeelte van de percelen kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie U, nummer 460 en 461. De woonbestemming, binnen deze kadastrale percelen heeft een omvang van 4.697 m². Navolgende figuur geeft een overzicht van de kadastrale percelen, waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht en plangebied hierbinnen (met een bolletjeslijn)

1.4 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 5 juli 2018. Het bestemmingsplan is voor het plangebied onherroepelijk. Het plangebied is bestemd als 'Wonen' met de 'specifieke bouwaanduiding - monument'. Het plangebied kent daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde - Aardkundig waardevol', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – wijstgebied' en 'vrijwaringszone - invloedzone Peelrandbreuk'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop het plangebied is aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan voor het plangebied (aangeduid met een bolletjeslijn)

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het buurtschap Esp ligt in Bakel, ten noorden van de Esperloop, aan weerszijde van de Neerstraat, de verbindingsweg tussen Bakel en De Mortel. De kern van Esp wordt gevormd door een dekzandrug, een relatief hoger gelegen gebiedje in lager gelegen omringend landschap. De verbindingsweg tussen De Mortel en Bakel, de Neerstraat, is terug te herleiden op een prehistorische route over de dekzandrug. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 4: Luchtfoto (met de ligging van het plangebied aan) Esp 3

In de huidige situatie is de langgevelboerderij aan Esp 3 reeds in gebruik als woonfunctie. Bij de woning zijn enkele bijgebouwen aanwezig. Het perceel waarop de boerderij is gesitueerd is deels omzoomd met een historische gracht en de gronden rondom de woning zijn zorgvuldig landschappelijk ingepast. Een enkele inrit ontsluit het perceel.

Navolgende figuren geven een overzicht van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 5: Foto van de langgevelboerderij aan Esp 3



Figuur 6: Woongedeelte van de boerderij



Figuur 7: Bijgebouw en gracht



Figuur 8: Luchtfoto met de huidige algehele situatie in het plangebied, in de winterperiode

2.2 Cultuurhistorische waarde boerderij

De Commandeurshoeve of Espse Hoeve is een omgrachte hoeve uit de 15de eeuw, die in 1485 werd gekocht door de Commanderie Gemert van de Duitse Orde en tot in de 20ste eeuw bleef behoren tot de goederen van het Gemertse Kasteel. Een deel van de gracht is altijd blijven bestaan. Een project om grachten rond middeleeuwse hoeven te herstellen heeft ertoe geleid dat in 2004 weer een verdwenen deel van de gracht kon worden uitgegraven. Het overige deel van de grachten heeft een beschermde status gekregen als archeologisch monument.

Van de hoeve bestaat een plattegrond van ca. 1788. Die plattegrond geeft een complex en bijzonder grachtenstelsel weer. Bij archeologisch onderzoek blijkt het grachtenpatroon uiteindelijk te bestaan uit een rechthoekig terrein van 72 meter bij 93 meter, omgeven door een gracht van gemiddeld 2 meter diep en 7 meter breed. Een rondlopende gracht met een "eiland" sloot op dit rechthoekig terrein aan. De ronde gracht was gemiddeld 8 meter breed en 2,50 meter diep. Het eiland had een diameter van ca 24 meter. Op het "eiland" werd een fundering aangetroffen van een bakstenen gebouw uit circa 1450. Het fundament stond precies op de grens van de voormalige gracht en de vaste ondergrond daarbinnen. Oorspronkelijk zal er een bakstenen gebouw aanwezig geweest zijn. Bakstenen gebouwen komen in die periode nog maar zelden voor. Gewoonlijk werden alleen kastelen en kerken in baksteen opgetrokken. In het algemeen waren woonhuizen en boerderijen in die tijd van hout en leem. Het aanwezige woonhuis was kennelijk opgetrokken uit baksteen, met ramen voorzien van natuurstenen waterlijsten en een dakbedekking van leisteen. Alles bij elkaar mag worden geconcludeerd dat op het terrein een voor die tijd aanzienlijk woonhuis aanwezig was. Op het grotere, aansluitende rechthoekige terrein zullen bedrijfsgebouwen van de hoeve Esp hebben gelegen. Uit het onderzoek bleek ook dat er eind 16de eeuw een brand gewoed heeft. Meteen daarna zal een nieuw gebouw zijn geplaatst waarvan de houten gebinten nu nog aanwezig zijn in de huidige boerderij. Alles bij elkaar genomen mag worden verondersteld dat op de Esperhoeve circa 1450 een grachtenstelsel werd aangelegd, waarbinnen een bijzonder rijke woning werd gebouwd met afzonderlijke bijgebouwen. De huidige Espse hoeve is daarvan het restant. De bouwmassa is nog in originele staat van tenminste 100 jaar. Het hier omschreven pand betreft een langgevel boerderij. Het bouwlichaam wordt gevormd door een eikenhouten skelet. Dit bestaat uit een aantal gebinten, die door ankerbalken, bovenplaten, korbelen enz. door middel van pen- en gatverbindingen met elkaar verbonden zijn. Het geheel rust op gemetselde poeren, d.m.v. zware eikenhouten stijlen. Op het skelet rust een eikenhouten sporenkap. Het dak, een zadeldak met twee wolfseinden, is bedekt met riet en oud Hollandse pannen.



Figuur 9: Boerderij in 1928



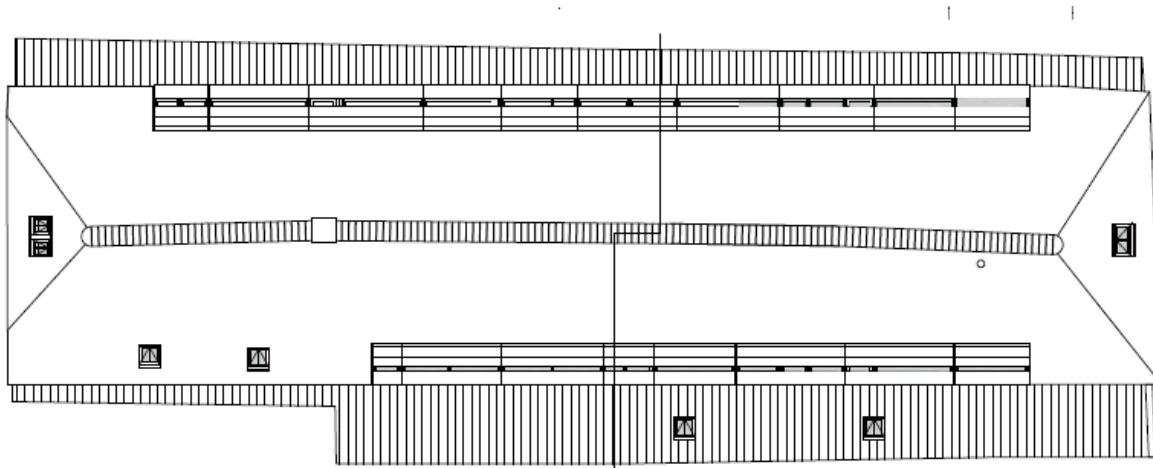
Figuur 10: Boerderij in 1948

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan maakt de splitsing van de langgevelboerderij aan Esp 3 in twee wooneenheden mogelijk. Vanwege de kosten om het pand een bestendige toekomst te geven en het volume van het pand is het wenselijk de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Daarbij is van belang dat de cultuurhistorische waarden niet verloren gaan.

De splitsing van het pand valt niet samen met het traditionele woon- en stalgedeelte. Tussen het woonhuis en het stalgedeelte is een brandmuur aanwezig. Splitsen ter hoogte van de brandmuur betekent een onredelijke verdeling van de ruimte. Gekozen is voor een meer gelijkwaardige verdeling waarbij de waardevolle elementen wel behouden blijven. De verhouding tussen het woon- en bedrijfsgedeelte en het beeld van één boerenhof blijft van de buitenzijde onverminderd herkenbaar. Op navolgende figuren is ingetekend waar de boerderij en de kavel worden gesplitst.



Figuur 11: Splitsingslijn boerderij

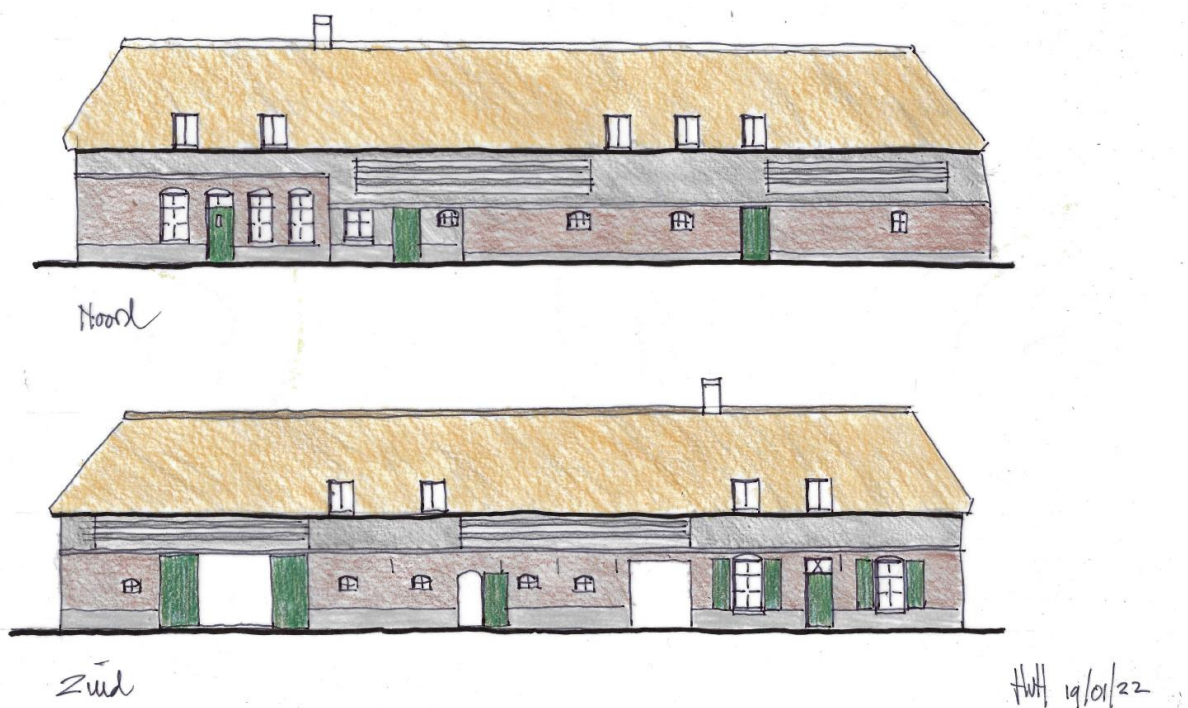


Figuur 12: Splitsing kavel

Ook is het van belang dat, ondanks de splitsing, het erf als geheel fungeert en dat vanaf de buitenzijde niet duidelijk is dat de boerderij gesplitst is. Om dit te waarborgen is een historisch

waardestellend onderzoek opgesteld. In dit onderzoek is een waardestelling opgenomen van het interieur en exterieur van de boerderij. In deze waardestelling is een onderscheid gemaakt in de monumentwaarde van verschillende onderdelen van de boerderij. In de regels bij dit wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat bij de verbouwing rekening wordt gehouden met de aanbevelingen in het historisch waardestellend onderzoek. In opdracht van de initiatiefnemers is tevens een stedenbouwkundig erfinrichtingsplan opgesteld. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in navolgende subparagraaf.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de toekomstige situatie van de boerderij na splitsing in twee wooneenheden.



