

Toelichting



Wijzigingsplan "Serisweg 24, Gemert"

Bestemmingsplan ten behoeve van boerderijsplitsing

Ontwerp – december 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsomschrijving.....	6
2.3 Planbeschrijving.....	7
2.4 Geldend bestemmingsplan	9
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. UITVOERINGSASPECTEN.....	26
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	26
4.2 Bodem en Grondwater	26
4.3 Geluid	27
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	29
4.6 Water.....	31
4.7 Natuurwaarden	33
4.8 Verkeer en Parkeren	34
4.9 Geur.....	34
4.10 Externe Veiligheid.....	37
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	38
4.12 Gezondheid.....	39
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	40
5.1 Algemene opzet.....	40
5.2 Toelichting op de verbeelding.....	40
5.3 Toelichting op de regels.....	40
6. UITVOERBAARHEID	41
6.1 Exploitatie-overeenkomst.....	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
6.3 Wettelijk vooroverleg	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

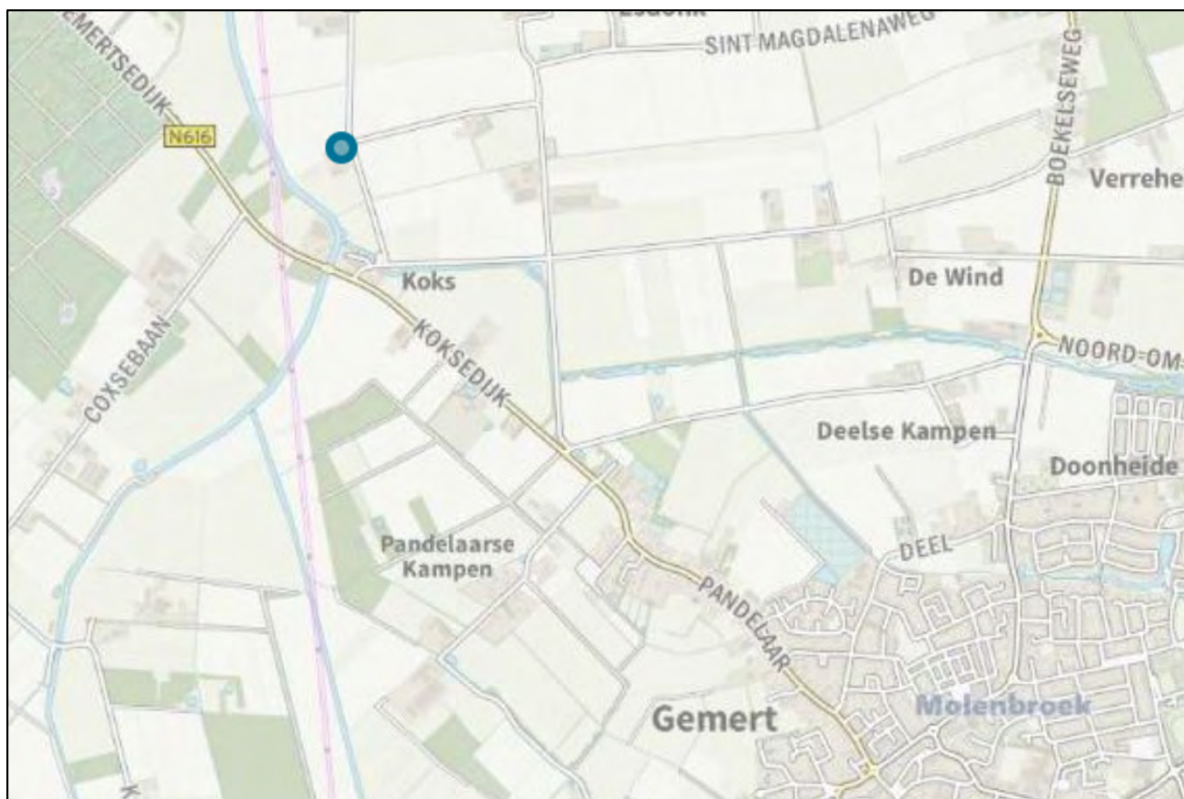
Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de initiatiefnemer, tevens eigenaar van de boerderij aan Serisweg 24 te Gemert. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' bestemd als agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse een duurzame toekomstbestemming te geven door de boerderij ten behoeve van instandhouding van deze boerderij te splitsen in drie wooneenheden. De woonboerderij wordt hierbij geheel herbestemd naar een woonbestemming.

Bij deze boerderijsplitsing wordt gebruik gemaakt van de verruimde mogelijkheden die daartoe zijn gecreëerd door de gemeenteraad door vaststelling van een handreiking omtrent boerderijsplitsing en de vertaling daarvan in een paraplubestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De boerderij is gelegen aan de Serisweg, in het buitengebied ten noorden van Gemert. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummer 2147 en nummer 2146.



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: pdok.nl)



Afbeelding 2. Luchtfoto planlocatie (bron: pdok.nl)



Afbeelding 3. Luchtfoto vogelvlucht (bron: Google Maps)



Afbeelding 4. Foto's van de planlocatie

2.2 Gebiedsomschrijving

De locatie bevindt zich in het extensiveringsgebied van de gemeente Gemert-Bakel. Het omringende landschap is in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied omschreven als het Beekdallandschap. Onder invloed van de tijd en de waterhuishoudkundige ingrepen ten behoeve van de landbouw, is het landschap veranderd van een meer kleinschalig landschap gericht op het beekdal (in dit geval van de toen nog meanderende Aa) naar een landschap met grote landbouwkavels en nagenoeg geen landschapselementen tussen de kavels. Er is sprake van een groot open gebied. In de kadastrale begrenzing is de historische meandering van de Aa nog herkenbaar aanwezig.



Afbeelding 5. Het grootschalig open landschap tussen de Serisweg en de Aa (bron: Google Streetview)



Afbeelding 6. Het kleinschaliger landschap rond de planlocatie in 1900 (bron: topotijdreis.nl)

Informatie van Heemkundekring De Kommanderij leert dat de Serisweg een rol speelt in het gebied rondom de Aa. Koks is een belangrijke overgang over de Aa. Hier stond ooit het 'Aa-huis', het huis op de Aa. Vissers, kermisgasten, bedevaartgangers en marktkoopliden passeerden hier of legden aan bij de herberg. Ook wagens, karren en paarden stopten hier om turf over te laden. De Serisweg verbindt Koks met Boekel. Op de website van de heemkundekring is te lezen: "De Serisweg is genoemd naar het oud maar aldoor bekend gebleven Gemerts toponiem daar ter plaatse, de Seris, dat al voorkomt in middeleeuwse schepenprotocollen [1482: 'de Serysbeemden aen de Aa']". De Serisbeemden

(‘beemden’ staat voor hooi -en weilanden) bevinden zich tussen Koks en de Landmeerseloop, die de grens met Boekel vormt. Serisweg 24 bevindt zich daar midden tussenin.

2.3 Planbeschrijving

Historie

Serisweg 24 is als beeldbepalend pand aangeduid, aangezien er veel cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De boerderij betreft één van de weinige overgebleven voormalige hallenhuizen. Hallenhuizen zijn de oudste historische boerderijen in onze regio. Het zijn woonstalhuizen, een combinatie van woning en stal onder één dak. De locatie was voorheen in gebruik als agrarisch bedrijf, maar dat is nu al enige tijd niet meer het geval. Zie voor een historische beschrijving van de locatie het rapport ‘Redengevende omschrijving met waardestelling’ in de bijlagen.



