

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

# WIJZIGINGSPLAN GEMERT-BAKEL BUITENGEBIED 2010 WIJZIGING WOLFSKAMP 3

ONTWERP

Toelichting



NL.IMRO.1652.WPWolfskamp3-ON01

Crijns Rentmeesters bv

11 mei 2017

## PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Gemert-Bakel Buitengebied 2010 wijziging Wolfskamp 3
Imro-idn:	NL.IMRO.1652.WPWolfskamp3-ON01
Versie vooroverleg	9 januari 2017 aangepast 3 april 2017
Versie ontwerp	11 mei 2017
Versie vastgesteld	
Opgesteld door	Mat Crijns
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Begrenzing plangebied	6
1.4	Juridische status van het plangebied	6
<b>2</b>	<b>HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Cultuurhistorische waarde boerderij	9
2.3	Toekomstige situatie	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>12</b>
3.1	Europees- en Rijksbeleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2	Verordening ruimte	13
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Structuurvisie+	18
3.3.2	Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'	18
<b>4</b>	<b>TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID</b>	<b>20</b>
4.1	Wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing	20
4.2	Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing	20
<b>5</b>	<b>RELEVANTE MILIEUASPECTEN</b>	<b>22</b>
5.1	Geurhinder	22
5.1.1	Inleiding	22
5.1.2	Wet geurhinder en veehouderij	22
5.1.3	Voorgrondbelasting	24
5.1.4	Achtergrondbelasting	25
5.2	Niet-agrarische bedrijvigheid	26
5.3	Akoestiek	27

<b>5.4</b>	<b>Cultuurhistorie en archeologie</b>	<b>27</b>
5.4.1	Cultuurhistorie	27
5.4.2	Archeologie	29
<b>5.5</b>	<b>Bodem</b>	<b>30</b>
<b>5.6</b>	<b>Luchtkwaliteit</b>	<b>31</b>
<b>5.7</b>	<b>Externe veiligheid</b>	<b>31</b>
5.7.1	Inleiding	31
5.7.2	Bedrijven	32
5.7.3	Transport	32
<b>5.8</b>	<b>Flora en fauna</b>	<b>33</b>
5.8.1	Inleiding	33
5.8.2	Gebiedsbescherming	33
5.8.3	Soortenbescherming	33
<b>5.9</b>	<b>Water</b>	<b>34</b>
5.9.1	Inleiding	34
5.9.2	Keur waterschap Aa en Maas 2015	34
5.9.3	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	35
5.9.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	35
5.9.5	Omgang met afvalwater	35
5.9.6	Omgang met hemelwater	36
<b>5.10</b>	<b>Verkeer en parkeren</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>37</b>
<b>6.1</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid en Grexwet</b>	<b>37</b>
<b>6.2</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>

**Bijlagen:**

Bijlage 1 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 11 mei 2017

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

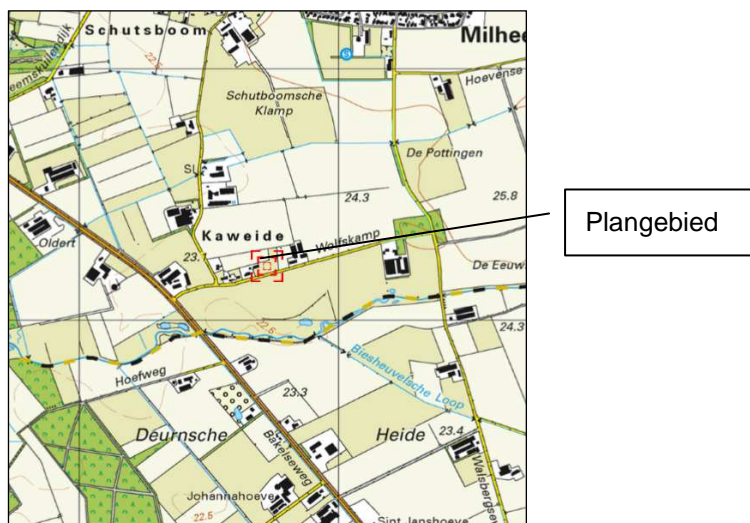
Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de initiatiefnemer, tevens eigenaar van het plangebied aan Wolfskamp 3 te Milheeze opgesteld. De initiatiefnemer is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse een duurzame toekomstbestemming te geven door de boerderij op te splitsen in twee wooneenheden.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' bestemd als 'Wonen'. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Artikel 31.9 van het vigerende bestemmingsplan biedt echter, onder voorwaarden, de mogelijkheid om de langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft per brief d.d. 15 december 2015 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de splitsing. Het wijzigingsplan bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding. De regels van het moederplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' blijven vigerend, waarbij na herontwikkeling voor de beide wooneenheden de regels van de bestemming 'Wonen' gelden, waarbij voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen ter verankering van de beoogde landschappelijke inpassing, het behoud van cultuurhistorische waarden en de uitvoering van bodemonderzoek. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Verantwoord wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 31.9.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Wolfskamp 3, ten zuiden van de kern Milheeze, in de gemeente Gemert-Bakel. Het plangebied is gelegen in het buurtschap Kaweide ten noorden van de Kaweische loop. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van de locatie in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

### 1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een gedeelte het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummer 1772. Het kadastraal perceel kent een oppervlakte van 8.410 m<sup>2</sup>. Het plangebied binnen dit kadastrale perceel heeft een omvang van 3.523 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een overzicht van het kadastraal perceel, waarbij het betreffende perceel groen is gearceerd en het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht kadastraal perceel (in groen) en plangebied hierbinnen (met een bolletjeslijn)