Figuur 13: Toekomstige situatie boerderij

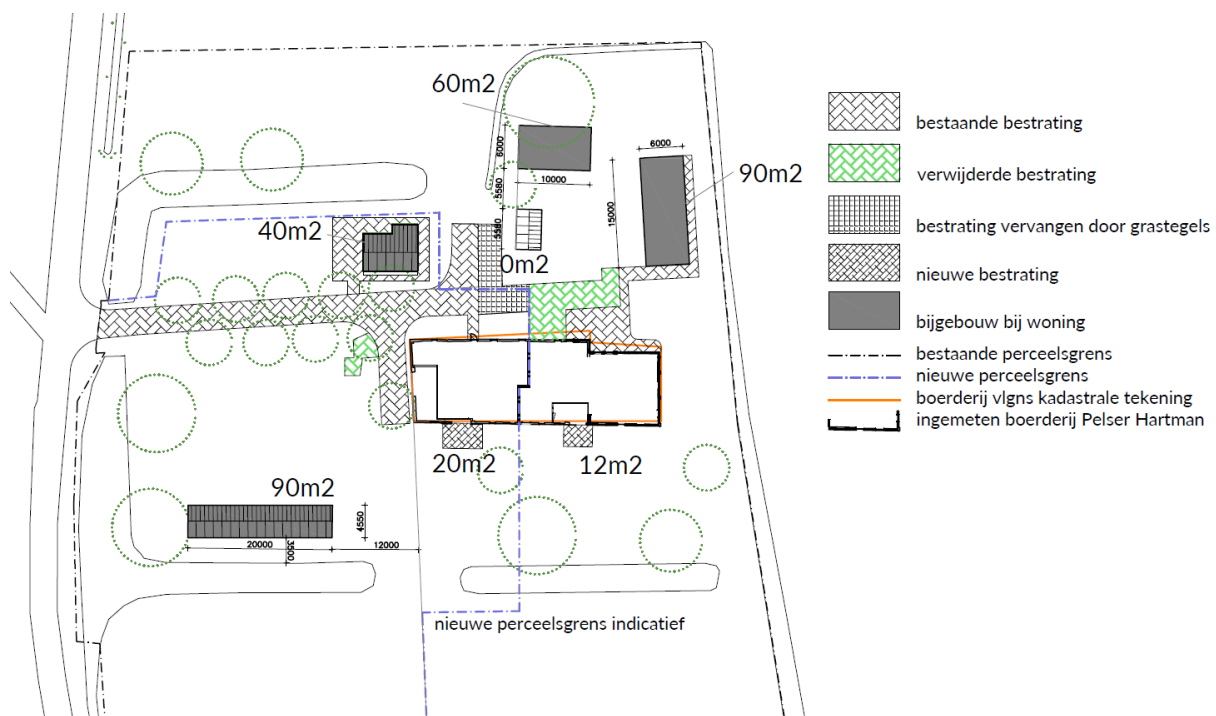
Bij de splitsing blijft de gebintconstructie behouden en de gevelopeningen corresponderen met de historische situatie. Daarbij worden tevens een aantal herstelwerkzaamheden uitgevoerd waardoor gevelveranderingen uit de zestigerjaren ongedaan worden gemaakt en wordt terug gegrepen naar het historisch beeld. Zo worden onder meer zesruitsvensters terug gebracht. De gelijkenissen met figuur 9 en 10 zijn herkenbaar.

In het riet gedekte dakdeel worden een negental subtiele dakramen toegevoegd en in het gedeelte met pannen worden korte lichtstraten geplaatst. De houten louveres hierin worden antraciet gebeitst zodat ze in kleur overeenkomen met de dakpannen.

2.3.2 Stedenbouwkundig erfinrichtingsplan

Gezien de bijzondere situatie van het erf is er een erfinrichtingsplan opgesteld. Op dit plan is de toekomstige erfinrichting en de verhouding tussen het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken verwerkt. Tevens geeft het inrichtingsplan weer waar de te realiseren inrit(ten), parkeerplaatsen en privé tuin wordt gecreëerd. Navolgende figuren geven de toekomstige inrichting op het erf weer. Het betreft hierbij de situering van de bijgebouwen en een erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt als bijlage deel uit van dit wijzigingsplan. Bij de woning mogen nieuwe bijgebouwen worden opgericht ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Dit is middels een aanduiding op de verbeelding en in de regels geregeld. Gekozen is voor een dergelijke situering omdat ter plaatse in het verleden ook agrarische bedrijfsgebouwen op het erf aanwezig waren. Dit kan worden opgemaakt uit het historisch waardestellend onderzoek. Daarnaast blijft middels deze situering zicht op de boerderij vanaf Esp behouden.

De bestaande inrit blijft behouden en een gedeelte van de overtollige verharding wordt verwijderd. Enkel op twee plaatsen ten zuiden van de boerderij, wordt nieuwe erfverharding toegevoegd ten behoeve van terrassen. Ten zuiden van beide terrassen is ruimte voor de privé tuinen. Op navolgende figuur is de toekomstige erfinrichting inzichtelijk gemaakt.



Figuur 14: Erfinrichting na herontwikkeling

Aan de zuidkant van het erf worden zonnepanelen in veldopstelling voorzien. Deze weide wordt omzoomd met een geschoren haag bestaande uit inheems plantmateriaal.

2.3.3 Erfbeplantingsplan

2.3.3.1 Inleiding

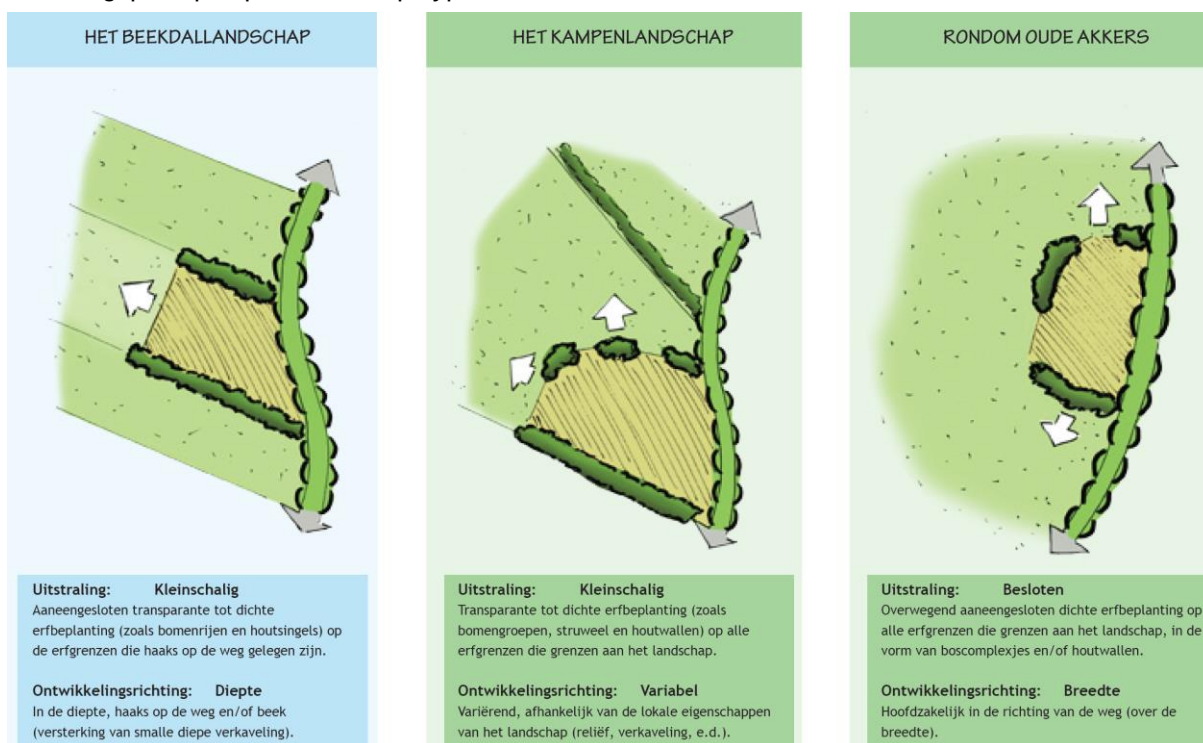
Belangrijk bij de boerderijsplitsing is dat de verhouding tussen het woon- en bedrijfsgebied en het beeld van één boerenerf behouden blijft. De Espse- of Commandeurshoeve was van oorsprong een omgrachte hoeve. Een deel van deze gracht is altijd aanwezig gebleven. In 2004 is op basis van archeologisch onderzoek een verdwenen deel van de gracht hersteld. De boerderij is thans reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast. De bestaande streekeigen beplanting wordt gehandhaafd. Dit wordt nader in deze paragraaf omschreven.

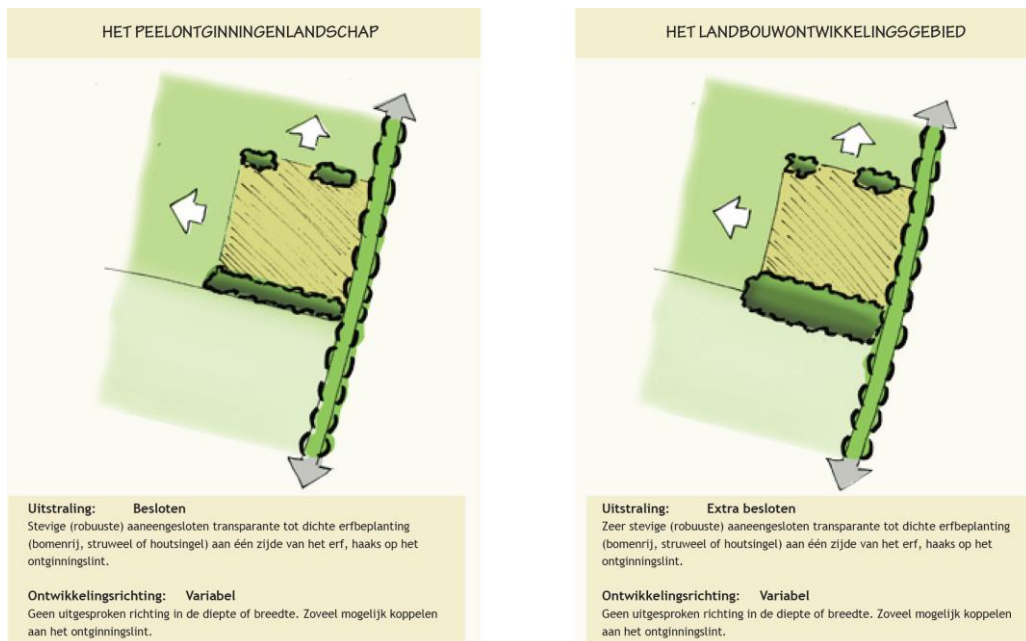
2.3.3.2 Gemeentelijk beleidskader

Voor het opstellen van erfinrichtingsplannen in de gemeente Gemert-Bakel is het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied' het richtgevend kader. In dit beeldkwaliteitsplan is voor de voorkomende gebiedstypen in de gemeente Gemert-Bakel een beeld voor inrichting geschetst. Het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel is in grote mate vorm gegeven door de Peelrandbreuk. Deze breuk heeft in grote mate de leefomstandigheden bepaald en is zodoende bepalend geweest voor de locaties waar mensen zich gingen vestigen. Binnen de gemeente Gemert-Bakel is sprake van grote hoogte verschillen. Het hoogste punt op de Stippelberg bedraagt ongeveer 31,5 meter en het laagste punt in het beekdal van de Aa bedraagt ongeveer 12,5. Dit is een hoogteverschil van bijna 20 meter. Deze hoogteverschillen karakteriseren in grote mate de drie landschapstypen die in de gemeente voorkomen. Dit betreffen:

1. Het beekdallandschap
2. Het kampenlandschap (met oude akkers)
3. Het Peelontginningenlandschap

Elk gebiedstype leidt tot een ander inrichtingsprincipe. Navolgende figuur geeft een beeld van deze inrichtingsprincipes per landschapstype.