Afbeelding 7. Een oude foto van de boerderij

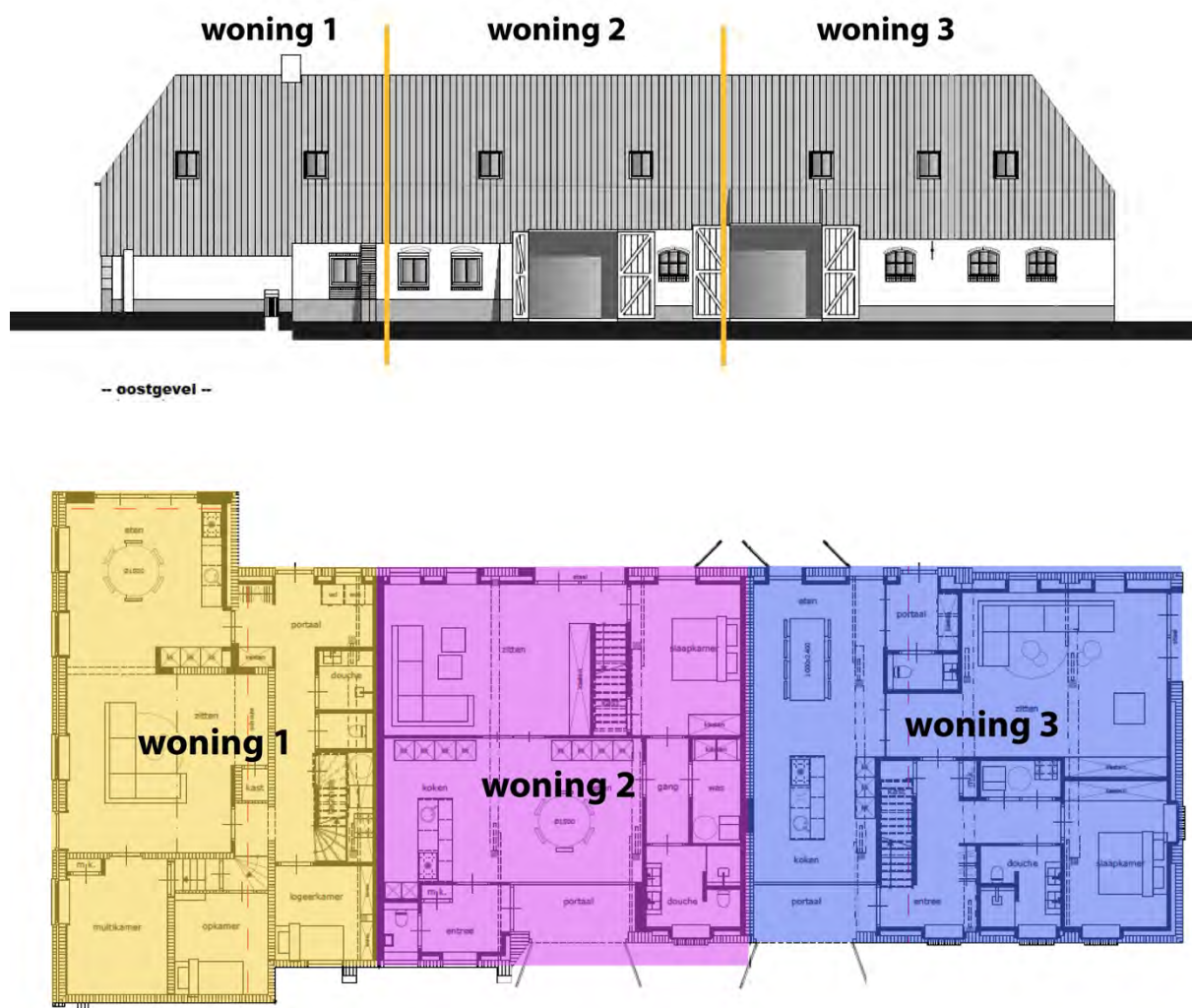
Huidige situatie

De boerderij is grotendeels in het open zicht gelegen van de landerijen er rondom heen. Alleen aan de voorzijde staat een flinke (noten)boom en tussen het woongedeelte en de Serisweg is een bosschage aanwezig. Perceel nummer O.1246 is eigendom van dezelfde eigenaar als de boerderij en behoort ook tot de aanduiding ‘beeldbepalend pand’ in het bestemmingsplan zodat het ook bij dit plan wordt betrokken. De grote solitaire notenboom staat op de grond van de burens. Op enige meters van de boerderij staat een karakteristiek bakhuisje, dat ook tot het historisch ensemble van de boerderij behoort maar eveneens geen eigendom is van initiatiefnemer maar van de burens.

In de huidige situatie wordt de boerderij bewoond door één huishouden. De staat van het onderhoud en de omvang van de boerderij vergen echter zoveel in tijd en kosten, dat de instandhouding van dit beeldbepalend pand in de knel komt. Vandaar dat gezocht is naar een oplossing voor dit probleem.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de boerderij gesplitst in drie wooneenheden. Naast het bestaande woongedeelte zullen in het stalgedeelte twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daartoe is een planschets uitgewerkt, die recht doet aan de aanwezige waarden. Zie ook paragraaf 4.5.



Afbeelding 8. Globale planschets indeling in drie woningen

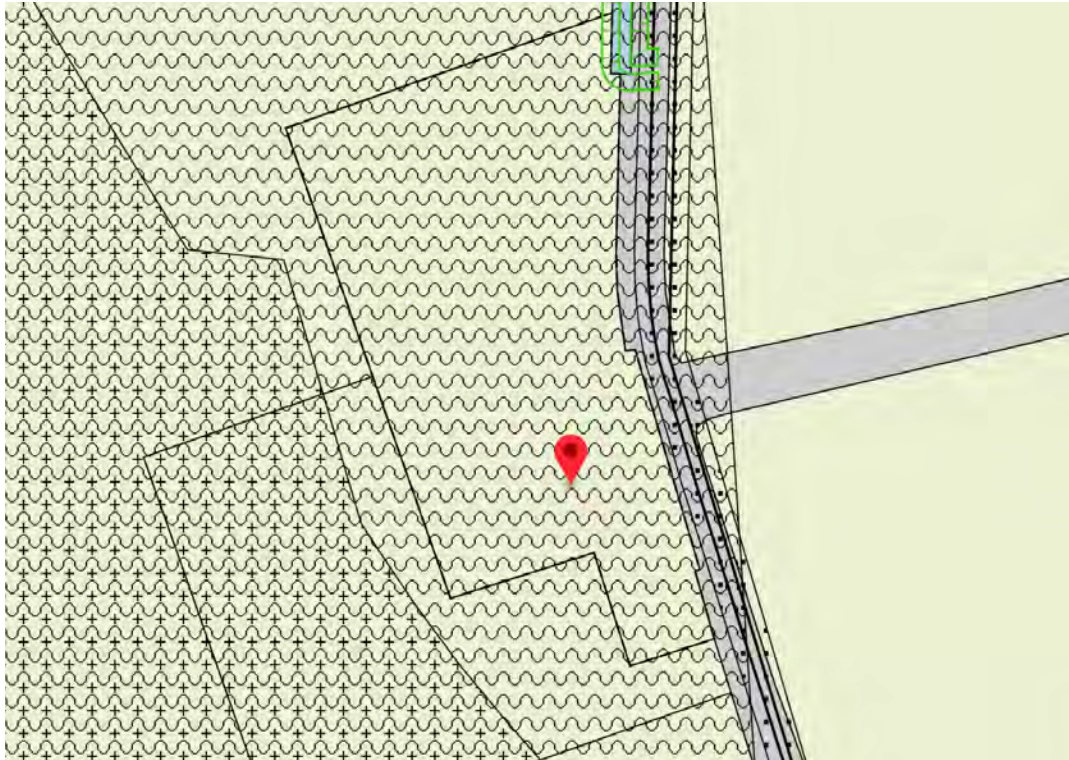
In de bijlagen is deze planschets ook opgenomen, ter indicatie van de beoogde ingreep, de splitsing in drie woningen. Na het in werking treden van het wijzigingsplan wordt de planschets omgezet in een aanvraag omgevingsvergunning.

De inrichting van het erf is ook onderdeel van het plan. Daarop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.3 (Gemeentelijk beleid).

2.4 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied 2017

Toetsingskader voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan Buitengebied 2017, dat op 5 juli 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf', met dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' en de specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand'.



Afbeelding 9. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In juni 2020 heeft het college van B&W van Gemert-Bakel een positief principebesluit genomen voor het splitsen van de boerderij Serisweg 24 in twee woningen. Dat was beleidsmatig destijds het maximum. Dit is ook als wijzigingsbevoegdheid vervat in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Inmiddels is het beleid omtrent boerderijsplitsing verruimd en is een splitsing in drie of zelfs vier wooneenheden ook mogelijk onder voorwaarden. Vandaar dat het principeverzoek van 2020 nog niet is omgezet in een wijzigingsplan, voordat het nieuwe beleid was vastgesteld en omgezet in planologische regelgeving. Dat is inmiddels het geval.

Bestemmingsplan Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

Bovengenoemd paraplubestemmingsplan is in oktober 2021 vastgesteld en inmiddels in werking getreden. Het plan beoogt een aantal beleidsmatige ontwikkelingen planologisch te verankeren. Voor boerderijsplitsing betekent het dat in april 2020 een objectief toetsingskader is vastgesteld in de vorm van de "Handleiding boerderijsplitsing". De nieuwe regels gelden naast de al geldende planregels

vanuit het bestemmingsplan Buitengebied. Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel en heeft dus ook betrekking op Serisweg 24.

Hieronder wordt de regeling onder artikel 9.1 van het bestemmingsplan weergegeven, waarbij wordt aangegeven hoe in dit wijzigingsplan aan de planregels invulling aan wordt gegeven.

Artikel 9.1

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oorspronkelijke boerderij is ouder dan 50 jaar; dit is het geval.
- b. de inhoud van de oorspronkelijke boerderij is groter dan 900 m³, waarbij het maximum aantal wooneenheden na splitsing:
 1. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 900 m³ tot 1.400 m³, 2 wooneenheden mag bedragen;
 2. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.400 m³ tot 1.900 m³, 3 wooneenheden mag bedragen;
 3. met een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.900 m³ of meer, 4 wooneenheden mag bedragen;

De oorspronkelijke inhoud van de boerderij is meer dan 1.900 m³, desondanks kiest initiatiefnemer voor een splitsing in drie wooneenheden.