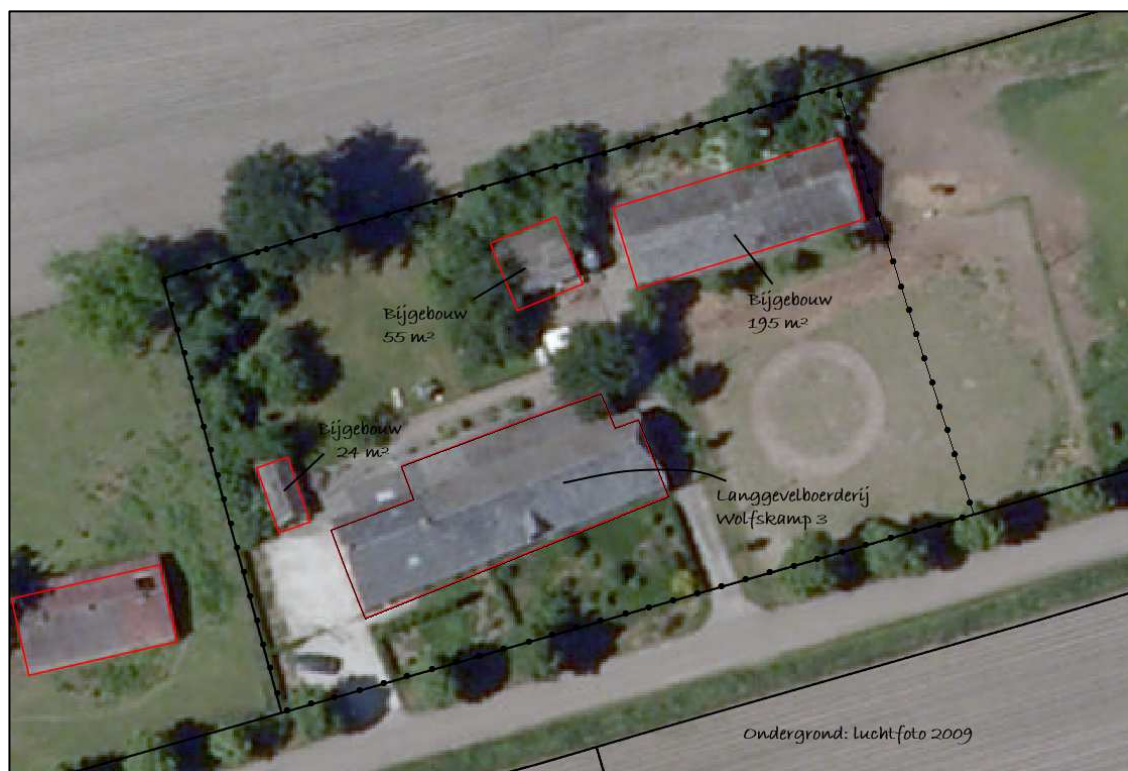
### 1.4 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 27 mei 2011. Het bestemmingsplan is voor het plangebied onherroepelijk.

## 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is de langgevelboerderij aan Wolfskamp 3 in gebruik als woonhuis. Het westelijke deel van het woonhuis is als zodanig ingericht, het oostelijke deel van het woonhuis is in de huidige situatie ingericht als stalruimte (voormalige varkensstal). De ruimte rondom het woonhuis is ingericht en in gebruik als tuin. Het erf is in ruime mate landschappelijk ingepast. Tevens zijn er twee opritten naar Wolfskamp aanwezig, waardoor er voldoende ruimte is voor parkeren op eigen erf. Op het oostelijke deel van het perceel is achter de woonboerderij een paardenstal van 195 m<sup>2</sup> en een schuur met een omvang van 55 m<sup>2</sup> aanwezig. In het westelijk deel van de langgevelboerderij is een bijgebouw met een omvang van 24 m<sup>2</sup> aanwezig. Het naastgelegen landbouwperceel is in gebruik als grasland voor het hobbymatig houden van enkele paarden. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de situatie weer.



Figuur 3: Luchtfoto situering langgevelboerderij en bijgebouwen

Navolgende figuren geven een beeld van de huidige situatie ter plaatse.





Figuur 4: Voorgevel en kopgevel woonboerderij Wolfskamp 3

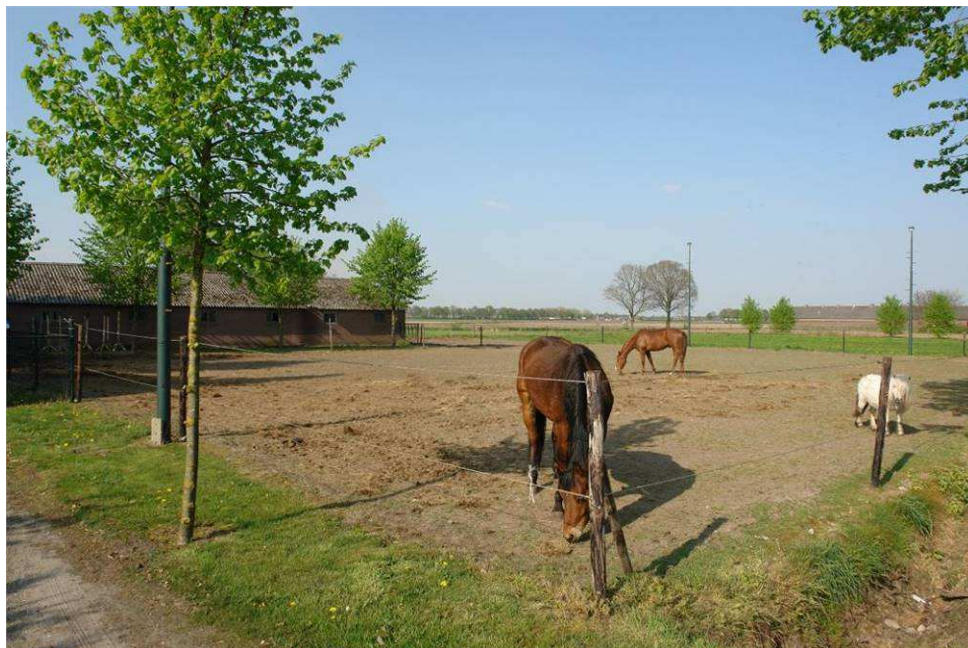


Figuur 5: Achterzijde woonboerderij vanaf achterzijde perceel

Op voorgaande en navolgende foto's is te zien dat het westelijke deel van de woonboerderij in de huidige situatie is ingericht als woonhuis. Het oostelijke deel is niet in gebruik ten behoeve van bewoning maar zal wel als zodanig ontwikkeld worden. Op de foto's is tevens te zien dat het dak van de afgang gedeeltelijk uit asbest golfplaten bestaat en in slechte staat verkeert en vervangen dient te worden en dat plaatselijk de dakconstructie herstel behoeft. Hierna is een foto van het bijgebouw



(paardenstal) weergegeven. Dit bijgebouw is opgetrokken van baksteen en voorzien van een golfplaten dak, asbesthoudend.