Figuur 15: Inrichtingsprincipes uit het Beeldkwaliteitplan Buitengebied

2.3.3.3 Richtlijnen voor inrichting van het plangebied

Het plangebied aan Esp 3 is gelegen in een kampenlandschap met oude akkers. Als speerpunten voor inrichting in een kampenlandschap met oude akkers wordt in het Beeldkwaliteitplan Buitengebied genoemd:

- het herstellen dan wel versterken van het kleinschalige kampenlandschap, door het toevoegen van (lijnvormige) landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen;
- aandacht voor het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/ versterken van zichtlijnen;
- waardevolle historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, worden gerespecteerd en krijgen ruimte.

Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf in een kampenlandschap. Er dient minimaal sprake te zijn van de aanwezigheid van erfbeplanting op alle erfgrenzen die aan het omringende landschap gelegen zijn. Dit kunnen losse landschapselementen op een deel van de erfgrens zijn (zoals bomengroepen), maar ook aaneengesloten landschapselementen over de gehele lengte (zoals houtwallen of -singels).

Het type landschapselementen is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het kampenlandschap kenmerkt zich door hoog opgaande beplanting. De kleinschalige en groene uitstraling is in dit landschapstype bepalender dan de richting van het erf. Wel dient er altijd sprake te zijn van een zichtbaar representatief voorerf (woonzone). Er dient altijd ruimte te worden behouden of te worden gecreëerd rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn en niet te compact worden opgesloten in erfbeplanting.

Navolgende tabel geeft een beeld van de beplantingssoorten die binnen een kampenlandschap met oude akkers kunnen worden toegepast.

TOE TE PASSEN ERFBEPANTING - KAMENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS		
Bomen in rijen of groepen • Alnus glutinosa - zwarte els (geknut langs sloten) • Fagus sylvatica - beuk • Fraxinus excelsior - gewone es • Quercus robur - zomereik • Salix alba - schietwilg (geknut langs sloten) Vrijstaande erfbomen • Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje • Aesculus x carnea - rode paardenkastanje • Castanea sativa - tamme kastanje • Fagus sylvatica - Beuk • Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk • Pterocarya fraxinifolia - gewone vleugelnoot • Tilia cordata - winterlinde Houtsingel 40 % bestaande uit: • Alnus glutinosa - zwarte els • Quercus robur - zomereik 60 % bestaande uit een variatie van (vrije keuze): Boomvormers • Betula pendula - ruwe berk • Corylus columnata - boomhazelaar • Prunus padus - gewone vogelkers • Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes Struikvormers • Corylus avellana - hazelaar • Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn • Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn • Ilex aquifolium - hulst • Rhamnus frangula - gewone vuilboom • Rosa canina - hondsroos • Salix cinerea - grijze wilg • Viburnum opulus - Gelderse roos	Houtwal 40 % bestaande uit: • Quercus robur - zomereik 60 % bestaande uit een variatie van (vrije keuze): Boomvormers • Betula pendula - ruwe berk • Carpinus betulus - haagbeuk • Corylus columnata - boomhazelaar • Fagus sylvatica - beuk • Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes Struikvormers • Amelanchier lamarckii - krentenboomje • Cytisus scoparius - gewone brem • Corylus avellana - hazelaar • Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn • Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn • Ilex aquifolium - hulst • Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie • Rubus - braam • Rhamnus frangula - gewone vuilboom • Rosa canina - hondsroos • Sambucus nigra - gewone vlier • Viburnum opulus - Gelderse roos Boscomplexjes Combinatie van: Boomvormers • Betula pendula - ruwe berk • Fagus sylvatica - beuk • Quercus robur - zomereik • Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes Struikvormers (mantel) • Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn • Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn • Ilex aquifolium - hulst • Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie • Rhamnus frangula - gewone vuilboom	• Rosa canina - hondsroos • Viburnum opulus - Gelderse roos • Taxus baccata - gewone taxus Hagen op het voorerf • Acer campestre - Veldesdoorn • Carpinus betulus - Haagbeuk • Fagus sylvatica - Beuk • Ligustrum - liguster Struiken op het voorerf • Ilex aquifolium - hulst • Philadelphus coronarius - boerenjasmijn • Syringa vulgaris - sering • Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus) Leibomen op het voorerf • Platanus x acerifolia - gewone plataan • Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde) Boomgaard • Diverse soorten hoogstam fruitbomen (appel, peer, pruim of kers) • Notenbomen (Juglans regia - Okkernoot) • Eikengard met zomereiken (Quercus robur)

Figuur 16: Tabel met toe te passen erfbeplanting in een kampenlandschap met oude akkers

2.3.3.4 Landschappelijke inpassing binnen het plangebied

Het plangebied is reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. De beplanting bestaat uit volwassen bomen, zowel solitair als in rijen. Kenmerkend is de beplanting met lindebomen in een rij langs de inrit en de wilgen en elzen rondom het perceel. Ter omkadring van verschillende delen van het perceel zijn diverse geschoren en vrijgroeïende hagen aanwezig.

Ten zuiden van de boerderij is een boomgaard aanwezig met daar omheen een geschoren meidoornhaag. Voor het woongedeelte zijn drie leilinden geplant welke zijn omzoomd met een beukenhaag. Ook ten noorden van de boerderij is een beukenhaag aanwezig welke parallel loopt met de gracht. Ten noorden van deze gracht is een gedeelte ingericht als bloemrijk grasland. De uiterste noordelijke grens van het perceel is afgeschermd middels een vrijgroeïende haag. Verspreid over het perceel staan tientallen bomen, solitair of in een rij. Navolgende figuren geven een overzicht van de bestaande landschappelijke inpassing.



Figuur 17: Leilindes en beukenhaag, boomgaard en meidoornhaag, elzen en wilgen



Figuur 18: Beukenhaag, bloemrijkgrasland, vrijgroeïende haag en lindes

Ten aanzien van de bestaande situatie worden slechts enkele wijzigingen aangebracht. Er wordt een nieuwe struweelhaag aangeplant (punt 2 in het beplantingsplan). Ter plaatse van de zonnepanelen in veldopstelling en ter afscherming van de privétuin wordt een gemengde boerenhaag (nummer 1) aangeplant. Om te voldoen aan de inpassingseisen van het Beeldkwaliteitplan Buitengebied wordt op de zuidoostelijke perceelsgrens een houtsingel aangelegd (nummer 3). Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing na herontwikkeling.



Figuur 19: Uitsnede beplantingsplan

Het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de regels van dit wijzigingsplan. De instandhouding van de landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van dit wijzigingsplan.

2.3.3.5 Totaalbeeld nieuwe landschappelijke inpassing

Navolgende tabel geeft een totaalbeeld van de omvang en maatvoering van de aanvullende landschappelijke inpassing.

Vak	Type	Afmeting element	Plantverband	Soort	Aanplant-maat & kwaliteit	Totaal Hoeveelheid
1	Gemengde boerenhaag	Breedte: 1 m – 1,5m Lengte: 63 meter	dubbele plantrij, 2 stuks per strekkende meter per rij	Meidoorn, wilde liguster, kornoelje, boerenjasmijn, brem	60-80 Wortelgoed	252 stuks (gelijke menging)
2	Struweelhaag	Breedte: 2 meter Lengte: 30 meter	Dubbele plantrij, twee stuks per strekkende meter	Meidoorn, liguster, kornoelje, vlier, Gelderse roos, hazelaar, kornoelje, hondsroos, liguster, krentenboompje	60-80 Wortelgoed	120 stuks (gelijke menging)
3	Houtsingel	Breedte: 8 meter Lengte: 117 meter	Driehoeksverband Gelijke menging onder struikvormers	Boomvormers: Els (bestaand handhaven), beuk, haagbeuk, ruwe berk, wilde lijsterbes, gewone vogelkers, kastanje of linde Struikvormers: Vuilboom, meidoorn, hulst, gewone kamperfoelie, gewone brem, vlier, hazelaar Sleedoorn, lijsterbes, Gelderse roos, kardinaalsmuts, hondsroos	boom-vormers 12-14 Struik-vormers 60-80 Wortelgoed	12 bomen 5 elzen handhaven 404 stuks struikvormers Gelijke menging Totaal 416 stuks

Tabel 1: Planttabel

2.3.3.6 Voorwaarden onderhoud en beheer

Beheer en onderhoud knip- en scheerhaag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De haag is ten minste 1 meter hoog.
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Beheer en onderhoud struweelhaag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet.
- Het eerste jaar na planten of afzetten dienen de stobben vrij te worden gehouden van onkruid.
- De haag kan eens in de 6 tot 15 jaar worden afgezet.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Beheer en onderhoud solitaire bomen / bomenrij

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De onderbegroeiing wordt als grasland beheerd.
- De boom wordt tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Beheer en onderhoud houtsingel

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Het eerste jaar na planten of afzetten dienen de stobben vrij te worden gehouden van onkruid.
- De struikensingels worden gemiddeld vijf jaar na aanplant voor de eerste keer gesnoeid. Ongeveer de helft van de struiken wordt aan de grond afgezet
- Het vervolgbeheer bestaat uit het eenmaal per 10-15 jaar gedeeltelijk terugzetten van de struiken en eventueel het snoeien van overhangende takken.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

2.4 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied dient zorggedragen te worden voor parkeren op eigen terrein. Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Gemert-Bakel dient op het perceel ruimte gevonden te worden voor 2,2 parkeerplaatsen per woning. Hiermee dient op het terrein zorggedragen te worden voor realisatie van 2,2, afgerond drie parkeerplaatsen per wooneenheid. Het plangebied biedt hiervoor ruimschoots de ruimte.