- c. na splitsing bedraagt de inhoud per wooneenheid minimaal 350 m³, bij de bepaling van de inhoud worden bijbehorende inpandige garages niet meegerekend; hieraan voldoet het plan.
- d. *de boerderij wordt, gezien vanuit de gevel, enkel loodrecht verticaal gesplitst*; hieraan voldoet het plan, zie daarvoor ook de tekeningen in de bijlage en afbeelding 6 in dit document.
- e. er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, blijkend uit:
 1. een vermelding op de gemeentelijke monumentenlijst, of;
 2. een beoordeling conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel, zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels, als:
 - 'cultuurhistorisch waardevol';
 - 'matig cultuurhistorisch waardevol', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;
 - 'niet cultuurhistorisch waardevol, maar zeldzaam', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;

In bijlage 6 bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied is de 'Monumentenlijst Buitengebied' opgenomen. Daarop is het pand Serisweg 24 vermeld, zodat aan voorwaarde 1 wordt voldaan.

Daarnaast is in februari 2020 door Monumentenhuis Brabant een redengevende omschrijving met waardestelling opgesteld (zie bijlage), waaruit de cultuurhistorische waarde blijkt. De

Monumentencommissie Gemert-Bakel heeft de wens uitgesproken dat het pand een aanwijzing krijgt als gemeentelijk monument.

- f. bij wijziging van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen dienen de cultuurhistorische waarden en het karakter te worden gerespecteerd; Dit wordt in paragraaf 4.5 uitgewerkt.
- g. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd; hierop zal in hoofdstuk 4 worden ingegaan.

- h. de inhoud van de oorspronkelijke boerderij mag, na bepaling van de cultuurhistorische waarden, niet worden vergroot; hieraan wordt voldaan, de boerderij wordt niet vergroot.
- i. bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden mogen niet worden gesloopt; er zijn geen bouwwerken met cultuurhistorische waarden op het perceel.
- j. per wooneenheid de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken:
 - 1. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 900 m³ tot 1.400 m³, maximaal 150 m² bedraagt;
 - 2. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.400 m³ tot 1.900 m³, maximaal 120 m² bedraagt;
 - 3. met een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.900 m³ of meer, maximaal 120 m² bedraagt, uitgezonderd de situatie dat per wooneenheid bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden aanwezig zijn met een totale oppervlakte groter dan bovenstaande maxima, waarbij per wooneenheid maximaal de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden is toegestaan; *Dit is in de planregels en de bijbehorende verbeelding verwerkt.*
- k. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een locatie waar de cultuurhistorische waarden van de boerderij, de eventueel bijbehorende bouwwerken en het erf niet worden verstoord. Het college kan hiervoor een zone opnemen op de planverbeelding; *In paragraaf 3.3.3. wordt verder ingegaan op de positionering van de bijgebouwen.*
- l. het oorspronkelijke erf, dient na splitsing nog steeds de oorspronkelijke uitstraling van een erf te hebben en mag niet (optisch) worden gefragmenteerd; *dit wordt in paragraaf 3.3 (Gemeentelijk beleid) uitgewerkt, daar waar het gaat om het erfinrichtingsplan.*
- m. het aantal inritten dient tot een minimum te worden beperkt, met een maximum van 2; *zie daarvoor ook het inrichtingsplan.*
- n. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan:
 - 1. de uitgangspunten van de Handleiding Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage bij de regels; *dit wordt in paragraaf 3.3 (Gemeentelijk beleid) verder uitgewerkt.*
 - 2. de geldende gemeentelijke parkeerbeleidsnota ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan; *dit wordt in hoofdstuk 4 uitgewerkt.*
 - 3. het gemeentelijk waterbeleid ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan; *dit wordt in hoofdstuk 4 uitgewerkt.*
- o. ter plaatse van de te splitsen boerderij dient conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel, één van de volgende aanduidingen te worden opgenomen:
 - 1. 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', of;
 - 2. 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
 - 3. 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument met aanwijzing';
 - 4. 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
 - 5. 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan';

Aanduiding nummer 4. is op de verbeelding opgenomen.

- p. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen; *zie daarvoor de verbeelding bij dit wijzigingsplan.*
- q. er niet (langer) sprake is van de tijdelijke huisvesting van werknemers; *Dit is niet het geval.*
- r. eerder verleende vergunningen voor de tijdelijke huisvesting van werknemers op de betreffende locatie zijn ingetrokken. *Die vergunningen zijn niet aan de orde.*

Het initiatief dient ook te voldoen aan artikel 4.8.3. van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 (Wijzigen naar Wonen bij bedrijfsbeëindiging). De voorwaarden die hierbij horen overlappen met de hierboven genoemde randvoorwaarden. Daarnaast dient het aannemelijk te zijn gemaakt dat het handhaven van de bedrijfsbestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt niet meer in de rede ligt. Dat is in dit geval evident. Er is namelijk op dit moment geen agrarisch bedrijf meer actief. Er zijn geen agrarische bedrijfsgebouwen, enkel de cultuurhistorische woonboerderij staat er nog. Er is geen milieuvergunning aanwezig en de woonfunctie is een meer logische invulling van de locatie.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

Het doel van de Nationale Omgevingsvisie is een duurzaam perspectief te scheppen voor de leefomgeving in Nederland. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. In het beleidsdocument zijn als prioriteiten benoemd: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het laatste punt houdt ook verband met de stikstofproblematiek. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werkt het Rijk daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Onderhavig plan draagt bij aan de herindeling van het landelijk gebied, doordat een locatie met een agrarische bestemming wordt omgezet in een woonlocatie. Dit heeft een positief milieu-effect. Het plan bevat geen aspecten met een specifiek nationaal ruimtelijk belang.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainport- ontwikkeling Rotterdam. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Barro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten

vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

3.1.3 Ladder 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 drie wooneenheden. De beoogde splitsing leidt niet tot een stedelijke ontwikkeling, daar er slechts twee woningen worden toegevoegd. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijk niet te worden toegepast.

Conclusie

Het beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand

gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

Onderhavig initiatief voorziet in een onderscheidende plek om in te wonen en tegelijkertijd voor een duurzame instandhouding van cultuurhistorisch erfgoed.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. augustus 2023 is het toetsingskader.

De locatie is gelegen in het gebied met de aanduiding Landelijk gebied. De verordening bepaalt dat binnen het Landelijk gebied geen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd. Daarop gelden een paar uitzonderingen, waarvan één is vastgelegd in artikel 3.69 lid b. Dat artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:

1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en
2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.

De voorgestelde splitsing heeft juist tot doel om de beeldbepalende woonboerderij te behouden, zodat aan voorwaarde 2 per definitie wordt voldaan. De fysieke tegenprestatie (voorwaarde 1) volgt uit de Beleidsregels 'Maatwerk omgevingskwaliteit' die door Gedeputeerde Staten op 14 juni 2022 is vastgesteld.

De Beleidsregel beschrijft in hoofdstuk 2 de omvang van de tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype. Bij realisatie van een of meerdere wooneenheden in een beeldbepalend gebouw is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500,- per toe te voegen wooneenheid. Hierbij gelden de volgende criteria:

- De splitsing is inpandig; *Dit is het geval.*
- Beeldbepalende elementen worden behouden en dit wordt juridisch geborgd; In een bijlage, die gekoppeld is aan de planregels, wordt omschreven welke beeldbepalende elementen voor behoud in aanmerking komen.
- Bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van het gebouw; *Dit wordt in paragraaf 3.3 uitgewerkt, waar het gaat om het erfinrichtingsplan.*
- Als tegenprestatie kunnen fysieke maatregelen worden ingezet zoals benoemd in hoofdstuk 3 van deze beleidsregel; *Zie na deze opsomming.*
- Behoud van de beeldbepalende karakter van het gebouw, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, wordt

juridisch geborgd. In de planregels is dit onder meer geborgd door het bouwvlak strak rond de huidige boerderij te leggen.

In hoofdstuk 3 van de Beleidsregel worden de elementen aangegeven die ingezet kunnen worden voor de fysieke tegenprestatie. In dit geval wordt gebruik gemaakt van:

3.6 Landschappelijke inpassing

De kosten voor de goede landschappelijke inpassing kunnen in redelijkheid onderdeel zijn van de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit. In dit geval wordt een elzensingel met greppel als in de omgeving passend landschapselement toegevoegd, alsmede een knotwilgenrij aan de achterzijde van het perceel die de boerderij enerzijds wat afschermt van de omliggende agrarische gronden en anderzijds de openheid van het landschap behoudt die het nu ook heeft. Met deze maatregelen wordt de visuele aantrekkelijkheid en de biodiversiteit vergroot.

3.10 Kosten van beheer en onderhoud

De kosten voor beheer en onderhoud van bovengenoemde landschapselementen kunnen voor een periode van maximaal 6 jaar worden meegenomen in het kader van de tegenprestatie.