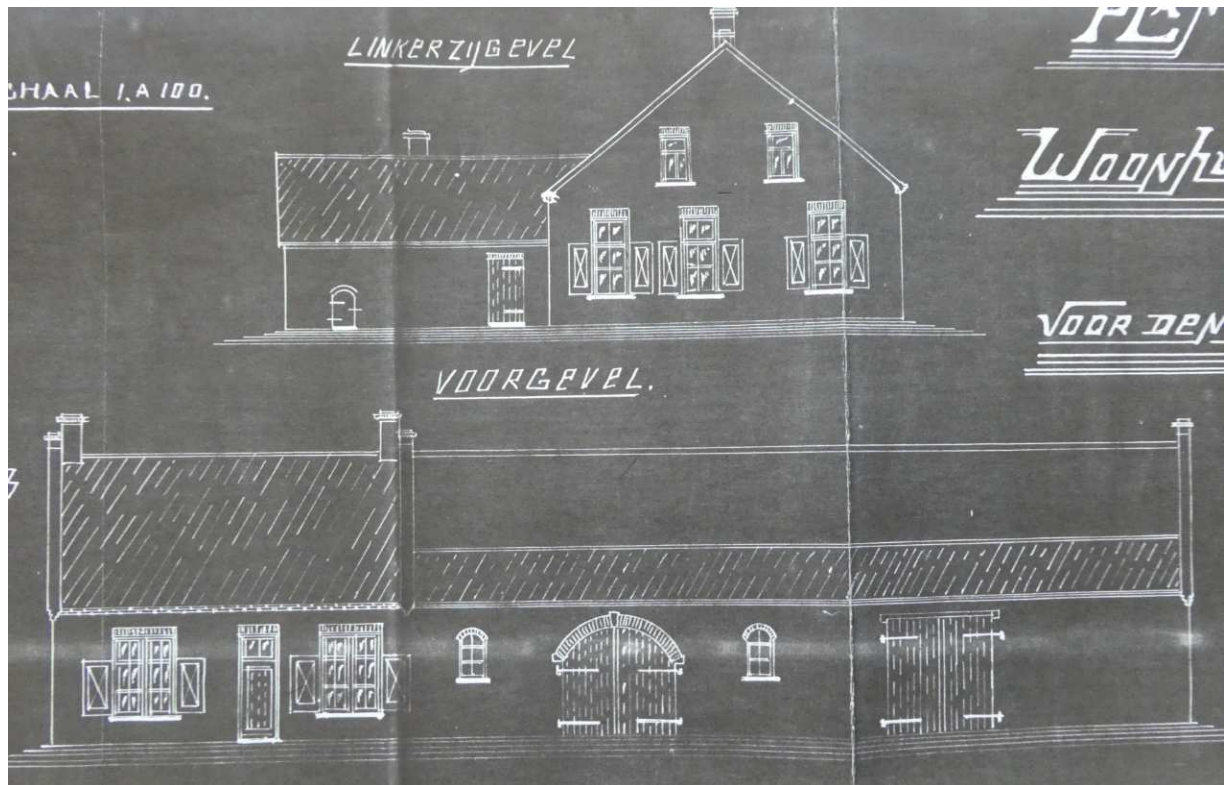


Figuur 6: Bijgebouw (paardenstal) met asbesthoudende dakbedekking.

## 2.2 Cultuurhistorische waarde boerderij

De langgevelboerderij aan Wolfskamp 3 is gebouwd in 1889 en is cultuurhistorisch waardevol. De boerderij is door de gemeente aangewezen als een beeldbepalend pand. De boerderij is tevens opgenomen op de selectielijst om aangewezen te worden als gemeentelijk monument.

De langgevelboerderij is opgetrokken uit baksteen en met oud Hollandse zwarte pannen gedekt. De boerderij is voor wat betreft het woongedeelte nog redelijk gaaf. Aan de voorzijde van het stalgedeelte zijn een aantal aanpassingen gedaan. Hierna is een bouwtekening (oorspronkelijke blauwdruk) opgenomen van de boerderij.



Figuur 7: Bouwtekening van de boerderij (voor- en zijaanzicht)

Het perceel wordt omzoomd door een beplanting op de perceelsgrens. Een groene inpassing benadrukt de ligging in het landschap en kadert het perceel duidelijk af. Op het perceel is een historische rode beuk en een hoogstam peer aanwezig die waarschijnlijk stammen uit de periode van de bouw van de boerderij. Het geheel oogt nog gaaf en is beeldbepalend.

## 2.3 Toekomstige situatie

Dit wijzigingsplan maakt de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden mogelijk. In het principebesluit van de gemeente Gemert-Bakel zijn met betrekking tot de beeldkwaliteit een aantal stedenbouwkundige voorwaarden voor splitsing opgenomen. De voorwaarden luiden als volgt:

- De boerderijfunctie dient afleesbaar te blijven in de gevels (onder andere 1/3 woongedeelte en 2/3 stalgedeelte);
- De huidige gevel dient zo min mogelijk te worden aangetast. Eventuele wijzigingen in de gevel dienen in het historische karakter van de boerderij te passen;
- Het dakvlak aan de straatzijde zo min mogelijk wordt geopend. Dakkapellen op het stalgedeelte zijn niet toegestaan (het huidige hooiluik biedt mogelijkheden).

Gezien de cultuurhistorische waarde van het gebouw is het niet wenselijk de stedenbouwkundige situatie ter plaatse te veranderen. De woonboerderij aan Wolfskamp 3 zal haar huidige exterieur, voor wat betreft het woongedeelte, bij een splitsing dan ook zo veel als mogelijk behouden. De splitsing naar twee wooneenheden zal hier vooral in pandig geschieden. Het stalgedeelte wordt voor wat betreft het voorgevelaanzicht voor een belangrijk deel terug gebracht in de oude situatie. Tevens zal het dak

gerenoveerd dienen te worden waarbij de gebintconstructie waar mogelijk wordt behouden. De afhang aan de achterzijde wordt ontdaan van de asbesthoudende golfplaten.

In dit wijzigingsplan is in de regels verankerd dat het veranderen van de monumentale boerderij slechts mogelijk is bij behoud en in standhouding van de cultuurhistorische waarden van de boerderij. Deze inventarisatie van de cultuurhistorische waarden is verankerd in een voorwaardelijke verplichting en opgenomen als bijlage bij de regels van dit wijzigingsplan.

Het erf van de boerderij is al in ruime mate groen ingericht en ingepast in de omgeving. Deze beplanting met een omvang van meer dan 20% van het bestemmingsvalk wordt gehandhaafd en is in een erfinrichtingsplan vastgelegd. In paragraaf 3.3.2.2 van deze toelichting is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Dit landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit wijzigingsplan en als bijlage bij de regels opgenomen.

## **3 BELEIDSKADER**

### **3.1 Europees- en Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

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

De beoogde herontwikkeling 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 cultuurhistorische woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De beoogde splitsing leidt niet tot een stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.



## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SRO) vastgesteld, waarmee de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening uit 2010 is geactualiseerd. De provincie geeft in de SRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de SRO is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren als uitwerking van de SRO.

### 3.2.2 Verordening ruimte

#### 3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden. Op 18 november 2016 is de Verordening ruimte 2014 (inclusief veegronden 2016) vastgesteld. Het initiatief is aan deze laatste Verordening (verderop Verordening ruimte genoemd) getoetst.