Ten behoeve van ontsluiting van het plangebied blijft de bestaande inrit gehandhaafd.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De beoogde splitsing leidt niet tot een stedelijke ontwikkeling, daar er slechts één woning wordt toegevoegd. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijk niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 20: Aanduidingen plangebied in de Interim omgevingsverordening

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur groenblauwe mantel. Het plangebied kent tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Aardkundig waardevol gebied'.

De splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties is mogelijk binnen de regels voor het Landelijk gebied. Hier wordt in de volgende paragraaf verder op ingegaan.

3.2.2.3 Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Verordening is bepaald dat in 'Landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen zijn toegestaan. De splitsing in meerdere woonfuncties is toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij binnen het plangebied aan Esp 3 te splitsen in twee wooneenheden. Door permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud van de boerderij wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse behouden. Met de splitsing zal de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw ongewijzigd behouden blijven. De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij past derhalve binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2.4 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving

optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel door splitsing van een bestaande langgevelboerderij in twee wooneenheden.

3.2.2.5 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Inleiding

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Gemeentelijke uitwerking voor kwaliteitverbetering van het landschap

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 20 februari 2018 de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel' gewijzigd. Deze handreiking is van toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Gemert-Bakel. De gemeente Gemert-Bakel hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied twee categorieën met ontwikkelingen en voorwaarden hierbij in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap. Categorie 1 ontwikkelingen betreft ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie. Categorie 2 ontwikkelingen betreffen ontwikkelingen waarbij een investering in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap wordt gevraagd. In deze handreiking wordt het splitsen van een boerderij beschouwd als een categorie 2 ontwikkeling. Er dient een basisinspanning plaats te vinden voor een groene erfinrichting met een omvang van 20% van de omvang van het bouwvlak. Daarnaast is sprake een aanvullende kwaliteitverbetering van het landschap, die dient te voldoen aan het beeldkwaliteitplan Buitengebied.

Als de landschappelijke inpassing in de huidige situatie reeds voldoende is, en er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande landschappelijke inpassing door de nieuwe ontwikkeling, dan kan (op grond van een (reeds bestaand) erfbeplantingsplan) geconcludeerd worden dat er geen nadere investering noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing.

Als uit de berekening van de waardevermeerdering blijkt dat er geen sprake is van waardevermeerdering dan geldt hiervoor de investering in het landschap gelijk aan categorie 1 ontwikkelingen: de basisinspanning van landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een beplantingsplan en dient duurzaam te worden behouden.

Omvang tegenprestatie kwaliteitverbetering van het landschap

Ter plaatse is thans reeds sprake van een woonbestemming. Het bestemmingsvlak wordt niet gewijzigd of vergroot. Wel wordt de woonbestemming gesplitst ten behoeve van twee wooneenheden. Splitsing van de woonboerderij vindt plaats ter behoud van het cultuurhistorische pand.

Voor een woonbestemming geldt een bestemmingsplan van € 100,00 per m² voor een kavel tot een omvang van € 1.000 m². Wanneer de kavel groter is, bedraagt de bestemmingsplanwaarde voor de gronden boven de omvang van 1.000 m² een bedrag van € 70,00 per m². Navolgende figuur geeft een beeld van de tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Wonen < 1.000 m ²	1.000	€ 100,00	€ 100.000,00
Wonen > 1.000 m ²	3.697	€ 70,00	€ 258.790,00
Totaal oud	4.697		€ 358.790,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Wonen, eerste 1.000 m ²	1.000	€ 100,00	€ 100.000,00
Wonen, eerste 1.000 m ²	1.000	€ 100,00	€ 100.000,00
Wonen, omvang meer dan 1.000 m ² per kavel	2.697	€ 70,00	€ 188.790,00
Totaal nieuw	4.697		€ 388.790,00
Bestemmingswinst			€ 30.000,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 6.000,00
Bestemmingswinst		€ 30.000,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 2: Tabel met te realiseren tegenprestatie binnen het plangebied in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap

Met een tegenprestatie van 20% van de waardevermeerdering, dient een bedrag van tenminste € 6.000,00,- te worden geïnvesteerd in het landschap.

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering geleverd door toevoeging van landschappelijke inpassing plaats en wordt instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd. Ter plaatse worden aanvullend op de bestaande inpassing een houtsingel, een struweelhaag en een gemengde boerenhaag geplaatst. Van deze elementen is de aanleg en onderhoudsvergoeding (10 jaar) meegeteld. Hierdoor kan ruimschoots worden voldaan aan de vereiste tegenprestatie.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Struweelhaag	30	90		€ 1,61	4st/m ²	€ 579,60	€ 0,74	m ² /jr	€ 66,60	€ 646,20	€ 1.225,80
Houtsingel	117	936		€ 1,61		€ 1.506,96	€ 11,78		€ 82,70	€ 826,96	€ 2.333,92
Haag (gemengd)	63			€ 1,61	4st/m ²	€ 405,72	€ 1,18	m/jr	€ 74,34	€ 743,40	€ 1.149,12
Trajectbegeleiding erf											€ 1.500,00
Totaal											€ 6.208,84

Tabel 3: Tegenprestatie door middel van landschappelijke inpassing

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+

De Structuurvisie+ is vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2011. De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. 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 Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. Het onderdeel '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. In de Structuurvisie+ wordt niet specifiek ingegaan op het onderwerp boerderijsplitsing. Wel wordt in het onderdeel 'visie' aangegeven dat qua wonen ingespeeld zal worden op vraag en aanbod en maatschappelijke ontwikkelingen. Tevens is aangegeven het platteland leefbaar te houden. Middels het splitsen van de langgevelboerderij in twee woningen wordt bijgedragen aan deze doelstellingen.

3.3.2 Woonvisie 2016-2020

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in circa 11.670 woningen wonen, verspreid over zeven woonkernen. In de Woonvisie 2016-2020 worden speerpunten geformuleerd over hoe de gemeente de kwaliteit van haar woningaanbod wil behouden dan wel wil verbeteren. Prioriteiten hierbij zijn:

1. Passende en betaalbare woningen;
2. Adequate huisvesting doelgroepen;
3. Duurzaamheid;
4. Gezonde woonomgeving;
5. Samenwerking ketenpartners sociaal domein.

De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2020. Uit de woonvisie kan worden opgemaakt dat de gemeente Gemert-Bakel waarde hecht aan de ontwikkelingen van nieuwe woningen. Voor 2015-2025 is de opgave begroot op 1.230 nieuwe woningen. Een gedifferentieerd woningaanbod er voor zorgt dat Gemert-Bakel de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder kan versterken. De beoogde herontwikkeling is zorgt voor een mogelijkheid tot instandhouding van een cultuurhistorische waardevolle boerderij en draagt eveneens zorg voor gedifferentieerd woningaanbod.

3.3.3 Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 5 april 2014 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.

De ruimtelijke programmakaart is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte (inmiddels Interim Omgevingsverordening). De omgeving van het plangebied is hierin niet nader aangeduid. De mogelijkheid tot splitsing van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen is echter ook opgenomen in de inmiddels vigerende Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3.4 Welstandsnota Gemert-Bakel

De welstandsnota 'Van boerderijen, ontginningswoningen en herenhuizen: historisch geïnspireerd bouwen' beschrijft en analyseert de architectonische en ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel. De nota bemoeit zich nadrukkelijk met dat deel van de dorpen en gehuchten dat van ons allemaal is: de vloer en de wanden van de centra, de gehuchten en het buitengebied. Hier is de cultuurhistorie nog volop aanwezig en herkenbaar.

De nota maakt een onderscheid tussen welstand plichtige en welstandsvrije zones, 3 in totaal. De welstand plichtige zone 1 en 2 kenmerken zich door cultuurhistorische of karakteristieke kwaliteiten die óf heel kwetsbaar zijn.

Het plangebied is gelegen in zone 1. De gebieden die in welstandszone 1 vallen zijn van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de oude (en jonge) kernen in het binnengebied en de oude gehuchten in het buitengebied. Om het karakter van het buitengebied te behouden en te versterken zijn er voor de verschillende landschapstypes richtlijnen voor nieuw- en verbouw opgesteld. Deze zijn terug te vinden in het Beeldkwaliteitplan Buitengebied.

In opdracht van de initiatiefnemers is een historisch waardestellend onderzoek opgesteld. Dit rapport biedt handvatten om op een verantwoorde manier de transitie naar een dubbele woning te ondersteunen waarbij de cultuurhistorisch waardevolle elementen gerespecteerd worden en de elementen met een hoge en positieve monumentwaarde behouden blijven.

3.3.5 Beeldkwaliteitplan Buitengebied

De gemeente Gemert-Bakel is een plattelandsgemeente met een groot en mooi buitengebied. Van oudsher heeft de landbouw een belangrijke beelddragende functie in het buitengebied en is er sprake van een sterke samenhang tussen de agrarische erven/bebouwing en het omringende landschap. De oude gehuchten kennen een sterke agrarische oorsprong en hebben veelal een sterke historische samenhang met de oude akkers. Het huidige buitengebied van de gemeente kenmerkt zich echter door een veelheid aan functies en ontwikkelingen, waardoor naast de landbouw, nieuwe functies een beeldbepalende betekenis hebben gekregen. Hierbij valt te denken aan functies zoals:

- natuurontwikkeling;
- waterberging;
- recreatie;
- wonen, en:
- kleinschalige bedrijvigheid.

In de loop der jaren is het belang van andere functies in het buitengebied sterk gegroeid, waardoor het noodzakelijk is om aandacht te besteden aan een goede afstemming van deze functies en de

gewenste beeldkwaliteit te 'bewaken'. Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied vormt hier de leidraad voor.

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op een goede samenhang van het erf en het omringende landschap. In deze toelichting is een nadere beschrijving hierop opgenomen in paragraaf 2.3.3.

Het plangebied aan Esp 3 is gelegen in een kampenlandschap met oude akkers. Als speerpunten voor inrichting in een kampenlandschap met oude akkers wordt in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied genoemd:

- *het herstellen dan wel versterken van het kleinschalige kampenlandschap, door het toevoegen van (lijnvormige) landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen;*
- *aandacht voor het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/ versterken van zichtlijnen;*
- *waardevolle historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, worden gerespecteerd en krijgen ruimte.*

Que situering van de bebouwing gelden de volgende randvoorwaarden:

- Er dient altijd sprake te zijn van een zichtbaar representatief voorerf (woonzone). Er dient altijd ruimte te worden behouden of te worden gecreëerd rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn en niet te compact worden opgesloten in erfbeplanting. In onderhavig plan is hiermee rekening gehouden.
- De situering van de bebouwing kan variëren. Wel dient er sprake te blijven van samenhang tussen de bebouwing. Dit kan op diverse manieren tot uiting komen: een compact erf met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik.