3.8 Asbest

Als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken kan dit onderbouwd worden meegenomen in de sloopkosten, voor een bedrag van maximaal € 2,- per m². In dit geval is er sprake van een dak van asbest golfplaten van 530 m².

3.9 Cultuurhistorische waarden

Met de verbouwing van de boerderij worden diverse oude cultuurhistorische elementen teruggebracht, zoals de vervanging van het asbestplaten dak door een pannendak en hertsel van pleisterwerk op de gevel. De kosten voor het herstel of herkenbaar terugbrengen van cultuurhistorische waarden kunnen worden ingezet als tegenprestatie. Op basis van de analyse van de cultuurhistorische waarden en een deskundig onderbouwde kostenbegroting kan gesteld worden dat in totaal voor het terugbrengen van de cultuurhistorische waarden van de boerderij een investering gedaan zal worden van ca. € 555.000,- inclusief BTW, een veelvoud van de € 125.000,- die nodig is om aan artikel 3.69.b van de Interim omgevingsverordening te voldoen. De begroting voor de bouwkundige maatregelen is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Deze is daarmee niet juridisch bindend, maar wel een aantoonbare onderbouwing van de beoogde herstelwerkzaamheden.

De bedragen zijn vertaald in de Rekenmodule Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit, waarbij is aangegeven dat minimaal € 125.000,- aan maatregelen zal worden genomen. Deze rekenmodule is middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de planregels, zodat bij de toetsing van de aanvraag moet worden beoordeeld of de voorgestelde bouwkundige maatregelen die dienen tot herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden daadwerkelijk worden uitgevoerd en qua investering voldoen aan de voorwaarden uit de Beleidsregel. De begroting in de bijlagen van deze toelichting kan daarbij als leidraad dienen.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daartoe wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.6.* Dit betekent dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Dat is hier het geval.
- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, artikel 3.7.* De effecten van de ontwikkeling op de diverse lagen zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze notitie.
- *Meerwaardecreatie, artikel 3.8.* Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut om ontwikkelingen en opgaven te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Deze ontwikkeling biedt kansen om het landschap ter plaatse te verbeteren door de landschappelijke inpassing, om een interessante woonomgeving te realiseren voor een aantal huishoudens en om het cultuurhistorisch erfgoed duurzaam te behouden. Verpaupering en leegstand worden voorkomen.

Van belang is ook artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening, dat stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied mogelijk maakt gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De gemeenten hebben dit provinciaal beleid uitgewerkt in gemeentelijke handreikingen, zo ook de gemeente Gemert-Bakel. Voor dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze notitie.

Groenblauwe mantel

De basiskaart Landelijk gebied van de Interim omgevingsverordening geeft ook aan dat de locatie is gelegen in de Groenblauwe mantel. Artikel 3.32 lov bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

1. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
2. regels stelt ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
3. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

De toelichting bij een bestemmingsplan moet een beschrijving geven van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken. In paragraaf 2.2 en 3.3.2 (landschappelijk) en paragraaf 4.7 wordt verder op deze aspecten ingegaan. De positieve bijdrage aan de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken wordt geleverd door:

- Het verwijderen van het bestemmingsvlak Agrarisch-Agrarisch Bedrijf ten gunste van de bestemming 'Agrarisch', zodat er geen agrarische bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht en agrarisch grondgebruik en landschappelijke openheid verzekerd is.
- De borging van het landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 3.3.) door koppeling aan de planregels.

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Inmiddels is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, op 11 maart 2022. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen. De Omgevingsverordening treedt in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, op 1 januari 2024. De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regeling ten aanzien van de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is in de Omgevingsverordening bestendig danwel aangescherpt en deze wijzigingen zijn direct in werking getreden doordat de regels zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Ten aanzien van dit initiatief wordt geen nieuw beleid voorzien.

Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie +

De Structuurvisie + 2011-2021 is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan gebiedsvisies of beeldkwaliteitplannen. In onderhavig plan is dat het geval.

Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie, de groene kleur op onderstaande kaart betekent 'gemengde functies buitengebied'.



Afbeelding 10. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + Gemert-Bakel

3.3.2 Handleiding Boerderijsplitsing

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om 'uitgangspunten te formuleren voor de bepaling van cultuurhistorische en beeldbepalende boerderijen in het buitengebied om de mogelijkheid van boerderijsplitsing te toetsen'. De oproep heeft geleid tot het opstellen van een stroomschema, waarin:

- a. uitgangspunten zijn geformuleerd om de cultuurhistorische waarden van boerderijen in het buitengebied te bepalen;
- b. een objectief toetsingskader is opgesteld om iedere aanvraag gelijkwaardig te behandelen.

Om een gelijkwaardige behandeling van splitsingsverzoeken mogelijk te maken, is een stroomschema ontwikkeld. Het stroomschema is verdeeld in vier categorieën:

- knock-out criteria;
- criteria cultuurhistorische waarden;
- overige criteria;
- borging.

Het stroomschema is uitgewerkt in de planregels, zoals opgesomd in paragraaf 2.4 van deze notitie.

De mogelijkheid om boerderijen te splitsen in meer dan twee wooneenheden is een verruiming ten opzichte van de situatie voordat de Handleiding is opgesteld. Eén van de redenen waarom tot deze verruiming is besloten is dat de gemeentelijke regels hierin strenger waren dan de gemeente.

Bovendien kan bij heel grote boerderijen het doel van splitsing (namelijk een grotere kans op behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing door het delen van de inspanning met meerdere huishoudens) nog steeds buiten bereik liggen omdat de afzonderlijke woningen nog steeds heel erg groot zijn. Meer wooneenheden realiseren zorgt er dan ook voor dat ze betaalbaar worden voor een grotere groep inwoners van de gemeente.

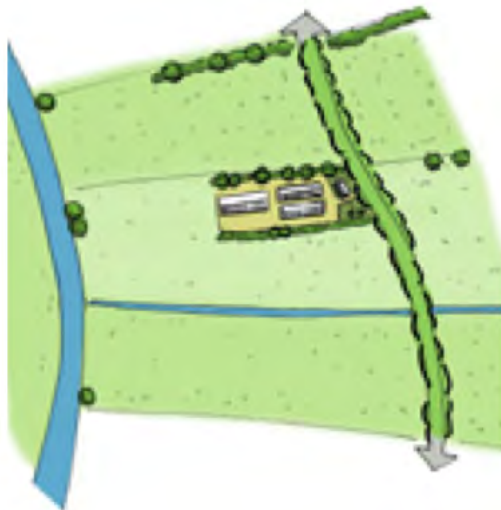
In paragraaf 2.4 is al aangegeven in hoeverre onderhavig initiatief voldoet aan het beleid omtrent boerderijsplitsing.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. oktober 2016 is van toepassing op de architectuur en de inrichting van het erf. Eerder in dit document is geconstateerd dat onderhavige locatie is ingedeeld in de gebiedscategorie 'Beekdallandschap'. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het aantrekkelijke landschap van het oorspronkelijke beekdal te behouden en te versterken. Dit betekent het aanzetten van het fijnmazige, kleinschalige patroon van graslanden met smalle kavels loodrecht op de meanderende beekloop. Het huidige open karakter van het beekdal wordt hierdoor opgedeeld in meerdere open ruimten. Dit draagt bij aan de beleving van de kleinschaligheid van het beekdal. Door middel van het beeldkwaliteitsplan zet de gemeente in op het herstel van kleinschalige landschapselementen, zoals elzensingels en struwelen. Hiermee wordt een stap gezet richting het herstel van het van oorsprong kleinschalige karakter van het beekdal en de aantrekkelijkheid van het landschap voor de extensieve landbouw en (passieve) recreatie.

De mogelijkheden om middels dit initiatief een grootschalige ingreep te doen in het karakter van het beekdal zijn zeer beperkt. De landbouwgronden rondom de boerderij blijven immers in gebruik als landbouwgrond en de wijziging van de bestemming blijft beperkt tot de ruimte direct rondom de boerderij. De afstand van de boerderij tot de Aa is bijna 200 meter, zodat een verbinding met landschapselementen niet voor de hand ligt.

De inrichting richt zich dan ook op het nieuwe woonerf zelf. Het beeldkwaliteitsplan stelt voorwaarden aan de inrichting van het erf. Eén van die voorwaarden is dat er altijd sprake dient te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf. Er dient minimaal sprake te zijn van aaneengesloten landschapselementen op de erfgrenzen die haaks op de wegen (en beken) gelegen zijn. Bij kleinschalige bebouwing (< 50 x 20 meter) kan het toevoegen van struweel of een (transparante) bomenrij (elzensingel) voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingstrook van 5-10 meter breed langs de erfgrens is dan voldoende.