Inmiddels is de Verordening ruimte 2014, veegronden 2017 in procedure. Deze ontwerp wijziging van de Verordening ruimte scheidt geen gewijzigde kaders voor de beoogde woningsplitsing ten opzichte van de vigerende Verordening ruimte.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

### 3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

In de Verordening ruimte is het plangebied enkel aangeduid als gelegen op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' als gelegen in het 'besluitvlak structuur gemengd landelijk gebied' en binnen het 'besluitvlak structuur – algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit'. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' van de Verordening ruimte weergegeven.



Figuur 8: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'

De splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties is mogelijk binnen de structuur Gemengd landelijk gebied, hier wordt in de volgende paragraaf verder op ingegaan.

### **3.2.2.3 Artikel 7.7 Wonen in de gemengd landelijk gebied**

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gebied dat is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, derde lid, sub b bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied aan Wolfskamp 3 te Milheeze te splitsen in twee wooneenheden. Door de permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse behouden en waar nodig hersteld. Met de splitsing zal de uiterlijke verschijningsvorm behouden blijven. Splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Wolfskamp 3 past derhalve binnen de Verordening ruimte.

### **3.2.2.4 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit**

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. 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 opsplitsing van bestaande bebouwing.

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Dit artikel bepaalt verder dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap,

cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing, het wegnemen van verhardingen of het slopen van overtollige bebouwing alsmede activiteiten gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden inhouden. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

In de SRO en de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De gemeente Gemert-Bakel heeft nog geen eigen beleid vastgesteld voor de kwaliteitsverbetering. Een concept notitie 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' is als bijlage bij de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan 'Gemert-Bakel 2016' gevoegd. In deze handreiking wordt het splitsen van een boerderij beschouwd als een kleinschalige ontwikkeling die plaatsvindt binnen bestaande, en/of binnen de regels van het bestemmingsplan, passende bebouwing met enige impact op de omgeving. Voor deze zogenaamde categorie 2 ontwikkeling dient een basisinspanning plaats te vinden voor een groene erfinrichting met een omvang van 20% van de omvang van het bouwvlak. Het bouwvlak voor de beoogde ontwikkeling blijft gelijk aan het huidige bouwvlak namelijk 3.523 m<sup>2</sup>. In totaal is in dit plan voorzien in een erfinrichting van meer dan 700 m<sup>2</sup>. Uit onderstaande erfinrichtingsplan blijkt dat er wordt voldaan aan dit vereiste.

De boerderijsplitsing is noodzakelijk om de boerderij te behouden. Er dienen hierbij forse investeringen te worden gedaan ten behoeve van het behoud van de beeldbepalende boerderij. Het dak zal moeten worden vervangen, het karakteristieke hooiluik dient te worden opgeknapt en de stalramen worden in oude staat teruggebracht. Deze investeringen dragen tevens bij aan een extra kwaliteitsinspanning.

De tegenprestatie overschrijdt de te leveren kwaliteitsverbetering voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Middels een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Gemert-Bakel en opname van een voorwaardelijke verplichting voor aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker gesteld. Daarnaast is middels een voorwaardelijke verplichting verankerd dat de splitsing niet leidt tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

### **3.2.2.5 Erfbeplantingsplan**

De locatie is gelegen in een occupatiezone in een 'Kampenlandschap'. Bij een historische boerderij hoort ook een overeenkomstige erfbeplanting die refereert aan de historische beplanting voor dergelijke landschappen. De historische erven binnen het Kampenlandschap kenmerken zich op hoofdlijnen door:

- Een voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m) en naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).
- Een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erfgrans als markering hiervan).
- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengarden (bomen in onregelmatige afstand op gras).



- Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel.
- Dichte houtwal of onregelmatige bosperceeltjes aan de achterkant van het bouwblok.

Het navolgende erfbeplantingsplan is een weergave van de reeds aanwezige beplanting. Op de onderliggende luchtfoto is tevens de beplanting in de omgeving te zien. De houtsingel en de historische beuk en hoogstampeer vormen het landschappelijke raamwerk voor de kavel aan de achterzijde en de westzijde (deels). De cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft zichtbaar door de aan de voorzijde aanwezige lage hagen (beuk) van maximaal 1 meter hoog. Als erfafscheiding tussen de beide woningen wordt een nieuwe gemengde haag aangeplant.



Figuur 9: Landschappelijke inpassing voor het plangebied

Hierna zijn enkele foto's van de beplanting binnen het plangebied opgenomen.





Figuur 10: impressie van de aanwezige landschapselementen binnen het plangebied

### 3.3 Gemeentelijk beleid

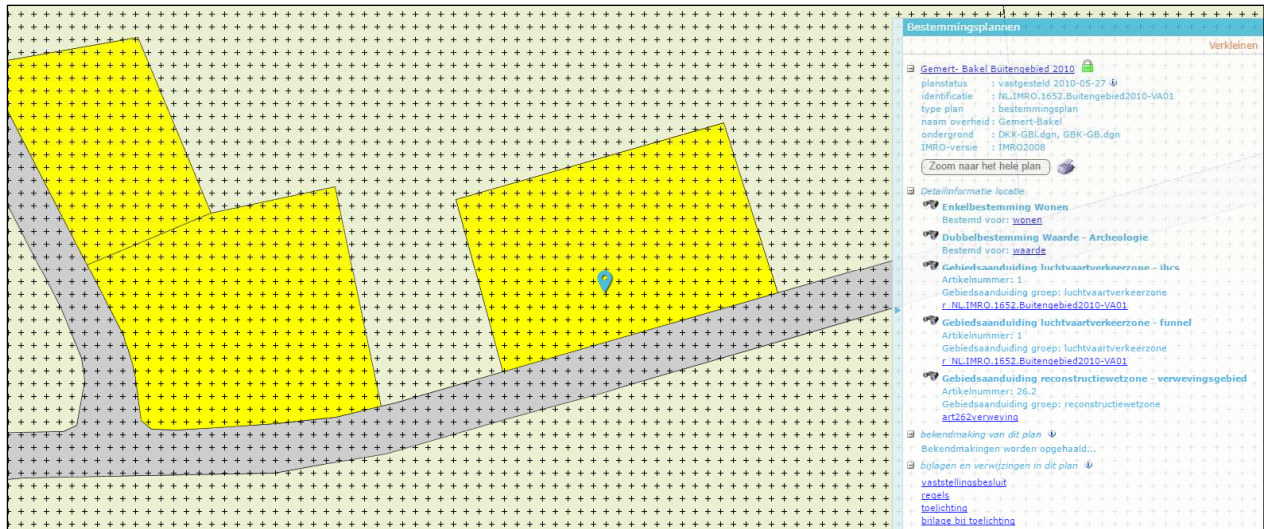
#### 3.3.1 Structuurvisie+

De Wet ruimtelijke ordening verplicht alle overheden tot het opstellen van een 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 boerderij in twee woningen wordt bijgedragen aan deze doelstellingen.