Voor het toevoeging van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een beelddragend gebouw (monumentaal of karakteristiek), gelden de volgende randvoorwaarden:

- Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw (door middel van plaatsing op het erf, het hanteren van een lagere goothoogte, materiaal- en kleurgebruik of het aanbrengen van erfbeplanting).
- Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.
- Bij voorkeur worden bestaande (beelddragende) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.

De situering van nieuwe bijgebouwen is middels een aanduiding vastgelegd in de verbeelding. Gekozen is voor een dergelijke situering omdat ter plaatse in het verleden ook agrarische bedrijfsgebouwen op het erf aanwezig waren. Dit kan worden opgemaakt uit het historisch waardestellend onderzoek. Daarnaast blijft middels deze situering zicht op de boerderij vanaf Esp behouden. De bestaande inrit en erfverharding blijft behouden. Daarmee wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied.

4 TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 Wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Herbestemming van deze bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met de maatvoering voor twee wooneenheden is middels toepassing van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid mogelijk. In deze paragraaf wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Hierna is de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 17.8.2 van het bestemmingsplan opgenomen;

“Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering voor twee wooneenheden ('maximum aantal wooneenheden: 2') om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorische bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;*
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;*
- c. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;*
- d. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;*
- e. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;*
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;*
- g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;*
- h. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;*
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.”*

In navolgende paragraaf wordt uiteengezet dat met de beoogde ontwikkeling aan voorgaand genoemde voorwaarden wordt voldaan.

4.2 Toets wijzigingsbevoegdheid voor herbestemming van het plangebied

Hierna wordt de beoogde herbestemming en splitsing van de langgevelboerderij aan Esp 3 te Bakel per voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid nader toegelicht.

“Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering voor twee wooneenheden (maximum aantal wooneenheden: 2) om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorische bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;*

De langgevelboerderij binnen het plangebied is aangeduid als gemeentelijk monument. Hiermee heeft cultuurhistorische waardestelling plaatsgevonden en is de langgevelboerderij cultuurhistorisch waardevol.

- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;*

De langgevelboerderij kent een grote inhoudsmaat en momenteel wordt het stalgedeelte niet gebruikt anders dan voor opslag. Om verval van het monument te voorkomen wordt splitsing van de boerderij mogelijk gemaakt zodat het (voormalige) stalgedeelte ook voor woondoeleinden wordt gebruikt. Het voormalige stalgedeelte van de woonboerderij kan hiermee wordt verbouwd tot een woning ter behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij.

- c. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;*

De inhoud van de te splitsen langgevelboerderij wordt niet vergroot. De boerderij wordt met name inpandig verbouwd, zonder dat een vergroting van de inhoud plaatsvindt. De wijzigingen aan de boerderij zijn vergunningplichtig en worden aan de monumentencommissie voorgelegd.

- d. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;*

Middels onderhavige herontwikkeling worden geen (agrarische) bedrijven belemmerd. In navolgend hoofdstuk is dit nader uitgewerkt.

- e. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;*

Het monumentale karakter van de boerderij blijft middels de splitsing behouden. Bij de splitsing dient de verhouding tussen het woon- en bedrijfs gedeelte en het beeld van één boerenerf behouden te blijven. Dit is vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan. Een erfinrichtingsplan maakt deel uit van dit wijzigingsplan.

- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;*

Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Na herontwikkeling is 150 m² bijgebouwen per wooneenheid toegestaan. Wel is het noodzakelijk dat deze bijgebouwen en de situering

hiervan past bij het karakter en de cultuurhistorische waarden op het erf. Een nadere beschrijving over de invulling van het erf is uitgewerkt in paragraaf 2.3.

- g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels; Voldaan wordt aan de Handreiking Kwaliteitsverbetering.*

Het plangebied is reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast.

- h. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;*

De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' is opgenomen.

- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen."*

Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt niet gewijzigd.

4.3 Conclusie

Uit voorgaande toetsing blijkt dat er voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden voor herbestemming van de locatie aan Esp 3 te Bakel.

5 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Geurhinder

5.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Een woning kan slechts worden toegevoegd wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.1.2 Gemeentelijk beleidskader

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. Op basis van deze verordening is het plangebied gelegen in een buitengebied, alwaar de norm voor de voorgrondbelasting 14 oue/m³ bedraagt.

Naast de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' heeft de gemeenteraad op 6 februari 2014 de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In deze beleidsregel is aangegeven 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, de waarden in navolgende tabel gehanteerd worden als toetswaarden.

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven- terreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveri ngsgebied en verwevings -gebied	Bedrijventerr ein, landbouwont wikkelingsge bieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 – 8	0 – 13	0 – 20
Voldoende (toetswaarde)	9 – 11	9 – 13	14 – 20	20 – 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

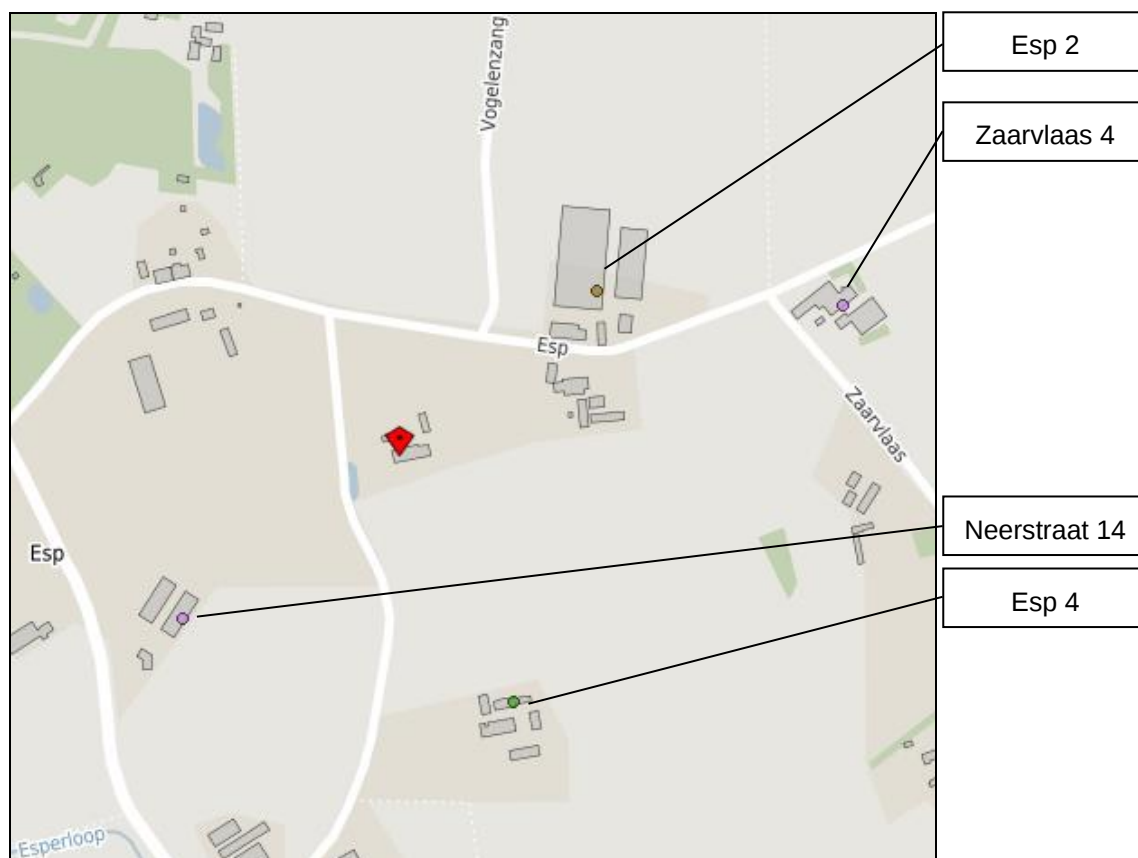
Tabel 4: Toetswaarden aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er vanuit het aspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief. Uit de tabel blijkt dan ook dat voor het plangebied een toetswaarde van 14-20 oue/m³ van toepassing is.

In het kader van geur wordt de toe te voegen woning die ontstaat als gevolg van boerderijsplitsing beoordeeld als een nieuw geurgevoelig object. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie (aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied). Omgekeerd mag de herontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren.

5.1.3 Veehouderijen in de omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn vier veehouderijbedrijven gelegen. Op navolgende figuur is de siting van deze veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven. De boerderij aan Esp 3 is aangeduid met een rode marker.



Figuur 21: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Navolgende figuren geven de vigerende vergunningen voor het houden van dieren voor deze locaties weer.

5761 RD, Esp 2, BAKEL, GEMERT-BAKEL

Beschikkingdatum: 30-10-2019
RAV-tabelversie: RAV 2019-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.3				Stal 4	1.1	576	634	576	83	14342,40	13
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				Stal 5	3.5	1529	5352	1529	221	54432,40	50
Totalen								2105	5986	2105	304	68774,80	63

Figuur 22: Vergunning voor het houden van dieren op de locatie aan Esp 2 te Bakel

5761 RD, Esp 5, BAKEL, GEMERT-BAKEL

Beschikingsdatum: 07-02-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	23	299	0	28	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				Stal 5	4.4	38	167	0	10	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				Stal 3	4.4	39	172	0	10	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				Stal 5	3.5	64	224	64	9	2278,40	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				Stal 3	3.5	39	137	39	6	1388,40	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				Stal 2	3.5	70	245	70	10	2492	2
Totalen								273	1244	173	73	6158,80	10

Figuur 23: Vergunning voor het houden van dieren op de locatie aan Esp 5 te Bakel

5761 RJ, Zaarvlaas 4, BAKEL, GEMERT-BAKEL

Beschikingsdatum: 14-11-2001

RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	17	70	0	4	0	1
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.2				bedrijf	0.24	320	77	15	0	2496	24
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	280	193	25	0	2184	21
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	42	349	28	11	1171,80	7
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.10				bedrijf	2.6	130	338	31	34	2431	23
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101				bedrijf	4.20	15	63	5	4	280,50	3
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	66	198	66	3	1518	10
Totalen								872	1299	171	57	10118,70	89

Figuur 24: Vergunning voor het houden van dieren op de locatie aan Zaarvlaas 4 te Bakel

5761 RE, Neerstraat 14, BAKEL, GEMERT-BAKEL

Beschikingsdatum: 23-03-2015

RAV-tabelversie: RAV 2015-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14				Stal B	0.15	720	108	514	31	11592	71
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				Stal A	3.0	468	1404	468	20	10764	72
Totalen								1188	1512	982	51	22356	143

Figuur 25: Vergunning voor het houden van dieren op de locatie aan Neerstraat 14 te Bakel

Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied dient inzichtelijk te worden gemaakt of de ontwikkeling belemmeringen schept voor deze bedrijven en dat ter plaatse van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is. Voor het woon- en leefklimaat is de achtergrondbelasting bepalend, tenzij de voorgrondbelasting tenminste tweemaal de waarde van de achtergrondbelasting betreft, alsdan de voorgrondbelasting óók voor het woon- en leefklimaat bepalend.