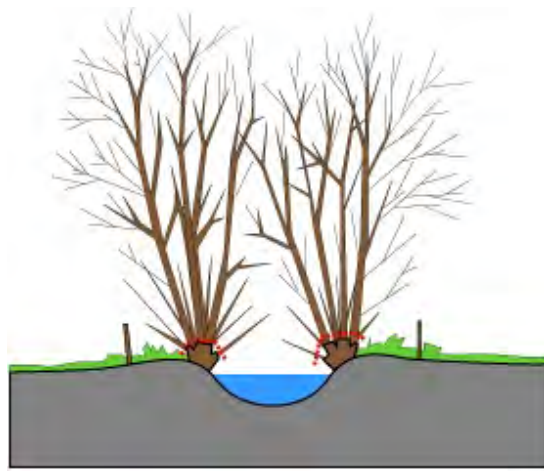
Afbeelding 11. Voorbeeld van een ontwikkeling met kleinschalig landschapselement op de erfgrens.

De voor dit plan relevante randvoorwaarden voor de erfinrichting zijn:

- Een kleinschalige, groene uitstraling van het gehele erf.
- Erfbeplanting op tenminste één van de erfgrenzen, die haaks op de wegen (en beken) gelegen zijn.
- Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter,
- minimaal de aanplant van kleinschalige landschapselementen, zoals struweel of (transparante) bomenrijen (elzensingels).

- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.

Met inachtneming van het bovenstaande is het erfinrichtingsplan opgesteld (zie afbeelding 15 en in de bijlagen). Als landschappelijke inpassingsstrook wordt gekozen voor een greppel, die aan weerszijden beplant wordt met elzen. Waar mogelijk zal de greppel een grillig verloop krijgen, aansluitend op de historische structuur van dergelijke elementen in dit gebied. De elzen in een singel worden één keer in de circa vijftien jaar helemaal afgezet, dit wordt de eindkap genoemd. De stobben blijven staan en lopen weer uit zodat de singel zich opnieuw kan vormen. De singels groeien ongeveer 1 meter per jaar, zodat na twee jaar de afgezette singels weer een hoogte van twee meter hebben. Tussentijds worden overhangende takken opgesnoeid.



Afbeelding 12. Schematische weergave doorsnede elzensingel met greppel

Het kleinschalige karakter van het beekdal wordt verder versterkt door het aanbrengen van een knotwilgenrij aan de westzijde van de planlocatie. Deze dient ook als inpassing van de te plaatsen bijgebouwen bij de woningen.

3.3.3 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (vastgesteld in februari 2018) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving van de) ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant. De provincie heeft bepaald dat de gemeenten zelf mogen bepalen hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen.

De gemeente onderscheidt in de Handreiking twee categorieën op basis van de impact op de omgeving:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Onderhavig plan valt onder categorie 2. Dit betekent dat naast een basisinspanning van 20% landschappelijke inpassing van de planlocatie op basis van het beeldkwaliteitsplan, een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist.

De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarbij de ondergrens is dat 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inpassing wordt ingericht.

Of nog een aanvullende investering nodig is, wordt bepaald middels een methodiek waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen per ruimtelijke ontwikkeling. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging: de waardestijging van de gronden minus de afwaardering van de gronden. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging. Als uit de berekening van de waardevermeerdering blijkt dat er geen sprake is van waardevermeerdering dan geldt de basisinspanning van 20% van het bestemmingsvlak (en voldoen aan het beeldkwaliteitsplan).

Het nieuwe bestemmingsvlak Wonen wordt aanmerkelijk kleiner dan het huidige bestemmingsvlak Agrarisch-Agrarisch bedrijf. De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak is 4.832 m². Daarmee komt de berekening van de benodigde investering op het volgende uit (als basis voor de berekening is de oppervlakte van perceel nummer 2147 gebruikt, de omringende landbouwgronden zijn niet meegenomen).

Bestemming	Bestaand		Nieuw		
	Waarde in €	m ²		m ²	
Totale perceel		20873		20873	
Agrarisch-agrarisch bedrijf	25	12037	€ 300.925	0	€ -
Agrarisch	5	8836	€ 44.180	16041	€ 80.205
Wonen < 1.000 m ²	100	0	€ -	1000	€ 100.000
Wonen > 1.000 m ²	70	0	€ -	3832	€ 268.240
Totale waarde			€ 345.105		€ 180.205

Waardevermeerdering					€ -164.900
20%					nvt

De afwaardering is hier hoger dan de waardevermeerdering, waardoor er in het geheel geen waardevermeerdering is. Van extra kwaliteitsverbetering, bovenop de landschappelijke inpassing met een minimum van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak, is hier dan geen sprake.

Het inrichtingsplan in afbeelding 15 geeft inzicht in de landschappelijke inpassing van de boerderij na splitsing. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan de planregels van dit wijzigingsplan gekoppeld. Het nieuwe bestemmingsvlak is 4.326 m² groot. De elzensingel (595 m²), het bestaande bosje (288 m²) en de groene erfscheiding aan de voorzijde (ca. 65 m²) vormen samen 947 m² aan groene erfinrichting. Dat is 22% van het bestemmingsvlak, dus het plan voldoet.

3.3.4 Specifieke elementen boerderijsplitsing

In de Handleiding Boerderijsplitsing zijn een aantal specifieke elementen benoemd, die in het erfinrichtingsplan een plek moeten krijgen.

Bijgebouwen

In de planvoorbereiding is aandacht gevraagd voor de positionering van de bijgebouwen. Volgens de Handleiding Boerderijsplitsing kan maximaal 120 m² per woning worden toegestaan. In een eerdere fase is als randvoorwaarde aangegeven dat bijgebouwen achter het hoofdgebouw moeten worden gebouwd. In dit geval zou de combinatie van beide regels leiden tot een verstening van het achterterrein, die afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van de plek. Anders geformuleerd: het open zicht vanuit de boerderij richting de Aa wordt erdoor teniet gedaan. Indachtig planregel 9.1.k van het bestemmingsplan Boerderijsplitsing is gezocht naar een oplossing.

Vandaar dat wordt gekozen voor herbouw van een open veldschuur, die tot 2019 ook op de planlocatie heeft gestaan, aan de noordzijde van de boerderij. In 1964/1965 is voor die schuur vergunning verleend en de schuur is op luchtfoto's, topografische kaarten en in Google Streetview nog te zien. De open veldschuur wordt verder van de weg gepositioneerd, zodat de zichtlijn vanaf de Serisweg op de boerderij wordt versterkt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, en met de open kant richting de nieuwe elzensingel. De veldschuur kan gebruikt worden als carport, waardoor de auto's uit het zicht staan, en in de veldschuur kan ook een afgesloten ruimte worden gecreëerd voor tuingeredschap, fietsen en dergelijke. De veldschuur staat ten dienste van de beide nieuwe woningen in het stalgedeelte.



Afbeelding 13. Luchtfoto uit 2018 en topografische kaart uit 1975 (bron: topotijdreis.nl) waarop de veldschuur is aangeduid.



Afbeelding 14. Foto van de vergunde veldschuur in Google Streetview

De schuur wordt 150 m² groot, waardoor de druk op het achterterrein afneemt. Het bijgebouw ter plaatse van het huidige woongedeelte is 120 m² groot. Er kunnen dan nog twee schuurtjes van 45 m² per woning worden gerealiseerd voor de tweede en derde woning; door deze verder op het achtererf te positioneren blijft het uitzicht op het beekdallandschap optimaal. Het bovenstaande is middels het inrichtingsplan, op de verbeelding en in de bijbehorende planregels juridisch verankerd.

In de cultuurhistorische randvoorwaarden is ook aangegeven dat het ensemble, bestaande uit de boerderij met bakhuis en de notenboom ter plaatse van de voorgevel, behouden moet blijven. Complicerende factor hierbij is dat het bakhuis en de notenboom geen eigendom zijn van initiatiefnemer. Aanpassing van deze situatie is op termijn voorzien, maar kan nu nog niet geëffectueerd worden.

Optische fragmentering

Het beleid stelt dat optische fragmentering van het gesplitste boerenerf (zoveel mogelijk) voorkomen moet worden. Daarmee wordt bedoeld dat het erf visueel een geheel moet blijven en niet moet worden opgesplitst in (in dit geval) drie afzonderlijke erven met ieder een eigen inrichting, schuttingen enzovoorts. Middels het erfinrichtingsplan, gekoppeld aan de planregels, kan zo'n optische fragmentering worden voorkomen. In dit geval gebeurt dat door een gezamenlijk voorerf te creëren, waarop de toegang en het parkeren voor alle woningen is georganiseerd. Vanaf de Serisweg is er dus sprake van één boerderij met voorerf. Aan de achterzijde zal behoefte zijn aan enige privacy voor de nieuwe bewoners en daarom zullen erfscheidingen niet te voorkomen zijn. Door hagen te plaatsen met een maximale hoogte van 2 meter over een beperkte afstand (dus niet helemaal tot het einde van de tuin) en de erfscheiding in de achterste zone relatief open te houden met een schapenhek en enkele solitaire bomen en struiken, wordt optimaal invulling gegeven aan het onderliggende principe.