#### 3.3.2 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 27 mei 2011. Het plangebied aan Wolfskamp 3 te Milheeze is in het vigerende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 bestemd als 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone-ihcs', 'luchtverkeerszone-funnel' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Ter plaatse wordt thans één woning extra toegestaan binnen het bestaande bouwvolume. Navolgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.





Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'

De splitsing naar twee wooneenheden is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden gewijzigd voor het toestaan van twee wooneenheden. Opsplitsing in twee woonbestemmingen behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31.9 tot de mogelijkheden. In navolgend hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in deze wijzigingsbevoegdheid.

## 4 TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

### 4.1 Wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing

Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Opsplitsing in twee woonbestemmingen behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid artikel 31.9 tot de mogelijkheden. In deze paragraaf wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in deze wijzigingsbevoegdheid. Hierna is de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan opgenomen;

*“Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen Agrarisch bedrijf en Wonen, voor zo ver gelegen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob) om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:*

1. *de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het monument of beeldbepalend pand in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de boerderijen die gebouwd zijn voor 1950;*
2. *splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:*
  - a. *- woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);*
  - b. *- realiseren van één grote woning;*
3. *de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;*
4. *ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;*
5. *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;*
6. *per woning is maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbouwen toegestaan.”*

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

### 4.2 Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing

Navolgend wordt de beoogde splitsing van de langgevelboerderij aan Wolfskamp 3 te Milheeze per voorwaarde nader toegelicht:

1. **de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het monument of beeldbepalend pand in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de boerderijen die gebouwd zijn voor 1950;**

De te splitsen boerderij Wolfskamp 3 is gebouwd in 1898 en is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel' aangeduid als beeldbepalend. Tevens staat de boerderij op de selectielijst om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. De boerderij verkeert voor wat betreft het stal gedeelte in een slechte staat. De boerderijsplitsing is noodzakelijk om dit gedeelte een passende functie te geven waarmee behoud is gegarandeerd.



**2. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:**

**a. woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);**

**b. realiseren van één grote woning;**

De boerderijsplitsing is noodzakelijk om het gebouw te behouden. Een nevenfunctie ter plaatse is niet wenselijk omdat de toekomstige eigenaren buitenshuis werken en een nevenfunctie onvoldoende middelen genereert om de totale inhoud van de boerderij (met een inhoud van circa 1.800 m<sup>3</sup>) te renoveren. Dit laatste geldt ook voor het in gebruik nemen als één grote woning.

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

De inhoud van de boerderij bedraagt circa 1.800 m<sup>3</sup>. De inhoud is ruim voldoende voor de beide woonfuncties. Vergroting zal dan ook niet plaats vinden.

**4. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;**

In hoofdstuk 5 van deze toelichting is aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven.

**5. 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;**

De overtollige bebouwing wordt in samenhang met splitsing van de woonboerderij gesloopt. De te slopen bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol.

**6. per woning is maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbouwen toegestaan.**

Binnen het plangebied wordt maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning toegestaan.

Uit voorgaande toetsing blijkt dat er voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden voor splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Wolfskamp 3 te Milheeze.

## 5 RELEVANTE MILIEUASPECTEN

### 5.1 Geurhinder

#### 5.1.1 Inleiding

In de directe nabijheid van het plangebied (500 meter) is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling.

#### 5.1.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). 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.

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 in aanvulling op de Wgv de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. Op basis van deze verordening is de planlocatie in een verwevingsgebied gelegen, alwaar de norm voor de voorgrondbelasting 14 oue/m<sup>3</sup> 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 figuur gehanteerd worden als toetswaarden.

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven-terreinen	Eisendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verwevings-gebied	Bedrijventerrain, landbouwontwikkelingsgebieden
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

Figuur 12: 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 de planlocatie een toetswaarde van 14-20 oue/m<sup>3</sup> van toepassing is.

In het kader van geur wordt de nieuwe 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 de planlocatie). Omgekeerd mag de herontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de provinciale veehouderijbedrijven-kaart waarop de omliggende veehouderijen inzichtelijk zijn gemaakt.



Adres	Vergunning te houden dieren	Geuremissie	Afstand tot woning Wolfskamp 3
Wolfskamp 5	23 vleesstieren 50 schapen	1208,8	146 meter
Oldert 9	5000 legkippen en/of ouderdieren 242 melkvee	1700	206 meter
Kaweide 3	Varkenshouderij met 1177 kraamzeugen, biggen en vleesvarkens	19.897	287 meter

Figuur 13: Beeld van veehouderijen in de omgeving van het plangebied

### 5.1.3 Voorgroondbelasting

In de omgeving van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling. Ter plaatse moet eveneens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gewaarborgd. Navolgende figuren geven de voorgroondbelasting berekeningen van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weer.

#### **Geurhinderberekening veehouderij Wolfskamp 5 ten opzichte van het plangebied**

Berekende ruwheid: 0,14 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Wolfskamp 5	181 809	389 225	6,0	6,0	0,50	4,00	1 209

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Noordwestgevel	181 633	389 179	14,0	0,3
3	Zuidoostgevel	181 670	389 184	14,0	0,5

Figuur 14: V-Stacks berekening geur voorgroondbelasting binnen het plangebied vanuit veehouderij aan Wolfskamp 5

#### **Geurhinderberekening veehouderij Oldert 9 ten opzichte van het plangebied**

Berekende ruwheid: 0,13 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Oldert 9 totaal	181 428	389 144	6,0	6,0	0,50	4,00	1 700

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Noordwestgevel	181 633	389 179	14,0	0,5
3	Zuidoostgevel	181 670	389 184	14,0	0,4

Figuur 15: V-Stacks berekening geur voorgroondbelasting binnen het plangebied vanuit veehouderij aan Oldert 9

**Geurhinderberekening veehouderij Kaweide 3 ten opzichte van het plangebied**

Berekende ruwheid: 0,20 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Kawei 3 totaal	181 436	389 385	6,0	6,0	0,50	4,00	19 897

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Noordwestgevel	181 633	389 179	14,0	2,4
3	Zuidoostgevel	181 670	389 184	14,0	2,2

Figuur 16: V-Stacks berekening geur voorgrondbelasting binnen het plangebied vanuit veehouderij aan Kaweide 3

De voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied mag niet meer bedragen dan 14 oue/m<sup>3</sup>. De voorgrondbelasting van de bedrijven in de omgeving van het plangebied bedraagt niet meer dan maximaal 2,4 oue/m<sup>3</sup>. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondbelasting.