5.1.4 Voorgrondbelasting

5.1.4.1 Inleiding

Gelet op de situering ten opzichte van het plangebied en de geuremissie kan worden gesteld dat het veehouderijbedrijf aan Esp 2 de dominante veehouderij is in het kader van de voorgrondbelasting. De berekeningen die is gemaakt met het programma V-Stacks vergunning is opgenomen in navolgende paragraaf.

5.1.4.2 Voorgrondbelastingberekening Esp 2

Tussen de langgevelboerderij en het veehouderijbedrijf is reeds een geurgevoelig object gesitueerd (Esp 1). De berekening van de voorgrondbelasting dient dan ook ter indicatie van het woon- en leefklimaat.

Berekende ruwheid: 0,22 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Esp 2 (4)	178 782	392 450	8,9	6,0	0,50	1,00	14 342
2	Esp 2 (5)	178 741	392 492	11,0	7,4	3,40	5,28	54 432

Geur gevoelige locaties:

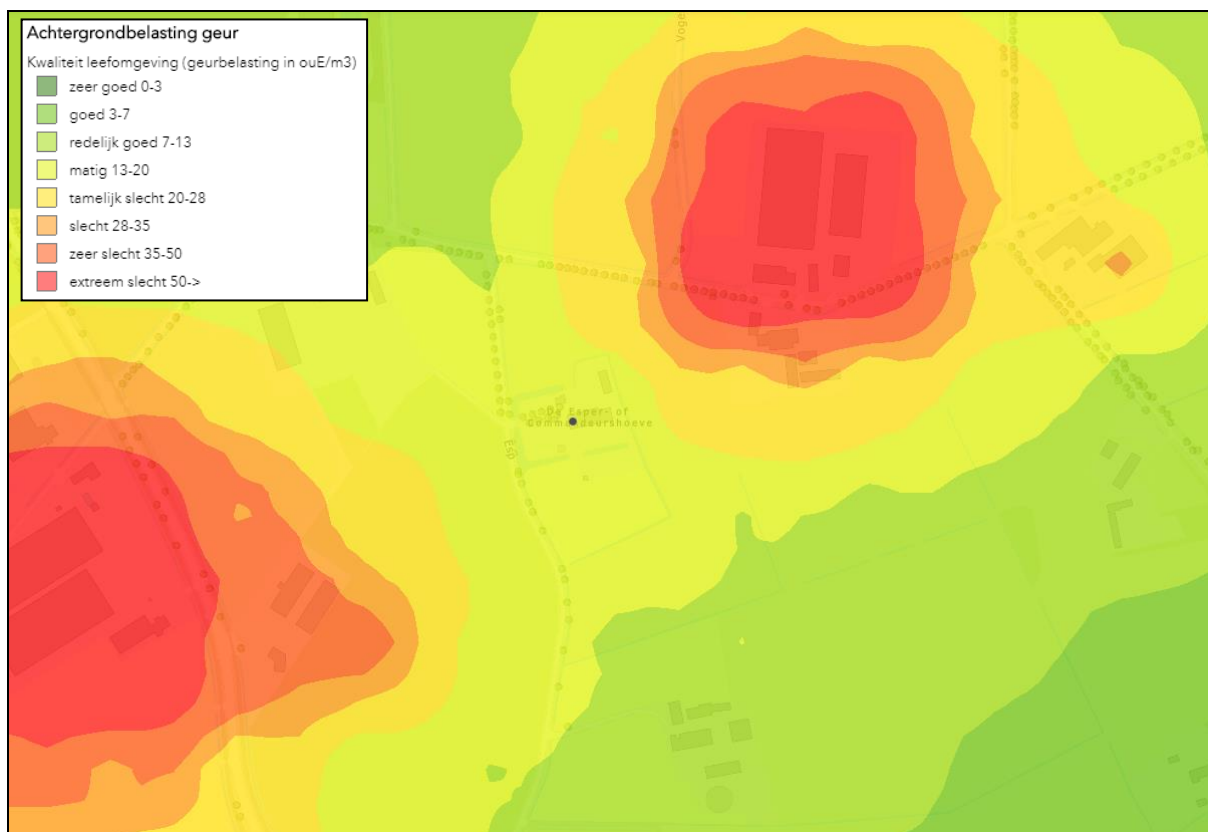
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	NW	178 561	392 279	10,0	6,7
4	NO	178 595	392 285	10,0	8,0
5	ZO	178 597	392 275	10,0	7,5
6	ZW	178 563	392 268	10,0	6,6

De voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt maximaal 8,0 oue/m³, dat is minder dan de toegestane voorgrondbelasting van 14 oue/m³.

Er is sprake van een acceptabel leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting en de beoogde splitsing leidt niet tot beperkingen voor de veehouderij.

5.1.5 Achtergrondbelasting

Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt de achtergrondbelasting in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij berekend. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is door de omgevingsdienst in kaart gebracht. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 26: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van de boerderij is sprake van een 'redelijk goed' tot 'matig' woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting bedraagt ter plaatse van het plangebied minder dan 20 oue/m³. Op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' kan de achtergrondbelasting ter plaatse geclassificeerd worden als 'voldoende'. Vanuit het aspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Gezondheid in relatie tot de veehouderij

5.2.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

5.2.2 Toets aan de handreiking

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er is een berekening gemaakt van de afstand waarop de adviesnorm van 30 EU/m³ wordt overschreden. In navolgende tabel zijn de resultaten opgenomen.

Veehouderij	Fijn stof emissie	Aan te houden afstand	Feitelijke afstand
Zaarvlaas 4	89 kg/jaar varkens	38 m	> 350 m
Neerstraat 14	143 kg/jaar varkens	66 m	> 200

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2, toename emissies, is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ou/m³ voor de voorgrondbelasting.
- 10 ou/m³ voor de achtergrondbelasting.
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object.

Aan de normen voor advieswaarden voor geur wordt niet voldaan, wel aan de kaders van de Wgv. De afstand tot dierverblijven bedraagt meer dan 100 meter.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Aan stap 4 wordt voldaan.

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij en pluimveebedrijf. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 2 kilometer bevinden zich geen geitenhouderijen.

Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Er wordt voldaan aan de normen voor fijn stof en de concentratie endotoxine. Een GGD-advies is hierom niet noodzakelijk. Er zijn tevens geen maatregelen op te leggen bij de omliggende veehouderijen in het kader van dit plan. Er bevindt

zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Ook is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 6 en 7 wordt daarmee voldaan.

5.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

In de omgeving van het plangebied zijn met name agrarische bedrijven gelegen. De maatgevende afstand voor deze bedrijven is geur. In paragraaf 5.1 van deze toelichting is toegelicht dat de afstand van de bedrijven voor wat betreft geur past en de beoogde ontwikkeling niet belemmerd. Voor wat betreft de richtlijnafstanden fijn stof, gevaar en geluid dient een afstand van tenminste 50 meter te worden gehanteerd. Binnen deze afstand tot het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen.

Aan Esp 1 is een agrarisch verwant bedrijf gelegen. Dit betreft een bedrijf in de milieu-categorie 3.1. Voor deze bedrijfssoort geldt een aan te houden richtlijnafstand van 50 meter. Het bedrijf is gelegen op een afstand van 100 meter tot het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtlijnafstand. Er zijn geen andere bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied.

5.4 Akoestiek

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

De zonebreedte is gebaseerd op het gebied (buitenstedelijk of stedelijk) en het aantal rijkstroken. Binnen de zones is het verplicht om akoestisch onderzoek te verrichten. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige terreinen en gebouwen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh). Uit de verkeersmilieukaart blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Hierdoor zijn er op dit punt geen beperkingen voor het splitsen van de boerderij in twee woningen.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Cultuurhistorie

Het plangebied is in de gemeente Gemert-Bakel aangeduid als gelegen in een jonge heidebebossing Strijbosch en Kranerijt. Hierover is het navolgende opgenomen.

“Strijbos en Kranerijt zijn door zandwegen en paden doorsneden bossen op vroegere heidevelden en zandverstuivingen. Kenmerkend is een hoge stuifzandwal.”

Daarnaast is het plangebied gesitueerd in het Akkercomplex Esp. *“Het gebied bestaat uit een klein akkercomplex aan weerskanten van de Bakelse Weg. Het bodemgebruik is bouwland en boomteelt. Bij de ruilverkaveling, omstreeks 1980, is de verkaveling gewijzigd en is enige bebouwing op de akker gekomen. Door deze bebouwing en de boomteelt is de openheid afgenomen. De wegenstructuur rond de akkers is grotendeels bewaard gebleven en bestaat voor een deel uit zandwegen. Aan de rand van het akkercomplex ligt de buurtschap Esp. Deze buurtschap is ontstaan uit één hoeve, de Espsche Hoef. Recentelijk is de middeleeuwse gracht rond deze hoeve gedeeltelijk hersteld. Deze gracht wordt gevoed met wijst, grondwater dat hier aan de oppervlakte treedt als gevolg van de Peelrandbreuk. Aan de noordzijde ligt een voormalig stuifzandgebied, dat door bosaanplant is gefixeerd. Het gebied kent een samenhang met de Peelrandbreuk en de jonge ontginningen in de gebieden Geneneindsche Velden en Het Goor.”*

Het plangebied is gelegen in cultuurhistorische regio de Peelrand. Dit gebied is van cultuurhistorisch belang. In een rapport over de cultuurhistorische waarde opgesteld door de Provincie Noord-Brabant wordt hierover het volgende geschreven:

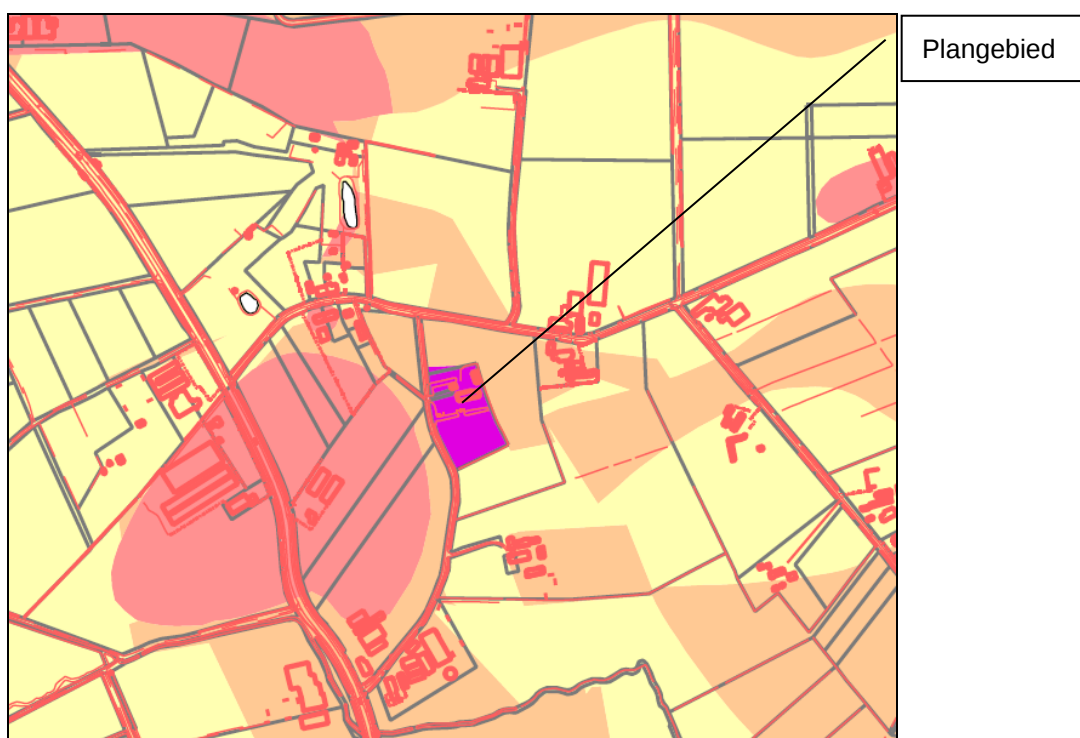
“De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.”