Afbeelding 15. Erfinrichtingsplan

3.3.5 Woningbouwprogramma

Het verzoek is opgenomen in het woningbouwprogramma (= 2 woningen).

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit komt niet voor in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Bodem en Grondwater

Door Milon is in februari 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek opgeleverd. Er zijn zeer hoge concentraties aan asbest in de bodem aangetroffen. De aangetroffen gehalten geven conform de normen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in grond conform NEN5707.

Doordat de sterke verontreinigingen direct te relateren zijn aan de regendrupzones van de opstallen met asbesthoudende dakbedekking, acht het bevoegd gezag het niet noodzakelijk om nu een nader onderzoek naar asbest in de bodem uit te voeren. De bodemverontreiniging zal zich voornamelijk beperken tot de eerste meters buiten de bebouwing. De aangetroffen concentraties zijn dermate hoog dat ook bij een nader bodemonderzoek deze gehalten bevestigd gaan worden boven de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. Doordat niet gekozen wordt voor het uitvoeren van een nader onderzoek (onderbouwd wordt afgeweken van de norm), moet wel geconcludeerd worden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming.

Voor uitvoeren van de bodemsaneringen is het noodzakelijk om BUS-meldingen te verrichten bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Omgevingsdienst/Provincie Noord-Brabant).

Verder is voor de locatie Serisweg 24 een concentratie aan resiprable asbestvezels aangetroffen van >10 mg/kg d.s. Dit betekent dat er conform de circulaire bodemsanering sprake is van een humaan risico en dat de locatie met spoed gesaneerd moet worden.

4.3 Geluid

4.3.2 Industrielawaai

In de wijde omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven met een geluidemissie gelegen, die belemmerend zouden kunnen zijn voor het woon -en leefklimaat op deze locatie.

4.3.1 Wegverkeerslawaai

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 toe te voegen woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvolume aan de Serisweg. De Serisweg is een weg die slechts benut wordt door verkeer van bewoners en bezoekers van woningen gelegen aan deze weg. Hiermee is de verkeersintensiteit aan de weg zeer laag. Ter plaatse is te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft akoestiek en is nader onderzoek in het kader van geluidhinder niet noodzakelijk.

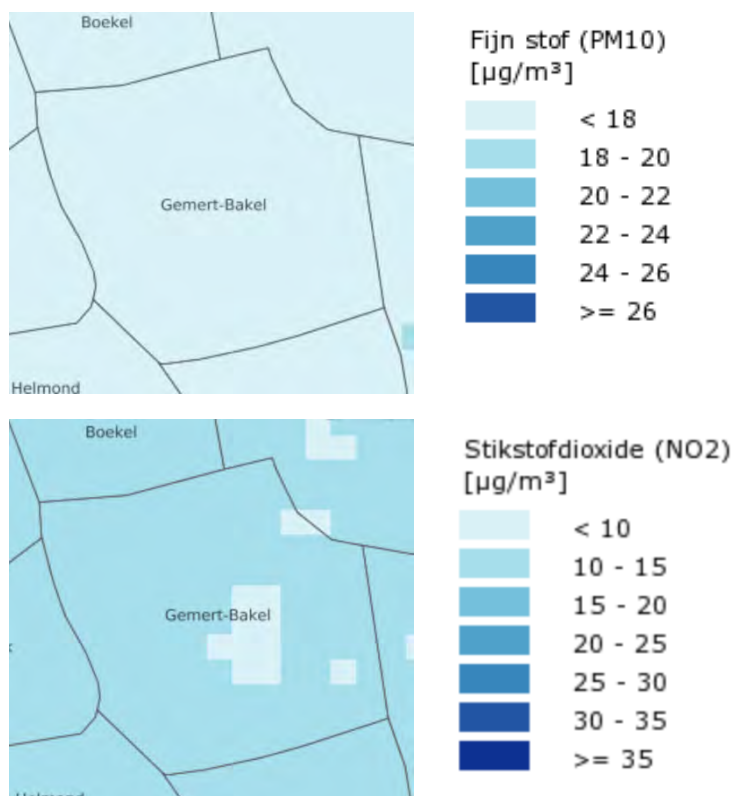
Ten aanzien van dit aspect is er geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven

aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig. In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 18 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 15 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 16. Concentratie PM10 en NO₂ (bron: GCN/GDN)

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

Over de cultuurhistorische aspecten van deze ontwikkeling is in het voorgaande al het nodige omschreven. De mogelijkheid om boerderijen te splitsen is gelegen in de cultuurhistorische waarden die ermee behouden of hersteld kunnen worden, zodat onderhavig initiatief per definitie de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantast (zelfs versterkt).

Op de Erfgoedkaart van de gemeente Gemert-Bakel is de boerderij als beeldbepalend pand aangeduid. Verder zijn er geen waardevolle gebouwen of structuren in de nabije omgeving waarop onderhavig initiatief enige invloed heeft.

Op de Historisch Landschapskaart van de Erfgoedkaart is aangegeven dat aan de westzijde van de boerderij een klein gebied als 'oude akker' is aangewezen. Onderhavig plan heeft hier geen invloed op.



Afbeelding 17. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel. Onder de Historisch Landschapskaart, met de bruine arcering die de 'oude akker' aangeeft.

In februari 2020 heeft Monumentenhuis Brabant een redengevende omschrijving met waardestelling opgesteld voor de boerderij aan de Serisweg. De boerderij bezit volgens de analyse hoge

cultuurhistorisch waarde vanwege de uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het buitengebied van rond Gemert vanaf de 13 de eeuw tot eind 20 ste eeuw. Het object is van cultuurhistorisch belang vanwege de typologische doorontwikkeling van hallenhuis, dat later versteend is, uitgebreid tot T-boerderij en uiteindelijk verbouwd tot krukhuis. Daarmee heeft de boerderij een relatieve zeldzaamheid op lokaal niveau. Het object is van belang vanwege de gaafheid en herkenbaarheid van de hoofdvorm en de herkenbaarheid van de indeling van de gevels.

Aan het rapport van het Monumentenhuis is door de gemeente een lijst ontleend met voorwaarden voor de uitwerking van het plan. Op basis daarvan is het schetsplan voor de boerderij en de inrichting van het erf ter hand genomen. Op voorhand kan gesteld worden dat aan de voorwaarden in het schetsplan invulling is gegeven. De massa blijft intact, het onderscheid in de diverse bouwdelen van de boerderij blijft bestaan en er is ook sprake van herstel door het stucwerk aan de voorzijde terug te brengen en een dakkapel te verwijderen. Kenmerkende elementen in het interieur blijven behouden en er wordt vooral aan de voorzijde optimaal gebruik gemaakt van bestaande gevelopeningen. Aan de achterzijde vinden meer veranderingen plaats in de gevel, teneinde het pand functioneel voor drie woningen in te kunnen richten.

Door de wijze waarop het erfinrichtingsplan is vormgegeven wordt ook een bijdrage geleverd aan de cultuurhistorische waarden, omdat rondom het erf de een bijdrage wordt geleverd aan het herstel van het oorspronkelijk kleinschalig landschap in deze omgeving.

De Monumentencommissie heeft advies uitgebracht over het voornemen en heeft aangegeven de splitsing in drie woningen voorstelbaar te vinden. Het schetsplan is in de beschouwing betrokken en er zijn enkele opmerkingen gemaakt, maar in de vergunningsfase zal het bouwplan tot in detail worden behandeld.

Bijlage 5 van de Handleiding Boerderijsplitsing ('Uniforme Richtlijnen Rijksdienst Cultureel Erfgoed') is aan de planregels gekoppeld, dit vormt daarmee het toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

4.5.2 Archeologie



Afbeelding 18. Uitsnede archeologische verwachtingenkaart Gemert-Bakel

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Gemert-Bakel (2016) is aangegeven dat het plangebied een lage archeologische verwachting kent, categorie 6 (lichtgele kleur op de kaart). Dit betekent dat op deze terreinen geen archeologische verwachting rust. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Dit aspect levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

Hemelwater

Aangetoond moet worden dat het hemelwater in het gebied wordt vastgehouden, teneinde in de bodem te infiltreren (hydrologisch neutraal bouwen). De waterbergingsvoorziening moet 60 liter per m² verhard oppervlak probleemloos kunnen bergen. Het verhard oppervlak (daken en verharding) is circa 800 m², hetgeen betekent dat 48 m³ water geborgen moet kunnen worden. Uitgaande van een diepte van de bergingsvoorziening van 0,5 meter betekent dit, dat 96 m³ beschikbaar moet zijn voor waterberging. Deze ruimte is beschikbaar.

Aan de noordzijde van het terrein doet de aan te leggen greppel dienst als zaksloot. De greppel heeft een lengte van ongeveer 70 meter en bij een breedte van 1 meter en een diepte van 0,5 meter betekent dit een bergingscapaciteit van 35 m³. Deze kan voorzien in de berging van het hemelwater dat op de boerderij en de veldschuur valt.