**5.1.4 Achtergrondbelasting**

Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt de achtergrondbelasting in het kader van de Wgv berekend. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeenten Gemert-Bakel en alle bedrijven uit Deurne ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 6 januari 2016). De achtergrondbelasting is hierbij berekend voor de woonboerderij binnen het plangebied, waarbij de hoekpunten van de woonboerderij als uitgangspunt zijn genomen. Derhalve wordt hierbij het woon- en leefklimaat voor de gehele locatie bekeken. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

"Berekende ruwheid: 0,15 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 181139 m

Rasterpunt linksonder y: 388683 m

Gebied lengte (x): 1.000 m, Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1.000 m, Aantal gridpunten: 50"



In navolgende tabel is het resultaat van de berekende achtergrondbelasting weergegeven:

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m <sup>3</sup> ]
1001	181639	389170	7,199
1002	181671	389183	7,153
1003	181668	389191	7,215
1004	181636	389179	7,075

Figuur 17: Achtergrondbelasting ter plaatse van de woonboerderij aan Wolfskamp 3

In navolgende figuur is de achtergrondbelasting weergegeven op luchtfoto.



Figuur 18: Grafische weergave van de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaats van het plangebied is een maximum achtergrondbelasting van 20 oue/m<sup>3</sup> toegestaan (toetswaarde). Binnen het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting circa 7 oue/m<sup>3</sup>. Hiermee is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Splitsing van de woonboerderij is in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

## 5.2 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.

Het plangebied is niet binnen de richtafstand van een niet-agrarisch bedrijf gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen niet-agrarische bedrijf is een loonwerkbedrijf Kaweide 10, welke op een afstand van ruim 350 meter van de gevel van de nieuw te realiseren woning binnen de woonboerderij is gelegen. Dit bedrijf betreft een categorie 2-bedrijf. Deze categorie kent een richtafstand van 30 meter. De beoogde ontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering van niet-agrarische bedrijven dan ook geen bezwaar.

### **5.3 Akoestiek**

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh 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 te splitsen woonboerderij ligt op een afstand van circa 275 meter van de N604 en is hiermee buiten de invloedssfeer van deze regionale ontsluitingsweg gelegen. De wegen Kaweide en Wolfskamp betreffen wegen die slechts gebruikt worden door bestemmingsverkeer. Deze wegen kennen een zeer lage verkeersintensiteit waardoor overschrijding van de geluidbelasting bij splitsing van de woonboerderij naar twee woningen niet aannemelijk is.

## **5.4 Cultuurhistorie en archeologie**

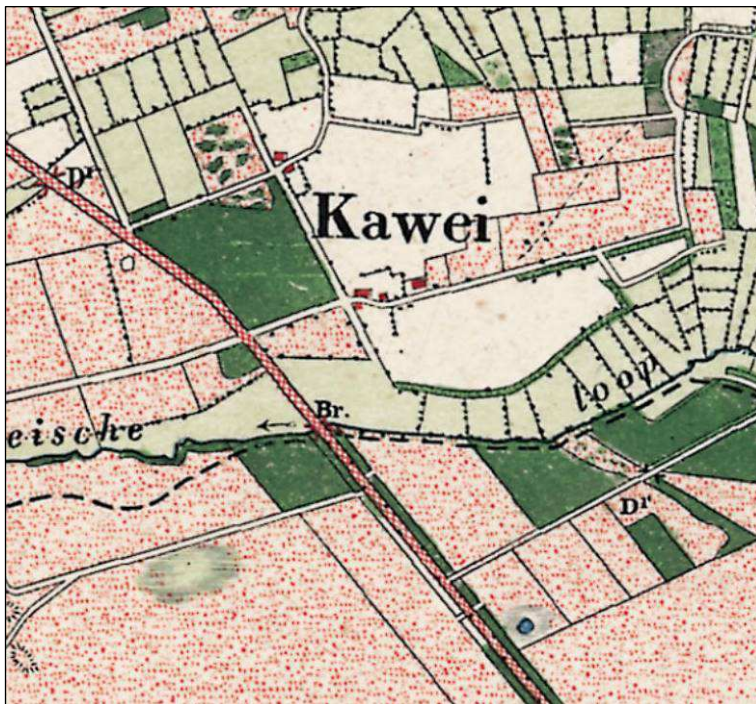
### **5.4.1 Cultuurhistorie**

Het plangebied is in het 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel' aangeduid als gelegen in 'Het occupatiegebied'. In het beeldkwaliteitplan is het volgende opgenomen over dit gebied:

*Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as. De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing.*

Op navolgende topografische kaart uit 1900 is te zien dat het gehucht Kawei (thans Kaweide genoemd) indertijd bestond uit drie boerderijen die gelegen waren aan de ontginningsassen. De

Wolfskamp was indertijd al herkenbaar als een ontginningsas parallel aan de Kaweische loop. De beide boerderijen Wolfskamp 1 en Wolfskamp 3 zijn op de kaart weergegeven.



Figuur 19 : Historische topografische kaart 1900

Het plangebied is deels gelegen binnen het oude akkercomplex Kaweide en is derhalve voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Oude akker'. Het akkergebied Kaweide ligt in het zuiden van de gemeente, oostelijk van de weg naar Deurne. Het akkergebied wordt doorsneden door de wegen Wolfskamp (oost-west) en de weg Kaweide (noord-zuid). Aan de westzijde fungeert de straat de Oldert als grens. De akker is met een hoge waarde gewaardeerd vanwege het bijzondere karakter. Het akkergebied betreft een klein akkergebied met een boerenerf met huisweides, twee kleine open akkers met strokenverkaveling en nog wat kampen en een steilrand (op de zuidelijke akker, parallel aan de Kaweise Loop). Beide open akkers zijn in het midden tot een meter hoger dan aan de randen. Het akkergebied is nog bijzonder gaaf en bevat nog diverse akkeronderdelen. De beleefbaarheid is vanwege het nog aanwezige agrarische karakter zeer hoog.

In de paragraaf Visie en Streefbeeld is aangegeven dat er in het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor het kampenlandschap wordt gestreefd naar het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Dit betekent dat de bebouwing wordt gekoppeld aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt worden.

Het gebied is op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangewezen als gelegen in een cultuurhistorische regio, namelijk de Peelkern. 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 regio Peelkern ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige vervening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkele plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning. De grote landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijen, parken en laanstructuren. In de regio ligt een groot deel van de Peel-Raamstelling. In de regio liggen volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang:*

- *Griendtsveen en Helenaveen;*
  - *Landgoederen in de Peel.;*
- Dragende structuren in de regio zijn;*
- *De jonge ontginningen met lanen;*
  - *De kanalen;*
  - *De wijken en peelbanen;*
  - *De landgoederen;*
  - *De plantages met naaldhout;*
  - *De ontginningsdorpen met dorpsbosjes;*
  - *De Peel-Raamstelling met Defensiekanaal”*

Als ontwikkelingsstrategie is opgenomen:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelkern in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de Peel-Raamstelling en de cultuurhistorische landschappen: “Griendtsveen-Helenaveen” en “Landgoederenzone in de Peel” (Grote Slink-De Bunthorst, Stippelberg, Cleefs Wit-De Sijp, Princepeel). 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.”