De beoogde herbestemming vindt plaats ten behoeve van behoud van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Met de beoogde ontwikkeling gaan derhalve geen cultuurhistorische waarden verloren, maar worden eerder versterkt. Een gedetailleerde beschrijving van de boerderij is opgenomen in het historisch waardestellend onderzoek dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

5.5.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de Raad van Europa waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving. Sinds 2007 kent Nederland de Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988. De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

De gemeente Gemert-Bakel heeft gemeentelijk archeologiebeleid en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. Ten behoeve van de uitwerking van het gemeentelijke beleid is het gemeentelijke grondgebied onderverdeeld in zeven zones met een verschillende waardering van het bodemarchief (gebieden met archeologische verwachtingen en/of vastgestelde waarden). De gemeente Gemert-Bakel heeft voor deze gebieden haar eigen vrijstellingsgrenzen vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Deze grenzen zijn doorvertaald in de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen voor behoud van archeologische waarden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 27: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduid als gebied van archeologische waarde:

Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Dit betekent dat archeologisch onderzoek gedaan dient te worden bij

ingrepen groter dan 250m² en dieper dan 0,4m onder het maaiveld. Er worden twee bijgebouwen gebouwd. Echter, wordt daarmee de onderzoeksgrens van 250m² niet overschreden en is archeologisch onderzoek niet nodig. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 5' blijven wel gehandhaafd ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

5.6 Bodem

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit rapport wordt hieronder gegeven.

Samenvatting

"In verband met de splitsing van een woonboerderij aan de Esp 3 te Bakel is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld.

Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden 21 boringen op het woonperceel geplaatst. Zes van de boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen.

Zintuiglijk werden in de grondmonsters lichte bijmengingen met baksteen- en dakpannenpuin aangetroffen. Andere afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur zijn niet geconstateerd. Vervolgens zijn zes mengmonsters samengesteld, te weten vier van de bovengrond en twee van de ondergrond. Een week eerder zijn twee peilbuizen geplaatst op het perceel, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 2,6 m-mv aangetroffen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond gedeeltelijk licht verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, koper, lood, zink en / of PCB's;*
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;*
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en / of zink.*

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen indicatief gezien als geschikt voor de bodemfunctieklasse wonen worden

beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Gemert-Bakel.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn tegen de ruimtelijke procedure en de splitsing van de woonboerderij, uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid."

Het aspect bodemkwaliteit vormt derhalve geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.7.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

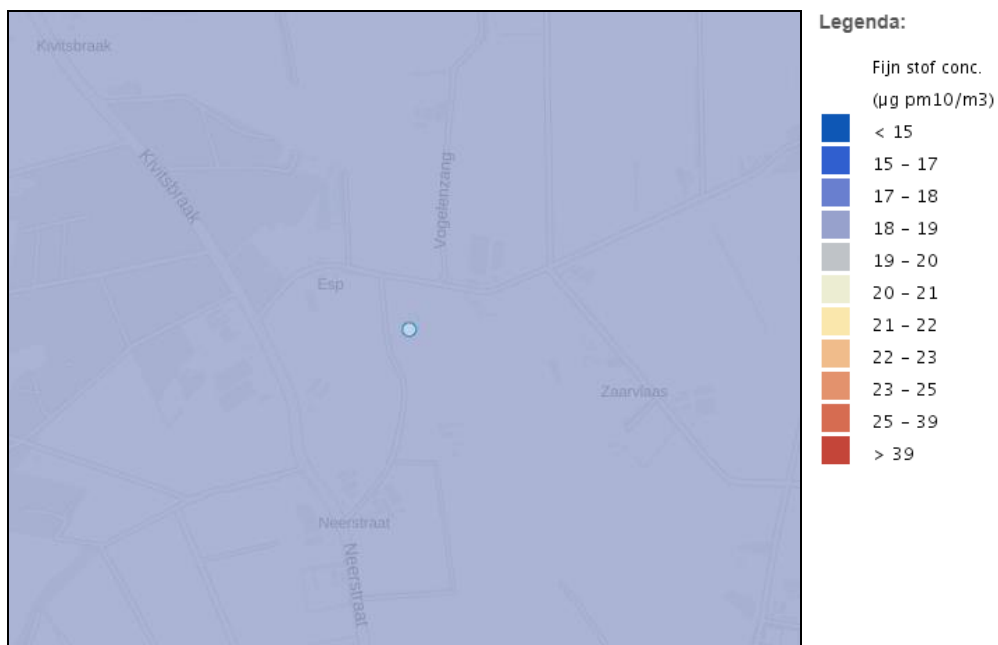
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien dit bestemmingsplan de toevoeging van één woning mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.7.3 Blootstelling aan verontreiniging

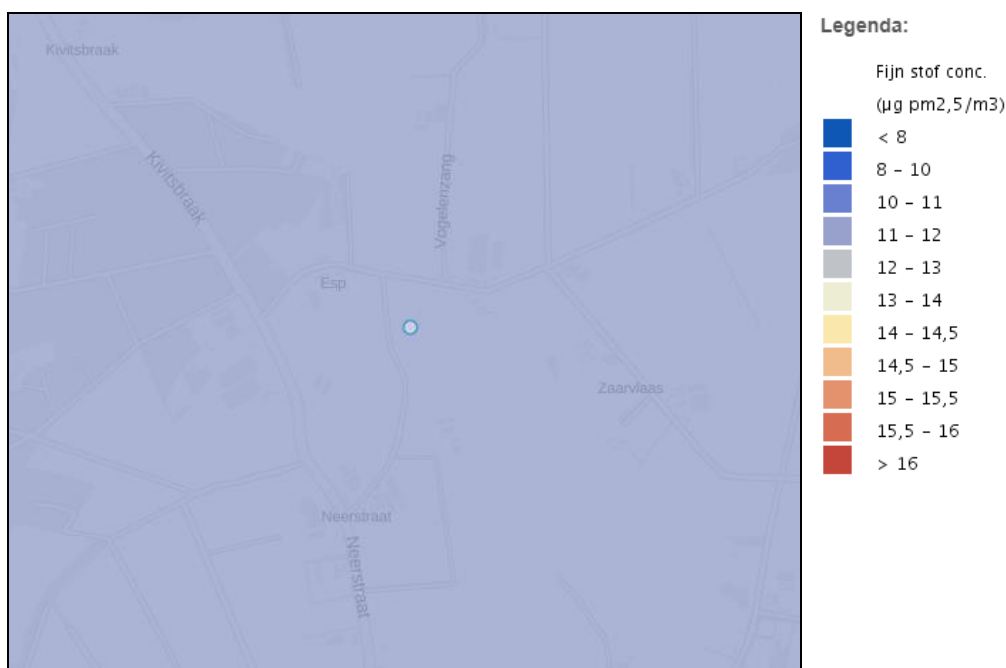
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied (aangeduid met een witte stip) en directe omgeving weer.



Figuur 28: Fijnstof PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 29: Fijnstof 2017 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie

meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

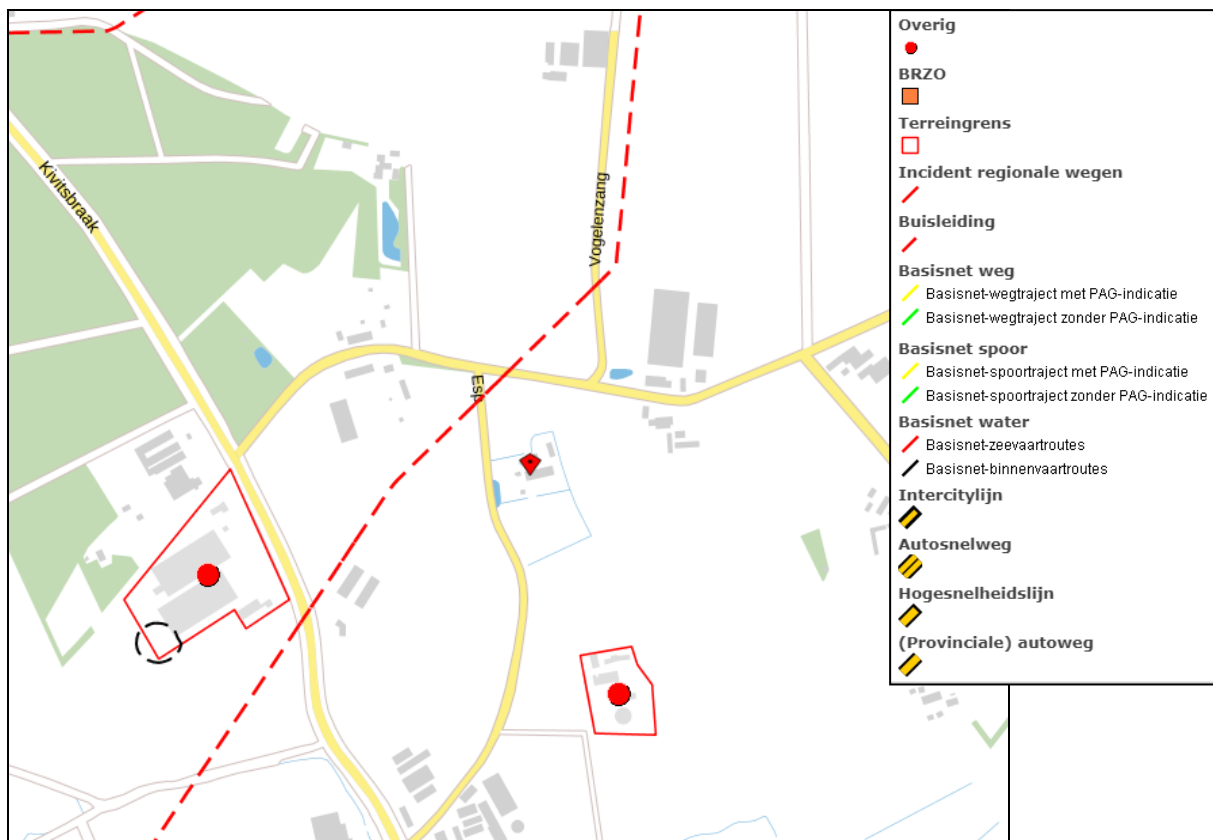
5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

5.8.2 Bedrijven

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 30: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid met een rode marker

Ten zuiden van het plangebied is het agrarisch bedrijf aan Esp 2 gelegen. Op deze locatie is een bovengrondse propaantank met een inhoud van 5 m³ gelegen. Voor deze tank geldt een aan- en houdend richtlijnafstand van 10 meter. Ten westen van het plangebied is aan Neerstraat 13 een

bovengrondse propaantank met een inhoud van 40 m³ gelegen. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de richtafstand tot de tank. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen.