Een tweede voorziening is een wadi aan de westzijde van het plangebied. Hierop kunnen de overige bijgebouwen en erfverharding in de tuinen afwateren. Er is meer dan voldoende ruimte om in de resterende behoefte van 13 m³ (= 26 m² bij een diepte van de voorziening van 0,5 meter) te voorzien.

Het grind aan de voorzijde zal een waterdoorlatende ondergrond krijgen, zodat het hemelwater daar rechtstreeks in de grond infiltreert.

Uit het verkennend bodem- en infiltratieonderzoek blijkt dat de k-waarde is berekend op 6,08 m/dag. Dat betekent dat de bodem het water goed infiltreert.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering. In de planregels is verankerd dat maximaal 0,5 m³ per uur mag worden aangeboden.

4.7 Natuurwaarden

In december 2021 heeft Florauna Natuuradvies een quick scan gemaakt van de betrokken natuurwaarden. Het rapport is bijgevoegd in de bijlagen. Uit de quick scan volgt de volgende conclusie:

Gebiedsbescherming

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' is gelegen op circa 15,4 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Wat betreft stikstofdepositie verbetert de situatie als gevolg van het plan. Immers: een agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen, zodat er ook in de toekomst geen sprake meer kan zijn van stikstofuitstoot en bedrijfsverkeer naar deze locatie. Er resteert enkel personenverkeer naar de drie woningen. Een nadere berekening van de depositie op Natura 2000-gebieden kan op grond van deze argumenten achterwege blijven.

De afstand tot het Natuurnetwerk is ongeveer 179 meter en ligt ten westen van het plangebied. Deze beschermde natuurwaarden zijn echter op dusdanige afstand gelegen van het plangebied en tussen het plangebied en deze natuur is eveneens bebouwing aanwezig welke verstoring beperkt, dat er geen negatieve effecten zijn op deze beschermde natuurwaarden.

Binnen het plangebied worden mogelijk enkele bomen geveld. De bomen zijn gelegen buiten de vastgestelde grenzen boswet en er dient voor de kap te worden nagegaan of een kapmelding in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is bij de provincie. Echter is de totale omvang van de bomen binnen het plangebied niet van deze omvang en geldt dat de bomen op locatie geen onderdeel zijn van een groter geheel, waardoor geen sprake is van een kapmelding in het kader van de Wet natuurbescherming bij de provincie Noord-Brabant.

Soortenbescherming

Binnen de Soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grofweg 15 maart -15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten.

Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Zo'n werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn. Een ontheffing is dan niet noodzakelijk.

Nader onderzoek of een ontheffing Soortenbescherming is niet noodzakelijk gebleken voor de amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en de flora. De in het plangebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming onder de Soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing.

In de nabijheid waargenomen beschermde soorten, zijn bij het terreinbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. Het plangebied is wel geschikt voor vleermuizen, boommarters, huismussen en gierzwaluwen. Daarom moet onderzocht worden of ze er daadwerkelijk voorkomen. Vervolgens kunnen op basis van zulk nader onderzoek de eventueel benodigde mitigerende maatregelen worden bepaald, en kan zo nodig een ontheffing in het kader van de Soortenbescherming worden aangevraagd.

De bestemmingsplanwijziging zelf heeft verder geen negatieve invloed op de mogelijk aanwezige soorten. Pas bij de uitvoer van de voorgenomen werkzaamheden is het noodzakelijk dat bekend is wat de exacte functie van beschermde soorten is en dient indien noodzakelijk een ontheffing te zijn verleend.

Dit aspect levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De boerderij is en blijft ontsloten via de Serisweg. Om een kruisingssituatie te voorkomen wordt de inrit van het erf iets ten noorden van de T-splitsing geplaatst. Een ondergeschikte inrit bevindt zich aan de zuidkant van het perceel, ten behoeve van de zuidelijke woning. Vanuit het beleid voor boerderijsplitsing zijn maximaal twee inritten toegestaan. Gezien de zeer lage verkeersintensiteit op deze weg en het geringe aantal woningen met dientengevolge ook een zeer geringe toename van het verkeer, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van verkeer en verkeersveiligheid geen knelpunten zijn.

Parkeren

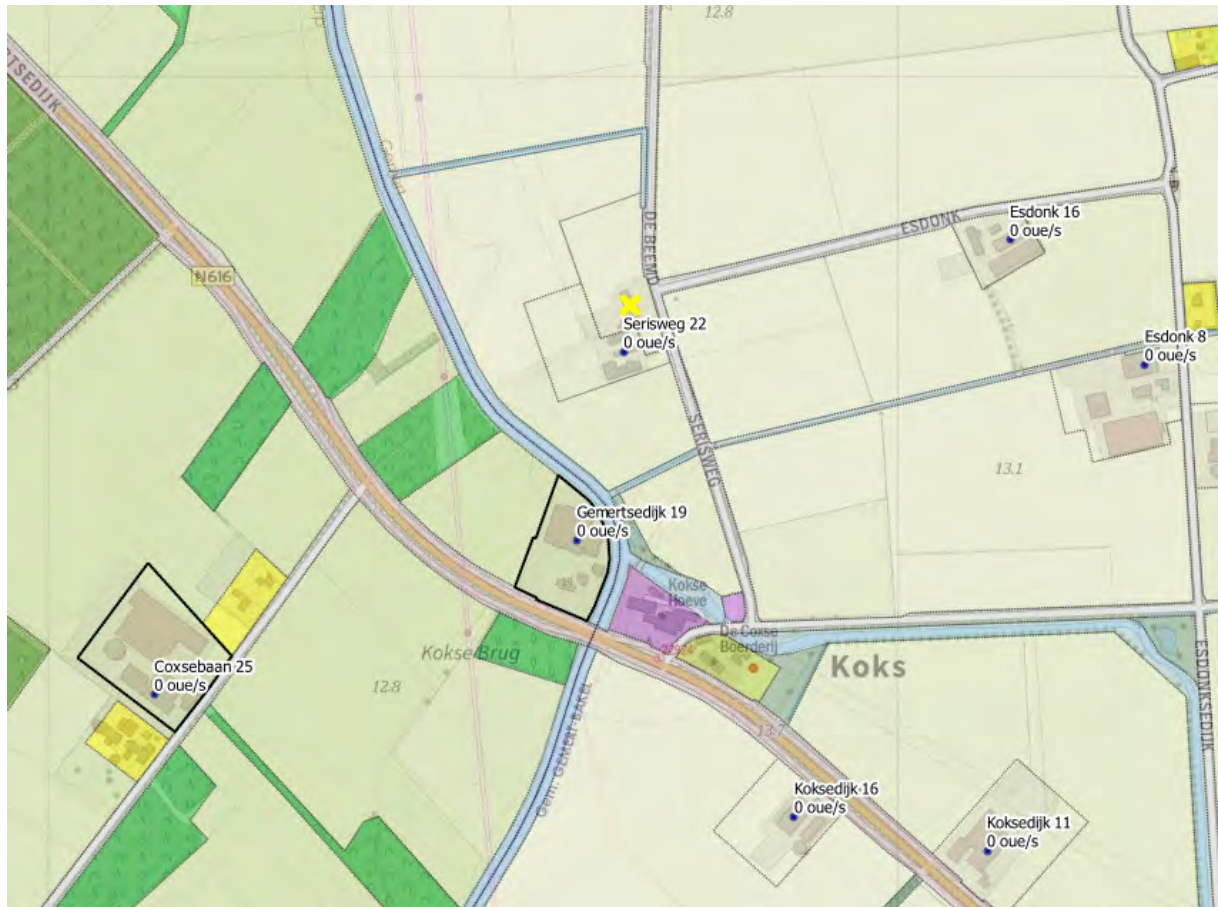
Toetsingskader voor het aspect parkeren is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel van 2017. De parkeernorm voor de categorie 'Wonen, tussenwoning/hoekwoning' in het buitengebied is 2,0 parkeerplaats per woning. De parkeerbehoefte bedraagt dus 6 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte op het terrein om deze parkeerbehoefte op te vangen. In het erfinrichtingsplan is aangegeven waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.9 Geur

Bij een ruimtelijk plan spelen twee vragen:

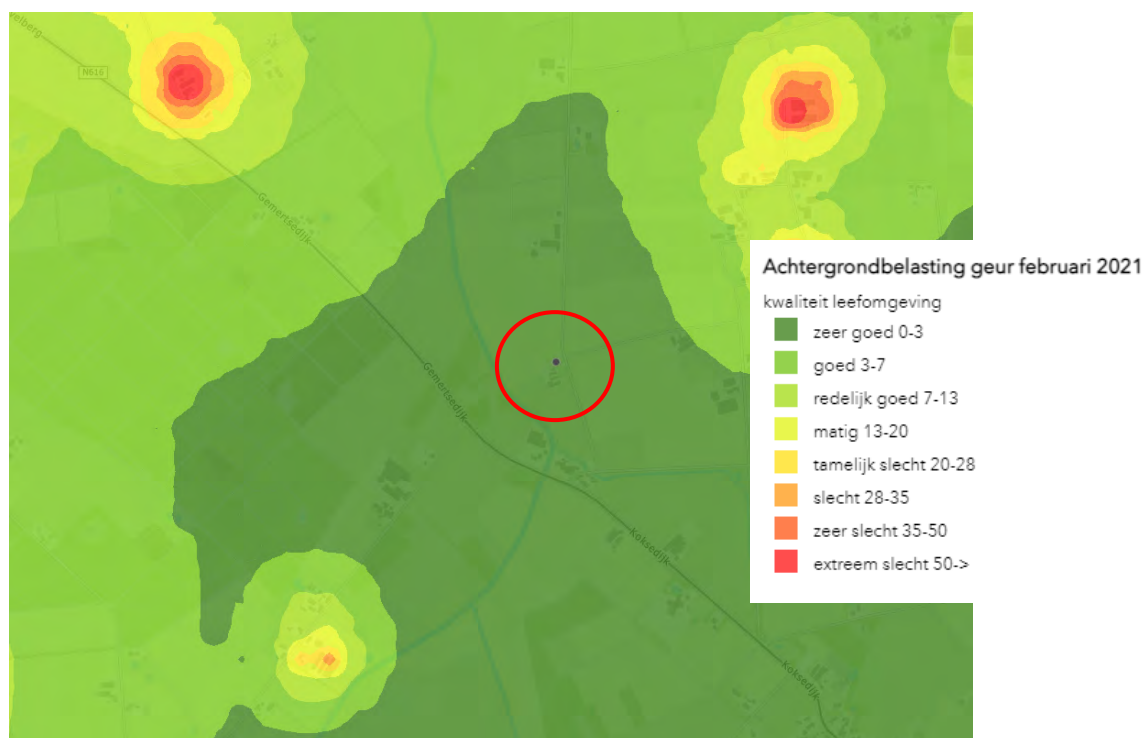
- Is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?
- Worden veehouderijen in hun belangen geschaad?

Op onderstaande afbeelding zijn de veehouderijen in de omgeving van het pand aan Serisweg 24 met bijbehorende totale geuremissies weergegeven. Er liggen geen veehouderijen met een relevante geuremissie in de omgeving.



Afbeelding 19. Veehouderijen en geuremissies

Op voorhand kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als het gaat om de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. Dat is ook af te lezen uit de kaart met geurcontouren (achtergrondbelasting) op afbeelding 20 (afkomstig van ODZOB). De waarde voor de achtergrondbelasting bedraagt 0 tot 3 ouE/m³, wat overeenkomt met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.



Afbeelding 20. Achtergrondbelasting (ODZOB)

Ten zuiden van het plangebied ligt de melkrundveehouderij aan Serisweg 22. Uit het milieudossier blijkt dat sprake is van een Hinderwetvergunning van 6 maart 1981 waarbij de volgende dieren aantallen zijn vergund:

- 50 melkkoeien in stal A
- 19 stuks vrouwelijk jongvee in stal B

De inrichting is aangegeven op afbeelding 21. Het bedrijf valt nu onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond van het Activiteitenbesluit geldt een afstandseis van 50 meter tussen emissiepunten van dierenverblijven met melkrundvee en jongvee en geurgevoelige objecten in het buitengebied. De afstandscontour rondom die dierenverblijven is ook aangegeven op afbeelding 17. Een gedeelte van een van de nieuw te realiseren woning ligt binnen deze afstandscontour. Dat wil niet per definitie zeggen dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderij worden geschaad. Omdat de bestaande woning (waarvoor ook de afstandseis van 50 meter geldt) tussen de veehouderij en de nieuwe woningen ligt, worden de belangen van de veehouderij niet geschaad. Vanwege de overbelaste situatie op de bestaande woning heeft de veehouderij geen mogelijkheden meer om emissiepunten van dierenverblijven dichter in de buurt van de nieuwe woningen te realiseren of om meer dieren te houden binnen 50 meter van de bestaande woning. De geursituatie kan niet verslechteren. Vanwege de beperkte dieren aantallen op een afstand van nagenoeg 50 meter én vanwege het 'zeer goed' woon- en leefklimaat op grond van de voor- en achtergrondbelasting kan worden geteld dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.



Afbeelding 21. Stallen en contour 50 meter

4.10 Externe Veiligheid

Uit de risicokaarten blijkt dat onder de Serisweg een aardgasleiding is gelegen.



Afbeelding 22. Ligging van de aardgasleiding

Naar aanleiding van deze constatering heeft Adviesgroep AVIV een onderzoek ingesteld naar de risico's die hiermee gepaard gaan en in hoeverre deze een belemmering zijn voor de ontwikkeling. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. De conclusie luidt als volgt:

Plaatsgebonden risico

De berekeningen hebben niet geleid tot een PR 10-6-contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor zowel de huidige als de toekomstige situatie. Uit de berekeningen blijkt dat in beide gevallen, conform de definitie van het groepsrisico, geen sprake is van een groepsrisico. Het groepsrisico hoeft daarom niet te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

Belemmeringenstrook

De planlocatie ligt op ongeveer 25 m van het hart van buisleiding Z-542-08 en daarmee buiten de belemmeringenstrook van 4 m.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water is niet aan de orde. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is het relevant om te bezien of er voldoende afstand is tot omliggende bedrijven in verband met mogelijke milieu-effecten. Het meest dichtbij gelegen bedrijf is het naburige melkveebedrijf. Dit zou een effect kunnen hebben wat betreft het aspect geur, waarvan in artikel 4.9 reeds uiteengezet is dat dit aspect geen belemmering oplevert voor het woon- en leefklimaat. Voor het overige zijn in de wijde omgeving van de planlocatie geen bedrijven gelegen.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.12 Gezondheid

Binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 m van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader.



Afbeelding 23. Kaart endotoxinekader. De oranje cirkel duidt op de 1 km-zone rond pluimveehouderijen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het wijzigingsplan (de verbeelding en regels).

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes en een toelichting op de juridische opzet bevat;
- De regels: daarin zijn de bestemmingen en de daarbinnen geldende mogelijkheden uitgewerkt: verwezen wordt naar de regels afkomstig uit het moederplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”;
- De verbeelding: heeft de rol van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op basis van het voorgaande worden op de verbeelding de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- enkelbestemming ‘Wonen’, ‘Agrarisch’ en ‘Natuur – Landschapselement’;
- dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’;
- Bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorische bebouwing’
- Aanduiding ‘maximum aantal woningen: 3’

Er is een zone aangegeven waarbinnen de bijgebouwen bij de woningen kunnen worden opgericht. Daarbij is specifiek de locatie van de veldschuur aangeduid, die aan de voorzijde van de boerderij is gelegen. In de planregels zijn beperkingen opgelegd aan de oppervlakte van de bijgebouwen aan de achterzijde van de boerderij, om het zicht naar het open buitengebied en teveel verstening aan de achterzijde te voorkomen.

Op de gronden binnen het plangebied van dit wijzigingsplan zijn de regels behorende bij bovenstaande bestemmingen zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” van toepassing.

5.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels van het moederplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” is van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan. Specifiek voor onderhavig plan is middels een voorwaardelijke verplichting (artikel 5.4.3.) geborgd dat de benodigde investering in herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden plaatsvindt. Ook zijn de uitgangspunten vanuit de Handreiking Boerderijsplitsing van de gemeente expliciet in het plan opgenomen (artikel 5.2.3.).

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie-overeenkomst

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 een 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. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor het voorliggend wijzigingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van de procedure bestemmingsplan. Met initiatiefnemer wordt op grond van de grondexploitatiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst worden ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen en wordt de landschappelijke inpassing verankerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planlocatie ligt in een dunbebouwd open buitengebied, er is slechts sprake van één buur. Dit is familie van de initiatiefnemer en zelf is hij ook nog vennoot in het (voormalig) agrarisch bedrijf op die locatie. Het plan is doorgesproken met de burens en er zijn geen opmerkingen, noch bezwaren.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp-wijzigingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Uit dat overleg is naar voren gekomen hoe in dit geval omgegaan moet worden met de regels uit de Interim omgevingsverordening ten aanzien van de splitsing van beeldbepalende boerderijen. Dit is verwerkt in deze planstukken.

Bijlagen:

1. Erfinrichtingsplan
2. Redengevende omschrijving met waardestelling, Serisweg 24, 28 februari 2020, Monumentenhuis Brabant
3. Globale tekeningen nieuwe situatie
4. Verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest
5. Indicatief infiltratie-onderzoek
6. Quick scan flora en fauna, 6 december 2021, Florauna Natuuradvies
7. Onderzoek externe veiligheid aardgasleiding, 2 december 2021, Adviesgroep AVIV
8. Begroting herstel en behoud cultuurhistorische waarden, oktober 2023, A. Wonders

Deze toelichting is opgesteld door Projectaandrijving