Bij onderhavig initiatief worden de cultuurhistorische waarden (boerderij met karakteristieke beplanting waaronder historische bomen) behouden en versterkt.

## **5.4.2 Archeologie**

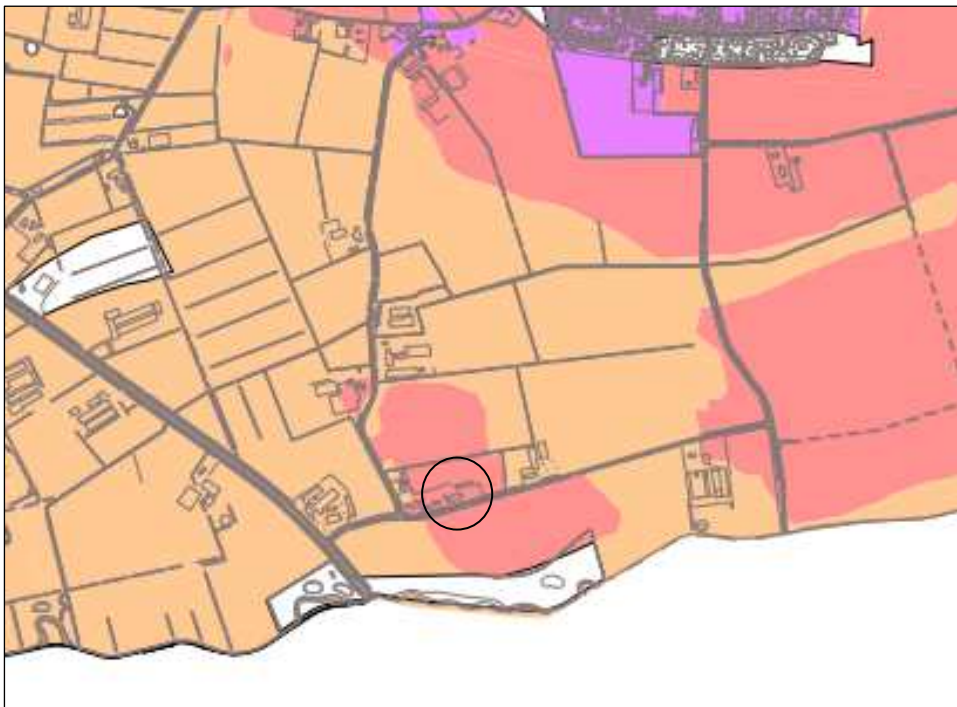
### **5.4.2.1 Wet op de archeologische monumentenzorg**

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.

#### 5.4.2.2 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2016 het geactualiseerde archeologiebeleid en 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. Als ruimtelijke vertaling van het archeologiebeleid is een gemeentelijke archeologische beleidskaart opgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid

Het plangebied is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduid als gelegen in een 'Categorie 4 Gebied met hoge verwachting'. Deze categorie is het bestemmingsplan verankerd door opname van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Omdat er geen bebouwing wordt toegevoegd en geen andere grondversturende werkzaamheden zullen plaatsvinden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' blijft echter wel gehandhaafd ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem.

## 5.5 Bodem

Binnen het plangebied bestaat het dak van de afgang gedeeltelijk uit asbestgolflaten. Dit dak verkeert in slechte staat wordt vervangen bij verbouw van de woning. Het te handhaven bijgebouw



heeft thans ook asbestdakplaten. Dit dak zal worden gepotdekseld en worden voorzien van een dakbedekking met gebakken dakpannen. De asbesthoudende golfplaten worden daarbij verwijderd. In de regels van dit wijzigingsplan is een voorwaardelijk verplichting opgenomen waarin het gebruik van de toe te voegen woning mag plaatsvinden nadat bodemonderzoek is verricht naar eventuele bodemverontreinigingen met asbest conform de NEN 5707. Deze verplichting is opgenomen omdat het onderzoek plaats dient te vinden nadat de asbestdakbedekking conform het Asbestverwijderingsbesluit door een gecertificeerd bedrijf is verwijderd. Gelijktijdig met dit onderzoek wordt eveneens een bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht daar het stalgedeelte van de woning verbouwd wordt tot een meer gevoelige functie, namelijk wonen. Dit is geregeld in de Woningwet en de daaronder vallende wet- en regelgeving. De uitvoering van het bodemonderzoek conform de NEN 5740 is eveneens als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het gebruik van de toe te voegen woning.

## **5.6 Luchtkwaliteit**

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. 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 betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende 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 betekenende 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.

Binnen een bestaande woonboerderij wordt één woning toegevoegd door splitsing van deze woning. Hiermee kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

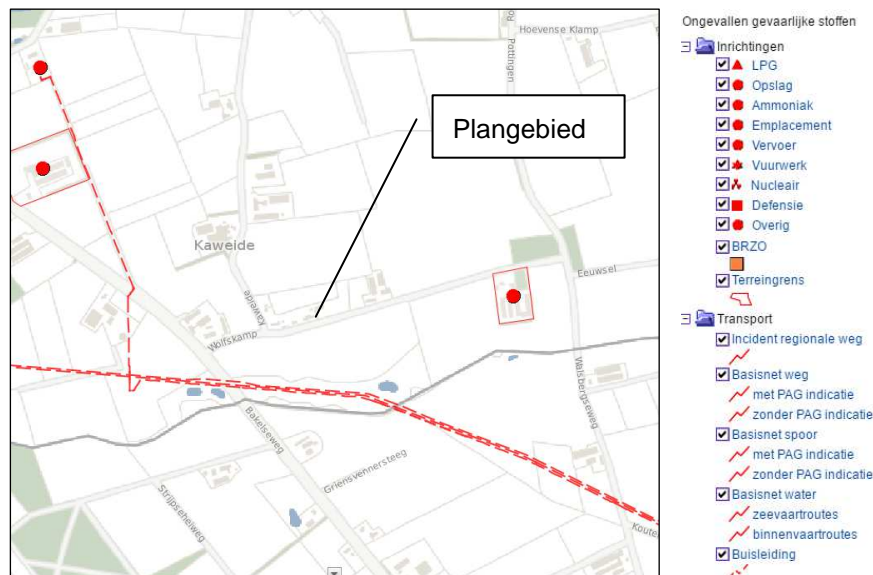
## **5.7 Externe veiligheid**

### **5.7.1 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.

## 5.7.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied. In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.



Figuur 21: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

Op circa 500 meter van het plangebied zijn twee bedrijven met de aanduiding 'inrichtingen gevaarlijke stoffen' gelegen. Het plangebied is buiten de risico-contouren van deze bedrijven gelegen.

## 5.7.3 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 gemeente 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 200 meter. Het betreft een gasleiding. Het plangebied is niet gelegen binnen het risicogebied van deze buisleiding. 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.

## **5.8 Flora en fauna**

### **5.8.1 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 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

### **5.8.2 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.

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Deurnsche Peel en Mariapeel'. Dit gebied is op een afstand van circa 10 kilometer van het plangebied gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

### **5.8.3 Soortenbescherming**

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.

Het plangebied is gelegen in het kilometerhok 181,389. Niet bekend is of er in de omgeving zeldzame soorten aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling omvat de omzetting van een bestaande boerderij in twee woonbestemmingen. Om de woningen te realiseren is een interne verbouwing benodigd. De bestaande bomen worden gehandhaafd. Er zijn dan ook geen flora en fauna waarden in het geding. Een flora en faunaonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

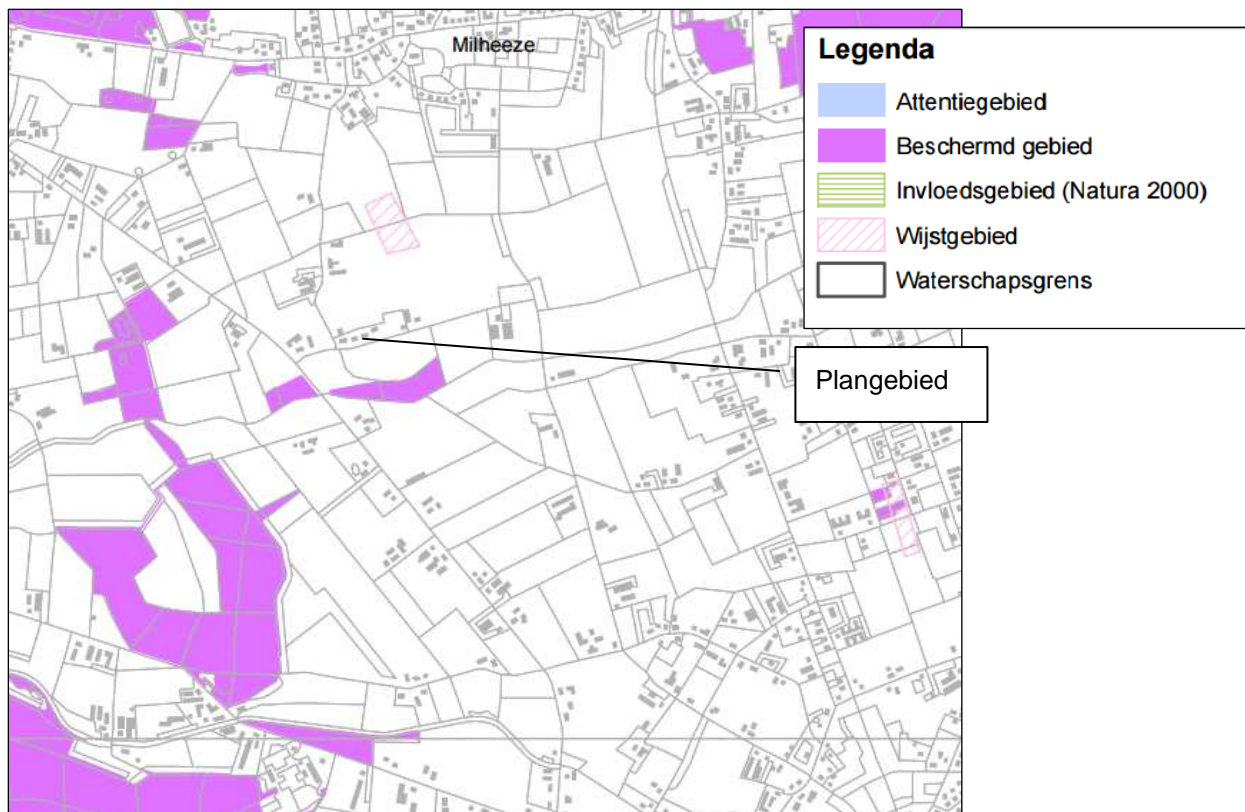
## 5.9 Water

### 5.9.1 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 binnen het plangebied 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. De planlocatie valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

### 5.9.2 Keur waterschap Aa en Maas 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' 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 het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied.



Figuur 22: Ligging plangebied ten opzichte van Keur waterschap Aa en Maas 2015

Het plangebied is niet aangeduid op de keurkaart. De beoogde herontwikkeling levert daarom ook geen belemmeringen op in het kader van de keur.

### **5.9.3 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 2.000 m<sup>2</sup>, een toename van het verhard oppervlakte tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Met de beoogde herontwikkeling zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht anders dan een extra bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m<sup>2</sup> een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

### **5.9.4 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.

### **5.9.5 Omgang met afvalwater**

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Ter plaatse is thans sprake van één wooneenheid. Na herontwikkeling zal sprake zijn van twee wooneenheden. De tweede wooneenheid zal middels een



nieuwe aansluiting separaat worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Er is voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

### **5.9.6 Omgang met hemelwater**

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat valt op dak van het woongedeelte van de boerderij via een regengoot en een regengoot afgevoerd naar de bodem ten behoeve van infiltratie van hemelwater. Het hemelwater dat valt op het stalgedeelte van de boerderij vloeit thans via het dak af op de ondergrond. Bij verbouw van de boerderij wordt de goot verlengd ten behoeve van de afvoer en infiltratie van het hemelwater. De omgang met water wordt binnen de gemeente Gemert-Bakel verankerd in een anterieure overeenkomst.

### **5.10 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 2,2 parkeerplaatsen per woning. Hiermee dient op het terrein zorggedragen te worden voor realisatie van 4,4, afgerond 4 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Het plangebied biedt hiervoor ruimschoots de ruimte.

Ten behoeve van ontsluiting van het plangebied wordt één inrit per woning gerealiseerd. Deze woning mag maximaal 4 meter breed zijn.

## **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. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de bouw van één of meer hoofdgebouwen, waarmee de verplichting tot het nemen van maatregelen niet van toepassing. Wel zal met initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten om eventuele planschadevergoedingen te kunnen verhalen op initiatiefnemers. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Dit wijzigingsplan is in het kader van een goede omgevingsdialog door de initiatiefnemer persoonlijk mondeling toegelicht aan de omgeving. Dit plan is toegelicht aan eigenaren van de locaties Wolfskamp 1, Wolfskamp 5 en Kaweide 2. De eigenaren van deze adressen gaven aan geen bezwaren te hebben tegen de beoogde wijziging.

Dit wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan 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. De provincie heeft in een schriftelijke vooroverlegreactie kenbaar gemaakt dat het voorontwerp wijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.