5.8.3 Transport

Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. Daarbij is het plangebied ook niet gelegen binnen een invloedsgebied van een spoortracé dat gelegen is binnen de belendende gemeenten Helmond of Deurne. Het plangebied is niet in de directe omgeving van een weg gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden. De splitsing van de langgevelboerderij brengt geen wijzigingen in de risico-contour met zich mee. De woningen zijn buiten de risico-contour gelegen. Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een buisleiding op een afstand van circa 100 meter ten westen van de bedrijfswoning. Het betreft een gasleiding van de Gasunie. Het plangebied is niet gelegen binnen het risicogebied van deze buisleiding.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. In de regels van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is opgenomen dat er een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de gasleiding geldt. Tevens is het verboden om binnen de dubbelbestemming – leidingen zonder vergunning van burgemeester en wethouders de werkzaamheden te verrichten. Hierdoor wordt beschadiging aan de buisleiding zoveel mogelijk voorkomen. Onderhavig plan voorziet in de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden. Dit vormt geen extra gevaar voor beschadiging van de buisleiding t.o.v. de huidige vigerende situatie. Tevens is de locatie niet gelegen binnen een risicocontour, wat betekent dat het risico op ongevallen hier nihil is.

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig. Interactie kan dan ook niet plaatsvinden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is dan ook niet belemmerend voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling heeft omgekeerd ook geen belemmerende invloed op het bestaande vervoer van gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden.

5.9.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Binnen een afstand van meer dan 8 kilometer tot het plangebied zijn geen vogel- of habitatrichtlijngebieden gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

De hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) beslist dat het Programma Aanpak Stikstof niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Stikstof is één van de aspecten waarop een project of plan moet worden getoetst. Voor het project dient aangetoond te worden of relevante stikstofdeposities ($>0,00$ mol per ha/jaar) kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Met AERIUS Calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. De nieuwe versie van AERIUS is sinds 16 september 2019 beschikbaar. Uitkomsten tot $0,00$ mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

In opdracht van de gemeente Gemert-Bakel is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) een worst-case scenario voor de woningbouwopgave van de gehele gemeente doorgerekend. Aangezien de dorpskern van Milheeze het dichtste bij een Natura 2000-gebied ligt van alle kernen van de gemeente Gemert-Bakel, is in deze kern gerekend. Op basis van de vraag van de gemeente Gemert-Bakel, is gerekend met 23 woningen aan de zuidoostzijde van Milheeze.

Uit de worstcase AERIUS-berekeningen volgt dat er als gevolg van de bouw van 23 woningen aan de zuidoostzijde van Milheeze geen ($0,00$ mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het bouwen van 23 woningen in Milheeze. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat dergelijke woningbouwplannen elders in de gemeente Gemert-Bakel ook geen stikstofdepositie ($>0,00$ mol per ha/jaar) veroorzaken.

Gesteld kan worden dat het realiseren van een nieuwe wooneenheid geen stikstofdepositie ($>0,00$ mol per ha/jaar) veroorzaakt op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

5.9.3 Soortenbescherming

5.9.3.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit

uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

5.9.3.2 Ecologische Quickscan

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ecologische Quickscan uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit rapport weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Conclusie Flora en fauna onderzoek

Beschermde soorten

Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

In de te verbouwen boerderij zijn op drie locaties onder de pannen huismussennesten aanwezig. Nesten van huismussen zijn jaarrond beschermd. Met de sloop van de bedrijfswoning gaan de jaarrond beschermde nesten verloren en vindt mogelijk overtreding plaats van art. 3.1 lid 2,4 en 5 van de Wet natuurbescherming.

Hiervoor dient een mitigatieplan te worden opgesteld conform Kennisdocument Huismus Passer domesticus Versie 1.0, juli 2017 om de functies van de nestlocaties in stand te houden en overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb te voorkomen.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Mogelijk benutten vleermuizen de lijnvormige groenstructuren in het plangebied en directe omgeving als foerageer- en vliegroute. Het plangebied vormt geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Alle groenstructuren blijven gehandhaafd.

Mogelijk zijn vleermuisverblijfplaatsen aanwezig in holtebomen in het plangebied. Alle bomen blijven behouden. Vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen in de te verbouwen boerderij kunnen worden uitgesloten door de bouwvallige staat, de bouwstijl en de gebruikte materialen. Ook in de te slopen bijgebouwtjes zijn geen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig door het ontbreken van gebufferde plekjes met een stabiel microklimaat. Overtreding van verbodsbepalingen beschermingsregime Habitatrichtlijn § 3.2 Wnb is niet aan de orde.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Het is niet uit te sluiten dat de in de omgeving voorkomende alpenwatersalamander overwintert in het plangebied op het graslandperceel onder opslag van stenen en bouwmaterialen.

Er kan worden gewerkt volgens de Gedragscode flora en fauna voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de Vereniging Stadswerk Nederland. Dit betekent dat de opruimwerkzaamheden en het

verwijderen van de woonunit plaats dienen te vinden buiten de kwetsbare rustperiode op het land. De kwetsbare periode ligt tussen 1 november en 15 maart.

Vrijgestelde soorten

Er worden enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals bruine kikker, gewone pad, egel en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebied

Gezien de aard van de beoogde ontwikkeling en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied van ca. 8 kilometer, kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen voor (stikstofgevoelige) habitattypen en leefgebieden van soorten bij voorbaat worden uitgesloten.

Natura 2000- overige effecten (licht, geluid, trillingen)

Gezien de aard, de omvang en het effectbereik van de renovatiewerkzaamheden en de afstand tot Natura 2000- gebieden zijn negatieve effecten bij voorbaat uit te sluiten.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in of aangrenzend aan een NNB-gebied. Het dichtstbijzijnde gebieden die zijn begrensd als Natuurnetwerk Brabant liggen op ca. 300 meter afstand van het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van aantasting van 'wezenlijke waarden en kenmerken' van het NNB-gebied.

Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden is niet van toepassing, er worden geen bomen gekapt.

Eindconclusie

- In de te splitsen woonboerderij zijn jaarrond beschermde nesten van huismus aangetroffen. Hiervoor dient een mitigatieplan te worden opgesteld.*
- Opruimwerkzaamheden van steenhopen, puin etc. en verwijderen van de woonunit dienen buiten de kwetsbare overwinteringsperiode van de alpenwatersalamander plaats te vinden.*
- De aanbevelingen voor 'Vogels algemeen' onder 8. dienen te worden opgevolgd.*
- Nadere onderzoeken of een ontheffingsaanvraag zijn niet aan de orde.*

5.9.3.3 Mitigatieplan huismus Esp 3 te Bakel

In het kader van de wet- en regelgeving voor natuur is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Daarbij zijn jaarrond beschermde huismussennesten aangetroffen. Met de dakrenovatie gaan vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten) van huismussen verloren. Vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen zijn jaarrond beschermd op basis van de Wet natuurbescherming. Hiervoor dienen maatregelen te worden genomen om de functies van de vaste rust- en verblijfplaats in stand te houden. Hiertoe is door Lomans Ecoworks een mitigatieplan opgesteld. Dit mitigatieplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.10 Water

5.10.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. De gemeente Gemert-Bakel kent een aanvullend eigen gemeentelijk waterbeleid.

5.10.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.10.3 Beleidskader

5.10.3.1 Waterbeheerplan 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.10.3.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd gebied maar wel binnen een wijstgebied.

5.10.3.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van het plangebied vindt geen toename van verharding plaats. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.10.3.4 Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023 vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) is een plan dat de invulling van de gemeentelijke watertaken vastlegt. Om te komen tot een toekomstbestendig watersysteem heeft de gemeente Gemert-Bakel een aantal speerpunten opgesteld:

- Een klimaatbestendig watersysteem, We werken naar een veerkrachtig systeem en gedrag waarmee we bestand zijn voor zowel teveel als te weinig water. We begrijpen het samenspel tussen neerslag, oppervlaktewater en riolering en kunnen zo de kans op schade beperkt houden.
- Schoon en gezond water. We willen zowel de grote als kleine watersystemen ecologisch goed laten functioneren. Ook voor andere doelen zoals drinkwaterbereiding en beregening streven we naar voldoende water van een goede kwaliteit.
- Water als ordenend principe: We willen naar een klimaatbestendige omgeving waarin we ruimtelijke ontwikkelingen tijdig afstemmen met de ontwikkeling van het watersysteem. We creëren ruimte voor water en zorgen voor een verantwoord beheer en inrichting van systemen.
- Beleefbaar water: We benutten de vele waarden van het water voor een betere leefomgeving. Zo laten we de cultuurhistorische en landschappelijke waarden tot hun recht komen en maken het watersysteem en de omgeving aantrekkelijk voor recreanten.
- Verder professionaliseren van watertaken. We zorgen voor een doelmatig beheer en onderhoud, afgestemd op de functies van het water én de omgeving.
- Samen werken aan water: Om de betrokkenheid van inwoners, bedrijven en belangenorganisaties te bevorderen werken we intensief samen met de andere Peelgemeenten, Waterschap Aa en Maas en Provincie Noord-Brabant.

Het hemelwater dient op eigen terrein te worden opgevangen en verwerkt. Er geldt een bergingsopgave van 0,06 m³ per vierkante meter verhard oppervlak. Uitgangspunt voor omgaan met afstromend hemelwater is de voorkeursvolgorde: hergebruik - vasthouden - bergen – afvoeren. Bij het aanleggen van de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand. In de regels van dit wijzigingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld dat per vierkante meter aan verhard oppervlak, bestaande uit erfverharding en bebouwing een bergingsopgave geldt van 0,06 m³.

Binnen het plangebied is na herontwikkeling circa 670 vierkante meter dakoppervlak aanwezig en circa 370 vierkante meter erfverharding. Dit correspondeert met een bergingsopgave van 63 m³.

5.10.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6 FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Kostenverhaal vindt plaats middels een anterieure overeenkomst. Ook zal met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten om eventuele planschadevergoedingen te kunnen verhalen op initiatiefnemer. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan is in het kader van een goede omgevingsdialoog door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving.

Dit wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het wijzigingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het wijzigingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie zijn er wijzigingen aangepast in het bouwplan waardoor ingrepen aan de boerderij meer corresponderen zijn met het historisch karakter.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt.